

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART.1 EFFICACIA E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL P.R.G.C.**

Il P.R.G.C. estende la sua efficacia su tutto il territorio comunale e sarà soggetto a revisione periodica ogni dieci anni.

Per quanto non esplicitamente enunciato si fa riferimento nelle presenti N.T.A. alla L.R. n. 56/77 e s.m.i. ed alla vigente legislazione nazionale in materia.

Esso conforma le proprie finalità ed i propri contenuti alle prescrizioni della L.R. sopracitata, secondo gli indirizzi ed i criteri fissati nella Deliberazione Programmatica adottata, in particolare individua:

- a) gli interventi edificatori ammessi nel territorio comunale e le modalità attuative;
- b) le aree occorrenti per servizi ed infrastrutture;
- c) la struttura normativa in relazione al quadro legislativo.

Le presenti Norme costituiscono parte essenziale del P.R.G.C., integrano le prescrizioni cartografiche e prevalgono rispetto ad esse.

### **ART.2 MISURE DI SALVAGUARDIA ED ATTIVITA' IN CORSO**

A decorrere dalla data della Delibera di adozione del P.R.G.C. e fino alla emanazione del relativo atto di approvazione, il Sindaco con motivata ordinanza notificata agli interessati, sospende ogni determinazione sulle istanze di concessione e di autorizzazione nei confronti degli interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con detto Piano.

Il Sindaco notifica agli aventi titolo, ai sensi di Legge, la sospensione delle concessioni e delle autorizzazioni in contrasto con lo Strumento urbanistico generale adottato, salvo che sia già stato attivato l'inizio dei lavori nelle modalità di legge.

In questo caso, per gli interventi in corso, le concessioni e le autorizzazioni rilasciate conservano la loro validità.

### **ART.3 ELABORATI DEL P.R.G.C.**

La documentazione relativa allo Strumento Urbanistico Generale é costituita dai seguenti elaborati:

- 1) RELAZIONE ILLUSTRATIVA E SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI
- 2) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E SCHEDE NORMATIVE DI AREA

#### **TAVOLE DELLO STATO DI FATTO:**

|        |  |     |         |
|--------|--|-----|---------|
| 3.1)   | INQUADRAMENTO GENERALE   | sc. | 1:25000 |
| 3.2.a) | OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ATTREZZATURE<br>PUBBLICHE ESISTENTI               | sc. | 1: 5000 |
| 3.2.b) | OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ATTREZZATURE<br>PUBBLICHE ESISTENTI - CONCENTRICO | sc. | 1: 2000 |
| 3.3)   | USO DEL SUOLO AGRICOLO   | sc. | 1: 5000 |
| 3.4)   | CENTRO STORICO   | sc. | 1: 1000 |
|        | Indagine sulle destinazioni d'uso prevalenti                                 |     |         |
|        | Indagine sul numero dei piani degli edifici                                  |     |         |
|        | Indagine sullo stato di conservazione degli edifici                          |     |         |
|        | Indagine qualitativa sugli edifici   |     |         |
| 3.5.a) | SVILUPPO DEL CONCENTRICO   | sc. | 1:2.000 |
|        | Indagine sulle destinazioni d'uso prevalenti                                 |     |         |
|        | Indagine sul numero dei piani degli edifici                                  |     |         |
| 3.5.b) | SVILUPPO DEL CONCENTRICO   | sc. | 1:2.000 |
|        | Indagine sugli edifici di interesse storico architettonico                   |     |         |
|        | Indagine sullo stato di conservazione degli edifici                          |     |         |
| 3.6)   | SVILUPPO REGIONE OPESSINA  | sc. | 1:2.000 |
|        | Indagine sulle destinazioni d'uso prevalenti                                 |     |         |
|        | Indagine sullo stato di conservazione degli edifici                          |     |         |

## TAVOLE DI PROGETTO:

|      |  |            |
|------|--|------------|
| 4.1) | PLANIMETRIA GENERALE<br>Classificazione aree, interventi ammessi       | sc. 1:5000 |
| 4.2) | CENTRO STORICO<br>Classificazione ambiti edificati, interventi ammessi | sc. 1:1000 |
| 4.3) | SVILUPPO DEL CONCENTRICO<br>Classificazione aree, interventi ammessi   | sc. 1:2000 |
| 4.4) | SVILUPPO REGIONE OPESSINA<br>Classificazione aree, interventi ammessi  | sc. 1:2000 |
| 4.5) | SVILUPPO AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO<br>Ambiti di intervento     | sc. 1:1000 |

## ~~ELABORATI DI ADEGUAMENTO ALLA L.R. N.28/99, L.R. N.37/03 di ATTUAZIONE D.lgs 114/98~~

|                 |   |                       |
|-----------------|---|-----------------------|
| <del>4.6)</del> | <del>PERIMETRAZIONE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE<br/>AL DETTAGLIO</del> | <del>sc. 1:2000</del> |
| <del>4.7)</del> | <del>RELAZIONE</del>  |                       |
| <del>4.8)</del> | <del>NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE</del>                                   |                       |

## ELABORATI GEOLOGICI

|      |   |             |
|------|---|-------------|
| 5)   | RELAZIONE GEOLOGICO - TECNICA   |             |
| 5.a) | RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA AREE DI NUOVO IMPIANTO  |             |
| 5.1) | CARTA GEOLOGICO - STRUTTURALE   | sc. 1:10000 |
| 5.2) | CARTA GEOMORFOLOGICA E DELLA DINAMICA<br>FLUVIALE   | sc. 1:10000 |
| 5.3) | CARTA GEOIDROLOGICA E DEL RETICOLATO IDROGRAFICO<br>MINORE E DELLE OPERE IDRAULICHE CENSITE           | sc. 1:10000 |
| 5.4) | CARTA DELL'ACCLIVITA'   | sc. 1:10000 |
| 5.5) | CARTA DELLA CARATTERIZZAZIONE LITOTECNICA<br>DEI TERRENI  | sc. 1:10000 |
| 5.6) | CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA<br>E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA | sc. 1:10000 |

### ART.4 ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Il Piano Regolatore Generale si attua :

- Con intervento diretto, attraverso il rilascio di Permesso di costruire e D.I.A., Permesso di costruire e convenzione o Atto di impegno unilaterale (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)
- Con strumento urbanistico esecutivo, la cui approvazione é preliminare al rilascio del Permesso di costruire o della D.I.A. (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

In casi di particolare complessità dell'intervento ed ove sia prevista la dismissione o l'assoggettamento di aree per servizi pubblici o la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, la concessione sarà subordinata alla stipula di una convenzione tra privato ed Amministrazione comunale al fine di disciplinare tali interventi.

Nell'ambito degli interventi soggetti a strumento urbanistico esecutivo o convenzionata è ammessa la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, comprese all'interno degli ambiti di intervento, a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione (scomputo totale dell'onere di primaria urbanizzazione; scomputo parziale con un massimo del 30% dell'onere di secondaria urbanizzazione). Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), del 3 comma dell'art. 32 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

**ART. 5 - TIPI DI INTERVENTI PREVISTI** Gli interventi previsti dal P.R.G. per tutte le destinazioni d'uso anche non residenziale, sono i seguenti:

- Manutenzione ordinaria (a0)

- Manutenzione straordinaria (a1)
- Restauro conservativo con o senza variazione d'uso (a2)
- Risanamento conservativo con o senza variazione d'uso (a3)
- Ristrutturazione edilizia di tipo A (a4)
- Ristrutturazione edilizia di tipo B (a5)
- Demolizione (a6)
- Nuova costruzione (a7)
- Ampliamento (a8)
- Sopraelevazione (a9)
- Ristrutturazione urbanistica (a10)
- Mutamento di destinazione d'uso (a11)

#### a0) MANUTENZIONE ORDINARIA

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

La manutenzione ordinaria consiste in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura ecc.), senza alterarne i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.

Le opere ammesse sono:

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari; tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originali.

Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari siano mantenuti i caratteri originari.

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, purché tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

#### MODALITA' ATTUATIVE:

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti al rilascio di specifici atti amministrativi; ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004.

#### a1) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originali.

Sono altresì ammessi rinnovi o sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazioni di volumi e superfici.

Le opere ammesse sono:

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il

rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

Demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, apertura e chiusura di porte, anche in muri portanti, senza che ciò determini modificazione della destinazione d'uso, il frazionamento o l'aggregazione ad altre unità immobiliari.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

#### MODALITA' ATTUATIVE

Nel rispetto dei disposti del D.P.R. 6/6/2001 N. 380,

#### RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tali interventi sono rivolti principalmente alla conservazione ed alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

#### MODALITA' ATTUATIVE

Gli interventi di Restauro conservativo e Risanamento conservativo senza mutamento di destinazione d'uso, sono soggetti al rilascio degli Atti previsti dal D.P.R. 6/6/2001 N. 380.

Quando gli interventi di Restauro conservativo e Risanamento conservativo comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la realizzazione dell'intervento è soggetta ai disposti del D.P.R. 6/6/2001 N. 380.

Gli interventi di Restauro conservativo e Risanamento conservativo, riguardanti immobili compresi negli elenchi di cui all'art. 9 della L.R. n. 56/77 o definiti di interesse storico-artistico nelle prescrizioni del P.R.G., trova applicazione l'art. 49 ultimo comma della L. 56/77.

#### a2) RESTAURO CONSERVATIVO

È finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera ed all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

Possono essere soggetti ad interventi di restauro anche i manufatti individuati dal P.R.G.C. ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., in questi casi l'intervento è finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e ornamentali dei manufatti, mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e di parti degli elementi strutturali, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

Le opere ammesse sono:

Restauro, ripristino o rifacimento delle finiture interne ed esterne (intonaci, rivestimenti, pavimentazioni, infissi, manto di copertura ecc.) con l'impiego di tecniche e materiali tendenti alla valorizzazione dei caratteri

dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni.

Ripristino, consolidamento statico o sostituzione degli elementi strutturali degradati, rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari; restauro ripristino e valorizzazione degli elementi originari.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio.

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio; sono tuttavia ammesse la demolizione e realizzazione di tramezze, l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, l'eventuale aggregazione o suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare gli elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri compositivi, distributivi ed architettonici degli edifici, i volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

### a3) RISANAMENTO CONSERVATIVO

E' finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi del citato art. 24, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio

Le opere ammesse sono:

Ripristino, integrazione o sostituzione delle finiture interne ed esterne (intonaci, rivestimenti, pavimentazioni, infissi, manto di copertura ecc.) con l'impiego di tecniche e materiali tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni.

Ripristino, consolidamento statico o sostituzione degli elementi strutturali degradati, rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.

Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano utilizzate tecniche e materiali compatibili con i caratteri dell'edificio, con esclusione di nuovi orizzontamenti che determinino aumento della superficie utile.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote di imposta e di colmo delle coperture, sono ammesse invece, lievi modifiche delle quote degli orizzontamenti, esclusivamente per gli adeguamenti ai minimi di legge.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà, parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari, è ammesso inoltre il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti ed affreschi.

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti.

Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni.

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, e' ammessa l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti ed opere necessari al rispetto

della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio.

I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

#### RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendo il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

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

#### MODALITÀ ATTUATIVE:

Nel rispetto dei disposti del D.P.R. 6/6/2001 N.380.

#### a4) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

Si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.

La ristrutturazione di tipo A è quindi prevista, di norma, quando si voglia assicurare, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori "carichi urbanistici".

Le opere ammesse sono:

Rifacimento e nuova formazione delle finiture interne ed esterne, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate; è ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché sia mantenuto il posizionamento non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti che comportino l'aumento della superficie utile, è ammessa la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, esclusivamente per l'adeguamento delle altezze dei locali, ai minimi di legge.

Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

Sono ammesse per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliare.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti ed opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio.

I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

#### a5) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

Si riferisce ad interventi che prevedono anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi, essa sarà prevista qualora non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio.

Le opere ammesse sono:

Rifacimento e nuova formazione delle finiture interne ed esterne, con conservazione e valorizzazione di el-

menti di pregio.

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate; e' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti, purché sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale.

E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti.

Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

Sono ammesse per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliare.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio purché non configurino incremento della superficie utile.

#### a6) DEMOLIZIONE

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

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

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario;

MODALITA' ATTUATIVE:

Nel rispetto dei disposti del D.P.R. 6/6/2001 N.380.

#### a7) NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di nuova edificazione devono prevedere:

. il mantenimento del piano di campagna del sito oggetto dell'intervento;

. l'inserimento di quinte arboree, lungo tutto il perimetro delle aree con essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, al fine di integrare correttamente le previsioni insediative con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti con funzione altresì di mitigazione dell'impatto ambientale;

. l'uso di materiali edilizi tipici della zona.

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate) ovvero di nuovi manufatti (anche su aree edificate), da eseguirsi sia fuori terra che interrati, secondo le disposizioni legislative e le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi.

Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi, crollati o demoliti. Tali interventi quindi devono essere realizzati secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi relativi alle nuove costruzioni.

Qualora, per particolari esigenze costruttive, tipologiche o ambientali, si intendano ammettere interventi di ricostruzione non subordinati alle prescrizioni ed agli indici previsti dagli strumenti urbanistici (ad esempio interventi di ricostruzione da realizzare con i medesimi parametri tipologici e dimensionali del preesistente edificio, crollato e demolito) ciò deve essere puntualmente previsto e normato in sede di P.R.G.C. o di strumento urbanistico esecutivo.

MODALITA' ATTUATIVE:

Nel rispetto dei disposti del D.P.R. 6/6/2001 N. 380.

#### a8) AMPLIAMENTO

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

Gli ampliamenti sono eseguiti secondo gli indici e le prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché dei

regolamenti edilizi, i quali individuano inoltre specifici caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere.

MODALITA' ATTUATIVE:

Nel rispetto dei disposti del D.P.R. 6/6/2001 N. 380.

#### a9) SOPRAELEVAZIONE

Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.

Le sopraelevazioni sono eseguite secondo gli indici e le prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché dei regolamenti edilizi, i quali individuano inoltre specifici caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere.

MODALITA' ATTUATIVE:

Nel rispetto dei disposti del D.P.R. 6/6/2001 N. 380.

#### a10) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

MODALITA' ATTUATIVE:

Nel rispetto dei disposti del D.P.R. 6/6/2001 N. 380.

#### a11) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Il mutamento della destinazione d'uso di immobili (aree od edifici, o parti di essi) costituisce un intervento di trasformazione urbanistico - edilizia, a norma dell'art. 48, primo comma, della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 8 della L.R. 8/7/1999 n. 19 "Norme in materia di edilizia e modifiche alla Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo".

MODALITA' ATTUATIVE:

Nel rispetto dei disposti del D.P.R. 6/6/2001 N. 380.

### **ART. 6 PERMESSO DI COSTRUIRE, DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

A norma delle vigenti norme di Legge, il Permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo; sono ammesse inoltre le procedure relative alla Dichiarazione di inizio attività (D.P.R. 6/6/2001 N. 380).

Eventuali modificazioni normative di carattere regionale o nazionale apportate alle presenti procedure non richiederanno per la loro applicazione specifiche Varianti al PRGC, se non specificatamente richieste dalle medesime.

### **ART.7 CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Il Permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto di permesso.

Con esclusione dei casi di gratuità di cui alle vigenti Norme di Legge in materia, il Permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza dei costi di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

L'entità del contributo di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale, in conformità alla vigente normativa.

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi.

La utilizzazione degli immobili oggetto di permesso di costruire é subordinata al rilascio della abitabilità o della agibilità ai sensi D.P.R. 6/6/2001 N. 380 e dell'art. 24 del D. lgs n. 301 del 2002.



Sono condizioni generali per il rilascio del Permesso di costruire:

- Il rispetto delle norme e prescrizioni del P.R.G.C., degli strumenti urbanistici esecutivi ove previsti e delle vigenti norme nazionali .
- Le condizioni di edificabilità riportate nei successivi punti
- La corresponsione degli oneri urbanizzativi di cui ai commi precedenti.

#### **ART.8 CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITA'**

Sono condizioni generali di edificabilità:

-L'esistenza delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 51 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. o la previsione da parte del Comune della attuazione delle stesse.

-L'idoneo accesso da strada pubblica o comunque da strada gravata da uso pubblico o da diritto di passaggio.

-L'assenza di cause che possono compromettere la stabilità geologica del suolo interessato.

**-Nel caso in cui vengano realizzati nuovi interventi e/o modificate le condizioni di accesso ad un'area, posta lungo una strada di competenza provinciale, le relative progettazioni dovranno essere sottoposte al Servizio Viabilità della Provincia di Asti, per essere preventivamente concordate ed autorizzate.**

#### **ART. 9 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE**

Ai fini del presente P.R.G.C. é denominata "area" la porzione di territorio, edificata o non edificata, caratterizzata al proprio interno da omogeneità di condizioni urbanistiche e di disciplina di Piano; il P.R.G.C. individua cartograficamente le varie aree che sono classificate ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 1444/68.

Ai fini della disciplina dell'uso del suolo e delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, il P.R.G.C. ripartisce il territorio comunale nelle seguenti aree, con le relative sigle:

- 1) Centro Storico " A.n"
- 2) Aree edificate di ristrutturazione " R.n."
- 3) Annucleamenti residenziali periferici " A.R.n."
- 4) Aree di completamento " C.n."
- 5) Aree di nuovo impianto " N.I."
- 6) Aree produttive di nuovo impianto " P.N."
- 7) Aree produttive di completamento e di riordino "P"
- 8) Aree agricole " AGR."
- 9) Annucleamenti rurali "A.R."
- 10) Aree agricole speciali a protezione dell'abitato
- 11) Aree agricole speciali di tutela ambientale
- 12) Aree per attrezzature e servizi a livello comunale (per l'istruzione)
- 13) Aree per attrezzature e servizi a livello comunale (di interesse collettivo)
- 14) Aree per attrezzature e servizi a livello comunale (per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport)
- 15) Aree per attrezzature e servizi a livello comunale (per parcheggi pubblici)
- 16) Aree per attrezzature pubbliche di tipo direzionale, tecnologico ed aree cimiteriali.

#### **ART. 10 DESTINAZIONI D'USO**

La destinazione d'uso è data dal tipo di attività svolta in un determinato immobile o sua porzione.

Le istanze per il rilascio delle autorizzazioni e concessioni edilizie devono indicare in modo chiaro e preciso le destinazioni d'uso in atto e quelle previste nell'immobile.

Le variazioni d'uso sono consentite nel rispetto delle destinazioni ammesse dal P.R.G.C. per le singole aree urbanistiche, delle disposizioni e delle prescrizioni del presente Piano e delle vigenti norme di Legge (L.R. 8/7/1999 n. 19 "Norme in materia di edilizia e modifiche alla L.R. 5/12/1997 n. 56 e s.m.i.").

Per la corretta applicazione del Piano le categorie di destinazione d'uso sono così definite:

- r) Residenziale, comprende le attività abitative e quelle connesse con la residenza, culturali, residenziali collettive, attività professionali espletate in studi e uffici la cui dimensione non superi i 150 mq. di superficie lorda di pavimento.
- p1) Produttiva artigianale di servizio, comprende le attività di servizio alla residenza quali parrucchieri, calzolai, panettieri e le altre attività di modesta entità per la produzione di beni e servizi compatibili con la residenza, non nocive o moleste e non comprese nell'elenco delle industrie insalubri di cui al Decreto Ministero della Sanità 5/9/94 ed all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie e le attività

artigianali a servizio dell'attività agricola, è compresa in tale destinazione anche la superficie destinata ad uffici al servizio della attività produttiva, quando essa non sia superiore al 20% della superficie lorda di pavimento dell'attività principale.

- p2) Produttiva artigianale, costituita dalle attività di produzione di beni avente la dimensione propria dell'artigianato, non comprese nella precedente classificazione, è compresa in tale destinazione anche la superficie destinata ad uffici al servizio dell'attività produttiva, quando essa non sia superiore al 20% della superficie lorda di pavimento dell'attività principale.
- p3) Produttiva industriale, costituita dalle attività di produzione, di beni aventi le dimensioni proprie dell'industria, è compresa in tale destinazione anche la superficie destinata ad uffici al servizio dell'attività produttiva, quando essa non sia superiore al 20% della superficie lorda di pavimento dell'attività principale.
- ~~-e1) Commerciale al dettaglio, comprendenti le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende direttamente al consumatore finale.~~
- ~~-e2) Commerciale per la vendita di servizi, comprendenti le attività bancarie, assicurative, di agenzia turistica ed immobiliare e le altre attività analoghe.~~
- ~~-e3) Commerciale per la vendita all'ingrosso, comprendenti le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio.~~
- d) Direzionale, comprendente gli uffici ed i centri di carattere direttivo di grandi dimensioni, le centrali di aziende od istituti e le attività professionali espletate in studi e uffici la cui dimensione sia maggiore di 150 mq. di superficie lorda di pavimento o quando superano i limiti previsti per le destinazioni d'uso produttive p1), p2) e p3).
- t) Turistico ricettiva, comprendente le attività alberghiere nelle sue diverse forme, ai fini urbanistici comprendono anche le attività relative a bar e ristoranti ecc.
- s) Sportiva e per il tempo libero, in cui rientrano anche le attività di spettacolo e ricreative.
- s.a) Socio assistenziali, sanitarie,
- a) Agricola (produttiva, residenziale, agrituristica ecc.)

#### **ART.11 DISTANZE, ARRETRAMENTI E FILI DI FABBRICAZIONE**

Il P.R.G.C. determina con le tavole grafiche e le schede normative di area, le distanze minime imposte per la realizzazione di fabbricati e per la costruzione delle recinzioni, rispetto alle strade ed alle altre analoghe strutture.

Le disposizioni del P.R.G.C. in materia di arretramenti e di fili di fabbricazione non si applicano alle sopraelevazioni che restano condizionate dal filo di fabbricazione dei piani già esistenti.

Le disposizioni in materia di rispetto delle distanze da confini e fabbricati non si applicano ai bassi fabbricati (con altezza non superiore a tre metri, misurata al colmo della copertura o all'estradosso della medesima, se piana) alle tettoie, operano invece, in tali casi, le disposizioni del codice civile.

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

La distanza tra i fabbricati è la minima distanza che separa il filo di fabbricazione finestrato di un edificio, dai fili di fabbricazione di edifici antistanti, anche quando gli edifici si fronteggino solo in parte, nel caso in cui le costruzioni non siano finestrate, valgono i disposti del Codice civile e nel rispetto delle presenti norme in materia di distanza dai confini privati.

#### **ART.12 AMBITI VINCOLATI AI SENSI DEL D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 DELLA L.R. N. 56/77 e s.m.i., art. 24 e MANUFATTI DI INTERESSE ARCHITETTONICO**

Nei casi previsti dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia, gli interventi ricadenti all'interno degli ambiti vincolati ai sensi dell'art. 142 (Aree tutelate per legge) del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 dovranno essere sottoposti a preventivo N.O. ai sensi della vigente normativa regionale e nazionale.

Tali ambiti sono cartograficamente definiti nella Tav. 4.1 in scala 1:5000 e nelle Tavv. 4.3, 4.5. in scala 1:2000, in corrispondenza delle acque pubbliche (Torrente Nizza, Rio Valle di Valbonina).

Il P.R.G.C. individua cartograficamente gli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 gli im-

mobili catalogati dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.

Il P.R.G.C. individua inoltre cartograficamente le cinte murarie, le edicole ed i piloni votivi di interesse architettonico, su tali manufatti sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo atti a conservare e salvaguardare tali manufatti.

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 circa gli immobili di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere su terreni attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.

Il P.R.G.C. individua gli ambiti edificati, ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., essi comprendono il Centro Storico e gli edifici esistenti compresi all'interno delle Aree agricole speciali di tutela ambientale, sono definiti cartograficamente nelle Tav. 4.1 in scala 1:5000, nella Tav.4.2 in scala 1:1000.

Il rilascio delle del Permesso di costruire e delle D.I.A., (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente) all'interno di tali ambiti è subordinato al parere vincolante della sez. prov. della Commissione di cui all'8 comma, art. 91/bis della L.R., i Piani di recupero ai sensi della Legge 5/8/1978 n. 457, previsti all'interno di tali ambiti sono subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale di cui all' art. 91/bis della L.R. n. 56/77 e s. m. i.).

Il P.R.G.C. individua il tracciato di massima del percorso ciclabile "Eurovelo" rete di 1° livello ai sensi della L. 19/10/98 n. 336, compresa nel programma provinciale della mobilità ciclistica.

### **ART.13 AREE PER USI CIVICI**

Le aree per usi civici sono individuate graficamente sulla Tav. 4.1 "Planimetria generale", in scala 1:5000; esse costituiscono un "istituto" di origina remotissima destinati al sostentamento delle popolazioni e delle comunità locali.

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

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

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

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

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

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

L'autorizzazione ad alienare il bene è rilasciata dalla Regione e viene rilasciata ai sensi dell'art. 39 del Regolamento approvato con R.D. 26/2/1928 n. 332.

### **ART. 14 IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI**

L'installazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti viene normata nel rispetto delle vigenti norme di Legge nazionali e regionali (L. 29/12/99 n.496, D. Lgs n.346/99, L.R. 28/4/1999, D.G.R. 31/1/2000 n.48 – 29266 ).

Ai fini della localizzazione degli impianti, il territorio comunale viene ripartito in quattro zone omogenee definite ai sensi dell'art. 7 della L.R. 28/4/1999; Zona 1 Centri storici, Zona 2 Zone residenziali, Zona 3 Zone per insediamenti produttivi, Zona 4 Zone agricole.

Nelle zone residenziali con esclusione del Centro Storico e degli Ambiti di Conservazione è ammessa l'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti riconducibili a stazioni di rifornimento e stazioni di servizio con prevalente dotazione di servizi ai veicoli (deposito olio lubrificante, servizio di sostituzione e riparazione gomme, grassaggio, elettrauto, officina e simili ).

Non è ammessa inoltre l'installazione di distributori di carburante nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati ai sensi del D. lgs. 29/10/99 n. 490, nei con visuali o in particolari siti di pregio paesaggistico indicati cartograficamente dal P.R.G.C. e comunque tali da impedire la visuale, anche parziale, dei beni di interesse storico-artistico-architettonico e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.

Nelle zone per insediamenti produttivi è ammessa l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburan-

ti per autotrazione, riconducibili a stazioni di rifornimento e stazioni di servizio con annessi centri commerciali per prodotti rivolti prevalentemente al veicolo e alla persona (possibilità di apertura di negozi, bar edicole e simili).

Nelle zone agricole è ammessa l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti per autotrazione, riconducibili a stazioni di rifornimento e stazioni di servizio con la presenza di servizi per la persona del tipo ristorante, oltre ad eventuali edicole, bar ecc.

Le superfici minime espresse in mq. dell'area di localizzazione dell'impianto, (comprensiva di percorsi di ingresso e uscita) così come previste dall'art. 8 della sopracitata L.R. sono:

| Tipo di impianto      | Zona 2 | Zona 3 | Zona 4 |
|-----------------------|--------|--------|--------|
| Stazione di servizio  | 1000   | 1200   | 1500   |
| Staz. di rifornimento | 800    | 1000   | 1200   |
| Chiosco               | 400    | 500    | 700    |

Le dimensioni delle strutture degli impianti stradali di carburante devono osservare, per singola tipologia di impianto, i seguenti parametri:

- Chiosco: deve essere dotato di servizi igienici e la superficie relativa al locale ricovero del personale addetto deve essere contenuta entro i 20 mq.
- Stazione di rifornimento e servizio: le relative strutture non devono superare gli indici di edificabilità stabiliti per le zone all'interno delle quali ricadono e comunque devono avere un rapporto di copertura non superiore al 20% della superficie dell'impianto, esclusa l'area occupata dalla pensilina: Non sono ammesse installazioni di "punti isolati e/o appoggiati", così come descritti dall'art. 4 della L.R. n. 8/99.

Gli ulteriori requisiti, caratteristiche, norme per l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti sono riportati nella D.G.C. 19/2000 del 20/3/2000.

#### **ART. 15 AREE SOGGETTE A VINCOLI DI TUTELA IDROGEOLOGICA E GEOMORFOLOGICA ED AREE BOSCHATE**

In conformità a quanto disposto dal R.D. 3267/23 il P.R.G.C. conferma le aree a vincolo idrogeologico in atto sul territorio; per tali aree si richiamano i disposti degli artt. 30 e 31 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Le concessioni e le autorizzazioni riguardanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie nelle aree soggette al vincolo di tutela idrogeologica sono condizionate al rilascio della specifica autorizzazione rilasciata dal Presidente dell'Amministrazione provinciale, come previsto dalla vigente legislazione in materia.

Sulla Tav. 3.2 "Uso del suolo agricolo" in scala 1:5.000, e sulla Tav. 4.1 "Planimetria generale, classificazione aree, interventi ammessi" in scala 1:5.000, sono individuate le aree boscate, comprese all'interno del perimetro del vincolo idrogeologico, che assumono alla funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni, ai sensi dell'art.30 della L.R. n.56/77 e s.m.i., al cui interno sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione, secondo i disposti del sopracitato articolo.

Sulla Tav. 3.2 "Uso del suolo agricolo" in scala 1:5.000, e sulla Tav. 4.1 "Planimetria generale, classificazione aree, interventi ammessi" in scala 1:5.000, sono inoltre individuate le aree boscate di valore ambientale, i territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi o danneggiato dal fuoco e quelli sottoposti a vincoli di rimboschimento, anche; esse sono vincolate ai sensi dell'art.142 del D. lgs 22/01/2004, n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio) sono inoltre vincolate le sopracitate aree anche se non cartograficamente individuate.

La definizione delle aree boscate è quella indicata nell'art. 2 commi 2 e 6, del decreto legislativo 18/05/2001 n.227, in particolare: "Nelle more dell'emanazione delle norme regionali di cui al comma 2 e ove non diversamente già definito dalle Regioni stesse si considerano bosco i terreni coperti da vegetazione forestale arborea associata o meno a quella arbustiva di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, i castagneti, le sugherete e la macchia mediterranea, ed esclusi i giardini pubblici e privati, le alberature stradali, i castagneti da frutto in attualità di coltura e gli impianti di frutticoltura e d'arboricoltura da legno di cui al comma 5. Le suddette formazioni vegetali e i terreni su cui essi sorgono devono avere estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e larghezza media non inferiore a 20 metri e copertura non inferiore al 20 per cento, con misurazione effettuata dalla base esterna dei fusti."

L'elaborato geologico "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione

urbanistica” in scala 1:10.000, dell’intero territorio comunale, in base a quanto prescritto dalla circolare del Presidente della Giunta Regionale n.7/LAP (8 maggio 1996) individua e delimita cartograficamente le aree del territorio comunale ai fini della verifica della ammissibilità degli interventi previsti dal P.R.G.C.

Per il territorio comunale, qualunque sia il tipo d’intervento valgono le seguenti norme:

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

Relazione geologica obbligatoria per tutti gli interventi di nuova edificazione ed ampliamenti rilevanti.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all’edificabilità.

#### **Classe IIa)**

Gli interventi in queste aree sono subordinati a:

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

#### **Classe IIb)**

Gli interventi in queste aree sono subordinati a:

- interventi manutentivi rete idrografica minore
- verifica del livello della falda e valutazione della sua possibile oscillazione dovuta ad eventi di piena e a periodi particolarmente piovosi (ricerca storica)
- verifica dei cedimenti in presenza di terreni in cui le indagini in sito evidenziano uno scarso grado di addensamento;
- divieto di costruzione dei locali interrati (solo seminterrati al massimo 1 m dal p.c.) nei settori indicati in cartografia come potenzialmente inondabili da parte di acque a bassa energia;
- rispetto del D.M.11/03/1988.

#### **Classe III**

##### **Interventi ammessi**

- interventi di sistemazione e manutenzione idrogeologica dei corsi d’acqua (fossi) e tutti quegli interventi atti a ridurre le condizioni di pericolosità dell’area;
- le piste a servizio dell’attività agricola;
- la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- opere di demolizione e reinterri che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva;
- opere di sostegno e contenimento;
- per le abitazioni e le attività esistenti manutenzione dell’esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di ampliamenti funzionali e di ristrutturazione. In tal caso le ristrutturazioni e gli ampliamenti dovranno essere condizionati, in fase attuativa di P.R.G.C. (a livello di singola concessione edilizia), all’esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensiva di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;
- realizzazione di pertinenze agricole (casotti);
- realizzazione di nuove costruzioni che riguardano in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale (esclusi i settori ad elevata acclività ed inondabili). Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell’ambito dell’azienda agricola, e la loro fattibilità andrà verificata ed accertata da opportune indagini geologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE e dal D.M.11/03/88. La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità;
- non devono essere consentiti cambi di destinazioni d’uso che implicino un aumento del rischio; in caso

di modesti interventi, può essere eventualmente previsto un cambio di destinazione d'uso solo a seguito di indagini puntuali che dettagliano il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare, e verifichino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio;

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

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

**Classe IIIa):** porzioni di territorio inedificate, distinte a seconda della tematica dissestiva : frana (aree instabili frane attive-quiescenti) - dissesto idraulico (aree a rischio d'inondazione) - inidonee a nuovi insediamenti

**Classe IIIa1 (Aree instabili frana attiva):**

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

**Sono consentiti**

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art.31 della L. 5 agosto 1978, n.457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi di ristrutturazione senza aumento di superficie, senza cambiamenti di destinazione d'uso ed aumento del carico antropico, solo se finalizzati all'incremento delle condizioni di sicurezza ed alla mitigazione del rischio stesso (ad es. sottofondazioni, travi di collegamento, pali etc.);
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento, con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

La fattibilità dei sopracitati interventi (fatta eccezione per gli interventi di demolizione e di manutenzione ordinaria), al fine della tutela della pubblica e privata incolumità è condizionata (a livello di singola concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche, geotecniche, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione ed al rispetto del D.M. 11/03/88.

**Classe IIIa2 (Aree instabili frana quiescente):**

**Sono consentiti**

Oltre agli interventi di cui sopra: gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;

- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- gli interventi di ristrutturazione senza aumento del carico antropico e gli adeguamenti previsti per legge;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelle esistenti, previo studio di compatibilità, dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti,

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

La fattibilità dei sopracitati interventi al fine della tutela della pubblica e privata incolumità è condizionata (a livello di singola concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche, geotecniche, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione ed al rispetto del D.M. 11/03/88.

### **Classe IIIa3 Aree a rischio idraulico intensità del processo Eea (molto elevata)**

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, sono esclusivamente consentiti

1. gli interventi di demolizione senza ricostruzione
2. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
3. gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumento di volume o superficie, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
4. gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo dei beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
5. i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
6. gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
7. le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
8. la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
9. l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
10. l'esercizio delle operazioni di recupero e smaltimento dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22-1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

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

### **Classe IIIb**

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

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

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

### **Classe IIIb2**

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

In assenza delle opere di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo d'esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale.

### **Classe IIIb4**

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

In assenza delle opere di riassetto vale quanto previsto dal P.A.I. per le aree Eea ad elevato rischio (vedere classe IIIa3).

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

Oltre all'osservanza dei distacchi di cui all'art. 29 della LR 56/77 e smi, indicati al successivo art. 16 dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di 10 m dal T.Nizza (iscritto nell'elenco acque pubbliche) e dai due rii affluenti del Bonina (individuati nella porzione nord del territorio comunale) che risultano a sedime demaniale ai sensi del R.D. 1904 al quale si rimanda, in particolare per quanto previsto dall'art. 96.

## **PRESCRIZIONI GENERALI**

Dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di 15 m in corrispondenza degli orli di scarpata riportati nella carta geomorfologica su carta tecnica regionale, sia in corrispondenza dei settori di monte che di valle. Ogni intervento in corrispondenza di detta fascia, in particolare per gli edifici esistenti, dovrà essere valutato a priori mediante accurata relazione geologica con verifiche di stabilità e studi per la messa in sicurezza delle scarpate.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Non sono ammesse occlusioni anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata, tramite riporti vari. Dovrà essere sempre valutato l'effetto delle impermeabilizzazioni che si verificheranno a causa delle nuove costruzioni ed assumere eventualmente idonei provvedimenti al fine di non provocare negative variazioni dei tempi di corrivazione delle acque.

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

Vengono oltre riportate le schede tecniche relative ad ogni singola area di nuovo impianto; ~~non sono state prese in considerazione le aree preesistenti in quanto erano già state oggetto dell'indagine geologico-technica condotta dal Dott. Foglino nel 1989 (alla quale si rimanda) ed approvate dalla Regione Piemonte.~~

#### **ART. 16 FASCE DI RISPETTO**

Il P.R.G.C. individua anche cartograficamente, le specifiche fasce di rispetto previste dalle vigenti normative, ove manchi l'individuazione puntuale valgono le disposizioni di legge statale e regionale in materia.

Nelle fasce di rispetto stradale é consentita, nel rispetto delle norme del codice della strada e del relativo regolamento, la costruzione delle seguenti opere:

-impianti per la distribuzione di carburanti, strutture ad essi accessorie, attrezzature al servizio della circolazione;

-recinzioni e pensiline di ingresso che non ostacolino la visibilità;

-accessi, passi carrabili e rampe di accesso ad autorimesse;

-percorsi pedonali e ciclabili;

-parcheggi;

-piantumazioni e sistemazioni a verde, consentite dalle vigenti leggi:

Nelle fasce di rispetto cimiteriali di cui al R.D. 1265/34, così come modificata a seguito della specifica pratica di riduzione della fascia, sugli edifici compresi al loro interno, sono consentiti unicamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Nelle aree di rispetto dei depuratori è vietata qualsiasi edificazione.

Nelle fasce di rispetto dei metanodotti sono consentiti gli interventi ammessi dalle disposizioni in materia ed in particolare dal D.Min. Int. 24/11/1984.

Nelle fasce di rispetto delle ferrovie previste nel P.R.G.C., fermi restando i divieti e le eccezioni previste dal D.P.R. 11/07/ 1980, n. 753, art. 49 e L.R. 56/77 e s.m.i., art. 27 comma 4°; non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazione o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Nelle fasce di rispetto dell'elettrodotto sono da rispettare le disposizioni di cui al D.P.C.M. del 23/4/92.

Nelle fasce di rispetto di cui ai punti precedenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., il PRGC individuata cartograficamente sulla Tav. 4.1 "Planimetria generale" in scala 1.5.000 fasce di rispetto, pari a 100 m. per ogni sponda, dei corsi d'acqua principali (Rio Nizza.), all'interno di esse non sono consentiti interventi di nuova costruzione, sono ammessi interventi finalizzati alla bonifica e miglioramento di tali aree, sono altresì ammesse le opere di cui al 3 comma dell'art. 29 e del 1 comma dell'art. 31 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Nelle fasce di rispetto (10,00 m. dalle sponde) dei rii minori, anche se non cartograficamente individuate e dei corsi d'acqua pubblici (come definiti dal T.U. n.523 del 1904) non potranno essere realizzate nuove costruzioni di qualsiasi genere e sistemazioni del terreno che determinino un peggioramento della regimazione

idraulica dei corsi d'acqua medesimi e secondo le prescrizioni contenute nella Relazione geologico tecnica. Ai sensi del DPR 18/11/ 98 n. 459 "Regolamento recante norme di esecuzione dell'art. 11 della Legge 26/10/1995 n. 447 in materia di inquinamento acustico da traffico ferroviario" vengono definite cartograficamente sulla Tav. 4.1 "Planimetria generale" in scala 1.5.000 la "fascia A" di larghezza pari a 100 m. e la "fascia B" di larghezza pari a 150 m dalla infrastruttura ferroviaria esistente, al cui interno vigono i limiti acustici previsti dal DPR sopra citato

Il DPR 30/03/04 n. 142 "regolamento recante disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare a norma dell'art. 11 della L. 26/10/1995 n. 447 ", a cui si rimanda, stabilisce le norme per la prevenzione ed il contenimento dell'inquinamento da rumore avente origine da infrastrutture stardali definendo le relative fasce di pertinenza.

Il PRGC individua inoltre un fascia acustica di cuscinetto pari a 50 m, in classe 4 acustica,. intorno alle aree produttive esistenti P5a, P5b, P6 a seguito della riduzione delle aree medesime

La realizzazione di interventi edilizi di carattere residenziale o con destinazione d'uso assimilabile a quella residenziale ,compresi all'interno di tutte le sopracitate fasce, dovrà essere subordinata alla verifica della rispondenza delle caratteristiche passive e della compatibilità del clima acustico degli edifici, con la classe acustica dell'area di appartenenza, di cui al DPR 512/97 e s.m.i.

#### **ART. 17 VIABILITA' DI CRINALE**

Il P.R.G.C. individua cartograficamente, con apposita simbologia, le strade definite "Viabilità di crinale", con significative vedute di interesse paesaggistico, oltre alle limitazioni imposte dalle relative fasce di rispetto (ai sensi del D.L. 30/4/92 Nuovo Codice della strada; D.P.R. 16/12/92 n. 495 , D.P.R. 26/4/93 n. 147), l'eventuale edificazione su aree comprese in un fascia di larghezza pari a 50 m. (misurata dal ciglio stradale) poste sul versante collinare decrescente, rispetto al piano stradale, è assoggettata alla seguente limitazione:

. il colmo della copertura di tali edifici non potrà essere superiore alla quota del piano stradale della "Viabilità di crinale".

#### **ART. 18 COLTIVAZIONE DI CAVE**

Non è consentita, su tutto il territorio comunale, l'apertura di cave.

Sono altresì proibiti su tutto il territorio comunale movimenti di terra (sbancamenti, scavi e reinterri) se non connessi a successiva attività costruttiva o ad esigenze documentabili e comunque soggette ad autorizzazione.

#### **ART. 19 AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE**

Il P.R.G.C. individua le parti di territorio destinato alla realizzazione di servizi sociali di interesse comunale, nella misura stabilita, in relazione alle diverse destinazioni, dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Dette aree sono delimitate sulle tavole grafiche del P.R.G.C. con la simbologia per essa prevista dal Piano.

Le relative Schede Normative di Area definiscono i parametri da osservare per l'attuazione degli interventi.

Il P.R.G.C. indica quali sono le aree soggette a strumento urbanistico esecutivo in cui é fatto obbligo cedere gratuitamente o assoggettare ad uso pubblico le aree per standard urbanistici, nella misura stabilita dalla vigente normativa.

Alle attività di carattere turistico ricettivo, sportivo, residenziale comunitario, si applicano gli standard urbanistici della residenza, da destinare a parcheggio ed a verde, secondo quanto stabilito al paragrafo 1) del primo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Sulle aree a specifica destinazione, l'Amministrazione comunale potrà concordare con i privati la realizzazione di tale destinazione.

Tale intervento dovrà essere regolamentato da apposita convenzione che preveda, il passaggio della proprietà dell'area al Comune e la concessione all'operatore privato o all'ente, del diritto di superficie per il periodo di tempo da definire, non superiore ad anni sessanta, a condizione che l'impianto sia aperto all'uso pubblico; trascorso tale periodo di tempo, l'immobile passerà di proprietà comunale.

Ai sensi e per gli effetti del 4° comma dell'art. 1 della Legge 3/1/1978 n. 1, nei casi che lo Strumento Urbanistico Generale vigente contenga destinazioni specifiche di area, per la realizzazione di servizi pubblici, l'approvazione di progetti per opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di Piano, non comporta necessità di variante al P.R.G.C.

Le specifiche destinazioni di Piano per le aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale possono essere modificate, senza che ciò richieda specifica variante di P.R.G.C. nel rispetto dello standard globale previsto dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. nel rispetto delle procedure di cui al comma 9 dell'art. 17 della sopracitata Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.

---

**SCHEDE NORMATIVA****ART. 19 N.T.A**

---

**DENOMINAZIONE AREA :**

Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali

**CARATTERISTICHE DELL'AREA :**

Aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie)

---

**CLASSE DI EDIFICABILITA' GEOLOGICA :**

Classe IIa

---

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:**

Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale per l'istruzione Residenziale (limitatamente al servizio dell'attività insediata)

~~Commerciale (limitatamente al servizio dell'attività insediata)~~

---

**INTERVENTI AMMESSI :**

a)-Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art. 5, a0) manutenzione ordinaria, a1)manutenzione straordinaria, a2)restauro conservativo, a3)risanamento conservativo, a4)ristrutturazione edilizia di tipo A, a5)ristrutturazione edilizia di tipo B, sono inoltre ammessi gli interventi, a6)demolizione, a7) nuova costruzione, a8)ampliamento, a9) sopraelevazione, a11) mutamento di destinazione d'uso.

---

**PARAMETRI EDILIZI :**

|   |   |
|---|---|
| Indice volumetrico fondiario            | non soggetta a Indice fondiario   |
| Rapporto di copertura fondiario ammesso | 50%   |
| Distanza dai confini di proprietà       | 5,00 m.   |
| Distanza dagli edifici                  | 10,00 m.  |
| Distanza dalle strade                   | In ragione del tipo di asse viario, nel rispetto del vigente Codice della Strada                    |
| Altezza massima degli edifici           | Nel limite massimo dell'altezza degli edifici immediatamente circostanti, salvo particolari deroghe |

---

**MODALITA' ATTUATIVE :**

Permesso di costruire, D.I.A. (D.P.R. 6/6/2001 N. 380) (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

---

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI :**

- a)-Rispetto delle vigenti norme di Legge in materia di edilizia scolastica
- b)-Gli interventi edilizi dovranno rispettare le indicazioni di carattere tipologico proprie di ciascuna area urbanistica di appartenenza
- c)-Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni della relazione geologico- tecnica.

**DENOMINAZIONE AREA :**

Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali

---

**CARATTERISTICHE DELL'AREA :**

Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati e centri commerciali pubblici).

---

**CLASSE DI EDIFICABILITA' GEOLOGICA :**

Classe IIa, Classe III (limitatamente ad una modesta porzione dell'area (8E))

---

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:**

Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale per attrezzature di interesse comune  
Residenziale (limitatamente al servizio dell'attività' insediata)

---

**INTERVENTI AMMESSI :**

a)-Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art. 5, a0) manutenzione ordinaria, a1) manutenzione straordinaria, a2) restauro conservativo, a3) risanamento conservativo, a4) ristrutturazione edilizia di tipo A, a5) ristrutturazione edilizia di tipo B, sono inoltre ammessi gli interventi, a6) demolizione, a7) nuova costruzione, a8) ampliamento, a9) sopraelevazione, a11) mutamento di destinazione d'uso.

---

**PARAMETRI EDILIZI :**

|   |   |
|---|---|
| Indice volumetrico fondiario            | non soggetta a Indice fondiario   |
| Rapporto di copertura fondiario ammesso | 50%   |
| Distanza dai confini di proprietà       | 5,00 m.   |
| Distanza dagli edifici                  | 10,00 m.  |
| Distanza dalle strade                   | In ragione del tipo di asse viario, nel rispetto del vigente Codice della Strada                    |
| Altezza massima degli edifici           | Nel limite massimo dell'altezza degli edifici immediatamente circostanti, salvo particolari deroghe |

---

**MODALITA' ATTUATIVE :**

Permesso di costruire, D.I.A. (D.P.R. 6/6/2001 N. 380) (altro titolo abilitativo secondo la normativa al tempo vigente)

---

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI :**

- a)-Rispetto delle vigenti norme di Legge in materia.
- b)-Gli interventi edilizi dovranno rispettare le indicazioni di carattere tipologico proprie di ciascuna aree urbanistica di appartenenza.
- c)-E' ammessa la realizzazione di strutture (quali tensostrutture, prefabbricati in genere ), atte ad ospitare manifestazioni varie di carattere pubblico, nel rispetto delle vigenti leggi in materia, senza che la loro installazione richieda verifiche del rapporto di copertura, delle distanze da confini e fabbricati ed il rispetto delle prescrizioni di cui al precedente punto b).
- d)-Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni della relazione geologico- tecnica, relativamente alle classi di edificabilità geologica, di appartenenza del singolo ambito.

**DENOMINAZIONE AREA :**

Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali ed Aree produttive

**CARATTERISTICHE DELL'AREA :**

Aree per parcheggi pubblici

**CLASSE DI EDIFICABILITA' GEOLOGICA :**

Classe IIa, Classe IIb, Classe III

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:**

Servizi ed attrezzature a livello comunale per parcheggi pubblici

**INTERVENTI AMMESSI :**

a)-Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art. 5, a0) manutenzione ordinaria, a1) manutenzione straordinaria, a2) restauro conservativo, a3) risanamento conservativo, a4) ristrutturazione edilizia di tipo A, a5) ristrutturazione edilizia di tipo B, sono inoltre ammessi gli interventi, a6) demolizione, a7) nuova costruzione, a8) ampliamento, a9) sopraelevazione, a11) mutamento di destinazione d'uso.

**PARAMETRI EDILIZI :**

|   |   |
|---|---|
| Indice volumetrico fondiario            | non soggetta a Indice fondiario   |
| Rapporto di copertura fondiario ammesso | 50%   |
| Distanza dai confini di proprietà       | 5,00 m.   |
| Distanza dagli edifici                  | 10,00 m.  |
| Distanza dalle strade                   | In ragione del tipo di asse viario, nel rispetto del vigente Codice della Strada                    |
| Altezza massima degli edifici           | Nel limite massimo dell'altezza degli edifici immediatamente circostanti, salvo particolari deroghe |

**MODALITA' ATTUATIVE :**

Permesso di costruire, D.I.A. (D.P.R. 6/6/2001 N. 380) (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI :**

- a)-Rispetto delle vigenti norme di Legge in materia.
- b)-Gli interventi edilizi dovranno rispettare le indicazioni di carattere tipologico proprie di ciascuna aree urbanistica di appartenenza.
- c)-E' ammessa la realizzazione di strutture a carattere precario (quali tensostrutture, prefabbricati in genere ), atte ad ospitare manifestazioni varie di carattere pubblico, nel rispetto delle vigenti leggi in materia, senza che la loro installazione richieda verifiche del rapporto di copertura, delle distanze da confini e fabbricati ed il rispetto delle prescrizioni di cui al precedente punto b).
- d)-Gli interventi edilizi, anche per la semplice realizzazione delle aree di sosta, sono subordinati al rispetto delle prescrizioni della relazione geologico- tecnica.
- e)-Le aree classificate dalla relazione geologico-tecnica all'interno delle aree a pericolosità geomorfologica elevata (classe IIIa), sono destinate unicamente ad aree per la sosta, senza la possibilità di edificazione di strutture o manufatti edilizi.

---

**CARATTERISTICHE DELL'AREA :**

Aree per verde pubblico, parco, gioco, sport.

---

**CLASSE DI EDIFICABILITA' GEOLOGICA :**

Classe IIa, Classe IIb, Modesti ambiti in Classe III

---

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:**

Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale per verde pubblico, parchi e strutture ricreative e sportive.

---

**INTERVENTI AMMESSI :**

a)-Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art. 5, a0) manutenzione ordinaria, a1) manutenzione straordinaria, a2) restauro conservativo, a3) risanamento conservativo, a4) ristrutturazione edilizia di tipo A, a5) ristrutturazione edilizia di tipo B, sono inoltre ammessi gli interventi, a6) demolizione, a7) nuova costruzione, a8) ampliamento, a9) sopraelevazione, a11) mutamento di destinazione d'uso.

---

**PARAMETRI EDILIZI :**

|   |   |
|---|---|
| Indice volumetrico fondiario            | non soggetta a Indice fondiario   |
| Rapporto di copertura fondiario ammesso | 30%   |
| Distanza dai confini di proprietà       | 5,00 m.   |
| Distanza dagli edifici                  | 10,00 m.  |
| Distanza dalle strade                   | In ragione del tipo di asse viario, nel rispetto del vigente Codice della Strada                    |
| Altezza massima degli edifici           | Nel limite massimo dell'altezza degli edifici immediatamente circostanti, salvo particolari deroghe |

---

**MODALITA' ATTUATIVE :**

Permesso di costruire, D.I.A. (D.P.R. 6/6/2001 N. 380) (altro titolo abilitativo secondo la normativa al tempo vigente)

---

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI :**

a)-Rispetto delle vigenti norme di Legge in materia.

b)-Gli interventi edilizi dovranno rispettare le indicazioni di carattere tipologico proprie di ciascuna aree urbanistica di appartenenza.

c)-E' ammessa la realizzazione di strutture a carattere precario (quali tensostrutture, prefabbricati in genere), atte ad ospitare manifestazioni varie di carattere pubblico, nel rispetto delle vigenti leggi in materia, senza che la loro installazione richieda verifiche del rapporto di copertura, delle distanze da confini e fabbricati ed il rispetto delle prescrizioni di cui al precedente punto b).

d)-Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni della relazione geologico- tecnica.

e)-Le aree classificate dalla relazione geologico-tecnica all'interno delle aree a pericolosità geomorfologica elevata (classe III), sono destinate unicamente a aree a verde attrezzato per il gioco dei bimbi, la sosta, lo svago, senza la possibilità di edificazione di strutture o manufatti edilizi.

## **TITOLO II DISCIPLINA DELLE SINGOLE AREE**

### **ART. 20 AREE DESTINATE ALLA RESIDENZA**

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa sussidiari ed alle attività con essa compatibili quali attività professionali, commerciali ed artigianali di servizio non nocive o moleste e terziarie in genere; è ammesso il mantenimento delle attività legittimamente insediate con destinazione d'uso non compatibile con la residenza, nel rispetto delle norme vigenti di carattere igienico-edilizio, senza possibilità di incrementi delle volumetrie o della sup. coperta.

Le aree destinate alla residenza sono quelle indicate in cartografia e precisamente:

- CENTRO STORICO
- AREE EDIFICATE DI RISTRUTTURAZIONE
- ANNUCLEAMENTI RESIDENZIALI PERIFERICI
- AREE DI COMPLETAMENTO
- AREE DI NUOVO IMPIANTO

### **ART. 21 CENTRO STORICO**

All'interno della delimitazione della aree di centro storico è esclusa ogni nuova edificazione che non sia tra quelle contemplate alle successive Prescrizioni particolari di questo stesso articolo.

Il P.R.G.C. classifica le aree di più antica edificazione, il cui assetto edificato caratterizza il nucleo d'insediamento originario di interesse storico-ambientale esistente, individuato ai sensi dell'art. 24 della L.R. n 56/77 e s.m.i.

Esse sono delimitate sulla Tav. 4.1 in scala 1:5.000 e sulla Tav. 4.2 in scala 1:1.000 del P.R.G.C.; in tali Aree il Piano Regolatore tende a recuperare e riqualificare il tessuto edilizio esistente anche attraverso il potenziamento e la realizzazione dei servizi.

Data l'esigenza di prevedere un maggior dettaglio nelle modalità di intervento, gli ambiti edificati, compresi all'interno del Centro Storico, sono suddivisi in lotti edificati a cui corrispondono i relativi interventi edilizi consentiti, la loro classificazione ed individuazione puntuale viene riportata cartograficamente sulla Tav. 4.2 in scala 1:1000 del P.R.C.G.

Gli interventi ammessi, i parametri edilizi ed urbanistici, le modalità attuative e le prescrizioni particolari sono riportate nella relativa Scheda Normativa n. 1.

**DENOMINAZIONE AREA :**  
CENTRO STORICO

“C.S.”

---

**CLASSIFICAZIONE AREA :**

cat. "A"  
art. 24  
Zona di recupero  
Addensamento storico rilevante A.1  
(secondo i limiti previsti cartograficamente  
nella Tav. 4.6, in scala 1.2.000)

art. 2 D.M. 1444/68  
L.R. n.56/77 e s.m.i.  
L. 457/78  
Zona insediamento comm.  
(L.R. n. 28/99, L.R.n.37/03)

---

**CLASSE DI EDIFICABILITA' GEOLOGICA**

Classe II a  
Classe III (limitatamente ad un modesto ambito dell' area per servizi pubblici (8E))

---

**LOCALIZZAZIONE AREA :**

CASTELNUOVO CALCEA (Concentrico)

---

**CARATTERISTICHE DELL'AREA :**

Area da sottoporre a particolare tutela ambientale ed architettonica.

---

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE AREE (art. 10 N.T.A.) :**

Residenziale (r)  
Produttiva artigianale di servizio (p1)  
~~Commerciale al dettaglio (e1) (nel rispetto dei disposti delle Norme specifiche di attuazione e dei limiti delle Zone di insediamento commerciale individuati cartograficamente sulla Tav. 4.6 in scala 1.2.000 dell'adeguamento del PRGC alla L.R. n. 28/99 ed alla L.R. 30/12/2003 n. 37)~~  
~~Commerciale per la vendita di servizi con s.l.p. non maggiore di 200 mq. (e2)~~  
Direzionale (d)  
Turistico ricettiva (t)  
Sportiva e per il tempo libero (s)  
Socio assistenziale – sanitaria (s.a)  
Agricola di carattere agrituristico

---

**INTERVENTI AMMESSI :**

a)-Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui al precedente art. 5, puntualmente individuati cartograficamente nella Tav. 4.2 in scala 1:1000, secondo la seguente classificazione :

**Lotti edificati di tipo A ( comprendono gli edifici vincolati ai sensi del D. lgs 29/10/99 n. 490 22/01/2004 n.42 e s.m.i.)**

Manutenzione ordinaria  
Manutenzione straordinaria  
Restauro conservativo

**Lotti edificati di tipo B ( comprendono gli edifici catalogati dalla Soprintendenza )**

Manutenzione ordinaria  
Manutenzione straordinaria  
Restauro conservativo  
Risanamento conservativo

**Lotti edificati di tipo C**

Manutenzione ordinaria  
Manutenzione straordinaria



Restauro conservativo  
 Risanamento conservativo  
**Lotti edificati di tipo D**  
 Manutenzione ordinaria  
 Manutenzione straordinaria  
 Restauro conservativo  
 Risanamento conservativo  
 Ristrutturazione edilizia di tipo A  
**Lotti edificati di tipo E**  
 Manutenzione ordinaria  
 Manutenzione straordinaria  
 Restauro conservativo  
 Risanamento conservativo  
 Ristrutturazione edilizia di tipo A  
 Ristrutturazione edilizia di tipo B

- c)- Sono inoltre consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 6/8/1998 n. 21.
- d)-Sono consentiti interventi di variazione d'uso di unità immobiliari, nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- e)-E' ammesso il recupero, per le destinazioni d'uso ammesse, delle strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali chiusi almeno su tre lati, abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli, nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- f)-Per gli edifici con destinazione d'uso residenziale, che non possono usufruire delle possibilità di recupero di cui al precedente punto, sono consentiti modesti ampliamenti di carattere igienico-funzionale nella misura massima del 20% della superficie utile esistente, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- g)-Per le attività esistenti e legittimamente insediate, con destinazione d'uso non ammesse dalle presenti N.T.A., sono consentiti esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al restauro conservativo, senza possibilità di incrementi della superficie coperta.

---

**PARAMETRI URBANISTICI :**

|                                       |     |        |
|---------------------------------------|-----|--------|
| Superficie territoriale               | mq. | 24.380 |
| Superficie fondiaria                  | mq. | 6.778  |
| Superficie servizi pubblici esistenti | mq. | 12.161 |
| Superficie servizi pubblici previsti  | mq. | 556    |
| Superficie coperta esistente          | mq. | 3.742  |
| Volume residenziale esistente         | mc. | 12.100 |

---

**PARAMETRI EDILIZI :**

|  |         |   |
|--|---------|---|
| Indice volumetrico territoriale            | mc./mq. | --  |
| Indice volumetrico fondiario               | mc./mq. | --  |
| Rapporto di copertura ammesso              |         | 50%   |
| Distanza dai confini di proprietà          |         | 5,00 m. (nel caso di fabbricati esistenti sul confine di proprietà, è consentito il prolungamento dei medesimi, sullo allineamento esistente, anche per altezze maggiori di 3,00 m., previo assenso registrato, del proprietario del lotto confinante). |
| Distanza dagli edifici                     |         | 10,00 m. o per muro comune in aderenza  |
| Distanza dalle strade                      |         | 5,00 m. o rispetto filo edilizio esistente  |
| Distanza dalle strade ( per le recinzioni) |         | 1,50 m. (fatta salva la possibilità di deroga, sentito il parere della C.I.E. comunale, al fine di mantenere eventuali allineamenti preesistenti).  |
| Numero dei piani                           |         | preesistente  |
| Altezza massima degli edifici              |         | preesistente<br>(sono ammessi per gli adeguamenti delle altezze in-   |

terne dei locali ai minimi di Legge, innalzamenti della quota del cornicione e conseguentemente del colmo della copertura, fino ad un massimo di 1,00 m., senza che tale intervento costituisca variazione dell'altezza e della volumetria dell'edificio).

---

#### **MODALITA' ATTUATIVE :**

Per tutti gli interventi sugli immobili compresi nei lotti di tipo A

Permesso di costruire, D.I.A. (D.P.R. 6/6/2001 N. 380), subordinati al N.O. preventivo ai sensi del D.lgs 29/10/99 n. 490 ) ( altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, sugli immobili compresi nei lotti di tipo B, C, D

Permesso di costruire, D.I.A. (D.P.R. 6/6/2001 N. 380) (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente) subordinati al parere vincolante della sez. prov. della Commissione di cui all'8 comma, art. 91/bis della L.R. n. 56/77 e s. m. i.).

- Piano di recupero ai sensi della Legge 5/8/1978 n. 457, nei casi di interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo B e per l'intervento previsto sul lotto (E1) (subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale di cui all' art. 91/bis della L.R. n. 56/77 e s. m. i.).

- Permesso di costruire con convenzione) (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente) o con Atto di impegno unilaterale (art. 49 L.R. n. 56/77 e s.m.i.), nei casi di variazione d'uso soggetti a cessione-assoggettamento o monetizzazione delle relative aree previste dall'art. 21 L.R. n. 56/77 e s. m. i., (subordinata al parere vincolante della sez. prov. Commissione di cui all'8 comma, art. 91/bis della L.R. o della "Commissione locale per il paesaggio" istituita ai sensi della L.R. 1 dicembre 2008 n.32

---

#### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI :**

a)-Le variazioni d'uso di carattere artigianale di servizio, potranno essere consentite, solamente all'interno di edifici di carattere polifunzionale, in cui sia presente la destinazione d'uso residenziale, tali attività potranno essere insediate limitatamente al piano terreno degli edifici.

Esse sono subordinate alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree , ( in misura pari all'80% della s.p.l. oggetto di variazione d'uso ) ; nel caso in cui non sia possibile il reperimento delle aree, e' consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali

~~b)-Le variazioni d'uso di carattere commerciale, potranno essere insediate limitatamente al piano terreno degli edifici fronteggianti spazi pubblici, esse sono subordinate alle seguenti prescrizioni:~~

~~b1) interventi con s.l.p. fino a 150 mq.; dovrà essere corrisposto al Comune l'importo relativo alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici (in misura pari all'80% della s.p.l. in oggetto), ai sensi delle relative deliberazioni comunali;~~

~~b2) interventi con s.l.p. maggiore di 150 mq.; sono subordinati alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, (in misura pari all'80% della s.p.l. oggetto di variazione d'uso, nel rispetto dei disposti delle Norme specifiche di attuazione dell'adeguamento del PRGC, alla L.R. n. 28/99); nel caso in cui non sia possibile il reperimento delle aree, e' consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali;~~

c)-Le variazioni d'uso di carattere direzionale sono subordinate alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, (in misura pari all'80% della s.p.l. oggetto di variazione d'uso); nel caso in cui non sia possibile il reperimento delle aree, e' consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali

d)-L'importo delle monetizzazioni di cui ai punti a),b1),b2),c) non potrà essere minore del costo di esproprio, (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, derivati dalle variazioni d'uso ammesse).

e)- Il recupero delle strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali (rustici) legittimamente realizzati, ma abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli e' sempre ammesso (indipendentemente dall'intervento edilizio consentito sul fabbricato) anche per la creazione di nuove unità immobiliari, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse, esso non è soggetto a verifiche di carattere volumetrico e non è subordinato al contestuale intervento edilizio sull'eventuale fabbricato principale limitrofo, secondo il seguente schema:

e.1) per i rustici realizzati prima del 1° settembre 1967, valgono inoltre le norme contenute nella specifica L.R. 29 aprile 2003, n. 9 “Norme per il recupero funzionale dei rustici” e nella DGR 20-10187 del 1/08/2003.

e.2) per i rustici realizzati posteriormente alla data del 1° settembre 1967 valgono le specifiche disposizioni delle NTA dello Strumento urbanistico generale comunale; in particolare tali disposizioni possono essere applicate alle strutture, che costituiscono corpo unico con il fabbricato principale ed a quelle che costituiscono corpo staccato dall'edificio principale, quando sia verificata una distanza non minore di m. 10,00 tra pareti finestrate e fatto salvo il rispetto delle distanze dai confini privati previste dal Codice Civile, al recupero a fini residenziali dei rustici post 1967, deve corrispondere il reperimento delle superfici a parcheggio privato, preferibilmente all'interno del fabbricato oggetto d'intervento, nella misura di 1mq./10 mq. di volume recuperato (L.765/67 e L. 122/89).

-la medesima disposizione non può essere applicata alle legnaie, alle tettoie ed ai bassi fabbricati in genere, con altezza inferiore a 2,70 m. misurata all'intradosso della soletta o all'imposta della copertura a falde ed alle strutture che non presentano i requisiti di cui al punto precedente, essi possono essere recuperati esclusivamente per la realizzazione di pertinenze dell'edificio principale.

f)-Gli ampliamenti di carattere igienico funzionale, pari al 20% della superficie utile esistente sono unicamente consentiti per gli edifici residenziali a carattere unifamiliare e non potranno superare il limite massimo "una tantum" di 25 mq., tale valore e' comunque consentito anche se eccede la percentuale sopra riportata, tali ampliamenti non sono soggetti a verifiche di carattere volumetrico, sono invece subordinati alla verifica del rapporto di copertura sul lotto, tali ampliamenti sono ammessi in assenza di strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali chiusi almeno su tre lati, abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli, da recuperare e non dovranno costituire palesi superfetazioni delle strutture edilizie esistenti o determinare contrasti con le disposizioni del D.M. n. 1444/68.

- In assenza di strutture edilizie esistenti, non residenziali o di annessi rurali chiusi almeno su tre lati abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli previo parere vincolante della **sezione provinciale** della Commissione regionale di cui al comma 9 dell'art. 91 bis della LR 56/77 e smi **o della “Commissione locale per il paesaggio” istituita ai sensi della L.R. 1 dicembre 2008 n.32** e' consentita inoltre, una tantum, la realizzazione di bassi fabbricati aperti o chiusi (con altezza non maggiore di 2,40 misurata all'imposta della copertura a falde e con superficie massima di 25 mq. per ogni unità immobiliare), da destinare a locali accessori e pertinenze delle residenze quali autorimesse private, magazzini, locali tecnici, tettoie ecc. tali fabbricati non sono soggetti a verifiche di carattere volumetrico, sono invece subordinati alla verifica del rapporto di copertura previsto sul lotto fondiario, tali manufatti dovranno essere sottoposti alla stipula di un atto di vincolo che li qualifichi come strutture ad esclusivo servizio della residenza, realizzati con muratura in mattoni, successivamente intonacata, o in mattoni faccia a vista, tetto in legno a due falde, con manto di copertura in coppi; l'eventuale porta o portone di accesso dovranno essere realizzate in legno,

g)-L'attuazione degli interventi di ristrutturazione edilizia, degli interventi in genere che prevedano variazioni di destinazione d'uso o il recupero delle strutture di cui al punto e), quando ciò determini la creazione di nuove unità immobiliare; é vincolata alla previsione di spazi per parcheggi privati nella misura di :

-per le destinazioni di tipo residenziale 1 mq./10 mc. di volumetria interessata;

-per le destinazioni di tipo commerciale, artigianale, terziario  
1 mq./mq. di superficie lorda di pavimento interessata.

-Tali spazi potranno essere reperiti in locali interrati esistenti o di nuova costruzione (in modo che la loro copertura venga sistemata a verde o lastricata), in spazi aperti o all'interno dei corpi di fabbrica esistenti e nei bassi fabbricati di nuova costruzione di cui al precedente punto f).

- Inoltre quando l'intervento di recupero dei rustici sia attuato nel rispetto dei disposti della L.R. 29 aprile 2003 n. 9 “Norme per il recupero funzionale dei rustici”, e' consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione delle aree per servizi pubblici (parcheggio pubblico) ai sensi delle relative Deliberazioni comunali, in quanto il PRGC prevede complessivamente una idonea dotazione di aree standard funzionali agli interventi di recupero di tali strutture.

h) Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle norme di carattere tipologico previste dalle presenti N.T.A.

i) Sugli edifici individuati cartograficamente, sulla Tav. 4.2 in scala 1:1.000, come “lotto edificato di tipo E” sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B. Sul fabbricato, indicato con la sigla (e1), sulla tav. 4.2 in scala 1:1000, al fine di favorire un intervento edilizio di riqualificazione ambientale, previa redazione di un Piano di recupero ai sensi della l. 457/78 (subordinato al parere vincolante della Commissione

ne Regionale di cui all' art. 91/bis della l. n. 56/77 e s. m. i.) è inoltre consentito un incremento volumetrico pari al 30% della volumetria esistente, con possibilità di realizzazione di un secondo piano sovrastante quello esistente, al fine di creare un organismo edilizio, nel rispetto della tipologia edilizia prevalente, nel Centro Storico, tale intervento è inoltre subordinato alla demolizione della struttura in ferro, archivoltata, con trasformazione del sedime in area libera e verde privato di pertinenza del fabbricato limitrofo di proprietà.

l) Le aree libere di carattere privato devono restare inedificate.

m) Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica.

## **ART. 22 AREE EDIFICATE DI RISTRUTTURAZIONE**

Il P.R.G.C. classifica le aree edificate, esterne al C.S., da assoggettare ad interventi di valorizzazione, recupero ambientale ed edilizio, caratterizzate dalla presenza di ambiti di antica edificazione, in esse sono previsti interventi sul patrimonio edilizio esistente, limitati interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti ed interventi di riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici.

Esse sono delimitate sulla Tav. 4.1 in scala 1:5.000 e sulle Tavv. 4.3 e 4.4 in scala 1:2.000 del P.R.G.C.; in tali Aree il Piano Regolatore tende a recuperare e riqualificare il tessuto edilizio esistente anche attraverso la riqualificazione dei servizi pubblici.

Gli interventi ammessi, i parametri edilizi ed urbanistici, le modalità attuative e le prescrizioni particolari sono riportate nella relativa Scheda Normativa n. 2.

**DENOMINAZIONE AREA**

AREE EDIFICATE DI RISTRUTTURAZIONE

"R.n"

---

**CLASSIFICAZIONE AREA :**

cat. "B"

Zona di recupero

Addensamento storico rilevante A.1

( secondo i limiti previsti cartograficamente  
nella Tav. 4.6, in scala 1.2.000)

art.2 D.M. 1444/68

L. 457/78

Zona insediamento comm.  
(L.R. n. 28/99, L.R. n. 37/03)

---

**CLASSE DI EDIFICABILITA' GEOLOGICA**

Classe II a

---

**LOCALIZZAZIONE AREA :**

CONCENTRICO DI CASTELNUOVO CALCEA

Area "R.1"

Area "R.2"

---

**CARATTERISTICHE DELL'AREA :**

Nuclei edificati da assoggettare ad interventi di riqualificazione e valorizzazione del tessuto edilizio, architettonico sia attraverso l'incentivazione del recupero delle strutture edilizie, sia con la riqualificazione delle aree per servizi, all'interno di queste aree sono previsti lotti liberi destinati alle nuove edificazioni.

---

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE :**

Residenziale (r)

Agricola di carattere agrituristico

Produttiva artigianale di servizio (p1)

~~Commerciale al dettaglio (e1) (nel rispetto dei disposti delle Norme specifiche di attuazione e dei limiti delle Zone di insediamento commerciale individuati cartograficamente sulla Tav. 4.6 in scala 1.2.000 dell'adeguamento del PRGC alla L.R. n. 28/99 ed alla L.R. 30/12/2003 n. 37)~~

~~Commerciale per la vendita di servizi con s.l.p. non maggiore di 200 mq. (e2)~~

Direzionale (d)

Turistico ricettiva (tr)

Sportiva e per il tempo libero (s)

Socio assistenziale, sanitaria ( s.a.)

---

**INTERVENTI AMMESSI :**

a)-Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art. 5, a0) manutenzione ordinaria, a1)manutenzione straordinaria, a2)restauro conservativo, a3)risanamento conservativo, a4)ristrutturazione edilizia di tipo A, a7)nuova costruzione, 8)ampliamento ,a9)sopraelevazione ,a11)mutamento di destinazione d'uso, nel rispetto delle **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

b) Sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 6/8/1998 n. 21

c)-E'ammesso il recupero, per le destinazioni d'uso consentite, di strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali, chiusi almeno su tre lati, abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli, nel rispetto delle **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**.

d) per gli edifici con destinazione d'uso residenziale, che non possono usufruire delle possibilità di recupero di cui la punto precedente, sono consentiti modesti ampliamenti di carattere igienico funzionale nella misura massima del 20% della superficie utile esistente, nel limite previsto dalle **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**.

e)-Per le attività esistenti e legittimamente insediate, con destinazione d'uso non ammesse dalle presenti N.T.A., sono consentiti esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al restauro conservativo, senza possibilità di incrementi della superficie coperta.

---

**PARAMETRI URBANISTICI :****AREA "R 1"**

|   |                       |                          |
|---|-----------------------|--------------------------|
| Superficie territoriale                         | <del>mq. 62.996</del> | <b><u>mq. 61.563</u></b> |
| Superficie fondiaria                            | <del>mq. 53.538</del> | <b><u>mq. 52.029</u></b> |
| Superficie servizi pubblici esistenti           | mq. 1.371             |                          |
| Superficie servizi pubblici previsti            | mq. -----             |                          |
| Volume residenziale esistente                   | <del>mc. 72.158</del> | <b><u>mc. 69.926</u></b> |
| Superficie coperta esistente                    | <del>mq. 14.796</del> | <b><u>mq. 14.262</u></b> |
| Superficie lotti liberi                         | mq. 718               |                          |
| Volumetria edificabile nei lotti liberi         | mc. 718               |                          |
| Superficie coperta edificabile nei lotti liberi | mq. 251               |                          |

**AREA "R 2"**

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| Superficie territoriale               | mq. 5.597 |
| Superficie fondiaria                  | mq. 5.091 |
| Superficie servizi pubblici esistenti | mq. ----- |
| Superficie servizi pubblici previsti  | mq. ----- |
| Volume residenziale esistente         | mc. 4.110 |
| Superficie coperta esistente          | mq. 911   |

**PARAMETRI EDILIZI :**

|   |   |
|---|---|
| Indice volumetrico territoriale                               | mc./mq. --  |
| Indice volumetrico fondiario relativo ai lotti già edificati  | mc./mq. 1,50  |
| Indice volumetrico relativo ai lotti liberi                   | mc./mq. 1,00  |
| Rapporto di copertura ammesso relativo ai lotti già edificati | 50%   |
| Rapporto di copertura relativo ai lotti liberi                | 35%   |
| Distanza dai confini di proprietà                             | 5,00 m.( nel caso di fabbricati esistenti sul confine di proprietà, e' consentito il prolungamento dei medesimi, sullo allineamento esistente, anche per altezze maggiori di 3,00 m., previo assenso registrato, del proprietario del lotto confinante).  |
| Distanza dagli edifici  | 10,00 m. o per muro comune in aderenza  |
| Distanza dalle strade (per i fabbricati )                     | 6,00 m. o rispetto filo edilizio esistente  |
| Distanza dalle strade ( per le recinzioni)                    | 1,50 m. (fatta salva la possibilità di deroga, sentito il parere della C.I.E. comunale, al fine di mantenere eventuali allineamenti preesistenti).  |
| Numero dei piani  | preesistente<br>nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni nuove costruzioni in terreni pianeggianti: n. 2 piani<br>nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni nuove costruzioni in terreni acclivi : n. 3 piani misurati dalla quota più bassa del terreno naturale  |
| Altezza massima degli edifici                                 | preesistente<br>nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni nuove costruzioni in terreni pianeggianti: 7,50 m.<br>nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni nuove costruzioni in terreni acclivi: 10,50 misurati dalla quota più bassa del terreno naturale (sono ammessi per gli adeguamenti delle altezze interne dei locali ai minimi di Legge, innalzamenti della quota del cornicione e conseguentemente del |

colmo della copertura, fino ad un massimo di 1,00 m., senza che tale intervento costituisca variazione dell'altezza e della volumetria dell'edificio).

---

#### **MODALITA' ATTUATIVE :**

Permesso di costruire, D.I.A. (D.P.R. 6/6/2001 N. 380) (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

Permesso di costruire, D.I.A. (D.P.R. 6/6/2001 N. 380) con convenzione o con Atto di impegno unilaterale, nei casi di variazione d'uso soggetti a cessione-assoggettamento o monetizzazione delle relative aree previste dall'art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.) (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

---

#### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI :**

a)-Le variazioni d'uso di carattere artigianale ammesse, potranno essere consentite, solamente all'interno di edifici di carattere polifunzionale, in cui sia presente la destinazione d'uso residenziale, tali attività potranno essere insediate limitatamente al piano terreno degli edifici.

Esse sono subordinate alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, (in misura pari all'80% della s.p.l. oggetto di variazione d'uso); nel caso in cui non sia possibile il reperimento delle aree, è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali

~~b)-Le variazioni d'uso di carattere commerciale, potranno essere insediate limitatamente al piano terreno degli edifici fronteggianti spazi pubblici, esse sono subordinate alle seguenti prescrizioni:~~

~~b1) interventi con s.l.p. fino a 150 mq.; dovrà essere corrisposto al Comune l'importo relativo alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici (in misura pari all'80% della s.p.l. in oggetto), ai sensi delle relative deliberazioni comunali;~~

~~b2) interventi con s.l.p. maggiore di 150 mq.; sono subordinati alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, (in misura pari all'80% della s.p.l. oggetto di variazione d'uso, nel rispetto dei disposti delle Norme specifiche di attuazione dell'adeguamento del PRGC, alla L.R. n. 28/99 ed alla L.R. n. 37/03); nel caso in cui non sia possibile il reperimento delle aree, e' consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali;~~

c)-Le variazioni d'uso di carattere direzionale sono subordinate alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, (in misura pari all'80% della s.p.l. oggetto di variazione d'uso); nel caso in cui non sia possibile il reperimento delle aree, e' consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali

d)-L'importo delle monetizzazioni di cui ai punti a),b1),b2),c) non potrà essere minore del costo di esproprio, (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, derivati dalle variazioni d'uso ammesse).

e)- Il recupero delle strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali (rustici) legittimamente realizzati, ma abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli è sempre ammesso (indipendentemente dall'intervento edilizio consentito sul fabbricato) anche per la creazione di nuove unità immobiliari, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse, esso non è soggetto a verifiche di carattere volumetrico e non è subordinato al contestuale intervento edilizio sull'eventuale fabbricato principale limitrofo, secondo il seguente schema:

e.1) per i rustici realizzati prima del 1° settembre 1967, valgono inoltre le norme contenute nella specifica L.R.29 aprile 2003, n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" e nella DGR 20-10187 del 1/08/2003.

e.2) per i rustici realizzati posteriormente alla data del 1° settembre 1967 valgono le specifiche disposizioni delle NTA dello Strumento urbanistico generale comunale; in particolare tali disposizioni possono essere applicate alle strutture, che costituiscono corpo unico con il fabbricato principale ed a quelle che costituiscono corpo staccato dall'edificio principale, quando sia verificata una distanza non minore di m. 10,00 tra pareti finestrate e fatto salvo il rispetto delle distanze dai confini privati previste dal Codice Civile.

-la medesima disposizione non può essere applicata alle legnaie, alle tettoie ed ai bassi fabbricati in genere, con altezza inferiore a 2,70 m. misurata all'intradosso della soletta o all'imposta della copertura a falde ed alle strutture che non presentano i requisiti di cui al punto precedente, essi possono essere recuperati esclusivamente per la realizzazione di pertinenze dell'edificio principale.

f)-E' consentita inoltre la realizzazione di bassi fabbricati aperti o chiusi (con altezza non maggiore di 2,40



misurata all'imposta della copertura a falde e con superficie massima di 25 mq. per ogni unità immobiliare), da destinare a locali accessori e pertinenze delle residenze quali autorimesse private, magazzini, locali tecnici, tettoie ecc. tali fabbricati non sono soggetti a verifiche di carattere volumetrico, sono invece subordinati alla verifica del rapporto di copertura previsto sul lotto fondiario, tali manufatti dovranno essere realizzati con muratura in mattoni, successivamente intonacata, o in mattoni faccia a vista, tetto in legno a due falde, con manto di copertura in coppi; l'eventuale porta o portone di accesso dovranno essere realizzate in legno.

g) Gli interventi a8), a9) di cui al precedente art. 5 delle N.T.A., sui fabbricati esistenti sono subordinati al rispetto dei parametri edilizi della presente Scheda Normativa, essi potranno essere attuati solo ed esclusivamente quando risulti totalmente effettuato il recupero delle strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali chiusi almeno su tre lati, di cui al precedente punto e).

h) Sono inoltre ammessi, per le unità immobiliari a destinazione residenziale, ove sia accertato il totale sfruttamento edificatorio dell'area ed in assenza delle strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali chiusi almeno su tre lati, di cui al precedente punto e), interventi di ampliamento di carattere igienico funzionale, pari al 20% della superficie utile esistente con un massimo di 25 mq. per unità immobiliare, tale superficie è comunque consentita anche se eccede la percentuale sopra riportata; tali interventi sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi ad eccezione della verifica dell'indice di edificabilità fondiario.

i) All'interno delle Aree di ristrutturazione sono individuati due "Ambiti di conservazione", su tali edifici sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al Risanamento conservativo (di cui al punto a3 dell'art. 5 delle N.T.A.).

l)-L'attuazione dei seguenti interventi ammessi a4),a5) di cui al precedente art. 5; degli interventi in genere che prevedano variazioni di destinazione d'uso o il recupero delle strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali chiusi almeno su tre lati, abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli, quando ciò determini la creazione di una nuova unità residenziale; è vincolata alla previsione di spazi per parcheggi privati nella misura di:

-per le destinazioni di tipo residenziale 1 mq./10 mc. di volumetria interessata;

-per le destinazioni di tipo commerciale, artigianale, terziario

1 mq./mq. di superficie lorda di pavimento interessata.

-Tali spazi potranno essere reperiti in locali interrati esistenti o di nuova costruzione (in modo che la loro copertura venga sistemata a verde o lastricata), in spazi aperti o all'interno dei corpi di fabbrica esistenti e nei bassi fabbricati di nuova costruzione di cui al precedente punto f).

Inoltre quando l'intervento di recupero dei rustici sia attuato nel rispetto dei disposti della L.R. 29 aprile 2003 n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici", è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione delle aree per servizi pubblici (parcheggio pubblico) ai sensi delle relative Deliberazioni comunali, in quanto il PRGC prevede complessivamente una idonea dotazione di aree standard funzionali agli interventi di recupero di tali strutture.

m) Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle norme di carattere tipologico previste dalle presenti N.T.A.

### **ART. 23 ANNUCLEAMENTI RESIDENZIALI PERIFERICI**

Gli annucleamenti residenziali periferici sono delimitati sulla Tav. 4.1 in scala 1:5000 e sulle Tav. 4.3, Tav.4.4, in scala 1:2000 , del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

Sono aree localizzate negli ambiti periferici del Concentrico, esse sono costituite da ambiti edificati in epoche diverse e da modesti lotti liberi da completare, tali aree non richiedono interventi profondi, così come non sono previsti significativi interventi di riordino viabile, sono previste invece norme specifiche relative agli allineamenti, alle altezze massime ed alle tipologie edilizie.

All'interno delle presenti aree è ammessa la realizzazione di fabbricati isolati o a schiera.

Gli interventi ammessi, gli indici urbanistici ed edilizi, le modalità attuative e le prescrizioni particolari, sono riportate nelle relative Schede Normativa di Area N. 3

**DENOMINAZIONE AREA**

ANNUCLEAMENTI RESIDENZIALI PERIFERICI

“A.R. n.”

**CLASSIFICAZIONE AREA :**

cat. "C"

art. 2 D.M. 1444/68

**CLASSE DI EDIFICABILITA' GEOLOGICA**

Classe II a

Ristretti ambiti territoriali in classe III

**LOCALIZZAZIONE AREA :**

AMBITI PERIFERICI DEL CONCENTRICO

Ambito “A.R.1”

Ambito “A.R.2”

Ambito “A.R.3”

Ambito “A.R.4”

**CARATTERISTICHE DELL'AREA :**

Nuclei edificati da assoggettare ad interventi di riqualificazione e valorizzazione del tessuto edilizio, architettonico sia attraverso l'incentivazione del recupero delle strutture edilizie, sia con la riqualificazione e ridefinizione degli spazi pubblici, all'interno di queste aree sono previsti modesti lotti liberi destinati alle nuove edificazioni.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE :**

Residenziale (r)

Agricola di carattere agrituristico

Produttiva artigianale di servizio (p1)

Turistico ricettiva (tr)

**INTERVENTI AMMESSI :**

a)-Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art. 5, a0) manutenzione ordinaria, a1)manutenzione straordinaria, a2)restauro conservativo, a3)risanamento conservativo, a4)ristrutturazione edilizia di tipo A, gli elaborati grafici individuano gli edifici sui quali sono ammessi gli interventi, a5)ristrutturazione edilizia di tipo B, a6)demolizione, sono inoltre ammessi gli interventi, a7)nuova costruzione, a8)ampliamento, a9)sopraelevazione, a11)mutamento di destinazione d'uso, nel rispetto delle **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

b) Sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 6/8/1998 n. 21

c)-E'ammesso il recupero, per le destinazioni d'uso consentite, di strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali, chiusi almeno su tre lati, abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli, nel rispetto delle **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**.

d) per gli edifici con destinazione d'uso residenziale, che non possono usufruire delle possibilità di recupero di cui la punto precedente, sono consentiti modesti ampliamenti di carattere igienico funzionale nella misura massima del 20% della superficie utile esistente, nel limite previsto dalle **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**.

e)-Per le attività esistenti e legittimamente insediate, con destinazione d'uso non ammesse dalle presenti N.T.A., sono consentiti esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al restauro conservativo, senza possibilità di incrementi della superficie coperta.

**PARAMETRI URBANISTICI :**

**AREA “A.R.1”**

Superficie territoriale

mq. 23.769

Superficie fondiaria

mq. 20.552

|   |     |        |
|---|-----|--------|
| Superficie servizi pubblici esistenti           | mq. | -----  |
| Superficie servizi pubblici previsti            | mq. | 78     |
| Volume residenziale esistente                   | mc. | 12.102 |
| Superficie coperta esistente                    | mq. | 2.886  |
| Superficie lotti liberi                         | mq. | 5.807  |
| Volumetria edificabile nei lotti liberi         | mc. | 3.484  |
| Superficie coperta edificabile nei lotti liberi | mq. | 1.742  |

---

#### AREA "A.R.2"

|   |     |        |
|---|-----|--------|
| Superficie territoriale                         | mq. | 11.736 |
| Superficie fondiaria                            | mq. | 10.396 |
| Superficie servizi pubblici esistenti           | mq. | -----  |
| Superficie servizi pubblici previsti            | mq. | -----  |
| Volume residenziale esistente                   | mc. | 5.016  |
| Superficie coperta esistente                    | mq. | 1.494  |
| Superficie lotti liberi                         | mq. | 5.068  |
| Volumetria edificabile nei lotti liberi         | mc. | 3.041  |
| Superficie coperta edificabile nei lotti liberi | mq. | 1.478  |

---

#### AREA "A.R.3"

|   |     |        |
|---|-----|--------|
| Superficie territoriale                         | mq. | 17.851 |
| Superficie fondiaria                            | mq. | 16.439 |
| Superficie servizi pubblici esistenti           | mq. | -----  |
| Superficie servizi pubblici previsti            | mq. | -----  |
| Volume residenziale esistente                   | mc. | 7.152  |
| Superficie coperta esistente                    | mq. | 1.797  |
| Superficie lotti liberi                         | mq. | 4.290  |
| Volumetria edificabile nei lotti liberi         | mc. | 2.574  |
| Superficie coperta edificabile nei lotti liberi | mq. | 1.287  |

---

#### AREA "A.R.4"

|   |     |        |
|---|-----|--------|
| Superficie territoriale                         | mq. | 17.538 |
| Superficie fondiaria                            | mq. | 13.860 |
| Superficie servizi pubblici esistenti           | mq. | -----  |
| Superficie servizi pubblici previsti            | mq. | 90     |
| Volume residenziale esistente                   | mc. | 6.951  |
| Superficie coperta esistente                    | mq. | 1.732  |
| Superficie lotti liberi                         | mq. | 2.926  |
| Volumetria edificabile nei lotti liberi         | mc. | 1.756  |
| Superficie coperta edificabile nei lotti liberi | mq. | 878    |

---

#### PARAMETRI EDILIZI :

|   |         |   |
|---|---------|---|
| Indice volumetrico territoriale                         | mc./mq. | --  |
| Indice volumetrico fondiario per i lotti già edificati  | mc./mq. | 1,50  |
| Rapporto di copertura ammesso per i lotti già edificati |         | 40%   |
| Indice volumetrico fondiario per i lotti liberi         | mc./mq. | 0,60  |
| Rapporto di copertura ammesso per i lotti liberi        |         | 30%   |
| Distanza dai confini di proprietà                       |         | 5,00 m. (nel caso di fabbricati esistenti sul confine di proprietà, è consentito il prolungamento dei medesimi, sullo allineamento esistente, anche per altezze maggiori di 3,00 m., previo assenso registrato, del proprietario del lotto confinante). |
| Distanza dagli edifici                                  |         | 10,00 m. o per muro comune in aderenza  |
| Distanza dalle strade (per i fabbricati)                |         | per le aree comprese all'interno del Centro   |

|  |  |
|--|--|
|  | Abitato ( ai sensi del D.L. 30/4/92 Nuovo Codice della strada; D.P.R. 16/12/92 n. 495 D.P.R. 26/4/93 n. 147).  |
|  | 7,00 m. dalla viabilità pubblica; per le aree esterne al Centro Abitato (ai sensi del D.L. 30/4/92 Nuovo Codice della strada; D.P.R. 16/12/92 n. 495 D.P.R. 26/4/93 n.147).  |
|  | 10,00 m. dalle strade di tipo C  |
|  | 7,00 m. dalle strade di tipo F   |
| Distanza dalle strade ( per le recinzioni) | per le aree comprese all'interno del Centro Abitato (ai sensi del D.L. 30/4/92 Nuovo Codice della strada; D.P.R. 16/12/92 n. 495 D.P.R. 26/4/93 n.147<br>1,50 m. (fatta salva la possibilità di deroga sentito il parere della C.I.E. comunale, al fine di mantenere eventuali allineamenti preesistenti).<br>per le aree comprese all'esterno del Centro Abitato (ai sensi del D.L. 30/4/92 Nuovo Codice della strada; D.P.R. 16/12/92 n. 495 D.P.R. 26/4/93 n.147).<br>3,00 m. dalla strade di tipo C, F.                                  |
| Numero dei piani                           | nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni, nuove costruzioni in terreni pianeggianti: n. 2 piani<br>nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni, nuove costruzioni in terreni acclivi : n. 3 piani misurati dalla quota più bassa del terreno naturale   |
| Altezza massima degli edifici              | nel caso di ampliamenti o sopraelevazioni in terreni pianeggianti: 7,50 m.<br>nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni, nuove costruzioni in terreni acclivi : 10,50 misurati dalla quota più bassa del terreno naturale<br><br>(sono ammessi per gli adeguamenti delle altezze interne dei locali ai minimi di Legge, innalzamenti della quota del cornicione e conseguentemente del colmo della copertura, fino ad un massimo di 1,00 m., senza che tale intervento costituisca variazione dell'altezza e della volumetria dell'edificio). |

---

#### **MODALITA' ATTUATIVE :**

Permesso di costruire, D.I.A. (D.P.R. 6/6/2001 N. 380) (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

Permesso di costruire, D.I.A. (D.P.R. 6/6/2001 N. 380) con convenzione o con Atto di impegno unilaterale, nei casi di variazione d'uso soggetti a cessione-assogettamento o monetizzazione delle relative aree previste dall'art. 21 L.R. n. 56/77 e s. m.(altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

Permesso di costruire, (D.P.R. 6/6/2001 N. 380) subordinato al N.O. preventivo della Commissione regionale per i beni culturali ed ambientali (sezione provinciale) di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., per le nuove costruzioni nei lotti AR 2.2 e AR 2.3 (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

---

#### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI :**

a)-Le variazioni d'uso di carattere artigianale ammesse, potranno essere consentite, solamente all'interno di edifici di carattere polifunzionale, in cui sia presente la destinazione d'uso residenziale, tali attività potranno

essere insediate limitatamente al piano terreno degli edifici.

Esse sono subordinate alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, (in misura pari all'80% della s.p.l. oggetto di variazione d'uso); nel caso in cui non sia possibile il reperimento delle aree, è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali

c)-Le variazioni d'uso di carattere direzionale sono subordinate alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, (in misura pari all'80% della s.p.l. oggetto di variazione d'uso); nel caso in cui non sia possibile il reperimento delle aree, è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali

d)-L'importo delle monetizzazioni di cui ai punti a),b1),b2),c) non potrà essere minore del costo di esproprio, (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, derivati dalle variazioni d'uso ammesse).

e)- Il recupero delle strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali (rustici) legittimamente realizzati, ma abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli è sempre ammesso (indipendentemente dall'intervento edilizio consentito sul fabbricato) anche per la creazione di nuove unità immobiliari, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse, esso non è soggetto a verifiche di carattere volumetrico e non è subordinato al contestuale intervento edilizio sull'eventuale fabbricato principale limitrofo, secondo il seguente schema:

e.1) per i rustici realizzati prima del 1° settembre 1967, valgono inoltre le norme contenute nella specifica L.R.29 aprile 2003, n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" e nella DGR 20-10187 del 1/08/2003.

e.2) per i rustici realizzati posteriormente alla data del 1° settembre 1967 valgono le specifiche disposizioni delle NTA dello Strumento urbanistico generale comunale; in particolare tali disposizioni possono essere applicate alle strutture, che costituiscono corpo unico con il fabbricato principale ed a quelle che costituiscono corpo staccato dall'edificio principale, quando sia verificata una distanza non minore di m. 10,00 tra pareti finestrate e fatto salvo il rispetto delle distanze dai confini privati previste dal Codice Civile.

-la medesima disposizione non può essere applicata alle legnaie, alle tettoie ed ai bassi fabbricati in genere, con altezza inferiore a 2,70 m. misurata all'intradosso della soletta o all'imposta della copertura a falde ed alle strutture che non presentano i requisiti di cui al punto precedente, essi possono essere recuperati esclusivamente per la realizzazione di pertinenze dell'edificio principale.

f)-E' consentita inoltre la realizzazione di bassi fabbricati aperti o chiusi (con altezza non maggiore di 2,40 misurata all'imposta della copertura a falde e con superficie massima di 25 mq. per ogni unità immobiliare), da destinare a locali accessori e pertinenze delle residenze quali autorimesse private, magazzini, locali tecnici, tettoie ecc. tali fabbricati non sono soggetti a verifiche di carattere volumetrico, sono invece subordinati alla verifica del rapporto di copertura previsto sul lotto fondiario, tali manufatti dovranno essere realizzati con muratura in mattoni, successivamente intonacata, o in mattoni faccia a vista, tetto in legno a due falde, con manto di copertura in coppi; l'eventuale porta o portone di accesso dovranno essere realizzate in legno.

g) Gli interventi a8), a9) di cui al precedente art. 5 delle N.T.A., sui fabbricati esistenti sono subordinati al rispetto dei parametri edilizi della presente Scheda Normativa, essi potranno essere attuati solo ed esclusivamente quando risulti totalmente effettuato il recupero delle strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali chiusi almeno su tre lati, di cui al precedente punto e).

h) Sono inoltre ammessi, per le unità immobiliari a destinazione residenziale, ove sia accertato il totale sfruttamento edificatorio dell'area ed in assenza delle strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali chiusi almeno su tre lati, di cui al precedente punto e), interventi di ampliamento di carattere igienico funzionale, pari al 20% della superficie utile esistente con un massimo di 25 mq. per unità immobiliare, tale superficie è comunque consentita anche se eccede la percentuale sopra riportata; tali interventi sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi ad eccezione della verifica dell'indice di edificabilità fondiario.

i) All'interno dell'Annucleamento residenziale periferico A.R.1 è cartograficamente individuato un ambito edificato su cui è consentito un intervento di demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato esistente, nel rispetto della tipologia esistente.

l)-L'attuazione dei seguenti interventi ammessi a4),a5) di cui al precedente art. 5; degli interventi in genere che prevedano variazioni di destinazione d'uso o il recupero delle strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali chiusi almeno su tre lati, abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli, quando ciò determini la creazione di una nuova unità residenziale; è vincolata alla previsione di spazi per parcheggi privati nella misura di :

-per le destinazioni di tipo residenziale 1 mq./10 mc. di volumetria interessata;

-per le destinazioni di tipo commerciale, artigianale, terziario  
1 mq./mq. di superficie lorda di pavimento interessata.

-Tali spazi potranno essere reperiti in locali interrati esistenti o di nuova costruzione ( in modo che la loro copertura venga sistemata a verde o lastricata), in spazi aperti o all'interno dei corpi di fabbrica esistenti e nei bassi fabbricati di nuova costruzione di cui al precedente punto f).

Inoltre quando l'intervento di recupero dei rustici sia attuato nel rispetto dei disposti della L.R. 29 aprile 2003 n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici", e' consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione delle aree per servizi pubblici (parcheggio pubblico) ai sensi delle relative Deliberazioni comunali, in quanto il PRGC prevede complessivamente una idonea dotazione di aree standard funzionali agli interventi di recupero di tali strutture.

m) Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle norme di carattere tipologico previste dalle presenti N.T.A.

n) Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica.

o)-La nuova edificazione su lotti (A.R.1.1, A.R.2.1, A.R.2.2, A.R.2.3, A.R.2.4, A.R.4.2 ) interessati da previsioni di P.R.G.C. di viabilità pubblica o di servizi pubblici sarà subordinata al convenzionamento al fine di regolamentarne la dismissione gratuita al patrimonio pubblico ; nel caso di cessione di aree per servizi pubblici (cartograficamente previsti dal P.R.G.C.) l'indice di edificabilità fondiario potrà essere esteso all'intera superficie del lotto territoriale, comprensivo delle aree ex art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.).

p) All'interno dei lotti A.R.1.2, A.R.1.3, A.R.1.4, A.R.2.1, A.R.2.2, A.R.2.3, A.R.2.4, sono compresi limitati ambiti territoriali classificate dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" in classe III.di edificabilità geologica.

All'interno di tali ambiti territoriali valgono le Norme di attuazione geologiche relative alla classe di edificabilità III ; essi concorrono unicamente alla determinazione della volumetria edificabile che dovrà essere realizzata sulla porzione meno acclive del lotto compresa in classe II della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", a tal fine la tavola PRGC, 4.3 "Sviluppo del Concentrico, Classificazione aree interventi ammessi", individuano specificatamente il limite di edificabilità previsto.

q) Al fine di evitare la realizzazione di muri di contenimento di consistente altezza tali da modificare o snaturare il naturale andamento morfologico del terreno, all'interno dei lotti edificabili sopra citati, la progettazione edilizia dovrà prevedere la realizzazione di fabbricati incassati nel terreno o con sviluppo planovolumetrico uniforme all'andamento naturale del terreno, non è ammessa la realizzazione di muri di contenimento ~~con~~ ~~altezza superiore a 2,00 m~~, scavi, riporti e quant'altro possa produrre effetti negativi sull'assetto geomorfologico.

r) L'edificazione sul lotto A.R..2.3 dovrà essere preceduta da specifica ed approfondita indagine geognostica.

s) Il lotto A.R.4.1 e la limitrofa area A.R.4 vengono classificati in classe IIIb2; a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

In assenza delle opere di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale.

#### **ART. 24 - AREE DI COMPLETAMENTO**

Le aree di completamento sono delimitate dalla Tav. 4.1 in scala 1:5000 e sulla Tav. 4.3, e sulla Tav. 4.4 in scala 1:2000, del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

Sono aree costituite prevalentemente da ambiti di recente edificazione, già parzialmente edificate e da lotti liberi da completare, tali aree non richiedono interventi profondi, così come non sono previsti significativi interventi di riordino viabile, sono previste invece norme specifiche relative agli allineamenti, alle altezze massime ed alle tipologie edilizie.

All'interno delle presenti aree è ammessa la realizzazione di fabbricati isolati o a schiera.

Gli interventi ammessi, gli indici urbanistici ed edilizi, le modalità attuative e le prescrizioni particolari, sono riportate nelle relative Schede Normativa di Area N. 3



**DENOMINAZIONE AREA :**  
AREE DI COMPLETAMENTO**CLASSIFICAZIONE AREA:**

cat. "C"

art.2 D.M. 1444/68

Addensamento storico rilevante A.1

Zona insediamento comm.

Limitatamente all'area C.1

(L.R. n. 28/99, L.R. n. 37/03)

(secondo i limiti previsti cartograficamente  
nella Tav. 4.6, in scala 1.2.000)**CLASSE DI EDIFICABILITA' GEOLOGICA**

Classe II a

Ristretti ambiti territoriali compresi in classe III

**LOCALIZZAZIONE AREA:**

CASTELNUOVO CALCEA

( Concentrico )

Area: "C.1", "C.2", "C.3".

**CARATTERISTICHE DELL'AREA :**

Aree costituite prevalentemente da ambiti di recente edificazione e da lotti liberi da completare, tali aree non richiedono interventi profondi di riorganizzazione urbanistica.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE :**

Residenziale (r)

Produttiva artigianale di servizio (p1)

~~Commerciale al dettaglio (c1) (nel rispetto dei disposti delle Norme specifiche di attuazione e dei limiti delle Zone di insediamento commerciale individuati cartograficamente sulla Tav. 4.6 in scala 1.2.000 dell'adeguamento del PRGC alla L.R. n. 28/99 ed alla L.R. 30/12/2003 n. 37)~~~~Commerciale per la vendita di servizi con s.l.p. non maggiore di 200 mq. (c.2)~~

Commerciale per la vendita all'ingrosso con s.l.p. non maggiore di 400 mq. (c.3)

Turistico ricettiva (tr)

Sportiva e per il tempo libero (s)

Socio assistenziale – sanitaria (s.a)

**INTERVENTI AMMESSI :**

a)-Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art. 5, a0) manutenzione ordinaria, a1)manutenzione straordinaria, a2)restauro conservativo, a3)risanamento conservativo, a4)ristrutturazione edilizia di tipo A, sono inoltre ammessi gli interventi, a6)demolizione, a7) nuova costruzione, a8)ampliamento ,a9)sopraelevazione ,a11) mutamento di destinazione d'uso, nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

b)- Sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 6/8/1998 n. 21.

c)- Per le attività esistenti e legittimamente insediate, con destinazione d'uso non ammesse dalle presenti N.T.A., sono consentiti esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al restauro conservativo, senza possibilità di incrementi della superficie coperta o della volumetria.

d)-E' ammesso il recupero, per le destinazioni d'uso ammesse, delle strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali chiusi almeno su tre lati, abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli, nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

**PARAMETRI URBANISTICI :****AREA DI COMPLETAMENTO "C.1"**

Superficie territoriale

mq. 12.568

|   |     |        |
|---|-----|--------|
| Superficie fondiaria                    | mq. | 12.205 |
| Volume residenziale esistente           | mc. | 14.504 |
| Superficie coperta esistente            | mq. | 2.423  |
| Superficie servizi pubblici esistenti   | mq. | 86     |
| Superficie servizi pubblici in progetto | mq. | -----  |

---

#### **AREA DI COMPLETAMENTO "C.2"**

|   |     |        |
|---|-----|--------|
| Superficie territoriale                         | mq. | 14.897 |
| Superficie fondiaria                            | mq. | 13.793 |
| Superficie lotti liberi                         | mq. | 1.518  |
| Volume edificabile nei lotti liberi             | mc. | 911    |
| Superficie coperta edificabile nei lotti liberi | mq. | 455    |
| Volume residenziale esistente                   | mc. | 7.619  |
| Superficie coperta                              | mq. | 1.740  |
| Superficie servizi pubblici esistenti           | mq. | 82     |
| Superficie servizi pubblici in progetto         | mq. | -----  |

---

#### **AREA DI COMPLETAMENTO "C.3"**

|  |     |       |
|--|-----|-------|
| Superficie territoriale                          | mq. | 9.956 |
| Superficie fondiaria                             | mq. | 8.557 |
| Superficie lotti liberi                          | mq. | 1.421 |
| Volume edificabile nei lotti liberi              | mc. | 819   |
| Superficie coperta edificabile nei lotti liberi  | mq. | 409   |
| Volume residenziale esistente                    | mc. | 2.061 |
| Superficie coperta esistente                     | mq. | 430   |
| Superficie servizi pubblici esistenti e previsti | mq. | ----- |
| Superficie ampliamento strada Comunale           | mq. | 179   |

---

#### **PARAMETRI EDILIZI :**

|  |         |                                    |
|--|---------|------------------------------------|
| Indice volumetrico territoriale  | mc./mq. | -                                  |
| Indice volumetrico fondiario   | mc./mq. | 0,60                               |
| Rapporto di copertura ammesso  |         | 30%                                |
| Superficie a verde privato richiesta nei lotti liberi di completamento |         | 40%                                |
| Distanza dai confini di proprietà                                      |         | 5,00 m.                            |
| Distanza dagli edifici   |         | 10,00 m.                           |
| Distanza dalle strade ( per i fabbricati )                             |         | 7,00 m. dalla viabilità pubblica ; |

|  |  |
|--|--|
| Distanza dalle strade ( per le recinzioni) | 1,50 m. ( fatta salva la possibilità di deroga sentito il parere della C.I.E. comunale, al fine di mantenere eventuali allineamenti preesistenti).   |
| Numero dei piani                           | nel caso di interventi in terreni pianeggianti: n. 2 nel caso di interventi in terreni acclivi : n. 3  |
| Altezza massima degli edifici              | misurati dalla quota più bassa del terreno naturale nel caso di interventi in terreni pianeggianti: 7,50 m. nel caso di interventi in terreni acclivi : 10,50 misurati dalla quota più bassa del terreno naturale. |

---

#### **MODALITA' ATTUATIVE :**

Permesso di costruire, D.I.A. (D.P.R. 6/6/2001 N. 380) (altro titolo abilitativo secondo la normativa al con-

tempo vigente)

Permesso di costruire, D.I.A. ( D.P.R. 6/6/2001 N. 380 ) con convenzione o con Atto di impegno unilaterale, nei casi di variazione d'uso soggetti a cessione-assogettamento o monetizzazione delle relative aree previste dall'art. 21 L.R. n.56/77 e s. m. ) (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI :**

~~a) Le variazioni d'uso di carattere commerciale ed i nuovi insediamenti commerciali e le attività di carattere direzionale, artigianale di servizio (queste ultime equiparate alle attività commerciali per la definizione delle aree standard), dovranno prevedere con specifico convenzionamento, la cessione o l'assogettamento ad uso pubblico di idonee aree, nel rispetto dell'art. 21, 1 e 2 comma della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e secondo i disposti delle Norme specifiche di attuazione dell'adeguamento del PRGC, alla L.R. n. 28/99 ed alla L.R. n. 37/03)~~

~~-Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora non sia possibile il reperimento di tali aree, e' consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali, l'importo di tale monetizzazione non potrà essere minore del costo di esproprio, (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, derivati dalle variazioni d'uso ammesse);~~

b)-Le attività produttive ammesse potranno essere insediate limitatamente ai piani interrato e terreno degli edifici.

c) Gli ampliamenti sono ammessi nel rispetto dei parametri edilizi stabiliti da questo articolo e nel limite dell'indice volumetrico fondiario; eccezionalmente e solo per i fabbricati preesistenti, qualora non vi siano le disponibilità volumetriche per gli adeguamenti di carattere igienico funzionale delle abitazioni unifamiliari è consentito, in deroga al parametro dell'indice volumetrico, incrementare una-tantum, le superfici utili esistenti, del 20%, entro un massimo di 50 mq., 25 mq. sono comunque ammessi anche se eccedono l'anzidetta percentuale.

d)-Gli interventi di nuova costruzione, sui lotti liberi individuati cartograficamente dal P.R.G.C. sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi delle presenti N.T.A.; è ammesso l'accorpamento dei lotti liberi limitrofi con la somma delle relative volumetrie edificabili; gli interventi che prevedono frazionamenti dei lotti individuati cartograficamente dal P.R.G.C. sono subordinati alla redazione di uno strumento urbanistico esecutivo di libera iniziativa.

e)-Gli interventi di nuova costruzione, sui lotti già occupati da edifici, non potranno portare a frazionamenti dei lotti medesimi, tali interventi dovranno costituire quindi interventi di carattere pertinenziale o collegati funzionalmente con l'edificio esistente.

g)-La nuova edificazione su lotti interessati da previsioni di P.R.G.C. di viabilità pubblica o di servizi pubblici sarà subordinata al convenzionamento al fine di regolamentarne la dismissione gratuita al patrimonio pubblico; nel caso di cessione di aree per servizi pubblici ( cartograficamente previsti dal P.R.G.C.) l'indice di edificabilità fondiario potrà essere esteso all'intera superficie del lotto territoriale, comprensivo delle aree ex art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.).

h)-Gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti di cui al punto e), dovranno prevedere aree a parcheggio privato di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq./10 mc.

i)- Il recupero delle strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali (rustici) legittimamente realizzati, ma abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli e' sempre ammesso (indipendentemente dall'intervento edilizio consentito sul fabbricato) anche per la creazione di nuove unità immobiliari, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse, esso non è soggetto a verifiche di carattere volumetrico e non è subordinato al contestuale intervento edilizio sull'eventuale fabbricato principale limitrofo, secondo il seguente schema:

i.1) per i rustici realizzati prima del 1° settembre 1967, valgono inoltre le norme contenute nella specifica L.R. 29 aprile 2003, n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" e nella DGR 20-10187 del 1/08/2003.

i.2) per i rustici realizzati posteriormente alla data del 1° settembre 1967 valgono le specifiche disposizioni delle NTA dello Strumento urbanistico generale comunale; in particolare tali disposizioni possono essere applicate alle strutture, che costituiscono corpo unico con il fabbricato principale ed a quelle che costituiscono corpo staccato dall'edificio principale, quando sia verificata una distanza non minore di m. 10,00 tra pareti finestrate e fatto salvo il rispetto delle distanze dai confini privati previste dal Codice Civile.

-la medesima disposizione non può essere applicata alle legnaie, alle tettoie ed ai bassi fabbricati in genere, con altezza inferiore a 2,70 m. misurata all'intradosso della soletta o all'imposta della copertura a falde ed alle strutture che non presentano i requisiti di cui al punto precedente, essi possono essere recuperati esclusiva-

mente per la realizzazione di pertinenze dell'edificio principale.

l)-Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme della relazione geologica tecnica.

m) Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle norme di carattere tipologico previste dalle presenti N.T.A.

p) All'interno del lotto C.2.1 é compreso un limitato ambito territoriale classificato dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" in classe III di edificabilità geologica.

All'interno di tale ambito territoriale valgono le Norme di attuazione geologiche relative alla classe di edificabilità III ; essi concorrono unicamente alla determinazione della volumetria edificabile che dovrà essere realizzata sulla porzione meno acclive del lotto compresa in classe II della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", a tal fine la tavola PRGC, 4.3 "Sviluppo del Concentrico, Classificazione aree interventi ammessi", individuano specificatamente il limite di edificabilità previsto.

q) Al fine di evitare la realizzazione di muri di contenimento di consistente altezza tali da modificare o snaturare il naturale andamento morfologico del terreno, all'interno dei lotti edificabili sopra citati, la progettazione edilizia dovrà prevedere la realizzazione di fabbricati incassati nel terreno o con sviluppo planovolumetrico uniforme all'andamento naturale del terreno, non è ammessa la realizzazione di muri di contenimento con altezza superiore a 2,00 m.

## **ART. 25 - AREE DI NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE ( N.I.n. )**

Le aree di Nuovo impianto residenziale sono delimitate dalla Tav. 4.1 in scala 1:5000 e sulla Tav. 4.3, in scala 1:2000, del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

Sono aree libere da edificare localizzate prevalentemente nelle zone perimetrali degli ambiti edificati esistenti, gli interventi all'interno di tali aree sono subordinati all'attuazione di Strumenti urbanistici esecutivi al fine di regolamentare un progetto edilizio ed urbanistico organico e compatibile con il tessuto edificato circostante.

All'interno delle presenti aree è ammessa la realizzazione di fabbricati isolati o a schiera.

Gli interventi ammessi, gli indici urbanistici ed edilizi, le modalità attuative e le prescrizioni particolari, sono riportate nelle relative Schede Normativa di Area N.

**DENOMINAZIONE AREA :**

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO

AREA: "N.I. "

**CLASSIFICAZIONE AREA:**

cat. "C"

art.2 D.M. 1444/68

**CLASSE DI EDIFICABILITA' GEOLOGICA**

Classe II a

**LOCALIZZAZIONE AREA:**

CASTELNUOVO CALCEA: Concentrico

**CARATTERISTICHE DELL'AREA :**

Area posta nelle immediate vicinanze del perimetro edificato del Concentrico, che richiede per la sua consistenza, una precisa organizzazione urbanistica e progettuale.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:**

Residenziale (r)

Turistico ricettiva (t)

Sportiva e per il tempo libero (s)

**INTERVENTI AMMESSI :**

-Sono ammessi gli interventi di nuovo impianto nel rispetto dei parametri edilizi della scheda e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

**PARAMETRI URBANISTICI :**

**AREA DI NUOVO IMPIANTO "N.I.1"**

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Superficie territoriale                              | mq. 16.420                          |
| Superficie fondiaria                                 | mq. (da definire in sede di P.E.C.) |
| Volume residenziale di nuova edificaz.               | mq. 4.926                           |
| Superficie servizi pubblici in progetto              | mq. 1.375                           |
| Superficie da cedere per ampliamento strada comunale | mq. 527                             |
| Abitanti teorici previsti                            | n.55                                |

**PARAMETRI EDILIZI :**

|   |  |
|---|--|
| Indice volumetrico territoriale per le Aree N.I.1 | mc./mq. 0,30   |
| Rapporto di copertura fondiario ammesso           | 25%  |
| Rapporto di verde privato richiesto               | 40%  |
| Distanza dai confini di proprietà                 | 5,00 m.  |
| Distanza dagli edifici                            | 10,00 m.   |
| Distanza dalle strade (per i fabbricati )         | per le aree esterne al Centro Abitato (ai sensi del D.L. 30/4/92 Nuovo Codice della strada; D.P.R. 16/12/92 n. 495 D.P.R. 26/4/93 n. 147).<br>10,00 m. dalle strade di tipo C ;<br>7,00 m. dalle strade di tipo F.Distanza dalle strade (per le recinzioni)<br>3,00 m. per le strade di tipo C,F,<br>nel caso di interventi in terreni pianeggianti: n. 1<br>nel caso di interventi in terreni acclivi: n. 2 misurati dalla quota più bassa del terreno naturale |
| Numero massimo dei piani                          | nel caso di interventi in terreni pianeggianti: 4,00 m.nel   |
| Altezza massima degli edifici                     |  |

caso di interventi in terreni acclivi : 7,50 misurati dalla quota più bassa del terreno naturale.

---

**MODALITA' ATTUATIVE :**

Aree N.I.1 Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa, comprendente almeno i 2/3 della superficie dell'area.

---

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI :**

- a)-Lo S.U.E. dovrà individuare all'interno dell'area di intervento, idonee aree per attrezzature di interesse pubblico da dismettere, nella misura di 25 mq./ abitante insediato, ( 90 mc./ abit.) per gli interventi di carattere residenziale, turistico ricettivo, sportivo e per il tempo libero, tali aree da destinare a verde pubblico (parco, gioco, sport) dovranno essere localizzate prevalentemente sulla sommità collinare compresa all'interno dell'area di intervento e dovranno essere sistemate con piantumazione di essenze arboree tipiche del luogo.
- b)-Lo S.U.E. dovrà prevedere l'ampliamento della viabilità pubblica esistente, un idoneo accesso viario e la viabilità interna, da assestare all'uso pubblico, di collegamento ed accesso all'area per servizi pubblici prevista sulla sommità della collina.
- c)-Lo S.U.E. dovrà prevedere inoltre una viabilità interna di lotto ad uso privato, di collegamento e distribuzione interna dei lotti edificabili.
- d)-La realizzazione di tratti di rete per allacciamenti alle opere di urbanizzazione primaria esistenti, quali rete distribuzione idrica, elettricità, metano e rete fognaria saranno a completo carico dei proponenti l'intervento di edificazione.
- d)-Gli edifici di nuova costruzione dovranno prevedere la dotazione di aree a parcheggio privato, di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq./10 mc. di costruzione.
- e)-Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme della relazione geologica tecnica.
- f)-Gli edifici in progetto dovranno rispettare le norme di carattere tipologico di cui all'art. 33 delle presenti N.T.A.
- g)- All'interno di queste aree è consentita la realizzazione di fabbricati isolati o a schiera tali edifici dovranno essere realizzati secondo le specifiche norme di carattere tipologico, al fine di consentirne un corretto inserimento ambientale, in particolare è fatto obbligo localizzare gli edifici prevalentemente sul versante collinare seguendone il naturale andamento, le costruzioni ~~eventualmente realizzate in prossimità o sulla sommità della collina~~ le cui altezze massime non potranno eccedere i crinali collinari, dovranno essere incassate nel terreno e svilupparsi con uno sviluppo armonico che segua il naturale andamento del terreno, al fine di minimizzare l'impatto delle medesime sul territorio circostante, inoltre dovranno essere adeguatamente mascherate con idonee alberature tipiche locali.
- h) L'eventuale realizzazione di viabilità pubblica o di uso pubblico dovrà rispettare le caratteristiche dimensionali previste dal DM delle Infrastrutture e dei trasporti del 05.11.2001.

## **ART.26 - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO**

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

Le aree destinate all'uso agricolo sono delimitati sulla Tav. 3.2 e sulla Tav. 4.1 in scala 1:5000 del P.R.G.C. Si assumono al fine della determinazione degli indici di edificabilità e degli aventi titoli ad ottenere la concessione e delle relative modalità, le prescrizioni dell'art. 25 L.R. n.56/77 e s.m.i.

Il rilascio della concessione per gli interventi di nuova costruzione nelle zone agricole é subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell' avente diritto, trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare, che preveda :

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola,
- b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma art. 25, L.R. n. 56/77 e s.m.i.
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma art. 25, L.R. n. 56/77 e s.m.i.
- d) le sanzioni, oltre a quelle del successivo art. 69, della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, per inosservanza degli impegni assunti.

Il volume è rapportabile a tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola, anche non contigui ed anche se posti nei Comuni confinanti, purché almeno il 50% di tali terreni sia posto nel Comune di Castelnuovo Calcea; il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, non è ammesso tra aziende diverse.

Tutte le aree, la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

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



**DENOMINAZIONE AREA :**  
AREA AGRICOLA

**CLASSIFICAZIONE AREA:**  
cat. "E"

art.2 D.M. 1444/68

**CARATTERISTICHE DELL'AREA :**  
Aree destinate prevalentemente ad attività agricola, da valorizzare e potenziare.

---

**DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI AMMESSE:**

Agricola (a) :  
Agricola residenziale  
Agrituristica  
Agricola produttiva

---

**DESTINAZIONI D'USO SECONDARIE AMMESSE, NEI LIMITI AMMESSI DALLA PRESCRIZIONI PARTICOLARI :**

Residenziale (r)  
Produttiva artigianale di servizio alla attività agricola (p1)  
~~Commerciale al dettaglio, di servizio alla attività agricola (e1) (nel rispetto dei disposti delle Norme specifiche di attuazione e dei limiti delle Zone di insediamento commerciale individuati cartograficamente sulla Tav. 4.6 in scala 1:2.000 dell'adeguamento del PRGC alla L.R. n. 28/99 ed alla L.R. n. 37/03)~~

---

**INTERVENTI AMMESSI :**

- a)-Sono consentiti interventi di nuovo impianto al servizio dell'attività agricola, si assumono ai fini della determinazione degli indici di edificabilità e degli aventi titolo ad ottenere il Permesso di costruire e delle relative modalità, le prescrizioni contenute nell'art. 25 della L.R. n. 56/77.
- b)-Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art. 5, a0)manutenzione ordinaria, a1)manutenzione straordinaria, a2)restauro conservativo ,a3)risanamento conservativo, a4)ristrutturazione edilizia di tipo A, a8)ampliamento ,a9)sopraelevazione ,a11)mutamento di destinazione d'uso, sui fabbricati con elevato degrado statico, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "B", di cui al precedente art. 5, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- c)-E' sempre ammesso il recupero, a fini residenziali, degli edifici e delle attrezzature rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, anche se non cartograficamente individuati sulle tavole di P.R.G.C., nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- d)-Per gli edifici che non possono usufruire delle possibilità di recupero di cui al precedente punto, sono consentiti ampliamenti di carattere igienico-funzionale nella misura massima, una tantum, del 20% della superficie utile esistente, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- e)-E' consentito il mantenimento degli insediamenti produttivi non agricoli esistenti e legittimamente insediati, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- f)-E' ammessa la variazione di destinazioni d'uso di corpi di fabbrica destinati ad attrezzature agricole per la realizzazione di rimesse, depositi a servizio della residenza, nel caso in cui non siano possibili le trasformazioni, di cui sopra, e' ammessa la costruzione di un basso fabbricato, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- g)-E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati ad uso ricovero attrezzi agricoli da parte di soggetti, che pur non esercitando l'attività agricola a titolo principale siano dediti alla coltivazione dei fondi, nei limiti delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- h)-E' ammessa la costruzione di modeste strutture destinate all'impiego del tempo libero, quali piscine e campi di gioco, nel caso in cui esse costituiscano pertinenze degli edifici residenziali esistenti e commisurate alle effettive esigenze delle medesime.

---

**PARAMETRI URBANISTICI:**

Superficie servizi pubblici esistenti mq 25.649

---

**PARAMETRI EDILIZI:**

-Rapporto di copertura ammesso nel caso di interventi di nuova costruzione, per aziende con terreni posti anche nei Comuni confinanti : 1/5 del lotto di pertinenza

-Rapporto di copertura ammesso negli altri casi: 1/3 del lotto di pertinenza

-Indice volumetrico fondiario : 0,06 mc/mq - terreni a colture protette in serre fisse  
0,05 mc/mq - terreni a colture orticole e floricole specializzate  
0,03 mc/mq - terreni a colture legnose specializzate  
0,02 mc/mq - terreni a seminativo ed a prato  
0,01 mc/mq - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agric. ( in misura non superiore a 5 ha per azienda) 0,001 mc/mq- terreni a pascolo e a prato, pascolo di aziende silvo-pastorali ( per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda )

-Distanza dai confini di proprietà: 5,00 m. per i fabbricati ad uso residenziale ed annessi  
10,00 m. per i fabbricati destinati ad attività di allevamento, stoccaggio letame, conservazione trasformaz. e lavorazione di prodotti agricoli.

-Distanza dagli edifici : 10,00 m. per i fabbricati ad uso residenziale ed annessi  
30,00 m. per le strutture destinate ad attività di allevamento, stoccaggio letame, tale distanza potrà essere ridotta a 10,00 m. per i fabbricati della medesima proprietà.

-Distanza dalle perimetrazioni urbane esistenti o di progetto : per i fabbricati destinati ad attività di allevamento, stoccaggio letame : 100 m.

-Distanza dalle strade, per i fabbricati e le recinzioni : sono richiamate le disposiz. del Nuovo Codice della strada ( D.L. 30/4/1992 n.285; D.P.R. 16/12/1992 n. 495; D.P.R. 24/4/1993 n. 147).

-Distanza dalle strade private (veicolari o pedonali) : 3,00 m.

-Numero dei piani nel caso di interventi in terreni pianeggianti: n. 2  
nel caso di interventi in terreni acclivi : n. 3 misurati dalla quota più bassa del terreno naturale

Altezza massima degli edifici nel caso di interventi in terreni pianeggianti: 7,50 m.  
nel caso di interventi in terreni acclivi : 10,50 misurati dalla quota più bassa del terreno naturale.  
Sono ammesse deroghe per particolari impianti produttivi

---

**MODALITA' ATTUATIVE :**

Permesso di costruire, D.I.A. (D.P.R. 6/6/2001 N. 380) (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

---

## **PRESCRIZIONI PARTICOLARI :**

a)-Gli interventi di nuovo impianto sono consentiti per le destinazioni d'uso prevalenti ammesse e per gli aventi titolo, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. le cubature residenziali al servizio della azienda non potranno superare nel complesso il volume di 1500 mc.

b)-Gli interventi di nuovo impianto a carattere agrituristico dovranno essere a carattere familiare, nel rispetto della vigente normativa nazionale e regionale.

c)-Gli interventi di nuova edificazione da destinare ad attrezzature per la conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli tipici locali, non potranno avere una superficie coperta superiore a 1000 mq.

d)-Il recupero delle strutture rurali (rustici), legittimamente realizzati abbandonate o non più utilizzate a fini agricoli è ammesso nel rispetto del seguente schema normativo; per i rustici realizzati prima del 1° settembre 1967, valgono inoltre le norme contenute nella specifica L.R. 29 aprile 2003, n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" e nella DGR 20-10187 del 1/08/2003.

d.1)-per tali strutture, anche se non cartograficamente definite e' ammesso il recupero di una sup. utile pari a 200 mq. anche per la creazione di una nuova unità immobiliare per le destinazioni d'uso ammesse;

d.2)-per le strutture oggetto di recupero da parte degli aventi titolo ( ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.) e degli imprenditori part-time (che abbiano residenza e domicilio nell'azienda medesima, caratterizzata da una consistenza territoriale e produttiva che determini un fabbisogno di 200 giornate lavorative annue ai sensi della L.R. n. 63 del 12/10/1978 ) e' ammesso il recupero di una superficie utile pari a 400 mq. anche per la creazione di due nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale.

-Tale disposizione può essere applicata alle strutture, che costituiscono corpo unico con il fabbricato principale ed a quelle che costituiscono corpo staccato dall'edificio principale, quando sia verificata una distanza non minore di m. 10,00 tra pareti finestrate e fatto salvo il rispetto delle distanze dai confini privati previste dal Codice Civile.

-Tale disposizione non può essere applicata inoltre alle legnaie, alle tettoie ed ai bassi fabbricati in genere, con altezza inferiore a 2,70 m. misurata all'intradosso della soletta o all'imposta della copertura a falde ed alle strutture che non presentano i requisiti di cui al punto precedente, essi possono essere recuperati esclusivamente per la realizzazione di pertinenze dell'edificio principale.

e)-Gli ampliamenti di carattere igienico funzionale, pari al 20% della superficie utile esistente, non potranno superare il limite massimo di 75 mq., con una superficie minima di 25 mq. comunque consentita anche se eccede la percentuale sopra riportata, **nel caso in cui il fabbricato sia compreso all'interno della fascia rispetto stradale o ferroviaria, gli ampliamenti dovranno essere realizzati sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.**

f)-Sui fabbricati con elevato degrado statico, documentato fotograficamente e con relazione tecnico-strutturale e finanziaria, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente.

g)-Gli interventi sugli insediamenti produttivi esistenti e legittimamente insediati, non potranno superare i seguenti limiti :

-attività produttiva di servizio all'attività agricola e alla residenza, sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A, sono inoltre ammessi ampliamenti nella misura del 20% della superficie lorda di pavimento, esistente, con un massimo di 200 mq., 50 mq. sono comunque consentiti.

-per le altre attività produttive esistenti, sono consentiti esclusivamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A.

h)-Gli interventi per la costruzione di bassi fabbricati destinati a deposito o rimessa al servizio e di pertinenza della residenza, sono soggetti alle seguenti prescrizioni: i fabbricati non possono avere una superficie utile superiore a 30 mq. nel rispetto del rapporto di copertura ammesso sul lotto di pertinenza, essi dovranno essere realizzati con muratura in mattoni, successivamente intonacata, tetto in legno a due falde, con manto di copertura in coppi ; la porta di accesso e le finestre devono essere realizzate in legno, altezza massima 2,40 m. misurata all'imposta della copertura ed un'altezza media comunque inferiore a 2,70 m.

i)-Gli interventi per la costruzione di bassi fabbricati da destinare a deposito attrezzi agricoli non pertinenti ai fabbricati principali, da parte dei non aventi titolo, sono soggetti alle seguenti prescrizioni :

-i fabbricati non devono essere abitabili in maniera ne' permanente, ne' occasionale, non possono essere dotati

di impianti tecnologici fissi, quali riscaldamento ed igienico sanitario, devono avere una superficie massima di 15 mq. un'altezza massima di 2,40 m., misurata al colmo della copertura, essi dovranno essere realizzati su un fondo di proprietà con superficie minima di 2500 mq.

-Tali fabbricati devono essere realizzati con muratura in mattoni, successivamente intonacata, tetto in legno a due falde, con manto di copertura in coppi; la porta di accesso e le finestre devono essere realizzate in legno.

l)-L'attuazione dei seguenti interventi ammessi a4), a5), a7), di cui al precedente art. 5; degli interventi che prevedano variazioni di destinazione d'uso e di quelli destinati al recupero delle strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali, chiusi almeno su tre lati, abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli, che determinino la creazione di nuove unità immobiliari, è vincolata alla previsione di spazi per parcheggi privati nella misura di 1 mq./10 mc. di volumetria interessata;

-Tali spazi potranno essere reperiti in spazi aperti, all'interno dei corpi di fabbrica esistenti o in strutture di nuova edificazione completamente interrate, in modo che la loro copertura venga sistemata a verde o lastricata o all'interno dei bassi fabbricati di cui al precedente punto h).

Inoltre quando l'intervento di recupero dei rustici sia attuato nel rispetto dei disposti della L.R. 29 aprile 2003 n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici", e' consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione delle aree per servizi pubblici ( parcheggio pubblico ) ai sensi delle relative Deliberazioni comunali, in quanto il PRGC prevede complessivamente una idonea dotazione di aree standard funzionali agli interventi di recupero di tali strutture.

~~m)-Le variazioni d'uso di carattere commerciale, artigianale di servizio potranno essere insediate limitatamente al piano terreno degli edifici con destinazione d'uso non agricola, oppure non più utilizzati a scopo agricolo nel rispetto dei disposti del 10° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., esse sono subordinate alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, (in misura di 100 mq./ 100 mq. di s.p.l. oggetto di variazione d'uso nel rispetto dei disposti dei commi 1 e 2 dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.) e delle Norme specifiche di attuazione dell'adeguamento del PRGC, alla L.R. n. 28/99 ed alla L.R. n. 37/03)~~

o)- Le variazioni d'uso di carattere turistico ricettivo potranno essere insediate limitatamente negli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola, oppure non più utilizzati a scopo agricolo nel rispetto dei disposti del 10° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., esse sono subordinate alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree , ( in misura di 1mq./ 90 mc. oggetto di variazione d'uso.

p)-Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme della relazione geologico tecnica, relativamente alla classe di edificabilità geologica, in particolare all'interno delle porzioni di area definite nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" in classe IIIb4, Anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

In assenza delle opere di riassetto vale quanto previsto dal P.A.I. per le aree Eea ad elevato rischio (vedere classe IIIa3).

q)-Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme di carattere tipologico contenuti nell'art. 32 delle N.T.A.

r)-All'interno delle porzioni di area comprese all'interno della fascia di rispetto acustico delle aree produttive di completamento

s)- La realizzazione di interventi edilizi di carattere residenziale o con destinazione d'uso assimilabile a quella residenziale ,compresi all'interno della fascia cuscinetto di carattere acustico di larghezza pari a 50 m., prevista intorno alle aree produttive esistenti P5a, P5b, P6 a seguito della modifica del perimetro delle aree medesime, dovrà essere subordinata alla verifica della rispondenza delle caratteristiche passive degli edifici di cui al DPR 512/97 e s.m.i, tale perimetro viene individuato sulla Tavola di progetto " Planimetria generale in scala 1:5.000"e sulla Tav. 4.4 "Sviluppo Regione Opessina" in scala 1:2.000.

**DENOMINAZIONE AREA :**  
ANNUCLEAMENTI RURALI

---

**CLASSIFICAZIONE AREA:**  
cat. "E"

art.2 D.M. 1444/68

---

**LOCALIZZAZIONE AREE:**  
Strada comunale Dogliani  
Proseguimento strada comunale Lemando

---

**CARATTERISTICHE DELL'AREA :**  
Aree destinate prevalentemente ad attività agricola, da valorizzare e potenziare.

---

**DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI AMMESSE:**

Agricola (a) :  
Agricola residenziale  
Agrituristica  
Agricola produttiva

---

**DESTINAZIONI D'USO SECONDARIE AMMESSE, NEI LIMITI AMMESSI DALLA PRESCRIZIONI PARTICOLARI :**

Residenziale ( r)  
Produttiva artigianale di servizio alla attività agricola (p1)  
~~Commerciale al dettaglio, di servizio alla attività agricola (c1) (nel rispetto dei disposti delle Norme specifiche di attuazione e dei limiti delle Zone di insediamento commerciale individuati cartograficamente sulla Tav. 4.6 in scala 1:2.000 dell'adeguamento del PRGC alla L.R. n. 28/99 ed alla L.R. 30/12/2003 n. 37)~~  
Turistico ricettiva (t)

---

**INTERVENTI AMMESSI :**

- a)-Sono consentiti interventi di nuovo impianto al servizio dell'attività agricola, si assumono ai fini della determinazione degli indici di edificabilità e degli aventi titolo ad ottenere il Permesso di costruire e delle relative modalità, le prescrizioni contenute nell'art. 25 della L.R. n. 56/77.
- b)-Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art. 5, a0)manutenzione ordinaria, a1)manutenzione straordinaria, a2)restauro conservativo ,a3)risanamento conservativo, a4)ristrutturazione edilizia di tipo A, a8)ampliamento ,a9)sopraelevazione ,a11)mutamento di destinazione d'uso, sui fabbricati con elevato degrado statico, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "B", di cui al precedente art. 5, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- c)-E' sempre ammesso il recupero, a fini residenziali, degli edifici e delle attrezzature rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, anche se non cartograficamente individuati sulle tavole di P.R.G.C., nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- d)-Per gli edifici che non possono usufruire delle possibilità di recupero di cui al precedente punto, sono consentiti ampliamenti di carattere igienico-funzionale nella misura massima, una tantum, del 20% della superficie utile esistente, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- f)-E' consentito il mantenimento degli insediamenti produttivi esistenti e legittimamente insediati, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- g)-E' ammessa la variazione di destinazioni d'uso di corpi di fabbrica destinati ad attrezzature agricole per la realizzazione di rimesse, depositi a servizio della residenza, nel caso in cui non siano possibili le trasformazioni, di cui sopra, e' ammessa la costruzione di un basso fabbricato, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- i)-E' ammessa la costruzione di modeste strutture destinate all'impiego del tempo libero, quali piscine e campi di gioco, nel caso in cui esse costituiscano pertinenze degli edifici residenziali esistenti.

---

**PARAMETRI URBANISTICI:**

Superficie servizi pubblici esistenti e in progetto mq.-----

---

**PARAMETRI EDILIZI:**

- Rapporto di copertura ammesso : 1/3 del lotto di pertinenza
- Indice volumetrico fondiario : 0,06 mc/mq - terreni a colture protette in serre fisse  
0,05 mc/mq - terreni a colture orticole e floricole specializzate  
0,03 mc/mq - terreni a colture legnose specializzate  
0,02 mc/mq - terreni a seminativo ed a prato  
0,01 mc/mq - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole ( in misura non superiore a 5 ha per azienda )
- Distanza dai confini di proprietà: 0,001 mc/mq- terreni a pascolo e a prato, pascolo di aziende silvo-pastorali ( per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda )  
5,00 m. per i fabbricati ad uso residenziale ed annessi  
10,00 m. per i fabbricati destinati ad attività di allevamento, stoccaggio letame, conservazione e trasformazione e lavorazione di prodotti agricoli.
- Distanza dagli edifici : 10,00 m. per i fabbricati ad uso residenziale ed annessi  
30,00 m. per le strutture destinate ad attività di allevamento, stoccaggio letame, tale distanza potrà essere ridotta a 10,00 m. per i fabbricati della medesima proprietà.
- Distanza dalle perimetrazioni urbane esistenti o di progetto : per i fabbricati destinati ad attività di allevamento, stoccaggio letame : 100 m.
- Distanza dalle strade ( per i fabbricati ) 10,00 m. dalle strade di tipo C ;  
7,00 m. dalle strade di tipo F.
- Distanza dalle strade ( per le recinzioni) 1,50 m. ( fatta salva la possibilità di deroga, sentito il parere della C.I.E. comunale, al fine di mantenere eventuali allineamenti preesistenti).
- Distanza dalle strade private (veicolari o pedonali) : 3,00 m.
- Numero dei piani nel caso di interventi in terreni pianeggianti: n. 2  
nel caso di interventi in terreni acclivi : n. 3 misurati dalla quota più bassa del terreno naturale
- Altezza massima degli edifici nel caso di interventi in terreni pianeggianti: 7,50 m.  
nel caso di interventi in terreni acclivi : 10,50 misurati dalla quota più bassa del terreno naturale.  
Sono ammesse deroghe per particolari impianti produttivi

---

**MODALITA' ATTUATIVE :**

Permesso di costruire, D.I.A. ( D.P.R. 6/6/2001 N. 380 ) ( altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

---

## **PRESCRIZIONI PARTICOLARI :**

a)-Gli interventi di nuovo impianto sono consentiti per le destinazioni d'uso prevalenti ammesse e per gli aventi titolo, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. le cubature residenziali al servizio della azienda non potranno superare nel complesso il volume di 1500 mc.

b)-Gli interventi di nuovo impianto a carattere agrituristico dovranno essere a carattere familiare, nel rispetto della vigente normativa nazionale e regionale.

c)-Gli interventi di nuova edificazione da destinare ad attrezzature per la conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli tipici locali, non potranno avere una superficie coperta superiore a 1000 mq.

d)-Il recupero delle strutture rurali (rustici), legittimamente realizzati abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli è sempre ammesso, per le destinazioni d'uso ammesse e per l'intera s.l.p. del medesimo, secondo il seguente schema:

d.1) per i rustici realizzati prima del 1° settembre 1967, valgono inoltre le norme contenute nella specifica L.R. 29 aprile 2003, n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" e nella DGR 20-10187 del 1/08/2003.

d.2) per i rustici realizzati posteriormente alla data del 1° settembre 1967 valgono le specifiche disposizioni delle NTA dello Strumento urbanistico generale comunale; in particolare tali disposizioni possono essere applicate alle strutture, che costituiscono corpo unico con il fabbricato principale ed a quelle che costituiscono corpo staccato dall'edificio principale, quando sia verificata una distanza non minore di m. 10,00 tra pareti finestrate e fatto salvo il rispetto delle distanze dai confini privati previste dal Codice Civile.

-la medesima disposizione non può essere applicata alle legnaie, alle tettoie ed ai bassi fabbricati in genere, con altezza inferiore a 2,70 m. misurata all'intradosso della soletta o all'imposta della copertura a falde ed alle strutture che non presentano i requisiti di cui al punto precedente, essi possono essere recuperati esclusivamente per la realizzazione di pertinenze dell'edificio principale.

e)-Gli ampliamenti di carattere igienico funzionale, pari al 20% della superficie utile esistente, non potranno superare il limite massimo di 75 mq., con una superficie minima di 25 mq. comunque consentita anche se eccede la percentuale sopra riportata. **nel caso in cui il fabbricato sia compreso all'interno della fascia ferroviaria o stradale ( in quest'ultimo caso, quando è all'esterno del centro abitato, così come perimetrato ai sensi del "Codice della strada) , gli ampliamenti dovranno essere realizzati sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.**

f)-Sui fabbricati con elevato degrado statico, documentato fotograficamente e con relazione tecnico-strutturale e finanziaria, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche locali.

g)-Gli interventi sugli insediamenti produttivi esistenti e legittimamente insediati, non potranno superare i seguenti limiti :

-attività produttiva di servizio all'attività agricola e alla residenza, sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A, sono inoltre ammessi ampliamenti nella misura del 20% della superficie lorda di pavimento, esistente, con un massimo di 200 mq., 50 mq. sono comunque consentiti.

-per le altre attività produttive esistenti, sono consentiti esclusivamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A.

~~h)-Le variazioni d'uso di carattere commerciale, artigianale di servizio, potranno essere insediate limitatamente al piano terreno degli edifici, con destinazione d'uso non agricola, oppure non più utilizzati a scopo agricolo nel rispetto dei disposti del 10° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i esse sono subordinati alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, (in misura di 100 mq./ 100 mq. di s.p.l. oggetto di variazione d'uso nel rispetto dei disposti dei commi 1 e 2 dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.); nel caso in cui non sia possibile il reperimento delle aree, e' consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali.~~

i)-Gli interventi per la costruzione di bassi fabbricati destinati a deposito o rimessa al servizio della residenza, sono soggetti alle seguenti prescrizioni: i fabbricati non possono avere una superficie utile superiore a 30 mq. nel rispetto del rapporto di copertura ammesso sul lotto di pertinenza, essi dovranno essere realizzati con muratura in mattoni, successivamente intonacata, tetto in legno a due falde, con manto di copertura in coppi; la porta di accesso e le finestre devono essere realizzate in legno.

l)-L'attuazione dei seguenti interventi ammessi a4), a5), a7), di cui al precedente art. 5; degli interventi che prevedano variazioni di destinazione d'uso e di quelli destinati al recupero delle strutture edilizie non resi-

denziali o di annessi rurali, chiusi almeno su tre lati, abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli, che determinino la creazione di nuove unità immobiliari, è vincolata alla previsione di spazi per parcheggi privati nella misura di:

- per le destinazioni di tipo residenziale 1 mq./10 mc. di volumetria interessata;

- Tali spazi potranno essere reperiti in spazi aperti, all'interno dei corpi di fabbrica esistenti o in strutture di nuova edificazione completamente interrata, in modo che la loro copertura venga sistemata a verde o lastricata o all'interno dei bassi fabbricati di cui al precedente punto h).

Inoltre quando l'intervento di recupero dei rustici sia attuato nel rispetto dei disposti della L.R. 29 aprile 2003 n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici", e' consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione delle aree per servizi pubblici (parcheggio pubblico) ai sensi delle relative Deliberazioni comunali, in quanto il PRGC prevede complessivamente una idonea dotazione di aree standard funzionali agli interventi di recupero di tali strutture.

m)- Le variazioni d'uso di carattere turistico ricettivo potranno essere insediate limitatamente negli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola, oppure non più utilizzati a scopo agricolo nel rispetto dei disposti del 10° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., esse sono subordinati alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, (in misura di 1mq./ 90 mc. oggetto di variazione d'uso.

o)-Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme della relazione geologico tecnica.

p)- Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme di carattere tipologico contenuti nell'art. 32 delle N.T.A.

r) – La realizzazione di interventi edilizi di carattere residenziale agricolo, eventualmente ammessi all'interno delle fasce di rispetto,previste cartograficamente e normativamente all'art. 19 "Fasce di rispetto", ultimi quattro commi, dovrà essere subordinata alla verifica della rispondenza la compatibilità delle caratteristiche passive degli edifici di cui al DPR 512/97 e s.m.i.con la classe acustica di appartenza dell'area

s) sul perimetro delle aree di pertinenza dei fabbricati destinati a nuove stalle dovrà essere prevista una idonea piantumazione con essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, al fine di integrare correttamente le previsioni urbanistiche con le caratteristiche paesaggiste circostanti.



## **ART. 27 AREE AGRICOLE A PROTEZIONE DELL'ABITATO**

Tali aree sono individuate cartograficamente sulla Tav. 4.1 in scala 1: 5.000.

Esse sono poste a ridosso dei perimetri urbani e costituiscono una fascia a protezione dei medesimi, dei versanti collinari e degli scorci e vedute; in tali aree é fatto divieto di edificare qualsiasi tipo di costruzione, ad eccezione della porzione prevista a ridosso dell'area residenziale di nuovo impianto (N.I.); all'interno di tale ambito è ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, opere di consolidamento e sostegno del terreno, nel rispetto dei disposti del regolamento edilizio comunale e delle specifiche norme della relazione geologico tecnica.

La capacità edificatoria di tali aree, derivante dall'applicazione degli indici fondiari agricoli, può essere utilizzata e trasferita per l'edificazione nella restante zona agricola, dai soggetti di cui al precedente art. 26.

## **ART. 28 AREE AGRICOLE SPECIALI DI TUTELA AMBIENTALE**

Tali aree sono individuate cartograficamente sulla Tav. 4.1 in scala 1: 5.000.

Esse sono poste a salvaguardia di ambiti territoriali di particolare interesse ambientale e paesistico, all'interno di queste aree è consentito il mantenimento delle pratiche agricole in atto; è vietata la modificazione dei pendii, la colmataura di scarpate e dislivelli, sono inoltre vietate costruzioni e manufatti di qualsiasi titolo.

Per gli edifici compresi all'interno di tali aree sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla Ristrutturazione edilizia di tipo A, di cui al precedente art. 5, delle presenti N.T.A., sono inoltre ammessi gli interventi che prevedono il recupero delle strutture rurali, chiuse almeno su tre lati costituenti corpo unico con il fabbricato principale, abbandonate o non più utilizzate a fini agricoli per l'intera s.l.p. del medesimo.

Tale disposizione non può essere applicata inoltre alle legnaie, alle tettoie ed ai bassi fabbricati in genere, con altezza inferiore a 2,70 m. misurata all'intradosso della soletta o all'imposta della copertura a falde, essi possono essere recuperati esclusivamente per la realizzazione di pertinenze dell'edificio principale.

Sui fabbricati esistenti sono ammesse le destinazioni d'uso di carattere agricolo (a), residenziale (r), turistico ricettivo (t).

Gli interventi edilizi, a2)restauro conservativo, a3)risanamento conservativo, a4)ristrutturazione edilizia di tipo A e gli interventi di recupero delle strutture rurali (di cui al precedente comma) sono subordinati al preventivo parere vincolante della sez. prov. della Commissione di cui all'8 comma, art. 91/bis della L.R..

L'attuazione degli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A, di cui al precedente art. 5; degli interventi che prevedano variazioni di destinazione d'uso e di quelli destinati al recupero delle strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali, chiusi almeno su tre lati, abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli, che determinino la creazione di nuove unità immobiliari, é vincolata alla previsione di spazi per parcheggi privati nella misura di 1 mq./10 mc. di volumetria interessata; tali spazi potranno essere reperiti in spazi aperti e/o all'interno dei corpi di fabbrica esistenti.

La capacità edificatoria di tali aree, derivante dall'applicazione degli indici fondiari agricoli, può essere utilizzata e trasferita per l'edificazione nella restante zona agricola, dai soggetti di cui al precedente art. 26 delle N.T.A.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme della relazione geologico tecnica.

## **ART. 29 AREE TURISTICO RICETTIVE, SPORTIVE**

Le aree turistico ricettivo, sportive sono delimitate dalla Tav. 4.1 in scala 1:5000 e sulla Tav. 4.3, in scala 1:2000, del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

Tali aree sono localizzate lungo la strada comunale Possache, quella di nuova previsione e lungo la strada provinciale Asti-mare quella esistente.

Gli interventi ammessi, gli indici urbanistici ed edilizi, le modalità attuative e le prescrizioni particolari, sono riportate nelle relative Schede Normativa di Area N.8 e N.9.

---

**SCHEDA NORMATIVA N. 8****ART. 29 N.T.A.**

---

**DENOMINAZIONE AREA :**AREA TURISTICO RICETTIVA, SPORTIVA  
SOCIO ASSISTENZIALEAREA: T.R.S.1

---

**CLASSIFICAZIONE AREA:**

cat. "C"

art.2 D.M. 1444/68

---

**CLASSE DI EDIFICABILITA' GEOLOGICA**Parte in classe IIa, parte in classe IIb

---

**LOCALIZZAZIONE AREE:**Strada comunale Possache

---

**CARATTERISTICHE DELL'AREA :**Area destinata all'insediamento di attività turistico ricettive e sportive, socio assistenziali.

---

**DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI AMMESSE:**

Turistico ricettiva (t)

Sportiva e per il tempo libero (s)

Socio assistenziale, sanitaria (s.a)

Residenziale (r)

~~Commerciale (c1) (nel rispetto dei disposti delle Norme specifiche di attuazione e dei limiti delle Zone di insediamento commerciale individuati cartograficamente sulla Tav. 4.6 in scala 1:2.000 dell'adeguamento del PRGC alla L.R. n. 28/99 ed alla L.R. 30/12/2003 n. 37)~~

---

**INTERVENTI AMMESSI :**

- a)-Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art. 5, a0) manutenzione ordinaria, a1)manutenzione straordinaria, a2)restauro conservativo, a3)risanamento conservativo, a4)ristrutturazione edilizia di tipo A, sono inoltre ammessi gli interventi , a7)nuova costruzione, a8)ampliamento ,a11)mutamento di destinazione d'uso, nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI
- b) Sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 6/8/1998 n. 21
- c)-E'ammesso il recupero, per le destinazioni d'uso consentite, di strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali, chiusi almeno su tre lati, abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli, nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- 

**PARAMETRI URBANISTICI :**

|   |     |                             |
|---|-----|-----------------------------|
| Superficie territoriale   | mq. | 22.612 mq. ( area T.R.S.1 ) |
| Superficie territoriale ambito  | mq. | 9.665 (ambito T.R.S. 1/A)   |
| Superficie coperta esistente  | mq. | 235 (ambito T.R.S.1/A)      |
| Superficie lorda di pavimento esistente<br>( comprensiva degli annessi rurali ) | mq. | 385 (ambito T.R.S.1/A)      |
| Superficie lorda di pavimento<br>di nuova previsione                            | mq. | 581 (ambito T.R.S.1/A)      |
| Superficie coperta di nuova previsione  | mq. | 538 (ambito T.R.S.1/A)      |
| Superficie coperta di nuova previsione  | mq. | 200 (ambito T.R.S.1/B)      |

---

**PARAMETRI EDILIZI :**

|   |              |                     |
|---|--------------|---------------------|
| Rapporto di copertura fondiario ammesso | 8%           | (ambito T.R.S.1/A)  |
| Indice di utilizzazione territoriale    | 0,10 mq./mq. | (ambito T.R.S. 1/A) |
| Distanza dai confini di proprietà       | 5,00 m.      |                     |

|  |  |
|--|--|
| Distanza dagli edifici fabbricati )        | 10,00 m. o in aderenza<br>Distanza dalle strade ( per i<br>10,00 m. dalle strade di tipo C ;<br>7,00 m. dalle strade di tipo F   |
| Distanza dalle strade ( per le recinzioni) | per le aree comprese all' esterno del Centro<br>Abitato ( ai sensi del D.L. 30/4/92 Nuovo<br>Codice della strada; D.P.R. 16/12/92 n.<br>495 D.P.R. 26/4/93 n.147).<br>3,00 m. dalla strade di tipo C, F. |
| -Numero dei piani                          | n. 2   |
| -Altezza massima degli edifici             | 7,50 m.  |

---

#### **MODALITA' ATTUATIVE :**

Piano esecutivo convenzionato unitario ( artt. 39, 43 L.R. n. 56/77 e s.m.i.).

A seguito della prima attivazione urbanistica dell'area:

Permesso di costruire, D.I.A. ( D.P.R. 6/6/2001 N. 380 ) ) ( altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

---

#### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI :**

a) Lo S.U.E. dovrà individuare all'interno dell'area di intervento, idonee aree per attrezzature di interesse pubblico da dismettere o da assoggettare all'uso pubblico, nella misura di 25 mq./ abitante insediato, ( 90 mc./ abit.) per gli interventi di carattere residenziale, turistico ricettivo, sportivo e per il tempo libero, socio assistenziale sanitario.

b) Lo S.U.E. dovrà prevedere un idoneo accesso viario dalla viabilità principale.

c) Lo S.U.E. dovrà prevedere inoltre una viabilità interna di lotto ad uso privato, di collegamento e distribuzione interna.

d)-Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi unicamente all'interno dell'ambito T.R.S.1/A.

e)-L'ambito T.R.S.1/B è destinato alla realizzazione delle strutture di carattere sportivo e per il tempo libero e di supporto alla attività insediata, all'interno di tale ambito è ammessa "una tantum" la realizzazione di una superficie coperta pari a 300 mq. a supporto delle attività previste.

f)-Gli edifici di nuova costruzione e gli interventi di recupero delle strutture edilizie esistenti dovranno prevedere la dotazione di aree a parcheggio privato, di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq./10 mc. di costruzione.

~~g)-Gli interventi di carattere commerciale sono ammessi unicamente al servizio dell'attività insediata, dovranno prevedere, con apposita convenzione, aree per attrezzature al servizio di tali insediamenti, nella misura di 1 mq./mq. di superficie lorda di pavimento, (nel rispetto dei disposti dall'art. 21, 1° e 2° comma, della L.R. n. 56/77 e secondo i disposti delle Norme specifiche di attuazione dell'adeguamento del PRGC, alla L.R. n. 28/99)~~

~~Le aree da prevedere, per il soddisfacimento dello standard di Legge dovranno essere individuate all'interno del lotto di intervento, secondo le modalità attuative e le quantità stabilite dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.~~

h)-Gli interventi di carattere residenziale, , sono consentiti unicamente per la creazione di una unità immobiliare con superficie lorda di pavimento non maggiore di 150 mq. (da destinare ad abitazione del titolare o del custode delle attività insediata ).

i)-Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme della relazione geologica tecnica.l)-Gli edifici in progetto dovranno rispettare le norme di carattere tipologico di cui all'art. 32 delle presenti N.T.A.

m)- E' consentita la contemporanea attivazione delle destinazioni d'uso Turistico ricettiva (t) e Sportiva e per il tempo libero (s ), mentre la destinazione d'uso Socio assistenziale, sanitaria (s.a) è consentita solamente come intervento autonomo ed in alternativa alle precedenti.

---

**SCHEDA NORMATIVA N. 9****ART. 29 N.T.A.**

---

**DENOMINAZIONE AREA :**

AREA TURISTICO RICETTIVA, SPORTIVA

AREA: T.R.S.2

**CLASSIFICAZIONE AREA:**

cat. "C"

art.2 D.M. 1444/68

**CLASSE DI EDIFICABILITA' GEOLOGICA**

Classe IIIb 4

**LOCALIZZAZIONE AREE:**

Strada provinciale Asti – mare

**CARATTERISTICHE DELL'AREA :**

Area già occupata da attività turistico ricettiva.

**DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI AMMESSE:**

Turistico ricettiva (t)

Sportiva e per il tempo libero (s )

~~Commerciale (c1) (nel rispetto dei disposti delle Norme specifiche di attuazione e dei limiti delle Zone di insediamento commerciale individuati cartograficamente sulla Tav. 4.6 in scala 1:2.000 dell'adeguamento del PRGC alla L.R. n. 28/99 ed alla L.R. 30/12/2003 n. 37)~~

**INTERVENTI AMMESSI :**

a)-Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art. 5, a0) manutenzione ordinaria, a1)manutenzione straordinaria, a2)restauro conservativo, a3)risanamento conservativo, a11)mutamento di destinazione d'uso, nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI

b) Sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 6/8/1998 n. 21

**PARAMETRI URBANISTICI :**

|   |     |       |
|---|-----|-------|
| Superficie territoriale                   | mq. | 4.557 |
| Superficie fondiaria                      | mq. | 1.343 |
| Superficie per servizi pubblici esistente | mq. | 3.214 |
| Superficie coperta esistente              | mq. | 572   |
| Superficie lorda di pavimento esistente   | mq. | 1.144 |

**PARAMETRI EDILIZI :**

|  |  |
|--|--|
| Rapporto di copertura fondiario ammesso    | 50%  |
| Indice di utilizzazione fondiaria          | 1,00 mq./mq.   |
| Distanza dai confini di proprietà          | 5,00 m.  |
| Distanza dagli edifici                     | 10,00 m. o in aderenza   |
| Distanza dalle strade ( per i fabbricati ) | per le aree esterne al Centro Abitato ( ai sensi del D.L. 30/4/92 Nuovo Codice della strada; D.P.R. 16/12/92 n. 495 D.P.R. 26/4/93 n. 147) 10,00 m. dalle strade di tipo C ; 7,00 m. dalle strade di tipo F. |
| Distanza dalle strade ( per le recinzioni) | per le aree comprese all' esterno del Centro Abitato ( ai sensi del D.L. 30/4/92 Nuovo Codice della strada; D.P.R. 16/12/92 n. 495 D.P.R. 26/4/93 n.147). 3,00 m. dalla strade di tipo C, F.                 |

-Numero dei piani n. 3  
-Altezza massima degli edifici 10,50 m.

---

**MODALITA' ATTUATIVE :**

Permesso di costruire, D.I.A. (D.P.R. 6/6/2001 N. 380) (altro titolo abilitativo secondo la normativa al tempo vigente)

---

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI :**

a)-Gli ampliamenti dovranno prevedere la dotazione di aree a parcheggio privato, di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq./10 mc. di costruzione.

~~b)-Gli interventi di carattere commerciale sono ammessi unicamente al servizio dell'attività insediata, dovranno prevedere, con apposita convenzione, aree per attrezzature al servizio di tali insediamenti, nella misura di 1 mq./mq. di superficie lorda di pavimento, (nel rispetto dei disposti dall'art. 21, 1° e 2° comma, della L.R. n. 56/77 e secondo i disposti dell'art. 40 delle vigenti N.T.A.).~~

~~Il P.R.G.C. individua una idonea area destinata a servizi pubblici, esistente ed adiacente all'area TR2 al servizio dell'attività insediata ed in misura tale da garantire il rispetto dello standard relativo alle nuove previsioni.~~

~~Le aree da prevedere, per il soddisfacimento dello standard di Legge dovranno essere verificate all'interno dell'area già destinata a servizi pubblici.~~

c)-Gli interventi di carattere residenziale, sono consentiti unicamente per la creazione di una unità immobiliare con superficie lorda di pavimento non maggiore di 200 mq. (da destinare ad abitazione del titolare o del custode delle attività insediata ).

d)-Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme della relazione geologica tecnica. In particolare per la presente area, anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

In assenza delle opere di riassetto vale quanto previsto dal P.A.I. per le aree Eea ad elevato rischio (vedere classe IIIa3).

### **ART. 30 AREE PRODUTTIVE**

Il P.R.G.C. classifica e suddivide le aree destinate all'insediamento, alla rilocalizzazione ed all'ampliamento delle attività a carattere produttivo, in Aree produttive di riordino e completamento, in Aree produttive consolidate ed in Aree produttive di nuovo impianto.

Tali Aree sono delimitate sulla Tav. 4.1 in scala 1:5000, sulla Tav. 4.4. in scala 1:2000, e quelle di nuovo impianto sono ulteriormente individuate sulla Tav. 4.5, di dettaglio, in scala 1:1.000 del P.R.G.C. con l'apposita simbologia.

Le Aree produttive di riordino e completamento sono classificate in cinque ambiti P1, P3, P4, P6/b, P7 esse sono costituite da ambiti edificati con presenza di attività produttive già in atto, per gli interventi di ampliamento, di nuova costruzione, di completamento, di ristrutturazione edilizia di tipo B.

Le Aree produttive consolidate sono comprese in due ambiti P.5, P.6/a\_esse sono caratterizzate dalla presenza di attività produttive già in atto, da mantenere allo stato di fatto, senza possibilità di incrementi delle superfici esistenti, in quanto a seguito della predisposizione di idonei studi di carattere idrogeologico, funzionali all'adeguamento del PRGC al Piano di Assetto idrogeologico, esse risultano comprese in classe di edificabilità geologica IIIa3 "Aree a rischio idraulico intensità del processo Eea (molto elevata).

Ove ammessi all'interno degli ambiti ~~P2~~, P3, P6, P7 è consentita la monetizzazione delle aree standards nel rispetto dei disposti dell'art.21 punto 2) L.R. n.56/77 e s.m.i., anziché la cessione diretta o l'assoggettamento delle aree, date le ridotte dimensioni dei medesimi, tale monetizzazione concorrerà alla acquisizione di idonee aree per le attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi.

L'importo delle monetizzazioni non potrà essere minore del costo di esproprio, (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, in Loc. Opessina, individuate in P.R.G. con la numerazione 6P(p), 7P(p).

Per gli ambiti P1, P4, ove già non previsto e attuato, rimane l'obbligo nel caso di interventi di ampliamento, di nuova costruzione, di completamento, di ristrutturazione edilizia di tipo B, la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico di idonee aree nel rispetto dei disposti dell'art.21, 1° e 2° comma L.R. n.56/77 e delle Norme specifiche di attuazione dell'adeguamento del PRGC alla L.R. n.28/99.

Per il restante ambito P5, lo Strumento Urbanistico Generale individua l'ambito P.5/a, già interessato da un P.E.C. in corso di attuazione mentre l'ambito P.5/b costituisce l'ambito non ancora interessato da edificazione, pertinenziale all'attività produttiva insediata.

Le Aree produttive di nuovo impianto sono invece classificate in tre ambiti P.N.1, P.N.2, P.N.3 posti lungo le strade provinciali n. 59/a e n.6 e la strada statale del Turchino, essi sono caratterizzati dalla presenza di lotti oggetto di recente edificazione, da lotti liberi da edificare; inoltre all'interno delle Aree P.N.1 e P.N.3 sono presenti ambiti di completamento edificati prima dell'entrata in vigore del P.R.G.C. vigente.

Tali aree per la loro estensione, per le consistenti possibilità edificatorie necessitano di una guidata progettazione urbanistica che definisca in dettaglio i lotti fondiari, le aree per servizi ed attrezzature pubbliche, le aree per viabilità pubblica, le modalità di intervento.

In tutte le aree produttive di completamento e di nuovo impianto, il P.R.G.C. prescrive una altezza massima per gli edifici, tali limite potrà essere derogato unicamente per motivate ragioni di carattere produttivo, sentito il parere della commissione igienico edilizia comunale e previa specifica autorizzazione della Giunta comunale.

**DENOMINAZIONE AREA :**

Aree produttive di riordino e completamento P.1, P.3, P.4, P.6/b, P.7

Aree produttive consolidate P.5, P.6/a

---

**CLASSIFICAZIONE AREA:**

cat. "D"

art.2 D.M. 1444/68

---

**CLASSE DI EDIFICABILITA' GEOLOGICA:**

Aree P.1, P.3 (parte in classe IIa, parte in classe IIb)

Area P.7 (classe IIb)

Area P.4 (classe IIa)

Aree P.5, P.6/a (classe IIIa3, Eea)

Area P.6/b (parte in classe IIIa3, parte in classe IIb)

---

**LOCALIZZAZIONE AREA:**

Strada Provinciale

---

**CARATTERISTICHE DELL'AREA :**

Aree produttive di riordino e completamento caratterizzate, in specifici ambiti, dalla possibilità di interventi di ampliamento e completamento che necessitano in alcuni ambiti di una adeguata dotazione di idonee aree per servizi pubblici al servizio delle attività insediate.

---

**DESTINAZIONE D'USO AMMESSE NELLE AREE P.1, P.4 :**

Produttiva artigianale (p2)

Commerciale per la vendita al dettaglio (c1) (nel rispetto dei disposti delle Norme specifiche di attuazione e dei limiti delle Zone di insediamento commerciale individuati cartograficamente sulla Tav. 4.6 in scala 1:2.000 dell'adeguamento del PRGC alla L.R. n.28/99 ed alla L.R. 37/03 )

Residenziale (r)

---

**DESTINAZIONE D'USO AMMESSE NELLE AREE P. 2, P. 3, P.7 :**

Produttiva artigianale (p2)

Residenziale (r)

---

**DESTINAZIONE D'USO AMMESSE NELLE AREE P.5, P.6/a, P.6/b :**

Produttiva industriale (p1)

Produttiva artigianale (p2)

---

**INTERVENTI AMMESSI NELL'AREA P.1, P.3, P.4, P.7, P.6/b :**

- Sono ammessi gli interventi di cui al precedente art.5, a0) manutenzione ordinaria, a1) manutenzione straordinaria, a2) restauro conservativo, a3) risanamento conservativo, a4) ristrutturazione edilizia di tipo A, a5) ristrutturazione edilizia di tipo B, a6) demolizione, a7) nuova costruzione, a8) ampliamento, a9) soprelevazione, a11) mutamento di destinazione d'uso, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

---

**INTERVENTI AMMESSI NELL'AREA P.5, P.6/a**

- Sono ammessi gli interventi di cui al precedente art.5, a0) manutenzione ordinaria, a1) manutenzione straordinaria, a2) restauro conservativo, a3) risanamento conservativo, a6) demolizione, a11) mutamento di destinazione d'uso, senza incremento del carico antropico e le altre opere ammesse nello specifico articolo delle Norme della relazione geologica, relativamente alla Classe di edificabilità geologica IIIa3 "Aree a rischio idraulico intensità del processo Eea (molto elevata), nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.



---

**PARAMETRI URBANISTICI:****AREA PRODUTTIVA P.1**

|  |     |        |
|--|-----|--------|
| Superficie territoriale  | mq. | 15.833 |
| Superficie servizi pubblici da prevedere<br>(Art.21, punto 2) L.R. n.56/77 e s.m.i | mq. | 1.584  |
| Superficie coperta esistente   | mq. | 1.700  |
| Superficie coperta di nuova previsione   | mq. | 4.000  |

---

**AREA PRODUTTIVA P. 3**

|   |     |       |
|---|-----|-------|
| Superficie territoriale   | mq. | 4.616 |
| Superficie servizi pubblici<br>(Art.21, punto 2) L.R. n.56/77 e s.m.i | mq. | 462   |
| Superficie coperta esistente  | mq. | 416   |
| Superficie coperta di nuova previsione                                | mq. | 1.246 |

---

**AREA PRODUTTIVA P. 4**

|   |     |       |
|---|-----|-------|
| Superficie territoriale   | mq. | 3.272 |
| Superficie servizi pubblici<br>(Art.21, punto 2) L.R. n.56/77 e s.m.i | mq. | 328   |
| Superficie coperta esistente  | mq. | 452   |
| Superficie coperta di nuova previsione                                | mq. | 1.178 |

---

**AREA PRODUTTIVA P. 5**

|   |     |        |
|---|-----|--------|
| Superficie territoriale (complessiva)                   | mq. | 13.443 |
| Superficie territoriale (Ambito P.5/a)                  | mq. | 10.826 |
| Superficie territoriale (Ambito P.5/b)                  | mq. | 2.617  |
| Superficie fondiaria (Ambito P.5/a)                     | mq. | 8.446  |
| Superficie servizi pubblici esistenti<br>(Ambito P.5/a) | mq. | 2.380  |
| Superficie coperta esistente Ambito P.5/a)              | mq. | 753    |

---

**AREA PRODUTTIVA P.6/a**

|   |     |       |
|---|-----|-------|
| Superficie territoriale   | mq. | 8.882 |
| Superficie servizi pubblici<br>(Art.21, punto 2) L.R. n.56/77 e s.m.i | mq. | 882   |
| Superficie coperta esistente  | mq. | 2.801 |
| Superficie coperta di nuova previsione                                | mq. | ----- |

---

**AREA PRODUTTIVA P. 6/b**

|   |     |        |
|---|-----|--------|
| Superficie territoriale   | mq. | 13.620 |
| Superficie servizi pubblici<br>(Art.21, punto 2) L.R. n.56/77 e s.m.i | mq. | 1.362  |
| Superficie coperta di nuova previsione                                | mq. | 6.129  |

---

**AREA PRODUTTIVA P. 7**

|   |     |       |
|---|-----|-------|
| Superficie territoriale   | mq. | 1.356 |
| Superficie servizi pubblici da prevedere<br>( Art.21, punto 2) L.R. n.56/77 e s.m.i | mq. | 136   |
| Superficie coperta esistente  | mq. | 130   |
| Superficie coperta di nuova previsione  | mq. | 358   |

---

**PARAMETRI EDILIZI :****AREE PRODUTTIVE P.1, P. 3, P. 4, P.6/b, P.7 :**

|  |  |
|--|--|
| Rapporto di copertura fondiario ammesso    | 40% (aree P.1, P.3, P.4, P.7)  |
| Rapporto di copertura fondiario ammesso    | 50% (area P.6/b)   |
| Distanza dai confini di proprieta'         | 5,00 m.  |
| Distanza dagli edifici                     | 10,00 m. o in aderenza   |
| Altezza massima degli edifici              | 7,50 m (aree P.1, P.3, P.4, P.7)   |
| Altezza massima degli edifici              | 9,50 m (area P.6/b)  |
| Distanza dalle strade (per i fabbricati)   | per le aree comprese all'interno del Centro Abitato (ai sensi del D.L. 30/4/92 Nuovo Codice della strada; D.P.R. 16/12/92 n. 495 D.P.R. 26/4/93 n.147).<br>7,00 m. dalla viabilita' pubblica ;<br>per le aree esterne al Centro Abitato (ai sensi del D.L. 30/4/92 Nuovo Codice della strada; D.P.R. 16/12/92 n. 495 D.P.R. 26/4/93 n.147)<br>10,00 m. dalle strade di tipo C ;<br>7,00 m. dalle strade di tipo F.   |
| Distanza dalle strade ( per le recinzioni) | per le aree comprese all'interno del Centro Abitato (ai sensi del D.L. 30/4/92 Nuovo Codice della strada; D.P.R. 16/12/92 n. 495 D.P.R. 26/4/93 n.147).<br>1,50 m. (fatta salva la possibilita' di deroga, sentito il parere della C.I.E. comunale, al fine di mantenere eventuali allineamenti preesistenti).<br>per le aree comprese all' esterno del Centro Abitato (ai sensi del D.L. 30/4/92 Nuovo Codice della strada; D.P.R. 16/12/92 n. 495 D.P.R. 26/4/93 n.147).<br>3,00 m. dalla strade di tipo C, F. |

---

**AREE PRODUTTIVE P. 5, P. 6/a :**

|   |  |
|---|--|
| Rapporto di copertura fondiario ammesso   | esistente  |
| Distanza dai confini di proprieta'        | esistente  |
| Distanza dagli edifici                    | esistente  |
| Altezza massima degli edifici             | esistente  |
| Distanza dalle strade (per i fabbricati)  | esistente  |
| Distanza dalle strade (per le recinzioni) | per le aree comprese all'interno del Centro Abitato (ai sensi del D.L. 30/4/92 Nuovo Codice della strada; D.P.R. 16/12/92 n. 495 D.P.R. 26/4/93 n.147).<br>1,50 m. (fatta salva la possibilita' di deroga, sentito il parere della C.I.E. comunale, al fine di mantenere eventuali allineamenti preesistenti).<br>per le aree comprese all' esterno del Centro Abitato (ai sensi del D.L. 30/4/92 Nuovo Codice della strada; D.P.R. 16/12/92 n. 495 D.P.R. 26/4/93 n.147).<br>3,00 m. dalla strade di tipo C, F. |

---

**MODALITA' ATTUATIVE AREE P.1, P.3, P.4, P.7 :**

Permesso di costruire, D.I.A. (D.P.R. 6/6/2001 N.380) (altro titolo abilitativo secondo la normativa al tempo vigente)  
P.E.C.L.I. nel caso di interventi che prevedano frazionamenti dei comparti edilizi.

---

**MODALITÀ ATTUATIVE AREE P.5, P.6 /a, P.6/b :**

Permesso di costruire, D.I.A. (D.P.R. 6/6/2001 N.380 D. lgs n.301 del 2002) (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

---

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI AREE P.1, P. 3, P. 4, P.7 :**

a)- Gli interventi di ampliamento, di nuova costruzione, di completamento, di ristrutturazione edilizia di tipo B, degli impianti di carattere produttivo, sono subordinati, ove non già attuato, alla cessione o all'assoggettamento all'uso pubblico di idonee aree, nella misura del 10% della superficie fondiaria del lotto medesimo, ai sensi dell'art.21 punto 2) L.R. n.56/77 e s.m.i. (per gli interventi compresi nelle aree P.1, P.4.

b)- Gli interventi di ampliamento, di nuova costruzione, di completamento, di ristrutturazione edilizia di tipo B, degli impianti di carattere produttivo, sono subordinati, ove non già attuato, alla monetizzazione di idonee aree, nella misura del 10% della superficie fondiaria del lotto medesimo, ai sensi dell'art.21 punto 2) L.R. n.56/77 e s.m.i. (per gli interventi compresi nelle aree ~~P.2~~, P.3, P.7.)

L'importo delle monetizzazioni non potrà essere minore del costo di esproprio, (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, in Loc. Opessina, individuate in P.R.G. con la numerazione 6P(p), 7P(p).

c)- Gli interventi di carattere commerciale e direzionale dovranno prevedere, con apposita convenzione, aree per attrezzature al servizio di tali insediamenti, nella misura rispondente ai disposti dall'art.21, 1° e 2° comma, della L.R. n.56/77 e secondo i disposti dell'art.40 delle vigenti N.T.A.

Le aree da prevedere, per il soddisfacimento dello standard di Legge dovranno essere individuate all'interno del lotto di intervento, con specifico assoggettamento all'uso pubblico.

d)- Gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti, di carattere produttivo, dovranno prevedere aree a parcheggio privato nella misura pari al 5% del lotto netto di intervento, in ogni caso devono essere previsti 15 mq./ 4 addetti.

e)- Gli interventi di nuova costruzione, gli ampliamenti e le variazioni d'uso di carattere residenziale, commerciale e direzionale dovranno prevedere una dotazione di aree per parcheggio privato nella misura rispettiva di 1 mq./10 mc. e di 0,5 mq./mq. di s.l.p.

f)- Gli interventi di carattere residenziale, sono consentiti unicamente per la creazione di una unità immobiliare, per ciascuna unità produttiva, con superficie utile non maggiore di 120 mq. (da destinare ad abitazione del titolare o del custode delle attività produttive) e devono essere riferite a strutture produttive con superficie minima non minore di 500 mq.

La realizzazione di tali interventi edilizi di carattere residenziale , dovrà essere subordinata alla verifica della rispondenza delle caratteristiche passive degli edifici di cui al DPR 512/97 e s.m.i.

g)- Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme della relazione geologica tecnica.

---

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI AREA P.5 :**

a)- L' area P.5 é classificato in classe di edificabilità geologica IIIa3 "Aree a rischio idraulico intensità del processo Eea (molto elevata), tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme della relazione geologica tecnica.

b)- Gli interventi di variazione della destinazione d'uso sono consentiti solo se non determinano un incremento del carico insediativo.

c)- Gli interventi di restauro o di risanamento conservativo, degli impianti di carattere produttivo, sono subordinati, ove non già attuato, alla monetizzazione di idonee aree, nella misura del 10% della superficie fondiaria del lotto medesimo, ai sensi dell'art.21 punto 2) L.R. n.56/77 e s.m.i.

L'importo delle monetizzazioni non potrà essere minore del costo di esproprio, (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, in Loc. Opessina, individuate in P.R.G. con la numerazione 6P(p), 7P(p).

---

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI AREA P.6 :**

- PRESCRIZIONI LOTTO P.6/a (GIÀ PREVISTO NEL VIGENTE P.R.G.C.)

a)- L'ambito territoriale dell'area P.6 prevista nel vigente P.R.G.C. è compreso in classe di edificabilità geologica IIIa3 "Aree a rischio idraulico intensità del processo Eea (molto elevata), tutti gli interventi ammessi

sono subordinati al rispetto delle specifiche norme della relazione geologica tecnica.

b)- Gli interventi di variazione della destinazione d'uso sono consentiti solo se non determinano un incremento del carico insediativo.

c)- Gli interventi di restauro o di risanamento conservativo, degli impianti di carattere produttivo, sono subordinati, ove non già attuato, alla monetizzazione di idonee aree, nella misura del 10% della superficie fondiaria del lotto medesimo, ai sensi dell'art.21 punto 2) L.R. n.56/77 e s.m.i..

L'importo delle monetizzazioni non potrà essere minore del costo di esproprio, (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, in Loc. Opešina, individuate in P.R.G. con la numerazione 6P(p), 7P(p).

E' ammessa in alternativa la cessione di equivalenti aree per attrezzature e servizi pubblici, tra quelle individuate cartograficamente con la sigla 7p o 8p.

#### - PRESCRIZIONI LOTTO P.6/b (DI COMPLETAMENTO)

a)- L'ambito territoriale dell'area P.6/b, previste in Variante, comprende una porzione di "Area fondiaria con potenzialità edificatoria da trasferire", corrispondente alla porzione compresa in classe di edificabilità geologica IIIa3 "Aree a rischio idraulico intensità del processo Eea (molto elevata)", ed una porzione di "Area di concentrazione dell'edificazione" compresa in classe di edificabilità geologica IIb "Aree di pianura, aree caratterizzate da ristagni d'acqua, aree limitrofe a linee di drenaggio minori, aree che presentano problemi di regimazione delle acque".

b)- Gli interventi di nuova edificazione sono possibili solo all'interno dell'area compresa in classe di edificabilità geologica IIb. Tali interventi sono soggetti al rispetto delle specifiche norme della relazione geologica tecnica.

c)- Gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti, di carattere produttivo, dovranno prevedere aree a parcheggio privato nella misura pari al 5% del lotto netto di intervento, in ogni caso devono essere previsti 15 mq./ 4 addetti.

d)- La porzione di area compresa in classe IIIa3, concorre unicamente alla determinazione della superficie coperta edificabile all'interno dell'"Area di concentrazione dell'edificazione"; al suo interno non sono ammessi interventi di modifica dell'attuale stato dei luoghi, valgono unicamente le specifiche norme della relazione geologica tecnica relative alla classe di edificabilità geologica di appartenenza.

e)-Gli interventi sono subordinati alla stipula di convenzione urbanistica o atto d'obbligo, con il quale dovrà essere previsto l'assogettamento all'uso pubblico di idonee aree in misura pari al 10% della superficie fondiaria del lotto di intervento, da destinare a parcheggio di uso pubblico, la cui utilizzazione dovrà essere definita nella convenzione urbanistica sopra citata.

f)-L'attivazione degli interventi edilizi dovrà prevedere la realizzazione sui confini con terreni classificati con altra destinazione d'uso, aree a verde privato con idonee barriere antirumore realizzate con piantumazione di essenze arboree forti, autoctone.

**DENOMINAZIONE AREA :**Area produttiva di nuovo impianto P.N.1

---

**CLASSIFICAZIONE AREA:**

cat. "D"

art.2 D.M. 1444/68

---

**CLASSE DI EDIFICABILITA' GEOLOGICA:**Parte in classe IIa, parte in classe IIb

---

**LOCALIZZAZIONE AREA:**Strada Provinciale Asti- mare

---

**CARATTERISTICHE DELL'AREA :**

Area produttiva di nuovo impianto caratterizzata dalla presenza di un ambito edificato di completamento e da ambiti di nuovo impianto, che necessita nella sua globalità, di una guidata progettazione edilizia ed urbanistica.

---

**DESTINAZIONE D'USO AMMESSE :**

Produttiva artigianale ( p2)

~~Commerciale al dettaglio (e1) (nel rispetto dei disposti delle Norme specifiche di attuazione e dei limiti delle Zone di insediamento commerciale individuati cartograficamente sulla Tav. 4.6 in scala 1:2.000 dell'adeguamento del PRGC alla L.R. n. 28/99 ed alla L.R. 30/12/2003 n. 37)~~~~Commerciale (e2)~~

Direzionale ( d )

Residenziale ( r )

---

**INTERVENTI AMMESSI NELL'AMBITO DI COMPLETAMENTO :**

-Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di ampliamento e completamento, anche con interventi di nuova costruzione, della struttura produttiva esistente, nel rispetto dei parametri edilizi e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

-----

**INTERVENTI AMMESSI NEGLI AMBITI DI NUOVO IMPIANTO:**

-Sono ammessi gli interventi di nuovo impianto nel rispetto dei parametri edilizi e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

-Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di ampliamento, successivamente alla prima attivazione urbanistica dell'area.

---

**PARAMETRI URBANISTICI AREA P.N.1:**

|                         |     |        |
|-------------------------|-----|--------|
| Superficie territoriale | mq. | 74.795 |
| Superficie fondiaria    | mq. | 57.349 |

---

**PARAMETRI URBANISTICI AMBITO DI COMPLETAMENTO : (I)**

|   |     |        |
|---|-----|--------|
| Superficie territoriale   | mq. | 21.021 |
| Superficie fondiaria  | mq. | 19.044 |
| Superficie servizi pubblici previsti<br>( Art. 21, punto 2) L.R. n. 56/77 e s.m.i | mq. | 1.977  |
| Superficie coperta esistente  | mq. | 5.710  |
| Superficie coperta totale ammessa   | mq. | 9.526  |

---

**PARAMETRI URBANISTICI AMBITO DI NUOVO IMPIANTO : (II), (III), (IV), (V)**

|  |     |        |
|--|-----|--------|
| Superficie territoriale                                      | mq. | 53.774 |
| Superficie fondiaria   | mq. | 38.292 |
| Superficie servizi pubblici previsti cartograficamente       | mq. | 11.069 |
| Superficie per viabilità pubblica prevista cartograficamente | mq. | 4.408  |
| Superficie coperta ammessa                                   | mq. | 19.146 |

---

**PARAMETRI EDILIZI :**

|   |  |
|---|--|
| Rapporto di copertura fondiario ammesso                                       | 50%  |
| Indice di utilizzazione territoriale ( per le dest. commerciali e terziarie ) | 0,35 mq./mq.   |
| Distanza dai confini di proprietà   | 5,00 m.  |
| Area a verde privato  | 10%  |
| Distanza dagli edifici  | 10,00 m. o in aderenza   |
| Altezza massima degli edifici   | 10,50 m  |
| Distanza dalle strade   | 10,00 m. dalle strade di tipo C ;<br>7,00 m. dalla viabilità interna ad uso pubblico, cartograficamente prevista |

---

**MODALITA' ATTUATIVE PER L'AMBITO DI COMPLETAMENTO :**

Permesso di costruire, D.I.A. ( D.P.R. 6/6/2001 N. 380 ) (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

Permesso di costruire, convenzionato nel caso di interventi di variazione di destinazione d'uso, che prevedano assoggettamento di aree per servizi pubblici (art. 21 punto 2-3, L.R. n. 56/77 e s.m.i.) ( altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

P.E.C. nel caso di interventi che prevedano frazionamenti del comparto edilizio previsto, o variazione della localizzazione delle aree per servizi pubblici cartograficamente previste.

---

**MODALITA' ATTUATIVE PER GLI AMBITI DI NUOVO IMPIANTO :**

Permesso di costruire, convenzionata nel caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento delle attuali strutture esistenti e variazione di destinazione d'uso, che prevedano assoggettamento/ cessioni di aree per servizi pubblici (art. 21 punto 2-3, L.R. n. 56/77 e s.m.i.) o la loro monetizzazione (i Permessi di costruire che prevedano la monetizzazione delle aree per servizi pubblici, potranno essere rilasciate solo previa disponibilità pubblica di tali aree individuate dal Piano, a cui saranno riferite le monetizzazioni previste ) e delle aree per viabilità pubblica, cartograficamente prevista.

P.E.C. nel caso di interventi che prevedano frazionamenti dei comparti edilizi previsti, o variazione della localizzazione delle aree per servizi pubblici e della viabilità pubblica, cartograficamente prevista.

Permesso di costruire, D.I.A. (D.P.R. 6/6/2001 N. 380) successivamente alla prima attivazione urbanistica dell'area ( altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

---

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L'AMBITO DI COMPLETAMENTO:**

a)-Il P.R.G.C. definisce cartograficamente all'interno del medesimo, le aree fondiarie, le aree per servizi pubblici ai sensi dell'art. 21 punto 2) del 1° comma della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

b)-Gli edifici di nuova costruzione, di carattere produttivo, dovranno prevedere aree a parcheggio privato nella misura pari al 5% del lotto netto di intervento, in ogni caso devono essere previsti 15 mq./ 4 addetti.

~~e)- Gli interventi di carattere commerciale e direzionale dovranno prevedere, con apposito convenzionamento l'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree integrative, all'interno del lotto fondiario, nel rispetto del seguente standard di: 100 mq./ 100 mq. di superficie lorda di pavimento, per gli interventi di carattere commerciale, direzionale, (nel rispetto dei disposti dall'art. 21, 1° e 2° comma, della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e secondo i disposti delle Norme specifiche di attuazione dell'adeguamento del PRGC, alla L.R. n. 28/99); il~~

~~50% di tale aree dovrà essere destinata a parcheggio pubblico~~

d)-Gli interventi di nuova costruzione o le variazioni d'uso, di carattere ~~commerciale~~ e direzionale e residenziale dovranno prevedere una dotazione di aree per parcheggio privato nella misura rispettiva di 1mq./10 mc.

e)-Gli interventi di carattere residenziale, sono consentiti unicamente per la creazione di una unità immobiliare con superficie utile non maggiore di 150 mq. (da destinare ad abitazione del titolare o del custode delle attività produttive, nel caso di insediamenti produttivi con superficie coperta non minore di 500 mq., le unità immobiliari ad uso residenziale dovranno comporsi armonicamente con la struttura).

La realizzazione degli interventi edilizi di carattere residenziale, dovrà essere subordinata alla verifica della rispondenza delle caratteristiche passive degli edifici di cui al DPR 512/97 e s.m.i.

f)-Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme della relazione geologica tecnica.--

#### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI AMBITI DI NUOVO IMPIANTO :**

a)-Il P.R.G.C. definisce cartograficamente all'interno del medesimo, le aree per ampliamento e realizzazione di viabilità pubblica, (tale viabilità dovrà rispettare le caratteristiche dimensionali previste dal DM delle Infrastrutture e dei trasporti del 05.11.2001) le aree per servizi pubblici ai sensi dell'art. 21 punto 2) del 1° comma della L.R. n. 56/77 e s.m.i., i comparti di intervento destinati all'edificazione.

b)-Gli interventi di carattere produttivo dovranno prevedere con apposita convenzione, la cessione o la monetizzazione delle aree per servizi pubblici e la cessione, ove previsto cartograficamente delle aree per la viabilità pubblica interna all'area P.n.1, secondo il seguente schema di intervento:

b1) Comparto II: ambito già edificato, non sono previste cessioni o monetizzazioni di aree per servizi pubblici

b2) Comparto III: assoggettamento all'uso pubblico delle aree per la viabilità dell'area P.N.1, previste cartograficamente all'interno del comparto, cessione delle aree per servizi pubblici previste cartograficamente, in misura del 15% della superficie territoriale del comparto, monetizzazione delle restanti aree per servizi pubblici in ragione del 5% della superficie dell'intero comparto;

b3) Comparto IV: assoggettamento all'uso pubblico delle aree per la viabilità dell'area P.N.1, previste cartograficamente all'interno del comparto, cessione delle aree per servizi pubblici previste cartograficamente, in misura del 14% della superficie territoriale del comparto, monetizzazione delle restanti aree per servizi pubblici in ragione del 6% della superficie dell'intero comparto;

b4) Comparto V: assoggettamento all'uso pubblico delle aree per la viabilità dell'area P.N.1, previste cartograficamente all'interno del comparto, cessione delle aree per servizi pubblici previste cartograficamente, in misura massima del 20% della superficie territoriale del comparto.

~~e)-Gli interventi di carattere commerciale e direzionale dovranno prevedere, con apposito convenzionamento l'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree integrative, all'interno del lotto fondiario, nel rispetto del seguente standard di: 100 mq./ 100 mq. di superficie lorda di pavimento, per gli interventi di carattere commerciale, direzionale, (nel rispetto dei disposti dall'art. 21, 1° e 2° comma, della L.R. n. 56/77 e s.m.i. secondo i disposti delle Norme specifiche di attuazione dell'adeguamento del PRGC, alla L.R. n.2 8/99 ed alla L.R. n. 37/03), il 50% di tale aree dovrà essere destinata a parcheggio pubblico~~

d)-Gli edifici di nuova costruzione, di carattere produttivo, dovranno prevedere aree a parcheggio privato nella misura pari al 5% del lotto netto di intervento, in ogni caso devono essere previsti 15 mq./ 4 addetti.

e)-Gli interventi di nuova costruzione, di carattere commerciale, direzionale e residenziale dovranno prevedere una dotazione di aree per parcheggio privato nella misura rispettiva di 1mq./10 mc.

f)-E' ammessa l'unione di comparti edilizi limitrofi con l'accorpamento delle singole potenzialità edificatorie; gli interventi che prevedono frazionamenti dei comparti o una diversa localizzazione delle aree per servizi pubblici sono subordinati alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo ( P.E.C.)

g)-Gli interventi di carattere residenziale sono consentiti unicamente per la creazione di una unità immobiliare con superficie utile non maggiore di 150 mq. (da destinare ad abitazione del titolare o del custode delle attività produttive, nel caso di insediamenti produttivi con superficie coperta non minore di 500 mq., le unità immobiliari ad uso residenziale dovranno comporsi armonicamente con la struttura).

La realizzazione degli interventi edilizi di carattere residenziale, dovrà essere subordinata alla verifica della rispondenza delle caratteristiche passive degli edifici di cui al DPR 512/97 e s.m.i.

h)-All'interno degli edifici di carattere produttivo è consentita la realizzazione di uffici, locali esposizione e vendita al servizio dell'attività, in ragione delle esigenze funzionali delle medesime.

i)-Le strutture produttive dovranno garantire adeguato rifornimento idrico, anche mediante captazione di acque profonde purchè preventivamente autorizzati dall'Amministrazione comunale e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali a servizio dell'agricoltura ovvero alla prese per il rifornimento degli acquedotti e dovranno rispettare tutte le normative in materia di sicurezza e di controllo dell'inquinamento.

l)-L'attivazione degli interventi edilizi dovrà prevedere la realizzazione sui confini con terreni classificati con altra destinazione d'uso delle aree a verde privato con idonee barriere antirumore realizzate con piantumazione di essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto a file sfalsate.

m)-Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme della relazione geologica tecnica.

o)-Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme di carattere tipologico di cui all'art.32 delle N.T.A.p) sul perimetro delle aree produttive dovrà essere prevista una idonea piantumazione con essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, al fine di integrare correttamente le previsioni urbanistiche con le caratteristiche paesaggiste circostanti.



**DENOMINAZIONE AREA :**Area produttiva di nuovo impianto P.N.2

---

**CLASSIFICAZIONE AREA:**

cat. "D"

art.2 D.M. 1444/68

---

**CLASSE DI EDIFICABILITA' GEOLOGICA:**Parte in classe IIa, parte in classe IIb

---

**LOCALIZZAZIONE AREA:**Strada provinciale ex strada statle del Turchino

---

**CARATTERISTICHE DELL'AREA :**Area produttiva di nuovo impianto che necessita di una guidata progettazione edilizia ed urbanistica.

---

**DESTINAZIONE D'USO AMMESSE :**

Produttiva artigianale ( p2)

~~Commerciale al dettaglio (e1) (nel rispetto dei disposti delle Norme specifiche di attuazione e dei limiti delle Zone di insediamento commerciale individuati cartograficamente sulla Tav. 4.6 in scala 1:2.000 dell'adeguamento del PRGC alla L.R. n. 28/99 ed alla L.R. 30/12/2003 n. 37)~~~~Commerciale (e2)~~Direzionale ( d )Residenziale ( r )

---

**INTERVENTI AMMESSI :**

-Sono ammessi gli interventi di nuovo impianto nel rispetto dei parametri edilizi e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

-Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di ampliamento, successivamente alla prima attivazione urbanistica dell'area.

---

**PARAMETRI URBANISTICI :**

|   |     |        |
|---|-----|--------|
| Superficie territoriale   | mq. | 32.756 |
| Superficie fondiaria  | mq. | 22.172 |
| Superficie servizi pubblici previsti,<br>ai sensi Art.21, punto 2) L.R. n.56/77 e s.m.i | mq. | 6.718  |
| Superficie da cedere per ampliamento e nuova<br>realizzazione di viabilità pubblica     | mq. | 3.366  |
| Superficie viabilità esistente  | mq. | 500    |
| Superficie coperta di nuova previsione  | mq. | 11.086 |

---

**PARAMETRI EDILIZI :**

|   |  |
|---|--|
| Rapporto di copertura fondiario ammesso   | 50%  |
| Indice di utilizzazione territoriale (per le<br>destinazioni commerciali e terziarie) | 0,40 mq./mq.   |
| Distanza dai confini di proprietà   | 5,00 m.  |
| Area a verde privato  | 10%  |
| Distanza dagli edifici  | 10,00 m. o in aderenza   |
| Altezza massima degli edifici   | 7,50 m   |
| Numero massimo dei piani  | 2  |
| Distanza dalle strade   | 10,00 m. dalla strada provinciale ;<br>7,00 m. dalla viabilità interna |

---

## **MODALITA' ATTUATIVE :**

Permesso di costruire convenzionato, nel caso di interventi di nuova costruzione con monetizzazione delle aree per servizi pubblici o cessione diretta delle medesime aree (i Permessi di costruire che prevedano la monetizzazione delle aree per servizi pubblici, potranno essere rilasciate solo previa disponibilità pubblica di tali aree individuate dal Piano, a cui saranno riferite le monetizzazioni previste ). ( altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

P.E.C. nel caso di interventi che prevedano frazionamenti dei comparti edilizi previsti, una diversa localizzazione delle aree per servizi pubblici o aree aggiuntive per le destinazioni commerciali o terziarie.

Permesso di costruire, D.I.A. (D.P.R. 6/6/2001 N.380) successivamente alla prima attivazione urbanistica dell'area ( altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

---

## **PRESCRIZIONI PARTICOLARI :**

a)-Il P.R.G.C. definisce cartograficamente all'interno della medesima le aree per ampliamento e realizzazione di viabilità pubblica, ( tale viabilità dovrà rispettare le caratteristiche dimensionali previste dal DM delle Infrastrutture e dei trasporti del 05.11.2001 ) le aree per servizi pubblici ai sensi dell'art.21 punto 2) del 1° comma della L.R. n.56/77 e s.m.i., i comparti di intervento destinati all'edificazione.

b)-Gli interventi di carattere produttivo dovranno prevedere con apposita convenzione, la cessione o la monetizzazione delle aree per servizi pubblici e la cessione, ove previsto cartograficamente delle aree per la viabilità pubblica interna all'area P.N.2, secondo il seguente schema di intervento:

b1) Comparto I (Superficie territoriale mq. 6.127) : cessione gratuita delle aree per ampliamento strada comunale di accesso all'area, previste cartograficamente all'interno del comparto, monetizzazione delle aree per servizi pubblici in ragione del 20% della superficie dell'intero comparto; .( la cessione di tali aree dovrà avvenire prima dell'attivazione degli interventi edilizi)

b2) Comparto II (Superficie territoriale mq. 1.954): cessione gratuita, al patrimonio comunale, delle aree per servizi pubblici previste cartograficamente all'interno del comparto lungo la strada provinciale, monetizzazione delle restanti aree fino al raggiungimento dello standard previsto ai dall'art.21 punto 2) della L.R. n.56/77 e s.m.i.( la cessione di tali aree dovrà avvenire prima dell'attivazione degli interventi edilizi)

b3) Comparto III (Superficie territoriale mq. 2.286) : cessione gratuita delle aree per la viabilità pubblica dell'area, previste cartograficamente all'interno del comparto, cessione gratuita, al patrimonio comunale, delle aree per servizi pubblici previste cartograficamente all'interno del comparto lungo la strada provinciale, monetizzazione delle restanti aree fino al raggiungimento dello standard previsto ai dall'art.21 punto 2) della L.R. n.56/77 e s.m.i. (la cessione di tali aree dovrà avvenire prima dell'attivazione degli interventi edilizi)

b4) Comparto IV (Superficie territoriale mq. 2.334) : cessione gratuita delle aree per la viabilità pubblica dell'area P.N.2, previste cartograficamente all'interno del comparto, cessione gratuita, al patrimonio comunale, delle aree per servizi pubblici previste cartograficamente all'interno del comparto lungo la strada provinciale, monetizzazione delle restanti aree fino al raggiungimento dello standard previsto ai dall'art.21 punto 2) della L.R. n.56/77 e s.m.i.( la cessione di tali aree dovrà avvenire prima dell'attivazione degli interventi edilizi)

b5) Comparto V (Superficie territoriale mq. 2.719) : cessione gratuita delle aree per la viabilità pubblica dell'area P.N.2, previste cartograficamente all'interno del comparto, cessione gratuita al patrimonio comunale, delle aree per servizi pubblici previste cartograficamente all'interno del comparto, monetizzazione delle restanti aree fino al raggiungimento dello standard previsto ai dall'art.21 punto 2) della L.R. n.56/77 e s.m.i. .( la cessione di tali aree dovrà avvenire prima dell'attivazione degli interventi edilizi)

b6) Comparto VI (Superficie territoriale mq. 7.221) : cessione gratuita delle aree per la viabilità pubblica dell'area P.N.2, previste cartograficamente all'interno del comparto, cessione gratuita patrimonio comunale delle aree per servizi pubblici previste cartograficamente all'interno del comparto, nella misura massima del 20% della Superficie territoriale del comparto, ai sensi dell'art.21 punto 2) della L.R. n.56/77 e s.m.i. .( la cessione di tali aree dovrà avvenire prima dell'attivazione degli interventi edilizi)

b7) Comparto VII (Superficie territoriale mq. 5.095): cessione gratuita delle aree per la viabilità pubblica dell'area P.N.2, previste cartograficamente all'interno del comparto, cessione gratuita delle aree per servizi pubblici previste cartograficamente all'interno del comparto, monetizzazione delle restanti aree fino al raggiungimento dello standard previsto ai dall'art.21 punto 2) della L.R. n.56/77 e s.m.i. .( la cessione di tali aree dovrà avvenire prima dell'attivazione degli interventi edilizi)

b8) La numerazione dei Comparti costituisce una semplice classificazione indicativa e non è finalizzata alla

definizione di uno schema progressivo di attuazione dei medesimi.

b9) gli accessi ai singoli Comparti potrà avvenire unicamente dalla viabilità pubblica interna, all'area P.N.2 prevista cartograficamente dal PRGC, a seguito di acquisizione e sistemazione da parte dell'Amministrazione comunale; eccezionalmente in caso di verificata impossibilità di acquisizione e realizzazione della medesima, l'Amministrazione comunale, previo N.O. dell'Ente competente, potrà consentire l'accesso temporaneo ai Comparti, dalla Strada Provinciale, sulla porzione di area a verde pubblico, oggetto di cessione gratuita al patrimonio comunale, prevista a protezione della strada provinciale medesima.

~~e)-Gli interventi di carattere commerciale e direzionale dovranno prevedere, con apposito convenzionamento l'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree integrative, all'interno del lotto fondiario, nel rispetto del seguente standard di: 100 mq./ 100 mq. di superficie lorda di pavimento, per gli interventi di carattere commerciale, direzionale, (nel rispetto dei disposti dall'art. 21, 1° e 2° comma, della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e secondo i disposti delle Norme specifiche di attuazione dell'adeguamento del PRGC, alla L.R. n. 28/99 ed alla L.R. n. 37/03), il 50% di tale aree dovrà essere destinata a parcheggio pubblico~~

d)-E' ammessa l'unione di comparti edilizi limitrofi con l'accorpamento delle singole potenzialità edificatorie; gli interventi che prevedono frazionamenti dei comparti o una diversa localizzazione delle aree per servizi pubblici sono subordinati alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo ( P.E.C.)

e)-Gli interventi di carattere residenziale, sono consentiti unicamente per la creazione di una unità immobiliare con superficie utile non maggiore di 120 mq. (da destinare ad abitazione del titolare o del custode delle attività produttive, nel caso di insediamenti produttivi con superficie coperta non minore di 500 mq., le unità immobiliari ad uso residenziale dovranno comporsi armonicamente con la struttura).

La realizzazione degli interventi edilizi di carattere residenziale, dovrà essere subordinata alla verifica della rispondenza delle caratteristiche passive degli edifici di cui al DPR 512/97 e s.m.i.

f)-All'interno degli edifici di carattere produttivo è consentita la realizzazione di uffici, locali esposizione e vendita al servizio dell'attività, in ragione delle esigenze funzionali delle medesime.

g)-Le strutture produttive dovranno garantire adeguato rifornimento idrico, anche mediante captazione di acque profonde purchè preventivamente autorizzati dall'Amministrazione comunale e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali a servizio dell'agricoltura ovvero alla prese per il rifornimento degli acquedotti e dovranno rispettare tutte le normative in materia di sicurezza e di controllo dell'inquinamento.

h)-Gli edifici di nuova costruzione, di carattere produttivo, dovranno prevedere aree a parcheggio privato nella misura pari al 5% del lotto netto di intervento, in ogni caso devono essere previsti 15 mq./ 4 addetti.

i)-Gli interventi di nuova costruzione, di carattere ~~commerciale~~, direzionale e residenziale dovranno prevedere una dotazione di aree per parcheggio privato nella misura rispettiva di 1mq./10 mc.

l)-L'attivazione degli interventi edilizi dovrà prevedere la realizzazione, sui confini con terreni classificati con altra destinazione d'uso, di aree a verde privato con idonee barriere antirumore realizzate con piantumazione di essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto a file sfalsate.

m)-Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme della relazione geologica tecnica.

n) Gli interventi edilizi dovranno rispettare le norme di carattere edilizio e tipologico riportate all'articolo 32 delle N.T.A.

p) sul perimetro delle aree produttive dovrà essere prevista una idonea piantumazione con essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, al fine di integrare correttamente le previsioni urbanistiche con le caratteristiche paesaggiste circostanti.

**DENOMINAZIONE AREA :**

Area produttiva di nuovo impianto P.N.3

---

**CLASSIFICAZIONE AREA:**

cat. "D"

art.2 D.M. 1444/68

Localizzazione commerciale urbano-periferica L.2,  
limitatamente ai Comparti (I), (III)  
( secondo i limiti previsti cartograficamente  
nella Tav. 4.6, in scala 1.2.000)

Zona insediamento comm.  
(L.R. n. 28/99, L.R.n.37/03 )

---

**CLASSE DI EDIFICABILITA' GEOLOGICA:**

Classe IIb, modesta porzione degli Ambiti (I),(III),IV) posta lungo la strada provinciale, in classe III "Aree a ristagno d'acqua e a rischio idraulico ( intensità del processo medio-moderata: Ema)

---

**LOCALIZZAZIONE AREA:**

Strada Provinciale Asti- mare

---

**CARATTERISTICHE DELL'AREA :**

Area produttiva di nuovo impianto caratterizzata dalla presenza di un ambito edificato di completamento e da ambiti di nuovo impianto, che necessita nella sua globalità, di una guidata progettazione edilizia ed urbanistica.

---

**DESTINAZIONE D'USO AMMESSE :**

Produttiva industriale (p1)

Produttiva artigianale ( p2)

~~Commerciale al dettaglio (e1) limitatamente ai Comparti (I) e (III) e (nel rispetto dei disposti delle Norme specifiche di attuazione e dei limiti delle Zone di insediamento commerciale individuati cartograficamente sulla Tav. 4.6 in scala 1.2.000 dell'adeguamento del PRGC alla L.R. n. 28/99 ed alla L.R. 30/12/2003 n. 37)~~

~~Commerciale (e3)~~

Direzionale ( d )

Residenziale ( r )

Turistico ricettiva (t) ( limitatamente all'Ambito di Completamento I)

---

**INTERVENTI AMMESSI AMBITO DI COMPLETAMENTO:**

-Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di ampliamento e completamento, anche con interventi di nuova costruzione, della struttura produttiva esistente, nel rispetto dei parametri edilizi e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

---

**INTERVENTI AMMESSI NEGLI AMBITI DI NUOVO IMPIANTO:**

-Sono ammessi gli interventi di nuovo impianto nel rispetto dei parametri edilizi e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

-Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di ampliamento, successivamente alla prima attivazione urbanistica dell'area.

---

**MODALITA' ATTUATIVE PER L'AMBITO DI COMPLETAMENTO :**

Permesso di costruire, D.I.A. ( D.P.R. 6/6/2001 N. 380 ) ( altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

P.E.C. nel caso di interventi di variazione di destinazione d'uso, che prevedano assoggettamento di aree per servizi pubblici ( art. 21 punto 2-3, L.R. n. 56/77 e s.m.i.) e nel caso di interventi che prevedano il frazionamento del comparto di intervento.

---

### **MODALITA' ATTUATIVE PER GLI AMBITI DI NUOVO IMPIANTO :**

Permesso di costruire convenzionato nel caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento delle attuali strutture esistenti e variazione di destinazione d'uso, che prevedano assoggettamento/ cessioni di aree per servizi pubblici ( art. 21 punto 2-3, L.R. n. 56/77 e s.m.i.) .( altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

P.E.C. nel caso di interventi che prevedano frazionamenti dei comparti edilizi previsti, o variazione della localizzazione delle aree per servizi pubblici e della viabilità pubblica, cartograficamente prevista.

Permesso di costruire, D.I.A. ( D.P.R. 6/6/2001 N. 380 ) successivamente alla prima attivazione urbanistica dell'area . ( altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

---

#### **PARAMETRI URBANISTICI AREA P.N.3:**

|                         |     |        |
|-------------------------|-----|--------|
| Superficie territoriale | mq. | 37.343 |
|-------------------------|-----|--------|

---

#### **PARAMETRI URBANISTICI AMBITI DI NUOVO IMPIANTO ( II,III)**

|                         |     |        |
|-------------------------|-----|--------|
| Superficie territoriale | mq. | 24.638 |
|-------------------------|-----|--------|

|                      |     |        |
|----------------------|-----|--------|
| Superficie fondiaria | mq. | 19.564 |
|----------------------|-----|--------|

|   |     |       |
|---|-----|-------|
| Superficie servizi pubblici previsti<br>( Art. 21, punto 2) L.R. n. 56/77 e s.m.i | mq. | 5.074 |
|---|-----|-------|

|                            |     |       |
|----------------------------|-----|-------|
| Superficie coperta ammessa | mq. | 9.782 |
|----------------------------|-----|-------|

---

#### **PARAMETRI URBANISTICI AMBITI DI COMPLETAMENTO ( I )**

|                         |     |        |
|-------------------------|-----|--------|
| Superficie territoriale | mq. | 11.160 |
|-------------------------|-----|--------|

|                              |     |       |
|------------------------------|-----|-------|
| Superficie coperta esistente | mq. | 1.515 |
|------------------------------|-----|-------|

---

#### **PARAMETRI URBANISTICI AMBITI DI COMPLETAMENTO ( IV )**

|                         |     |       |
|-------------------------|-----|-------|
| Superficie territoriale | mq. | 1.545 |
|-------------------------|-----|-------|

---

#### **PARAMETRI EDILIZI :**

|   |     |
|---|-----|
| Rapporto di copertura fondiario ammesso | 50% |
|---|-----|

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| Distanza dai confini di proprietà | 5,00 m. |
|-----------------------------------|---------|

|  |              |
|--|--------------|
| Indice di utilizzazione territoriale (per le destinazioni commerciali e terziarie) | 0,35 mq./mq. |
|--|--------------|

|                      |     |
|----------------------|-----|
| Area a verde privato | 10% |
|----------------------|-----|

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Distanza dagli edifici | 10,00 m. o in aderenza |
|------------------------|------------------------|

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| Altezza massima degli edifici | 10,50 m |
|-------------------------------|---------|

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Numero massimo dei piani | 3 |
|--------------------------|---|

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Distanza dalle strade | 10,00 m. dalle strade di tipo C ;<br>7,00 m. dalle strade di tipo F. |
|-----------------------|--|

---

#### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L'AMBITO DI COMPLETAMENTO ( I ):**

~~a)- Gli interventi di ampliamento e completamento della struttura di carattere commerciale esistente e gli interventi di carattere direzionale dovranno prevedere, con apposito convenzionamento l'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, all'interno del lotto fondiario, nel rispetto del seguente standard di: 100 mq./100 mq. di superficie lorda di pavimento esistenti e previste, per gli interventi di carattere commerciale, direzionale, (nel rispetto dei disposti dall'art. 21, 1° e 2° comma, della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e secondo i disposti delle Norme specifiche di attuazione dell'adeguamento del PRGC, alla L.R. n. 28/99 ed alla L.R. 30/12/2003 n. 37)~~

b)- Gli interventi di variazione d'uso o di nuova costruzione di carattere produttivo dovranno prevedere, con apposito convenzionamento l'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, all'interno del lotto fondiario, nel rispetto del seguente standard di :

10% della superficie fondiaria del lotto medesimo.

c)-Gli edifici di nuova costruzione, di carattere produttivo, dovranno prevedere aree a parcheggio privato nella misura pari al 5% del lotto netto di intervento, in ogni caso devono essere previsti 15 mq./ 4 addetti.

d)-Gli interventi di nuova costruzione o le variazioni d'uso, di carattere ~~commerciale~~ e direzionale e resi-

denziale dovranno prevedere una dotazione di aree per parcheggio privato nella misura rispettiva di 1mq./10 mc.

e)-Gli interventi di carattere residenziale, , sono consentiti unicamente per la creazione di una unità immobiliare con superficie utile non maggiore 120 mq. (da destinare ad abitazione del titolare o del custode delle attività produttive, nel caso di insediamenti produttivi con superficie coperta non minore di 500 mq., le unità immobiliari ad uso residenziale dovranno comporsi armonicamente con la struttura).

La realizzazione degli interventi edilizi di carattere residenziale , dovrà essere subordinata alla verifica della rispondenza delle caratteristiche passive degli edifici di cui al DPR 512/97 e s.m.i.

f)-Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme della relazione geologica tecnica, in particolare le nuove edificazioni potranno essere realizzate esclusivamente sulla porzione di area compresa in Classe di edificabilità geologica I Ib, la porzione di area, lungo la strada provinciale, posta in Classe III potrà essere utilizzata esclusivamente per aree di sosta, manovra, verde privato.g)-Gli interventi edilizi previsti non dovranno prevedere la creazione di nuovi accessi viari dalla viabilità pubblica.

#### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L'AMBITO DI COMPLETAMENTO ( IV ):**

a)-Gli interventi all'interno del comparto occupato da un impianto esistente di distribuzione del carburante dovranno rispettare le norme di Legge nazionali e regionali ( L. 29/12/99 n. 496, D. Lgs n. 346/99, L.R. 28/4/1999, D.G.R. 31/1/2000 n. 48 – 29266 ).

b)-Gli interventi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme della relazione geologica tecnica, in particolare le nuove edificazioni potranno essere realizzate esclusivamente sulla porzione di area compresa in Classe di edificabilità geologica I Ib.

#### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI AMBITI DI NUOVO IMPIANTO ( II, III ):**

a)-Il P.R.G.C. definisce cartograficamente all'interno del medesimo, le aree per servizi pubblici ai sensi dell'art. 21 punto 2) del 1° comma della L.R. n. 56/77 e s.m.i., i comparti di intervento destinati all'edificazione.

b)-Gli interventi di carattere produttivo dovranno prevedere con apposita convenzione, la cessione delle aree per servizi pubblici previste cartograficamente, all'interno dei comparti ( II ), ( III ).

~~d)-Gli interventi di carattere commerciale e direzionale dovranno prevedere, con apposito convenzionamento l'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree integrative, all'interno del lotto fondiario, nel rispetto del seguente standard di:~~

~~100 mq./ 100 mq. di superficie lorda di pavimento, per gli interventi di carattere commerciale, direzionale, (nel rispetto dei disposti dall'art. 21, 1° e 2° comma, della L.R. n. 56/77 e s.m.i., e secondo i disposti delle Norme specifiche di attuazione dell'adeguamento del PRGC, alla L.R. n. 28/99 ed alla L.R. 30/12/2003 n. 37~~

e)-Gli edifici di nuova costruzione, di carattere produttivo, dovranno prevedere aree a parcheggio privato nella misura pari al 5% del lotto netto di intervento, in ogni caso devono essere previsti 15 mq./ 4 addetti.

f)-Gli interventi di nuova costruzione, di carattere ~~commerciale~~, direzionale e residenziale dovranno prevedere una dotazione di aree per parcheggio privato nella misura rispettiva di 1mq./10 mc.

g)-E' ammessa l'unione di comparti edilizi limitrofi con l'accorpamento delle singole potenzialità edificatorie; gli interventi che prevedono frazionamenti dei comparti o una diversa localizzazione delle aree per servizi pubblici sono subordinati alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo ( P.E.C.)

h)-Gli interventi di carattere residenziale, , sono consentiti unicamente per la creazione di una unità immobiliare con superficie utile non maggiore di 120 mq. (da destinare ad abitazione del titolare o del custode delle attività produttive, nel caso di insediamenti produttivi con superficie coperta non minore di 500 mq., le unità immobiliari ad uso residenziale dovranno comporsi armonicamente con la struttura ).

La realizzazione degli interventi edilizi di carattere residenziale , dovrà essere subordinata alla verifica della rispondenza delle caratteristiche passive degli edifici di cui al DPR 512/97 e s.m.i.

i)-All'interno degli edifici di carattere produttivo è consentita la realizzazione di uffici, locali esposizione e vendita al servizio dell'attività, in ragione delle esigenze funzionali delle medesime.

l)-Le strutture produttive dovranno garantire adeguato rifornimento idrico, anche mediante captazione di acque profonde purché preventivamente autorizzati dall'Amministrazione comunale e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali a servizio dell'agricoltura ovvero alla prese per il rifornimento degli acquedotti e dovranno rispettare tutte le normative in materia di sicurezza e di controllo dell'inquinamento.

n)-L'attivazione degli interventi edilizi dovrà prevedere la realizzazione sui confini con terreni classificati

con altra destinazione d'uso delle aree a verde privato con idonee barriere antirumore realizzate con piantumazione di essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto a file sfalsate.

o)-Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme della relazione geologica tecnica, in particolare le nuove edificazioni potranno essere realizzate esclusivamente sulla porzione di area compresa in Classe di edificabilità geologica IIb.p)-L'accesso viario al comparto ( III ) è previsto dalla nuova strada di P.R.G. in progetto, fino al completamento di tale strada è consentita, previo N.O. dell'Ente relativo, la realizzazione di un accesso carraio provvisorio dalla strada Asti- mare, esso dovrà essere eliminato al completamento della viabilità prevista . q)-Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme di carattere tipologico riportate nell'art. 32 delle N.T.A.

r) sul perimetro delle aree produttive dovrà essere prevista una idonea piantumazione con essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, al fine di integrare correttamente le previsioni urbanistiche con le caratteristiche paesaggiste circostanti.

**ART. 31 AREA CANTINA SOCIALE**

E' costituita dall'area occupata dalla "Cantina sociale" essa è destinata al riordino, all'ampliamento degli impianti esistenti relativi alla conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.



**DENOMINAZIONE AREA :**

Area Cantina sociale

**CLASSIFICAZIONE AREA:**

cat. "E"

art. 2 D.M. 1444/68

**CLASSE DI EDIFICABILITA' GEOLOGICA:**

Classe IIb

**LOCALIZZAZIONE AREA:**

Strada provinciale Asti-mare

**CARATTERISTICHE DELL'AREA :**

Area destinata alla commercializzazione dei prodotti agricoli.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE :**

Agricola (a)

Commerciale al dettaglio ( c1 ) ( nel rispetto dei disposti delle Norme specifiche di attuazione e dei limiti delle Zone di insediamento commerciale individuati cartograficamente sulla Tav. 4.6 in scala 1.2.000 dell'adeguamento del PRGC alla L.R. n. 28/99 ed alla L.R. 30/12/2003 n. 37 )

Residenziale ( r )

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE AL CESSARE DELL'ATTIVITA' ATTUALMENTE INSEDIATA:**~~Commerciale al dettaglio ( c1 ) ( nel rispetto dei disposti delle Norme specifiche di attuazione e dei limiti delle Zone di insediamento commerciale individuati cartograficamente sulla Tav. 4.6 in scala 1.2.000 dell'adeguamento del PRGC alla L.R. n. 28/99 ed alla L.R. 30/12/2003 n. 37 )~~

Turistico, ricettiva (t)

Sportiva (s)

**INTERVENTI AMMESSI :**

-Sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 5, a0)manutenzione ordinaria, a1)manutenzione straordinaria, a2)restauro conservativo ,a3)risanamento conservativo, a4)ristrutturazione edilizia di tipo A, a5)ristrutturazione edilizia di tipo B, a6)demolizione, a7)nuova costruzione, a8)ampliamento ,a9)sopraelevazione ,a11)mutamento di destinazione d'uso, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

**PARAMETRI URBANISTICI :**

|                                   |     |        |
|-----------------------------------|-----|--------|
| Superficie territoriale/fondiarìa | mq. | 11.794 |
| Superficie coperta esistente      | mq. | 1.929  |
| Superficie coperta totale ammessa | mq. | 4.741  |

**PARAMETRI EDILIZI :**

|  |                        |
|--|------------------------|
| Rapporto di copertura fondiario ammesso  | 35%                    |
| Indice di utilizzazione territoriale (per le destinazioni commerciali e terziarie ammesse al cessare della destinazione d'uso in atto) | 0,35 mq./mq.           |
| Distanza dai confini di proprietà  | 5,00 m.                |
| Distanza dagli edifici   | 10,00 m. o in aderenza |
| Altezza massima degli edifici  | 7,50 m                 |
| Numero massimo dei piani   | 2                      |

Distanza dalle strade

10,00 m. dalla strada provinciale ;

---

**MODALITA' ATTUATIVE :**

Permesso di costruire, D.I.A. (D.P.R. 6/6/2001 N.380) .(altro titolo abilitativo secondo la normativa al con-tempo vigente)

-P.E.C.L.I. nel caso di interventi che prevedano modifiche della destinazione d'uso in atto con necessità di cessione/assoggettamento di aree per servizi pubblici.

---

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI:**

a) -Gli interventi di carattere residenziale, , sono consentiti unicamente per la creazione di una unità immobiliare con superficie utile non maggiore di 120 mq. ( da destinare ad abitazione del titolare o del custode delle attività previste.

b)-All'interno degli edifici della cantina sociale è consentita la realizzazione di uffici, locali esposizione e vendita al servizio dell'attività, in ragione delle esigenze funzionali delle medesime.

c)-Gli interventi che prevedono modifiche delle destinazioni d'uso in atto saranno subordinate alla redazione di uno S.U.E. che dovrà individuare all'interno dell'area di intervento, idonee aree per attrezzature di interesse pubblico da dismettere o da assoggettare all'uso pubblico, nella misura di:

a1) 25 mq./ abitante insediato, (90 mc./ abit.) per gli interventi di carattere, turistico ricettivo, sportivo e per il tempo libero.

~~a2)100 mq./ 100 mq. di superficie lorda di pavimento, per gli interventi di carattere commerciale, direzionale, (nel rispetto dei disposti dall'art. 21, 1° e 2° comma, della L.R. n. 56/77 e s.m.i., e secondo i disposti delle Norme specifiche di attuazione dell'adeguamento del PRGC, alla L.R. n. 28/99 ed alla L.R. n. 37/03 ), il 50% di tale aree dovrà essere destinata a parcheggio pubblico~~

c) Lo S.U.E. dovrà prevedere un idoneo accesso viario dalla viabilità principale.

d)-Gli interventi di nuova costruzione, di carattere ~~commerciale~~, direzionale, residenziale, turistico ricettivo, sportivo dovranno prevedere una dotazione di aree per parcheggio privato nella misura rispettiva di 1mq./10 mc.

### **TITOLO III PRESCRIZIONI EDILIZIE E DISPOSIZIONI SPECIALI**

#### **ART. 32 CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEI MANUFATTI EDILIZI NELLE AREE RESIDENZIALI, AGRICOLE E PRODUTTIVE**

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nonché gli interventi di ampliamento e completamento compresi all'interno del Centro Storico, delle Aree Edificate di Ristrutturazione, degli ambiti di Conservazione, dell'Area agricola, devono osservare le norme di cui ai commi seguenti.

Gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia dovranno prevedere l'eliminazione delle superfetazioni degradanti, non costituenti ampliamenti organici dell'edificio, quali tettoie, WC esterni, baracche; dovranno essere inoltre recuperati e valorizzati gli elementi architettonici di valore storico-ambientale, quali archi, piattabande, lesene, cornicioni ecc.

Le facciate degli edifici dovranno uniformarsi, per dimensione, proporzione e modulazione delle aperture, agli edifici circostanti di pregio architettonico-ambientale o di antico impianto rurale.

I muri degli edifici dovranno essere finiti a intonaco civile a vista e tinteggiati nei colori classici piemontesi (ocra, paglierino, aragosta o simili), mattoni facciata a vista o salvo casi di preesistenza di diversi elementi caratteristici e da valorizzare.

Non sono ammessi rivestimenti tipo klinker, listelle di cotto, in pietra naturale ed in altri materiali prefabbricati.

Sono permessi zoccoli in pietra naturali a lastre verticali di larghezza minima cm. 40 limitatamente ad altezze non superiori a cm. 100 dal piano esterno di calpestio.

I balconi dovranno avere una sporgenza uniforme a quelli esistenti in loco, le ringhiere saranno del tipo classico alla piemontese, possibilmente in ferro con bacchette verticali quadrate con mancorrente in piastrina di ferro, con l'obbligo di recuperare e valorizzare eventuali preesistenze di interesse architettonico.

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

Il manto di copertura dovrà essere realizzato con coperture di tegole curve tipo "coppi" piemontesi o tegole "portoghesi"; i cornicioni dovranno, per aggetto, sagoma, spessore uniformarsi a quelli tipici del luogo.

E' ammessa la realizzazione di abbaini e/o lucernari, aventi superficie aerante e/o illuminante non superiore a 2,00 mq. nella quantità massima di uno ogni 30,00 mq. ( nel caso di locali destinati a sgombero ) e di uno ogni 20 mq. ( per gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 21/98 ) di superficie di falda misurata in proiezione orizzontale.

Gli abbaini dovranno avere una superficie non superiore a 5,00 mq., con copertura con manto del medesimo materiale di quello delle falde, o in lamiera di rame, nel rispetto delle tipologie prevalenti in zona, quando esistenti, nonché delle norme regionali o nazionali di carattere igienico e di sicurezza.

Negli edifici con copertura a falde è altresì consentita l'apertura di terrazzi con prospetto contenuto nella sagoma e con una superficie non maggiore di 10,00 mq. l'accesso potrà essere realizzato con portebalcone di superficie aerante/illuminante non superiore a 2,50 mq., purché al servizio di locali ad uso residenziale legittimamente autorizzati come abitabili.

Per gli edifici compresi nei Centri Storici e negli ambiti di conservazione, la formazione di abbaini dovrà tutelare l'ordine architettonico delle facciate, rispettandone la simmetria ed il posizionamento degli elementi decorativi.

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

I serramenti dei negozi o botteghe dovranno essere preferibilmente in legno o metallo smaltato, eventuali grate di protezione dovranno essere a disegno semplice e regolare.

Gli interventi di recupero di strutture edilizie o annessi rurali, dovranno rispettare gli elementi tipologici dell'edificio, dovrà inoltre essere resa possibile, la lettura dell'impianto architettonico originario delle facciate ed in particolare dei sistemi archivoltati.

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.

All'interno delle Aree produttive previste, al fine del raggiungimento di un ordinato assetto planivolumetrico del complesso insediativo, compatibilmente con le esigenze e le diversificazioni funzionali proprie di ciascun impianto, sono previste le seguenti norme tipologiche:

-I diversi volumi edilizi degli impianti produttivi dovranno essere conformati secondo gli assi principali ortogonali al sistema viario principale.

-I materiali utilizzati per il tamponamento perimetrale degli edifici dovranno costituire "materiali di facciata" in modo da rendere il più uniforme possibile le soluzioni architettoniche utilizzate.

-Le porzioni di fabbricato o i corpi di fabbrica destinati all'abitazione del proprietario o del custode e quelli destinati ad uffici dovranno comporsi armonicamente con i capannoni.

### **ART. 33 CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI DA REALIZZARE NELLA COSTRUZIONE DI NUOVI FABBRICATI NELLE AREE DI NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE**

Lo sviluppo planimetrico degli edifici deve risultare di forma semplice, limitando al massimo gli incastri, gli aggetti, le rientranze.

Gli edifici potranno essere isolati o comporsi a schiera secondo una linea continua o spezzata con una disposizione planimetrica in linea ad "U" o ad "L".

Le facciate degli edifici dovranno uniformarsi, per dimensione, proporzione e modulazione delle aperture, agli edifici circostanti di pregio o di antico impianto rurale.

I muri degli edifici dovranno essere finiti a intonaco civile a vista e tinteggiati nei colori classici piemontesi (ocra, paglierino, aragosta o simili), mattoni facciata a vista.

Non sono ammessi rivestimenti tipo klinker, listelle di cotto, in pietra naturale ed in altri materiali prefabbricati.

Sono permessi zoccoli in pietra naturali a lastre verticali di larghezza minima cm. 40 limitatamente ad altezze non superiori a cm. 100 dal piano esterno di calpestio.

Le ringhiere saranno del tipo classico alla piemontese, possibilmente in ferro con bacchette verticali quadrate con mancorrente in piattina di ferro o altro materiale, nel rispetto dei disposti del Regolamento edilizio comunale.

Le falde dei tetti devono risultare semplici nella loro concezione geometrica ed avere pendenze continue, con inclinazione prevista nel rispetto dei disposti del Regolamento edilizio comunale.

Il manto di copertura dovrà essere realizzato con coperture di tegole curve tipo "coppi" piemontesi; i cornicioni dovranno, per aggetto, sagoma, spessore uniformarsi a quelli tipici del luogo.

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

Gli insediamenti edilizi dovranno prevedere la salvaguardia

Le aree a verde privato potranno inoltre essere sistemate a prato con piantumazione di alberature tipiche locali, o sistemate a vigneto.

I percorsi privati pedonali dovranno essere sistemati con ghiaietto, con blocchetti di porfido o altro materiale lapideo o cementizio avente analoghe caratteristiche anche con eventuali parti in ammattonato.

### **ART. 34 PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI**

Il P.R.G.C. adegua la propria normativa, in merito ai parametri ed indici edilizi ed urbanistici, ai contenuti del Regolamento Edilizio tipo approvato ai sensi della L.R. 14/7/99 n.28, che vengono riportati uniformemente a quelli del Regolamento edilizio tipo della regione Piemonte.

#### **1. ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf)**

Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio – ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso – ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore

o uguale a 1,10 m.

L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile – ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili- con esclusione dei volumi tecnici.

Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente ( v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini , torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti di energetiche alternative.

#### b) ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI (H)

L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente articolo.

#### c) NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE

Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico- funzionali per essere considerati tali- e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m. misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali ( definite ex punto a), comma 5) ), nonché gli eventuali soppalchi.

#### 1. DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (Dc), DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO O CONFINE STRADALE (Ds)

Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere aggettanti per non più di 1,50 m.; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

La distanza tra:

- . filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
- . filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
- . filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada.

#### e) SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE ( Sc )

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [mq.], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m. dal filo di fabbricazione.

f) SUPERFICIE UTILE LORDA DELLA COSTRUZIONE (  $S_{ul}$  )

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [ mq. ], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile – compreso – delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

. ai “bow window” ed alle verande;

. ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative :

. ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

. ai porticati, ai “pilotis”, alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

. agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;

. ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;

. ai cavedi.

g) SUPERFICIE UTILE NETTA DELLA COSTRUZIONE (  $S_{un}$  )

La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [ mq. ], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite al precedente punto f), tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all’altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m. e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

h) VOLUME DELLA COSTRUZIONE (  $V$  )

Il volume della costruzione, misurato in [ mc. ], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano ( $S_{ul}$ ), al netto di eventuali soppalchi, per l’altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per l’ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile, compreso, l’altezza di cui sopra è quella tra i livelli di calpestio e l’estradosso dell’ultimo solaio o in sua assenza l’estradosso della superficie della copertura.

Nel caso in cui l’ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l’altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al 6 comma del precedente punto a).

i) SUPERFICIE FONDIARIA (  $S_f$  )

È l’area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [ mq. ], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

l) SUPERFICIE TERRITORIALE (  $S_t$  )

È l’area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [ mq. ], comprendente le superfici fondiarie ( $S_f$ ) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

m) RAPPORTO DI COPERTURA (  $R_c$  )

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente (  $R_c = S_c/S_f$  ); rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

n) INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (  $U_f$  )

L’indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edifi-

cabile e la superficie fondiaria ( $U_f = S_u/S_f$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [mq.]/[mq.].

o) **INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE ( $U_t$ )**

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ( $U_t = S_u/S_t$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [mq.]/[mq.].

p) **INDICE DI DENSITA' FONDIARIA ( $I_f$ )**

L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $I_f = V/S_f$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [mc.]/[mq.].

q) **INDICE DI DENSITA' TERRITORIALE ( $I_t$ )**

L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ( $I_t = V/S_t$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [mc.]/[mq.].

**ART. 35 PREVALENZA DELLE NORME DI LEGGE SULLA ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

I progetti delle opere pubbliche comunali, approvati dai competenti organi del Comune, devono garantire il rispetto delle disposizioni legislative in tema di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche e di fruibilità per i soggetti portatori di handicap, nonché in tema di sicurezza, di contenimento dell'inquinamento ambientale e dei consumi energetici.

Le disposizioni del presente P.R.G.C., si intendono automaticamente integrate ed ove occorra, sostituite dalle norme di Legge e dalle relative disposizioni regolamentari e di attuazione, che disciplinano le materie di cui al precedente comma..

**ART. 36 DEROGHE**

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti, attrezzature, costruzioni di carattere o interesse pubblico.

I poteri di deroga di cui al precedente comma possono essere esercitati con l'osservanza dei limiti e delle procedure stabilite dalle vigenti leggi.

**ART. 37 RICHIAMI A DISPOSIZIONI GENERALI**

Ad integrazione delle presenti Norme tecniche di attuazione si richiamano oltre alla norme del Codice Civile, le Leggi e le disposizioni di carattere nazionale o regionale in materia.

**ART. 38 NORME PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI/RIPETITORI**

Il P.R.G.C. individua le porzioni di territorio al cui interno è vietata l'installazione di impianti, ripetitori ed altre strutture per emissioni radiotelevisive e per la telefonia.

L'installazione di tali strutture è vietata all'interno di tutte le perimetrazioni residenziali, degli annucleamenti rurali, delle perimetrazioni delle aree a carattere produttivo e delle aree turistico ricettive e sportive, alle aree agricole speciali di tutela ambientale ed alle aree agricole a protezione degli abitati.

Intorno alle sopracitate perimetrazioni è prevista inoltre una fascia di rispetto pari a 50,00 m. al cui interno è fatto divieto installare le strutture in oggetto, al fine di garantire possibili e future espansioni di tali ambiti.

Lungo le strade definite dal P.R.G.C. quale "viabilità di crinale", al fine di garantire il rispetto delle significative vedute paesaggistiche, l'eventuale installazione di tali strutture dovrà essere prevista in modo tale che il limite superiore di tale struttura non sia superiore alla quota del piano stradale della "Viabilità di crinale".

**ART. 39 NORME IN CONTRASTO CON IL P.R.G.C.**

Ogni norma che risulti in contrasto con gli elaborati del Piano Regolatore Generale o che dia adito a controverse interpretazioni è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G. fatti salvi i disposti delle

leggi regionali e statali in materia.

**ART. 40 PRESCRIZIONI IMMEDIATAMENTE VINCOLANTI, RELATIVE AL TERRITORIO COMUNALE, AI SENSI DELLE NTA DEL PTP**

Nelle Aree ab) AVFS “nelle zone a vincolo di orfondità per le trivellazioni dei pozz.,di cui al comma 2.1 lett. M, dell’art. 12 delle NTA del PTP, valgono le disposizioni così come previsto dal 3° comma dell’art. 12 (tutela delle risorse idriche sotterranee) delle NTA del PTP.

All’interno delle aree ad elevata qualità paesistica e ambientale, come definite dal PTP, fino all’adeguamento del PRGC, non sono ammessi gli interventi di trasformazione del paesaggio, così come definiti al comma 3 dell’art. 15 (aree a elevata qualità paesistica e ambientale ) delle NTA del PTP:

In tutti gli interventi finalizzati alla realizzazione di viabilità di I e II livello saranno progettate e realizzate le opere necessarie alla mitigazione dell’inquinamento atmosferico, così come previsto dal 3° comma dell’art. 24 (aria) delle NTA del PTP.

Nella concessione delle derivazioni la Provincia assicura il mantenimento del deflusso minimo vitale, così come previsto dal 3° comma dell’art. 25 (acque superficiali) delle NTA del PTP.

Il Comune nel rilascio delle autorizzazioni per la coltivazione di cave e torbiere valutano la compatibilità delle azioni di trasformazione in base ai criteri espressi dal Documento di programmazione delle attività estrattive, come indicato al 3° comma punti 3.1 e 3.2 dell’art. 26 (suolo) delle NTA del PTP:

Fino all’emanazione di spificica disciplina della materia, la progettazione di nuove strade e dei relativi accessori, quando sottoposta alla procedura di Valutazione di impatto ambientale, contiene la valutazione di impatto acustico così come previsto dal 3° comma punto 3.1 dell’art. 28 (Rumore) delle NTA del PTP.

I comuni fino all’adeguamento dei cui al comma 4.2 dell’art. 30 delle NTA del PTP (per l’adeguamento delle infrastrutture di viabilità di I,II,III,IV livello) devono rispettare le norme contenute nel 3° comma, punti 3.1 e 3.2 dell’art. 30 (infrastrutture stradali) delle NTA del PTP.



## INDICE

### TITOLO I Disposizioni generali

|         |   |         |
|---------|---|---------|
| Art. 1  | Efficacia e campo di applicazione del P.R.G.C.  | pag. 1  |
| Art. 2  | Misure di salvaguardia ed attività in corso   | pag. 1  |
| Art. 3  | Elaborati del P.R.G.C.  | pag. 1  |
| Art. 4  | Attuazione del P.R.G.C.   | pag. 2  |
| Art. 5  | Tipi di interventi previsti   | pag. 3  |
| Art. 6  | Permesso di costruire, denuncia di inizio attività  | pag. 8  |
| Art. 7  | Condizioni per il rilascio del Permesso di costruire  | pag. 8  |
| Art. 8  | Condizioni per l'edificabilità  | pag. 9  |
| Art. 9  | Classificazione delle aree  | pag. 9  |
| Art. 10 | Destinazioni d'uso  | pag. 9  |
| Art. 11 | Distanze, arretramenti e fili di fabbricazione  | pag. 10 |
| Art. 12 | Ambiti vincolati ai sensi del D. lgs 29/10/99 n.490, D.lgs 22/01/2004 n.42 della L.R. 56/77 e s.m.i. art.24 e manufatti di interesse architettonico | pag. 11 |
| Art. 13 | Aree per usi civici   | pag. 11 |
| Art. 14 | Impianti stradali di distribuzione carburanti   | pag. 11 |
| Art. 15 | Aree soggette a vincoli di tutela idrogeologica e Geomorfologica ed aree boscate  | pag. 12 |
| Art. 16 | Fasce di rispetto   | pag. 17 |
| Art. 17 | Viabilità di crinale  | pag. 18 |
| Art. 18 | Coltivazione di cave  | pag. 18 |
| Art. 19 | Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse Locale  | pag. 18 |

### TITOLO II Disciplina delle singole aree

|         |   |         |
|---------|---|---------|
| Art. 20 | Aree destinate alla residenza               | pag. 23 |
| Art. 21 | Centro Storico                              | pag. 23 |
| Art. 22 | Aree edificate di ristrutturazione          | pag. 29 |
| Art. 23 | Annucleamenti residenziali periferici       | pag. 34 |
| Art. 24 | Aree di completamento                       | pag. 40 |
| Art. 25 | Aree di nuovo impianto residenziale         | pag. 45 |
| Art. 26 | Aree destinate ad uso agricolo              | pag. 48 |
| Art. 27 | Aree agricole a protezione dell'abitato     | pag. 57 |
| Art. 28 | Aree agricole speciali di tutela ambientale | pag. 57 |
| Art. 29 | Aree turistico ricettive, sportive          | pag. 58 |
| Art. 30 | Aree produttive                             | pag. 63 |
| Art. 31 | Area cantina sociale                        | pag. 80 |

### TITOLO III Prescrizioni edilizie e disposizioni speciali

|         |   |         |
|---------|---|---------|
| Art. 32 | Caratteristiche architettoniche dei manufatti edilizi nelle aree residenziali, agricole e produttive  | pag. 83 |
| Art. 33 | Caratteristiche architettoniche degli edifici da realizzare nella costruzione di nuovi fabbricati nelle aree di nuovo impianto residenziale | pag. 84 |
| Art. 34 | Parametri ed indici edilizi ed urbanistici  | pag. 84 |
| Art. 35 | Prevalenza delle norme di legge sulla eliminazione delle barriere architettoniche   | pag. 87 |
| Art. 36 | Deroghe   | pag. 87 |
| Art. 37 | Richiami a disposizioni generali  | pag. 87 |

|         |  |         |
|---------|--|---------|
| Art. 38 | Norme per l'installazione di impianti/ripetitori   | pag. 87 |
| Art. 39 | Norme in contrasto con il P.R.G.C.   | pag. 87 |
| Art. 40 | Prescrizioni immediatamente vincolanti, relative al<br>Territorio comunale, ai sensi NTA del PTP | pag. 88 |

SCHEMA ILLUSTRATIVO DELLE MODIFICHE NORMATIVE PREVISTE:

Stralci relativi alle normative sul commercio previste in sede di approvazione della Variante strutturale, da parte della Regione Piemonte

( tipo di carattere utilizzato )

~~In merito ai titoli abilitativi~~

Introduzioni normative previste con la Variante parziale

( tipo di carattere utilizzato )

**Le destinazioni d'uso commerciali**

Stralci normativi previsti con La Variante parziale

( tipo di carattere utilizzato )

**Le destinazioni previste**