

COMUNE DI Montaldo Scarampi
PROVINCIA DI ASTI

Piano regolatore
Generale comunale
Variante GENERALE n. 3
APPROVATA CON D.G.R. 27 LUGLIO 2011, N. 59-2468

Norme di attuazione

L'allegato 2 "relazione geologico-tecnica aree di nuovo impianto"
costituisce parte integrante delle presenti norme di attuazione

Allegato 4

Giuseppe Villero
Ingegnere
Via Petrarca 9a – asti

il sindaco
(francesco manassero)

Il segretario comunale
(dott. luigi buscaglia)

il responsabile DEL procedimento
(geom. Vilma tartaglino)

adottato con deliberazione c.c. n. in data

Le modificazioni introdotte dalla presente variante sono indicate con carattere **grassetto corsivo**.

Le parti di testo stralciate sono indicate con ~~carattere barrato~~.

Le modificazioni introdotte dalla presente variante a seguito delle osservazioni della Regione Piemonte sono indicate con carattere **Century Gothic grassetto**.

Le modificazioni introdotte nella presente variante a seguito delle osservazioni dopo la pubblicazione del preliminare sono così indicate:

stralci: ~~carattere doppiamente barrato~~

aggiunte: carattere **Rockwell grassetto**

Le modificazioni introdotte "ex-officio" a seguito dell'approvazione con D.G.R. 27 luglio 2011 n. 59-2468 sono così indicate:

stralci: ~~carattere barrato~~

aggiunte: carattere **Futura grassetto**

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

Il P.R.G. si estende all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le Norme di Attuazione (N.T.A.) e le prescrizioni topografiche contenute negli allegati tecnici e nelle tavole di piano, ed è sottoposto a revisione periodica decennale e/o in occasione del Piano Territoriale e ogni sua Variante.

Le N.T.A. costituiscono parte essenziale del P.R.G., integrano le prescrizioni topografiche e prevalgono rispetto ad esse.

Le definizioni dei parametri e degli indici sono quelle contenute nel testo del Regolamento Edilizio Comunale vigente, in conformità con le definizioni uniformate del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Piemonte.

ART 1bis. GLI ASPETTI AMBIENTALI

Le disposizioni contenute nell'elaborato denominato "Rapporto ambientale" (adottato con DC n. 21 in data 15.06.2010) costituiscono parte integrante delle presenti norme di attuazione.

Per le nuove costruzioni deve essere rispettata la normativa in tema di risparmio energetico della LR n. 13 del 28 maggio 2007 recante "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia" e le disposizioni attuative in materia di impianti solari termici, impianti da fonti rinnovabili e serre solari adottate dalla Giunta Regionale con la delibera n. 45-11967 del 4 agosto 2009.

ART 2. SISTEMAZIONE URBANISTICA

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

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

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

Il permesso di costruire per la utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinato all'impegno da parte del richiedente di procedere alla sistemazione dei luoghi allo scadere del permesso di costruire stesso.

ART 3. ATTIVITA' IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE

È fatto obbligo di cessazione di ogni attività di trasformazione edilizia ed urbanistica subordinata al rilascio del permesso di costruire.

Il disposto del precedente comma si applica agli interventi che o non abbiano conseguito regolare licenza, concessione o autorizzazione o permesso di costruire, o per i quali la licenza, concessione o autorizzazione o permesso di costruire siano scaduti o annullati, o che siano in contrasto con le prescrizioni di P.R.G.

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

Le autorizzazioni edilizie rilasciate con efficacia a tempo determinato (precari) non possono essere prorogate alla loro scadenza se non previo conseguimento del permesso di costruire a norma delle prescrizioni di P.R.G. e delle Leggi Nazionali e Regionali in vigore: la scadenza è fissata dal Sindaco e comunicata all'interessato unitamente al termine per la rimozione delle opere e manufatti.

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

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA	ALLEGATO 1
ALLEGATI TECNICI	
2 USO DEL SUOLO AI FINI AGRICOLI	SCALA 1: 5000
3.1 INSEDIAMENTI FUORI C.A.: DEGRADO DESTINAZIONE	SCALA 1: 5000
3.2 INSEDIAMENTI NEL C.A.: DEGRADO DESTINAZIONE, QUALITA'	SCALA 1: 2000
3.3 INSEDIAMENTI NEL C.A. FRAZIONI FORNI: DEGRADO, DESTINAZIONE	SCALA 1: 2000
4.1 ATTREZZATURE SERVIZI PUBBLICI: RETE VIARIA PUBBLICA ILLUMINAZIONE	SCALA 1: 5000
4.2 ATTREZZATURE SERVIZI PUBBLICI: RETE IDRICA	SCALA 1: 5000
4.3 ATTREZZATURE SERVIZI PUBBLICI: RETE FOGNARIA	SCALA 1: 5000
 RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA AREE DI NUOVO IMPIANTO	 ALLEGATO 2
 SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI	 ALLEGATO 3
TAVOLE DI PIANO	
5 PLANIMETRIA SINTETICA	SCALA 1:25000
6 P.R.G.C. COMPRENDENTE L'INTERO TERRITORIO	SCALA 1: 5000
7.1 SVILUPPO AREA : CAPOLUOGO	SCALA 1: 2000
7.2 SVILUPPO AREA : FRAZIONE FORNI	SCALA 1: 2000
7.3 SVILUPPO AREA : FRAZIONE VALLE	SCALA 1: 2000
7.4 SVILUPPO AREA : CENTRO STORICO	SCALA 1: 1000
8 PROGETTO USO DEL SUOLO, BENI CULTURALI E AMBIENTALI	SCALA 1: 5000
NORME DI ATTUAZIONE	ALLEGATO 4
VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	ALLEGATO 5
ELABORATI RELATIVI ALLE VERIFICHE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	
RELAZIONE TECNICA	ALLEGATO 5
5.1 – BACINO-SEZIONI	SCALA 1:10000
5.2 – COLTURE IN ATTO	SCALA 1:10000
5.3 – FASCE DI ESONDABILITA'	SCALA 1: 5000
5.4 – RILIEVO SEZIONI	SCALA 1: 2000 1: 200
ELABORATI RELATIVI AGLI STUDI GEOMORFOLOGICI	
RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA	
CARTA GEOLOGICO-STRUTTURALE	
CARTA GEOMORFOLOGICA DEI DISSESTI E DELLA DINAMICA FLUVIALE	
CARTA GEOIDROLOGICA DEL RETICOLATO IDROGRAFICO E DELLE OPERE DI DIFESA IDRAULICA CENSITE	
CARTA DELLE ACCLIVITÀ	
CARTA DELLA CARATTERIZZAZIONE LITOTECNICA DEI TERRENI	
CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITÀ	

ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

ART 5. AUTORIZZAZIONE REGIONALE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE

A norma del comma 5 dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s. m. i. il rilascio delle concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali che prevedano più di 200 addetti, o la occupazione di aree per una superficie eccedente 40.000 mq. è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione, in conformità alle direttive del piano di sviluppo regionale e del Piano Territoriale.

Nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento superiore a 4.000 mq, il rilascio del permesso di costruire è subordinato a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del D. Lgs. 114/1998.

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART 6. STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

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

a) l'intervento diretto attraverso il rilascio di permesso di costruire o la presentazione di denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 1993, n. 537;

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

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

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

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

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

ART 7. PERMESSO DI COSTRUIRE

Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002.

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

messo.

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002;
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al Decreto Legislativo **42/2004**.

ART 8. CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Salvo quanto disposto al comma 10 del presente articolo, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali.

Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma precedente.

Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002.

Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corri-

spondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153; (si veda l'articolo 2135 del codice civile);
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei due commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

TIPI DI INTERVENTO

ART 9. TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Gli insediamenti previsti dal P.R.G. per tutte le destinazioni d'uso sono i seguenti:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	A1
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	A2
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A	A3/A
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B	A3/B
- DEMOLIZIONE	A4
- AMPLIAMENTO	A5
- NUOVA COSTRUZIONE	A6

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

ART 10. MANUTENZIONE ORDINARIA **A1**

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

Per la manutenzione ordinaria sono ammesse, come da Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984, le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): 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.
- B. Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto): riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.
- E. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.
- F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.
- G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi): riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti tecnologici e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola), e commerciale sono ammesse la riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, purché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

ART 11. MANUTENZIONE STRAORDINARIA **A1**

Comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per la realizzazione ed integrazione di servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Per la manutenzione straordinaria sono ammesse, come da Circolare del Presidente della Giunta

Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984, le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.
- B. Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto): consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate, purché ne sia mantenuto il posizionamento e i caratteri originari.
- C. Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esistenti: 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.
- D. Tramezzi e aperture interne: realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto G. e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.
- E. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.
- F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni all'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

ART 12. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2

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

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

Per il risanamento conservativo sono ammesse, come da Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984, le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è ammesso comunque l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- B. Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto): ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. È esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici di cui al punto G., né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
- C. Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esistenti: ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.
- D. Tramezzi e aperture interne: ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, 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 dei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.
- E. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo per le parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.
- G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni all'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per il restauro conservativo sono ammesse, come da Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984, le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e

decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originari, o ad essi affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è ammesso comunque l'impoverimento dell'apparato decorativo.

- B. Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto): ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri 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. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).
- C. Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esistenti: restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.
- D. Tramezzi e aperture interne: restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.
- E. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.
- G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e 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.

ART 13. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A3/A e A3/B

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

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

Il suddetto intervento è graduato in due tipi: ristrutturazione di tipo A e ristrutturazione di tipo B: il primo (tipo A) si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni

e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superficie e di volumi, il secondo (tipo B) ammette anche variazioni di superficie utili e recupero di volumi.

Per la Ristrutturazione di tipo A sono ammesse, come da Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984, le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): rifacimento e formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- B. Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto): consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comportino aumento di superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. È consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.
- C. Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esistenti: conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.
- D. Tramezzi e aperture interne: sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
- E. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola), e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per la Ristrutturazione di tipo B sono ammesse, come da Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984, le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

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

verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

- C. Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esistenti: valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.
- D. Tramezzi e aperture interne: sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
- E. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
- F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un aumento della superficie utile di calpestio.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

ART 14. DEMOLIZIONE *A4*

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

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

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

ART 15. AMPLIAMENTO *A5*

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

Tali interventi sono eseguiti secondo gli indici e le prescrizioni relative alle zone omogenee cui i fabbricati appartengono.

ART 16. NUOVA COSTRUZIONE *A6*

Le ragioni di tutela delle parti collinari di forte dominazione paesistica caratterizzanti l'ambiente ecologico di Montaldo Scarnapi, indicate dal Piano Territoriale Regionale e le limitazioni alle destinazioni per gli usi extraagricoli dei suoli utilizzati a colture specializzate (vite) previste dal quinto comma dell'art. 25 della LR 56/77 smi e segnalate dal Piano Territoriale Provinciale all'art. 23, pongono in rilievo le problematiche relative alle antropizzazioni determinate dalle previsioni insediative delle aree residenziali C24, C28, C31, ed E5; aree in cui l'attuazione degli interventi deve garantire il mantenimento dei piani di campagna esistenti e delle colture viticole specializzate qualora in atto, l'inserimento di quinte arboree che consentano una completa fusione ed armonizzazione dell'intervento edilizio nel contesto naturale del paesaggio, l'uso di colori tipici del contesto storico-ambientale e il rispetto di altezze massime non eccedenti i crinali collinari.

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 del presente P.R.G.C.

L'intervento combinato di demolizione e ricostruzione è ammesso su fabbricati la cui situazione di elevato degrado statico è documentata fotograficamente e da perizia asseverata da tecnico abilitato che ne evidenzia l'impossibilità di recupero attraverso gli interventi edilizi di cui ai precedenti articoli delle presenti norme di attuazione.

Gli interventi di nuova costruzione sono eseguiti secondo gli indici e le prescrizioni relative alle zone omogenee cui i fabbricati appartengono e si attuano, di norma, con permesso di costruire.

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

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

VINCOLI

ART 17. LE CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

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

Classe II: porzioni di territorio, suddivise nelle sottoclassi IIa), IIb) nelle quali si rimanda al rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/1988 e al D.M. 14/01/08 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo circostante.

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 nell'area d'influenza della piena

rispetto del D.M. 11/03/1988.

Classe IIIa

Interventi ammessi

Interventi di sistemazione e manutenzione idrogeologica dei corsi d'acqua (fossi) e tutti quegli interventi atti a ridurre le condizioni di pericolosità dell'area;

le piste a servizio dell'attività agricola (non in rilevato in aree a rischio idraulico);

la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;

opere di demolizione e reinterri che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva;

opere di sostegno e contenimento.

per le abitazioni isolate manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di ampliamenti igienico-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 singolo permesso di costruire), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensiva di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;

realizzazione di pertinenze agricole (casotti);

realizzazione di nuove costruzioni che riguardano in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale (esclusi i settori ad elevata acclività). Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità andrà verificata ed accertata da opportune indagini geologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE e dal D.M. 11/03/88. La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità;

divieto di realizzare locali interrati nella classe IIIa di fondovalle a rischio idraulico con intensità del processo Ema

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 sopraccitati interventi (fatta eccezione per gli interventi di demolizione e di manutenzione ordinaria), al fine della tutela della pubblica e privata incolumità è condizionata (a livello di singolo permesso di costruire), 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;

per gli edifici agricoli, in assenza di alternative praticabili, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente, saranno ammesse nuove costruzioni che riguardano in senso

stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale (rif. Punto 6.2. 7/Lap);

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

La fattibilità dei sopracitati interventi al fine della tutela della pubblica e privata incolumità è condizionata (a livello di singolo permesso di costruire), 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 elevato)

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

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

gli interventi di demolizione senza ricostruzione

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

gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumento di volume o superficie, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;

gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo dei beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;

gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;

la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;

l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;

l'esercizio delle operazioni di recupero e smaltimento dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22-1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere

effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

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

Classe IIIb2

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

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

Ogni intervento edificatorio è condizionato, all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

E' da escludere la costruzione dei locali interrati.

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

1. interventi di manutenzione ordinaria ;
2. interventi di manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo;
4. ristrutturazione di tipo A) e B);
5. adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, adeguamenti igienico-funzionali (es. realizzazione di ulteriori locali di recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi etc.);
- ~~6. sovrelevazioni con aumento di volume, purché finalizzati alla riduzione della vulnerabilità dei piani terra (l'aumento di volume può risultare anche di poco superiore alla superficie allagabile purché, al piano terra vengano realizzati piloti e non muri di tamponamento continui);~~
7. cambio di destinazione d'uso che non implicino un aumento del rischio.

La fattibilità degli interventi di cui ai punti 3), 4), 5), 6) e 7) è condizionata, all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

Fascia di rispetto di 10 m

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

PRESCRIZIONI GENERALI

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

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

I riporti di terreno dovranno possedere un adeguato margine di sicurezza (Fs maggiore o uguale di 1,3), in caso contrario dovranno essere previste opere di sostegno dotate a tergo di

corretta 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.

ART 18. CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 10 DELLA LEGGE 6 LUGLIO 2002, N. 137

Il patrimonio culturale di Montaldo Scarampi è costituito dai beni culturali e paesaggistici individuati e tutelati ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004.

Sono beni culturali le cose immobili e mobili che, ai sensi degli artt. 10 e 11 della citata legge, presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico e bibliografico e le altre cose individuate dalla legge o in base alla legge quali testimonianze aventi valore di civiltà.

Sono beni paesaggistici gli immobili e le aree indicati all'art. 134 della citata legge, costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio, e gli altri beni individuati dalla legge o in base alla legge.

I beni del patrimonio culturale di appartenenza pubblica sono destinati alla fruizione della collettività, compatibilmente con le esigenze di uso istituzionale e sempre che non vi ostino ragioni di tutela.

Fino all'approvazione del piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 156 del Decreto Legislativo n. 42/2004, sono sottoposti a tutela, per il loro interesse paesaggistico:

- a) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- b) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227; a tal fine il P.R.G.C. delimita con apposita simbologia, sulla Tavola 8, le aree boscate ed evidenzia, all'interno di queste:
 - a) boschi ove non sono consentite nuove costruzioni né opere di urbanizzazione;
 - b) boschi con vincolo paesaggistico relativo;
 - c) impianti di arboricoltura da legno;

Le delimitazioni cartografiche delle suddette aree boscate sono solo indicative e non esaustive nella loro generale individuazione in quanto subiscono continue e incontrollate modificazioni naturali o antropiche; pertanto, ai sensi del comma 6, art. 2 del Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n. 227, indipendentemente da quanto cartograficamente indicato, 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 (coltivazione di alberi, in terreni non boscati, finalizzata esclusivamente alla produzione di legno e biomassa. La coltivazione è reversibile al termine del ciclo culturale). Per essere considerate aree boscate, 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. E' fatta salva la definizione bosco a sughera di cui alla legge 18 luglio 1956, n. 759. Sono altresì assimilati a bosco i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale, nonché le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2000 metri quadri che interrompono la continuità del bosco;

- c) le zone gravate da usi civici;

Nelle aree suddette, definite dal Piano Territoriale Provinciale come Aree ad Elevata Qualità Paesistico Ambientale non sono ammessi i seguenti interventi:

- ***l'alterazione di crinali e calanchi;***
 - ***l'eliminazione di elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria, quando qualitativamente rilevanti: muri a secco, alberate, siepi, filari di piante significativi dal punto di vista paesaggistico e toponomastico.***
- Inoltre è prescritto il mantenimento del verde in piena terra su una superficie***

minima pari al 20% del lotto fondiario per le destinazioni residenziali di nuovo impianto e pari al 10% del lotto fondiario per le destinazioni produttive e commerciali di nuovo impianto. Fanno eccezione particolari attività produttive soggette a specifiche normative ambientali che richiedono l'impermeabilizzazione di maggiori superfici.

In sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo è necessario valutare gli aspetti del paesaggio sulla base dell'Allegato a2) alla Relazione illustrativa Generale "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO" del vigente Piano Territoriale Provinciale.

Gli interventi da realizzare all'interno delle aree definite al comma 5 lett. b) del presente articolo devono osservare i seguenti criteri:

- 1. promuovere una corretta gestione delle specie autoctone, di quelle rare o in via di estinzione;***
- 2. promuovere una corretta gestione delle fitocenosi, favorendone la diversificazione in specie, strato ed età;***
- 3. favorire e promuovere la trasformazione di aree marginali agricole incolte, in superfici forestali;***
- 4. favorire e promuovere le pratiche agricole ambientalmente compatibili nelle zone agricole limitrofe ad aree boscate;***
- 5. favorire gli interventi di ripulitura, i tagli di cura e gli interventi che facilitano la rinnovazione naturale;***
- 6. favorire la conservazione e lo sviluppo delle fustaie e la conversione da ceduo, ove ciò non comprometta la stabilità dei versanti;***
- 7. promuovere e diffondere la conoscenza dell'ambiente forestale e delle norme di diritto e di natura che lo governano;***
- 8. conservare sentieri, piste forestali, strade sterrate;***
- 9. promuovere e diffondere la conoscenza e l'utilizzo della rete di sentieri, piste forestali e strade sterrate, anche avvalendosi di convenzioni con associazioni di volontariato.***

Le disposizioni di cui sopra non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

- erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B;
- limitatamente alle parti ricomprese nei piani pluriennali di attuazione, erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 come zone diverse da quelle indicate alla lettera a) e, nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

La tutela non si applica ai beni ivi indicati alla precedente lettera a) che, in tutto o in parte, siano ritenuti irrilevanti ai fini paesaggistici e pertanto inclusi in apposito elenco redatto e reso pubblico dalla regione competente (il Ministero, con provvedimento adottato con le procedure previste dall'articolo 141, può tuttavia confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni).

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili e aree oggetto di tutela non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione: qualora intendano eseguire delle opere su detti immobili o aree hanno l'obbligo di sottoporre alla regione o all'ente locale al quale la regione ha affidato la relativa competenza i progetti delle opere che intendono eseguire, corredati della documentazione prevista, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione. La domanda di autorizzazione dell'intervento indica lo stato attuale del bene interessato, gli elementi di valore paesaggistico presenti, gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte e gli elementi di mitigazione e di compensazione necessari.

L'amministrazione competente, accertata la compatibilità paesaggistica dell'intervento ed acquisito il parere della commissione per il paesaggio, trasmette la proposta di autorizzazione, corredata dal progetto e dalla relativa documentazione, alla competente soprintendenza, dandone notizia agli interessati.

La soprintendenza comunica il parere entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla ricezione della proposta di cui al precedente comma. Decorso inutilmente il termine per

l'acquisizione del parere, l'amministrazione assume comunque le determinazioni in merito alla domanda di autorizzazione.

L'autorizzazione è rilasciata o negata dall'amministrazione competente entro il termine di venti giorni dalla ricezione del parere della soprintendenza e costituisce atto distinto e presupposto del permesso di costruire o degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio. I lavori non possono essere iniziati in difetto di essa.

Decorso inutilmente il termine indicato al comma precedente, è data facoltà agli interessati di richiedere l'autorizzazione alla regione, che provvede anche mediante un commissario ad acta entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

L'autorizzazione paesaggistica:

- a) diventa efficace dopo il decorso di venti giorni dalla sua emanazione;
- b) è trasmessa in copia, senza indugio, alla soprintendenza che ha emesso il parere nel corso del procedimento, nonché, unitamente al parere, alla regione ed alla provincia e, ove esistenti, alla comunità montana e all'ente parco nel cui territorio si trova l'immobile o l'area sottoposti al vincolo;
- c) non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi.

Presso il comune è istituito un elenco, aggiornato almeno ogni sette giorni e liberamente consultabile, in cui è indicata la data di rilascio di ciascuna autorizzazione paesaggistica, con la annotazione sintetica del relativo oggetto e con la precisazione se essa sia stata rilasciata in difformità dal parere della soprintendenza.

Le disposizioni dei precedenti commi si applicano anche alle istanze concernenti le attività minerarie di ricerca ed estrazione.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle autorizzazioni per le attività di coltivazione di cave e torbiere. Per tali attività restano ferme le potestà del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio ai sensi della normativa in materia, che sono esercitate tenendo conto delle valutazioni espresse, per quanto attiene ai profili paesaggistici, dalla competente soprintendenza.

Qualora la richiesta di autorizzazione riguardi opere da eseguirsi da parte di amministrazioni statali, l'autorizzazione viene rilasciata in esito ad una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche e integrazioni.

Per i progetti di opere comunque soggetti a valutazione di impatto ambientale a norma dell'articolo 6 della legge 8 luglio 1986, n. 349 e da eseguirsi da parte di amministrazioni statali, l'autorizzazione prescritta è rilasciata secondo le procedure previste all'articolo 26 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

Per la realizzazione delle trasformazioni urbanistico-edilizie e degli interventi nelle aree definite al comma 5 lett. a), b), c) del presente articolo è necessario:

- ***privilegiare l'utilizzo delle tecniche d'ingegneria naturalistica per i ripristini ambientali e per gli interventi di consolidamento e contenimento dei suoli;***
- ***perseguire la riqualificazione della viabilità locale esistente compresa quella rurale, ai fini della fruizione turistica del paesaggio;***
- ***promuovere il riuso del patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione d'uso per attività compatibili con le caratteristiche intrinseche delle suddette;***
- ***promuovere lo sviluppo dell'attività agrituristica all'interno delle aziende agricole esistenti e di nuovo impianto favorendo a tal fine il riuso dei fabbricati rurali di pregio inutilizzati;***
- ***ottimizzare la fruizione turistica secondo principi di sviluppo sostenibile;***
- ***regolamentare l'attività edificatoria all'interno delle aree agricole sia per quanto riguarda la residenza rurale, sia per le strutture destinate all'attività agricola, perseguendo il fine della valorizzazione paesaggistica dell'area.***
- ***regolamentare gli interventi di trasformazione d'uso dei suoli tenendo conto della necessità di garantire la funzionalità eco-sistemica delle sponde dei corsi d'acqua, prescrivendo quindi il mantenimento e/o ripristino di fasce di vegetazione arborea ed arbustiva allo stato naturale, ed escludendo interventi***

che possano dar luogo a soluzioni di continuità dei corridoi ecologici costituiti da dette fasce. Si richiama inoltre quanto disposto dall'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999 n. 152, in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corpi idrici, al fine di assicurare il mantenimento della vegetazione spontanea;

- *prevedere, per il progetto dell'arredo a verde, la messa a dimora di specie arboree e/o arbustive coerenti con quelle caratteristiche della località, tenendo conto della loro funzionalità eco-sistemica (di raccordo e compensazione) in relazione alla vegetazione eventualmente presente nell'intorno.*

ART 19. VINCOLO IDROGEOLOGICO

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterare l'equilibrio idrogeologico: ogni intervento è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G., al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale secondo i disposti della L.R. n. 427/81 o, nei casi previsti dalla L.R. 45/89, da parte del Sindaco, *oppure ancora da altre autorità previste ai sensi di legge.*

All'interno delle aree a vincolo idrogeologico sono cartograficamente individuate (Tavola 8) le aree con boschi di alto fusto o di rimboschimento. Tuttavia le delimitazioni cartografiche delle suddette aree non sono esaustive nella loro generale individuazione in quanto subiscono continue e incontrollate modificazioni naturali o antropiche; pertanto, ai sensi dell'Art. 1 della L.R. 45/89, indipendentemente da quanto cartograficamente indicato, vale quanto nel seguito riportato:

- a) *per "bosco" si intende un terreno coperto da vegetazione arborea e/o arbustiva e/o cespugliati di specie forestale, di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stato di sviluppo, la cui area di insidenza (proiezione sul terreno della chioma delle piante) non sia inferiore al 50% nonché il terreno temporaneamente privo della preesistente vegetazione arborea od arbustiva per cause naturali o per intervento antropico. Nei terreni situati a quota superiore a 1.600 metri l'area minima di insidenza e' ridotta al 25% della superficie;*
- b) *non sono considerati "bosco":*
 - 1) *gli appezzamenti di terreno che, pur essendo in possesso dei requisiti di cui sopra, hanno superficie inferiore a cinquemila metri quadrati e distanza da altri appezzamenti boscati di almeno cento metri, misurati fra i margini più vicini;*
 - 2) *i filari di piante ed i frutteti, ivi compresi i castagneti da frutto in attualità di coltivazione;*
 - 3) *i giardini ed i parchi urbani;*
 - 4) *le piantagioni di origine artificiale situate a quota inferiore a 1.600 metri, eseguite su terreni precedentemente non boscati ancorché sugli stessi terreni siano presenti soggetti arborei di origine naturale, la cui area d'insidenza non superi il 20% della superficie e sempre che le stesse piantagioni non svolgano prevalenti funzioni idrogeologiche o ambientali;*

Nelle suddette aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento, ai sensi dell'Art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione, al fine di preservarne la funzione di salubrità ambientale e di difesa dei terreni.

Gli interventi da realizzare all'interno delle suddette aree devono osservare i seguenti criteri:

1. *promuovere una corretta gestione delle specie autoctone, di quelle rare o in via di estinzione;*
2. *promuovere una corretta gestione delle fitocenosi, favorendone la diversificazione in specie, strato ed età;*
3. *favorire e promuovere la trasformazione di aree marginali agricole incolte, in superfici forestali;*

4. *favorire e promuovere le pratiche agricole ambientalmente compatibili nelle zone agricole limitrofe ad aree boscate;*
5. *favorire gli interventi di ripulitura, i tagli di cura e gli interventi che facilitano la rinnovazione naturale;*
6. *favorire la conservazione e lo sviluppo delle fustaie e la conversione da ceduo, ove ciò non comprometta la stabilità dei versanti;*
7. *promuovere e diffondere la conoscenza dell'ambiente forestale e delle norme di diritto e di natura che lo governano;*
8. *conservare sentieri, piste forestali, strade sterrate;*
9. *promuovere e diffondere la conoscenza e l'utilizzo della rete di sentieri, piste forestali e strade sterrate, anche avvalendosi di convenzioni con associazioni di volontariato.*

ART 20. CAVE E TORBIERE

Per il rilascio dell'autorizzazione alla coltivazione di cave e di torbiere è necessario valutare la compatibilità delle azioni di trasformazione in base ai criteri espressi dal Documento di Programmazione delle Attività Estrattive.

ART 21. OPERE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS, della Regione Piemonte e dell'Amministrazione Provinciale sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti, per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Ai sensi dell'Art. 28 della L.R. n. 56/77 e s. m. e i. non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali, regionali e provinciali; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate dagli assi stradali.

In particolare, lungo la Viabilità di III° Livello (S.P. 3 e 39) non devono essere previsti accessi diretti a servizio degli insediamenti, e lungo la Viabilità di IV° Livello (S.P. 3/b) gli accessi sono da garantirsi attraverso idonea viabilità locale; per le intersezioni della viabilità locale con la viabilità principale sono adottate le tipologie di incrocio previste dalla normativa vigente, individuando soluzioni atte ad evitare le interruzioni dei flussi di traffico.

In ogni caso qualsiasi intervento relativo alla creazione/modifica di accessi lungo la suddetta viabilità è da concordare preventivamente con il Servizio Viabilità dell'Ente proprietario dell'infrastruttura.

ART 22. VINCOLO LEGGE 445/1908 e LEGGE 64/74

Nelle aree perimetrate con apposita simbologia nelle tavole di piano sottoposte al vincolo di cui alla Legge 445/1908 assoggettate ai disposti di cui alla Legge 64/74, nessuna opera e nessun lavoro, salvo quelli di manutenzione ordinaria e di rifinitura, possono essere eseguiti senza la preventiva autorizzazione della Provincia.

Le opere di consolidamento, nei casi di urgenza riconosciuta con ordinanza del sindaco, possono eccezionalmente essere intraprese anche prima della predetta autorizzazione, la quale comunque dovrà essere richiesta nel termine di cinque giorni dall'inizio dei lavori.

ART 23. TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE SOTTERRANEE E SUPERFICIALI

Al fine di tutelare tanto le risorse idriche sotterranee di valenza strategica per l'approvvigionamento idropotabile, quanto in maniera diffusa i corpi idrici sotterranei, il P.R.G.C. delimita, sulla Tavola 8, le seguenti zone di protezione (di cui alla tavola 1B del Piano Territoriale Provinciale) e ne individua la relativa disciplina:

1. *ARAP1: aree di ricarica degli acquiferi profondi;*
2. *ARAP2: ambiti di pertinenza delle aree di ricarica degli acquiferi profondi.*

Le aree di cui al punto 1. sono i settori di fondovalle ove, per affioramento di litotipi permeabili quali le sabbie astiane, avviene l'infiltrazione delle acque meteoriche che

alimentano l'acquifero confinato principale, il quale rappresenta il serbatoio naturale di acqua sotterranea da cui dipendono le strutture acquedottistiche.

Le aree di cui al punto 2. sono i settori di versante direttamente connessi a quelli di cui al punto 1. nei quali, per motivi morfologici e litostratigrafici, la ricarica assume caratteri di minore rilevanza.

Nelle zone ARAP1 di ricarica degli acquiferi profondi di cui al punto 1., e nei relativi ambiti di pertinenza ARAP2 di cui al punto 2., sono esclusi usi del suolo od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero soggiacente.

Inoltre zone ARAP1 di ricarica degli acquiferi profondi di cui al punto 1., per la localizzazione di attività produttive, si applicano le norme vigenti in materia.

Una parte del territorio comunale di Montaldo Scarampi è individuato, nella Tavola 04 del PTP, come Bacino ad elevata criticità, di cui all'art. 25 comma 2.1 lett. a3) del PTP (la delimitazione è riportata nella Tavola 8), pertanto è vietato lo scarico di reflui non depurati con carichi superiori a 50 abitanti equivalenti.

Per gli interventi da realizzare all'interno della suddetta delimitazione è necessario prevedere prioritariamente il riutilizzo delle acque depurate per fini irrigui, il riciclo delle acque impiegate nei processi produttivi o il riutilizzo degli effluenti trattati in lavorazioni di carattere stagionale mediante stoccaggio temporaneo e rilascio successivo garantendo la massima resa e funzionalità dei sistemi di depurazione adottati.

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

Per quanto attiene alle porzioni di territorio quali percorsi e aree di sosta per autoveicoli, è preferibile che le stesse siano realizzate con superfici drenanti, prati armati, ghiaia, asfalti ecologici, terra stabilizzata anziché con pavimentazioni impermeabili.

Tutte le aree residenziali e produttive previste dovranno essere dotate di sistema fognario che adduca ad un idoneo impianto di trattamento dei reflui.

Si dovrà inoltre tener conto del D.P.G.R. 20/02/2006, n. 1/R, "Regolamento regionale recante: disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (legge regionale 29 dicembre 2000 n. 61)".

ART 24. IL SISTEMA DELL'ASSETTO STORICO CULTURALE E PAESAGGISTICO – IL SISTEMA DELLE QUINTE DEI RILIEVI COLLINARI – ZONE DI INTERESSE NATURALISTICO E PAESISTICO

Il territorio comunale di Montaldo Scarampi è compreso (vedi tavola 02 del Piano Territoriale Provinciale) nelle aree dei rilievi collinari centrali – subarea 5 – Colline Astigiano Meridionale.

Per i ripristini ambientali e gli interventi di consolidamento e contenimento dei suoli è da privilegiare l'utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica.

La Tavola 8 riporta i percorsi naturalistici individuati all'interno degli itinerari "Lungo i sentieri della Val Tiglione": si tratta di itinerari storico-paesaggistici realizzati dai comuni facenti parte della Comunità Collinare Val Tiglione e dintorni. Lungo tali percorsi le opere per il consolidamento, il contenimento e la prevenzione di frane e smottamenti e le opere per la difesa spondale dei corsi d'acqua, sono prioritariamente realizzate utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.

Al fine di tutelare le quinte di rilievi collinari che determinano la struttura fisica del suolo e l'immagine del territorio, il P.R.G.C. individua, nella Tavola 8:

- 1. crinali / siti panoramici;*

Le aree riportate sulla suddetta Tavola 8 sono individuate come aree di interesse paesaggistico-ambientale ai sensi del comma 7 lettera a) Art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i. In tali aree, collocate all'interno della zona agricola e coincidenti con la cima dei colli rivestenti maggiore rilevanza ambientale e paesaggistica, a salvaguardia degli aspetti prospettici e visuali dell'ambiente naturale, non è consentita alcuna nuova edificazione, se non per opere di interesse pubblico. La cubatura afferente a tali aree potrà, ai sensi e nel rispetto dell'Art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i., essere accorpata ed utilizzata nelle frange esterne ai perimetri che le individuano. Pertanto gli interventi dovranno limitarsi al recupero del patrimonio edilizio esistente, alla conservazione, valorizzazione e al potenziamento del verde privato e del bosco, alla conservazione dei caratteri tradizionali degli edifici.

In queste zone è vietato qualsiasi intervento di trasformazione che alteri i caratteri e gli equilibri naturali di suolo, sottosuolo, acque, flora e fauna e sono consentite attività agricole esclusivamente di tipo non intensivo in grado di valorizzare anche la potenzialità fruitivo-turistica. In tali aree, inoltre, si deve tendere al mantenimento della rete e della larghezza delle strade, della vegetazione tipica e della modellazione del terreno, ed alla conservazione della rete dei collegamenti di valenza paesaggistica e degli elementi caratteristici quali muri, filari, elementi ricorrenti di innesto per le vigne, pavimentazioni, ecc.

DESTINAZIONI D'USO

a) sono ammesse le destinazioni d'uso in atto, le opere destinate alla residenza rurale con le relative pertinenze ed impianti tecnologici, all'abitazione e ad usi ad essa pertinenti, nonché alle attività compatibili quali quelle professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste, terziarie in genere, commerciali al dettaglio e turistico-ricettive, a condizione che siano reperiti gli standard urbanistici di legge;

b) sono consentite, nei limiti di cui alla precedente lettera a), variazioni della destinazione d'uso. I fabbricati utilizzati come attrezzature rurali possono essere recuperati alla destinazione d'uso abitativa quando il tipo di intervento previsto consenta le operazioni necessarie per il diverso utilizzo.

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

INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per gli edifici ricompresi nelle aree individuate quali crinali / siti panoramici sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A1*
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2*
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A A3/A*
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B A3/B*
- AMPLIAMENTO A5*

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e le MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelle specificate dai relativi articoli delle presenti N.T.A.

INDICAZIONI SPECIFICHE

Le recinzioni, salvo fili edilizi preesistenti, dovranno avere un arretramento minimo dal ciglio stradale di 1,50 m.

In particolare per gli interventi A5 bisognerà osservare i seguenti PARAMETRI EDILIZI:

- volumetria ammissibile:

incremento, una sola volta, pari al 20% della cubatura del fabbricato residenziale da ampliare con un massimo di 300 mc, nel rispetto, nei casi di sopraelevazione, dell'altezza non superiore a quella degli edifici circostanti e di un innalzamento parziale della quota di imposta e di colmo non superiore a 1,00 m;

- **rapporto massimo di copertura:** *la superficie coperta dell'ampliamento, sommata alla superficie coperta dei fabbricati esistenti, non potrà superare il 50% della superficie fondiaria;*
- **piani fuori terra:** *2 e comunque non superiori a quella degli edifici residenziali circostanti;*
- **distanze minime inderogabili:**
 - da strade:** *nessuna costruzione potrà sorgere a meno di 30 m dal ciglio stradale o dal punto dal quale si godono le visuali, né oltrepassare, con il punto più alto della copertura, il piano stradale nel punto più vicino.*
 - da confini:** *5.00 m; i fabbricati di altezza misurata all'estradosso dell'ultima soletta di copertura non superiore a 3.00 m potranno sorgere a confine. Gli ampliamenti organici di edifici esistenti saranno regolati dal C.C., previo assenso confinante.*
 - da fabbricati:** *10.00 m; gli ampliamenti organici di edifici esi-stenti saranno regolati dal C.C., previo assenso del confinante.*

Inoltre nelle aree individuate quali crinali/siti panoramici gli interventi dovranno essere orientati alla salvaguardia ed al miglioramento delle visuali che dalla strada si godono sul paesaggio circostante, con l'eliminazione degli eventuali ostacoli precari che le impediscano o le pregiudichino (cespugli o vegetazione incolta sul ciglio, cartelloni pubblicitari o segnaletici, ecc.). Le costruzioni che, in base alle presenti norme, potessero sorgere ai lati della strada od attorno ai punti panoramici, dovranno essere ubicate e dimensionate in modo da non pregiudicare le visuali tutelate. Per gli interventi di consolidamento e contenimento dei suoli e per i ripristini ambientali è da privilegiare l'utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica.

ART 25. EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO – AREE E BENI DI INTERESSE STORICO-DOCUMENTARIO

Edifici di interesse storico - artistico

Appartengono a questo insieme gli edifici e le relative aree di pertinenza compresi negli elenchi di cui al citato D. Lgs. 42/2004 e quelli di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G.C.

Gli edifici e le relative aree di pertinenza sono individuati ai sensi del comma 4 lettera a) Art. 24 L.R. n. 56/77 e s.m.i. e quindi sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo (secondo le prescrizioni di cui al comma 8 Art. 24 L.R. n. 56/77 e s.m.i.). I suddetti edifici e relative aree di pertinenza, individuate sulla cartografia di piano, sono i seguenti:

- 1 Chiesa Parrocchiale**
- 2 Chiesa dei Battuti**
- 3 Chiesa di San Martino**
- 4 Chiesa di S. Antonio**
- 5 Cappelletta della Croce**

Per gli edifici sopra indicati è ammesso il solo restauro conservativo statico ed architettonico. La destinazione naturale di questi edifici è quella religiosa o, in mancanza, quella museale e per attività culturali.

Per gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria, o comunque in grado di incidere sui connotati originari, è fatto obbligo di richiedere il parere della Commissione di cui all'Art. 91/bis della L.R. 56/77 e s.m.i. Il parere di detta Commissione o della Soprintendenza ai Monumenti può comunque essere richiesto dal

Sindaco, sentita la Commissione Igienico-Edilizia, su ogni intervento concernente qualsivoglia immobile ricadente nel territorio comunale.

Il Sindaco, previo eventuale parere favorevole della Soprintendenza ai monumenti, ha facoltà di disporre l'esecuzione di opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata od altre opere d'interesse generale, in aree pubbliche.

Aree e beni di interesse storico – documentario

Il P.R.G.C. individua le aree ove si rileva l'esistenza di insediamenti addensati di antica origine e datazione, anche in presenza di alterazioni di edifici, manufatti e luoghi in epoca successiva.

Gli immobili in questione sono individuati dall'Art. 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i., ove si riscontra la presenza di edifici dotati di valore storico ambientale e documentario, nell'ambito dei quali si ravvisa una sostanziale permanenza della trama edilizia e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale. Pertanto l'ambito delle suddette aree non interessa esclusivamente gli edifici ma anche le aree esterne che sono di cornice ambientale e che concorrono a determinarne i valori d'insieme.

In particolare, nella Tavola 8, vengono cartograficamente individuati gli edifici dotati di elevato valore storico ambientale e/o documentario della tradizione insediativa e della cultura locale definiti come "Nuclei rurali di antico impianto". Tali edifici, con rispettive aree, sono soggette alle destinazioni d'uso, interventi ammessi e prescrizioni come indicato nel seguito.

DESTINAZIONI D'USO

- a) Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa pertinenti, nonché alle attività compatibili quali quelle professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste, terziarie in genere, commerciali al dettaglio e turistico-ricettive, a condizione che siano reperiti gli standard urbanistici di legge.**
- b) Le destinazioni d'uso sono confermate; sono consentite, nei limiti di cui alla precedente lettera a), variazioni della destinazione d'uso. I fabbricati utilizzati come attrezzature rurali possono essere recuperati alla destinazione d'uso abitativa quando il tipo di intervento previsto consenta le operazioni necessarie per il diverso utilizzo.**
- c) Nelle operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente i vani su terrapieno non potranno avere destinazione abitativa; per essi è però consentito il cambiamento da residenza ad altre destinazioni d'uso, sempre però compatibili, nei limiti di cui alla precedente lettera a).**

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

INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per gli edifici individuati quali nuclei rurali di antico impianto e casotti agricoli sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A1**
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2**
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A A3/A**
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B A3/B**
- AMPLIAMENTO A5**

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e le MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelle specificate dai relativi articoli delle presenti N.T.A.

INDICAZIONI SPECIFICHE

Le recinzioni, salvo fili edilizi preesistenti, dovranno avere un arretramento minimo dal ciglio stradale di 1,50 m.

In particolare per gli interventi A5 bisognerà osservare i seguenti PARAMETRI EDILIZI:

- **volumetria ammissibile:** *incremento, una sola volta, pari al 20% della cubatura del fabbricato residenziale da ampliare con un massimo di 300 mc, nel rispetto, nei casi di sopraelevazione, dell'altezza non superiore a quella degli edifici circostanti e di un innalzamento parziale della quota di imposta e di colmo non superiore a 1,00 m;*
- **rapporto massimo di copertura:** *la superficie coperta dell'ampliamento, sommata alla superficie coperta dei fabbricati esistenti, non potrà superare il 50% della superficie fondiaria;*
- **piani fuori terra:** *2 e comunque non superiori a quella degli edifici residenziali circostanti;*
- **distanze minime inderogabili:**
 - da strade:** *come da D.M. n. 1404/68; per le strade vicinali di sezione inferiore a 5.00 m l'arretramento minimo dal centro strada sarà di 3.00 m.; si precisa che le distanze applicabili sono quelle del Codice della Strada (D.L.gs. 285/92), e le riduzioni applicabili sono riferite esclusivamente alle aree incluse nei centri abitati delimitati ai sensi dello stesso Codice della Strada.*
 - da confini:** *5.00 m; i fabbricati di altezza misurata all'estradosso dell'ultima soletta di copertura non superiore a 3.00 m potranno sorgere a confine. Gli ampliamenti organici di edifici esistenti saranno regolati dal C.C., previo assenso confinante.*
 - da fabbricati:** *10.00 m; gli ampliamenti organici di edifici esistenti saranno regolati dal C.C., previo assenso del confinante.*

Gli interventi sugli edifici devono in generale perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità e di ogni altro tipo di utilizzazione, salvaguardandone i valori architettonici o comunque documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale, ed eliminando gli aspetti in contrasto con essi. Pertanto, come criteri generali, è fatto divieto di deturpare o eliminare gli elementi caratterizzanti (andamento delle coperture, sporti di gronda, cornicioni, portali logge, archi, volte, pitture murali). Analogamente è fatto divieto di eliminare manufatti di arredo ambientale di valore documentario, quali pozzi, muri di recinzione di tipo tradizionale. Le parti compromesse andranno nel tempo ripristinate, in conformità alla esigenza di omogeneità ambientale, con l'obiettivo di recuperare i valori originari, eliminando e/o sostituendo le parti che, per forma e materiali, risultino in contrasto con tali valori.

Gli interventi devono rispettare le seguenti indicazioni:

- *è escluso l'uso di materiali impropri rispetto al contesto, quali i rivestimenti ceramici, in klinker, in tessere vetrose, placcaggi in pietra o legno, gli intonaci plastici, rivestimenti in cemento faccia a vista, materiali metallici come rivestimento e facciate a vetro;*
- *gli sporti di gronda o i cornicioni potranno essere:*
- *con puntoni in travetti di legno in vista, con eventuale collocazione di doghe di legno o tavelle in laterizio al di sopra di travi e puntoni costituenti la struttura del tetto;*
- *con sagomature intonacate o con modiglioni porta-gronda negli edifici di tipo*

- urbano e signorile;*
- *con puntoni in travetti di legno in vista e con copertura in lose negli edifici di tipo rurale e popolare;*
 - *i manti di copertura dovranno essere realizzati con materiali preesistenti e comunque solo mediante tegole curve tipo coppo piemontese; è vietato l'uso di ogni altro materiale;*
 - *le coperture avranno forma a falde inclinate, ove è ammesso l'inserimento di finestre installate a raso nella falda, a vasistas o a bilico per l'illuminazione del sottotetto, oppure l'inserimento di abbaini tradizionali;*
 - *le aperture di finestre e di porte dovranno essere del tipo rettangolare verticale con mazzette risvoltate in malta e con davanzali e soglie in pietra non lucidata; eventuali aperture arcuate dovranno essere motivate da ragioni di recupero di situazioni preesistenti ma mai a scopo mimetico o di adeguamento a situazioni d'intorno secondo principi arbitrari; i serramenti saranno preferibilmente in legno verniciato o in altro materiale di analogo aspetto; per le vetrine è consentito l'impiego di profilati in ferro colorato; si esclude l'utilizzo di cemento per la formazione delle soglie e dei davanzali; ovunque le condizioni di illuminazione siano sufficienti, si escludono modifiche alla disposizione e al numero delle aperture; negli edifici dall'aspetto storicamente consolidato si esclude categoricamente la variazione di forma e numero delle aperture;*
 - *le scale esterne a vista in facciata dovranno essere realizzate secondo tecniche tradizionali e comunque solamente dove si vada a ripristinare una scala preesistente; è esclusa la formazione di collegamenti verticali in cemento armato o materiali dissimili da quelli della tradizione costruttiva locale;*
 - *è consentita la chiusura di scale esistenti e la formazione di nuovi collegamenti verticali a condizione che i volumi relativi risultino coerenti morfologicamente e compositivamente con l'edificio principale e a condizione che vengano posizionati sui fronti secondari e con un limite di superficie coperta di 25 mq;*
 - *gli androni di accesso ai cortili dovranno adeguarsi alle forme e ai materiali del contesto, comunque essere organicamente inseriti nel disegno dei prospetti;*
 - *i balconi dovranno essere puntualmente recuperati e ripristinati, al fine di conservare l'aspetto storicamente consolidato delle facciate; così le ringhiere dovranno essere conservate e ripristinate, previa pulitura e sostituzione delle parti ammalorate; ove le condizioni dell'esistente non lo consentano, è permessa la sostituzione degli elementi originali con elementi di materiale simile; i nuovi balconi potranno essere in pietra a vista su mensole, dotati di ringhiere metalliche di semplice fattura, a bacchette verticali parallele con semplice piattina mancorrente;*
 - *sono ammesse nuove recinzioni in muratura piena secondo la tradizione costruttiva locale, o con cancellate e rete con interposta siepe, mentre quelle esistenti potranno essere ricostruite secondo i criteri fissati per le nuove;*
 - *per l'aspetto esterno delle facciate degli edifici soggetti a restauro e a risanamento conservativo è da recuperare e conservare l'intonaco antico ogniqualvolta risulti tecnicamente possibile; in caso contrario si deve procedere con rappezzi, nell'intento di ripristinare l'effetto dell'intonaco originario; in ogni caso si preferisca l'aggiunta di uno strato piuttosto dell'eliminazione dell'intonaco esistente;*
 - *Per gli edifici dotati di valore documentario la tinteggiatura dovrà essere ripetitiva di quella originaria, alla cui ricerca occorre procedere mediante appositi sondaggi superficiali; nei caso di sondaggi senza esito, i colori della*

tinteggiatura potranno essere prescelti tra bianco-sporco, grigio, ocra, giallo intenso, terra rossa bruciata; i colori di una singola facciata devono sempre riferirsi alla valutazione globale di un contesto urbano sufficientemente esteso;

- *è consentita, anche in deroga a quanto indicato dal presente articolo, la realizzazione di interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.*

Per gli interventi in ampliamento di edifici esistenti la costruzione deve avvenire secondo forme estremamente semplificate derivanti da una impostazione architettonica basata sull'impiego di tecniche costruttive tradizionali, che non dovranno essere impiegate in maniera mimetica, bensì allo scopo di consentire ad una cultura materiale costruttiva di sopravvivere e di aggiornarsi per poter essere sempre contemporanea. Si escludono nel contempo forme e materiali che ostentino chiaramente tecnologie di diversa origine culturale; l'obiettivo è quello di effettuare i nuovi interventi edilizi con forme e materiali scelti in modo che sappiano fondersi con l'insieme, restando riconoscibili come interventi contemporanei, ma che allo stesso tempo mostrino il perdurare della cultura costruttiva locale.

Sono pertanto da escludersi rivestimenti e contrasti di colori e materiali vistosi, tapparelle, parapetti pieni per balconi, aperture di finestre ad andamento orizzontale, sporti di gronda di disegno complesso.

La superficie pavimentata di piazze, strade, vicoli, androni, ecc. dovrà essere realizzata in pietra a lastre o masselli, acciottolato; si cercherà di evitare il conglomerato di cemento del tipo autobloccanti, sebbene non ne sia espressamente vietato l'uso.

Le insegne di tipo commerciale o pubblicitario in genere sono ammesse soltanto se organicamente inserite nel disegno dell'edificio (sull'architrave delle aperture, incorporate nei serramenti) del tipo a lettere singole o su plancia. Le insegne luminose sono ammesse soltanto all'interno delle vetrine.

Le aree private scoperte a corredo degli edifici esistenti dovranno essere trattate preferibilmente a giardino o a corte pavimentata con esclusione di manti in asfalto. Parti di tali aree scoperte potranno essere utilizzate per orticelli familiari alla condizione che vengano realizzati con tracciato regolare, senza sovrastrutture coprenti di tipo precario e temporaneo.

Per gli interventi, anche parziali, consentiti ai commi precedenti dovrà essere presentato il disegno di sistemazione organico e globale dell'intera area scoperta privata a cui appartiene l'intervento.

Relativamente alle aree ed immobili individuati quali nuclei rurali di antico impianto, per interventi eccedenti la manutenzione ordinaria o comunque in grado di incidere sui connotati originari, è fatto obbligo di richiedere il parere della Commissione di cui all'Art. 91/bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

Il Sindaco, previo eventuale parere favorevole della Soprintendenza ai monumenti, ha facoltà di disporre l'esecuzione di opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata od altre opere d'interesse generale in aree pubbliche.

ART 25 BIS. INTERVENTI DI MITIGAZIONE

Gli interventi di mitigazione (alberate, siepi, zone filtro) previsti nelle varie zone omogenee di piano dovranno essere realizzati nel rispetto della L.R. n. 4 del 10/02/2009 "Gestione e promozione economica delle foreste" e del D.P.R. 15 febbraio 2010, n. 4/R - Regolamento regionale recante: "Regolamento forestale di attuazione dell'articolo 13 della legge regionale 10 febbraio 2009, n. 4 (Gestione e promozione economica delle foreste)".

In particolare, al fine di promuovere la tutela della biodiversità e la diffusione delle specie arboree e arbustive autoctone indigene del territorio piemontese, è obbligatorio l'impiego di materiale vivaistico di specie autoctone o naturalizzate indicate all'allegato C, Tabelle I e II, al suddetto D.P.R. 15 febbraio 2010, n. 4/ per l'impiego "siepi e filari" che qui si riportano:

Tabella I - Specie AUTOCTONE: Acero campestre, Acero di monte, Ontano nero, Ontano bianco, Betulla, Carpino bianco, Bagolaro, Nocciolo, Frassino, Orniello, Maggiociondolo, Melo selvatico, Nespolo, Carpino nero, Pioppo bianco, Pioppo nero, Ciliegio selvatico, Ciliegio a grappoli, Pero selvatico, Cerro, Rovere, Roverella, Farnia, Salice bianco, Farinaccio, Sorbo degli uccellatori, Sorbo domestico, Ciavardello, Tiglio selvatico, Olmo campestre.

Tabella II - Specie ESOTICHE O NATURALIZZATE: Noce europeo, Noce americano, Noce ibrido, Albero dei tulipani, Gelso comune, Gelso nero, Paulonia, Platano, Cloni di pioppo, Robinia.

In ogni caso la nuova piantumazione dovrà ispirarsi ad un'accurata progettazione ambientale in relazione alle preesistenze sul fondo oggetto di intervento e sulle aree confinanti e sarà eseguita nel rispetto dei seguenti elementi:

- privilegiare i criteri di sviluppo dei sistemi arborei presenti, quali filari, bordure o siepi, prevedendo il loro equilibrato incremento;**
- riferirsi alle preesistenze storiche del territorio alberato presente nelle zone agricole, quali piantate alberate, filari arborei od arbustivi, ecc.**

AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI

ART 26. AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI COMPRENDENTI ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO : DISPOSIZIONI GENERALI

Il P.R.G. individua le parti di territorio la cui utilizzazione è destinata a servizi sociali. Dette aree sono delimitate sulle tavole grafiche del P.R.G. con la simbologia per esse prevista nelle tavole di piano.

Le aree per servizi sociali sono le AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI e quelle per gli IMPIANTI DI SERVIZIO URBANO E TERRITORIALE, **nonché le AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI e le AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI DIREZIONALI E COMMERCIALI AL DETTAGLIO.**

In generale, per le suddette aree, le superfici destinate a soddisfare gli standard per parcheggi utilizzano in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili, salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione degli inquinanti.

Il Piano Territoriale Provinciale, attualmente vigente, prevede che il Comune di Montaldo Scarampi possa realizzare attrezzature per servizi locali. Qualora si ravvisasse la necessità di realizzare attrezzature per servizi interurbani di rilevanza provinciale è necessario che si avviino procedure di concertazione con i Comuni confinanti per definire il bacino d'utenza minimo a garantire la fattibilità dell'opera.

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

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

Almeno il 10% della superficie di intervento è destinata a verde, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada; la relativa sistemazione costituisce parte integrante del progetto di intervento,

In sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo dovranno essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale del PTP "Metodologia e criteri per la valutazione degli impatti sul paesaggio".

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

I contenuti e le prescrizioni sono quelle degli articoli seguenti.

ART 27. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Il P.R.G. classifica come AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI quelle superfici acquisite dall'Amministrazione pubblica secondo le forme di legge nell'ambito delle localizzazioni individuate dal PRGC e quelle superfici cedute all'Amministrazione pubblica nell'ambito degli Strumenti Urbanistici Esecutivi o assoggettate all'uso pubblico (sino a 7 mq) mediante convenzione, secondo un rapporto almeno pari a 18 mq ogni 120 mc di volume residenziale realizzato:

- I) Le aree verdi di isolato e di arredo urbano che saranno previste negli S.U.E. La previsione di tali aree è finalizzata al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente urbano e la loro utilizzazione è stabilita a verde di arredo: la loro sistemazione consiste nella realizzazione di un tappeto erboso con alberature, percorsi pedonali ed attrezzature per la sosta sediva e di zone pavimentate per il gioco; la sistemazione finale dovrà rispettare le

piante esistenti.

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

Onde agevolare l'attuazione di tali interventi, con D.C. si potrà procedere alla formazione di comparti, delimitando il suolo di almeno due proprietà.

Le aree verdi di isolato e di arredo urbano sono inedificabili; esse concorrono ad incrementare la dotazione degli standard minimi di cui all'Art. 21 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int., limitatamente alle aree di dimensione unitaria superiore a 100 mq fruibili dalla cittadinanza ed annoverate tra le aree ad uso pubblico del PRGC. Le aree verdi di isolato e di arredo urbano possono essere cedute al Comune e la loro cessione, come pure la loro sistemazione, è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione primaria, salvo che per le aree di dimensione superiore a 100 mq., da considerarsi integrative ai fini dell'urbanizzazione secondaria.

- II) Le aree per servizi pubblici, distinte in aree per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per parcheggi.

Dette aree, ivi compresi gli edifici in esse ricadenti, hanno come obiettivo l'erogazione di servizi sociali a livello comunale.

La proprietà degli immobili, aree ed edifici dovrà essere pubblica, l'acquisizione di dette aree e degli edifici in esse ricadenti dovrà avvenire direttamente da parte del Comune o di Enti Pubblici, istituzionalmente operanti sul settore dei Servizi, nei modi e nelle forme di legge, ovvero potrà avvenire indirettamente contestualmente ad interventi di iniziativa privata, di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione e a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

- III) Le aree di verde attrezzato.

Dette aree hanno come obiettivo la realizzazione di spazi pubblici per lo svago, il gioco attrezzato e lo sport.

La sistemazione prevista per le stesse consiste in:

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

- attrezzature per bambini:

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

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

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

- attrezzature per lo sport.

La dotazione minima per abitante delle aree di cui ai precedenti numeri II) e III), utile ai fini dell'osservanza degli standard prescritti dall'Art. 21 della L.R. n. 56/77 e s. m. e i., è di mq. 18.

Gli interventi edilizi nelle aree per spazi pubblici 18 e 19, destinate a interesse comune ed in particolare alla realizzazione di un fabbricato sede della Comunità Collinare "Val Tiglione e dintorni", saranno soggetti ai seguenti parametri edilizi.

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

- rapporto massimo di copertura:

costruibile 50%

parcheggio 25%

libera 10%

a verde 15%

- altezza massima ammissibile: 11.50 m

- piani fuori terra massimi ammessi: 3

- distanze minime inderogabili:

da strade: 6.00 m

da confini: 5.00 m; i bassi fabbricati, eventualmente previsti,

potranno sorgere al confine, nel rispetto del C.C., purché l'altezza misurata all'estradosso della soletta di copertura non superi i 3.00 m dall'originario piano di campagna; nel caso in cui il basso fabbricato insista su un terreno posto ad una quota inferiore a quella della proprietà adiacente, questo potrà avere un'altezza anche maggiore di 3.00 m, purché rispetto alla quota del terreno confinante esso non superi il limite massimo di 3.00 m di altezza;

da fabbricati:

10.00 m; le pareti non finestrate potranno sorgere a confine, salvo diritti di terzi e nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di scrittura privata registrata.

- tipologie edilizie:

fabbricati isolati

- volumetria massima ammissibile:

aree non soggette a tale verifica

Gli interventi edilizi nelle aree per spazi pubblici 18 e 19 saranno attuati mediante piano particolareggiato.

Gli interventi edilizi nell'area per spazi pubblici 7, destinata a interesse comune, saranno soggetti ai seguenti parametri edilizi.

- rapporto massimo di copertura:

costruibile 55%

parcheggio 20%

libera 10%

a verde 15%

- altezza massima ammissibile: 11.50 m

- piani fuori terra massimi ammessi: 3

- distanze minime inderogabili:

da strade: 6.00 m o filo edilizio preesistente

da confini: 5.00 m; i bassi fabbricati, eventualmente previsti, potranno sorgere al confine, nel rispetto del C.C., purché l'altezza misurata all'estradosso della soletta di copertura non superi i 3.00 m dall'originario piano di campagna; i bassi fabbricati eventualmente previsti potranno sorgere al confine, purché l'altezza misurata all'estradosso della soletta di copertura non superi i 3.00 m;

da fabbricati:

10.00 m; le pareti non finestrate potranno sorgere in aderenza, salvo diritti di terzi e nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di scrittura privata registrata.

- tipologie edilizie:

fabbricati isolati

- volumetria massima ammissibile: area non soggette a tale verifica

Gli interventi edilizi in tali aree dovranno attuati seguendo le prescrizioni della Relazione geologico tecnica.

ART 28. IMPIANTO DI SERVIZIO URBANO E TERRITORIALE

Gli impianti di servizio urbano e territoriale quali le sottostazioni elettriche, le centrali telefoniche, ecc., potranno essere realizzati anche su aree ad esse non specificatamente destinate, con la sola osservanza, in genere, del rapporto di copertura e della distanza dai confini e dalle strade:

- rapporto di copertura 50% della superficie fondiaria

- distanza da confini 5 m
- distanza dalle strade 6 m: per le cabine elettriche la distanza dal ciglio stradale può essere ridotta a 3 metri, mantenendo, comunque, nel caso di viabilità veicolare, distanza dalla mezzera stradale non inferiore a 6 m.

ART. 29. AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI DIREZIONALI E COMMERCIALI AL DETTAGLIO.

1) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi.

La dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, di nuovo impianto di cui alle lettere a) e d) del 1° comma dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i., per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata. Nei casi di cui alle lettere b) e c) del 1° comma dell'articolo 26 della L.R. 56/77 e s.m.i., la dotazione minima e' stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria.

2) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio non soggetti alle prescrizioni di cui al successivo punto 3).

Nei casi di intervento all'interno del centro storico e di ristrutturazione urbanistica e di completamento, la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento. Nei casi di intervento di nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni.

3) Attività commerciali al dettaglio di cui all'articolo 4 del d.lgs. 114/1998 con superficie di vendita superiore a mq 400.

In tal caso devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998, applicando il maggiore tra quelli previsti al numero 3) del primo comma e quelli previsti nel presente comma; nel caso di interventi nel centro storico la dotazione di parcheggi pubblici è stabilita nella misura dell'80% degli standard previsti dai citati indirizzi e criteri, fatte salve ulteriori prescrizioni aggiuntive stabilite dai criteri stessi.

In tutti i casi di cui ai nn. 1), 2) e 3) del presente articolo, negli interventi all'interno del centro storico, di ristrutturazione urbanistica e di completamento, la superficie da destinare a parcheggio potrà essere utilmente reperita in apposite attrezzature multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura ed anche nel sottosuolo, purché non pregiudichi le aree sovrastanti, se piantumate o destinate a piantumazione.

Ai fini degli standards, di cui al presente articolo, sono computabili, oltre alle superfici delle quali è prevista l'acquisizione da parte del Comune, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione.

AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

ART 30. DISPOSIZIONI GENERALI

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa sussidiari, nonché alle attività compatibili quali quelle professionali ed artigianali di servizio, non nocive e non moleste e terziarie in genere.

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

Le principali classi di aree residenziali sono:

- AREE EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE;
- AREE DI UTILIZZO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE;
- AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA.

Le DESTINAZIONI D'USO, gli INTERVENTI AMMESSI e le PRESCRIZIONI SPECIFICHE sono quelli degli articoli seguenti.

In tutte le aree è permesso il recupero dei rustici a solo scopo residenziale: ai sensi della L.R. 9/2003 si intendono per rustici i manufatti edilizi esistenti realizzati anteriormente al 1° settembre 1967 delimitati da tamponamenti individuati a catasto terreni o edilizio urbano ed utilizzati a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza o di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dai vigenti regolamenti e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti (sono esclusi i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato)

I suddetti interventi di recupero sono consentiti purché gli edifici interessati:

- a) risultino legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della L.R. 9/2003, fatto salvo quanto stabilito al comma precedente;
- b) siano serviti dalle opere di urbanizzazione primaria e, in particolare, siano reperiti spazi sia a parcheggio privato, in quantità non inferiore a quella prevista per le nuove costruzioni dall'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modificazioni, sia a parcheggio pubblico, ai sensi dell'articolo 21 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), come da ultimo modificato dall'articolo 7 della legge regionale 12 novembre 1999, n. 28; è facoltà dei comuni di ammettere la monetizzazione del parcheggio pubblico in base ai costi correnti di esproprio applicati all'interno delle singole aree, sempreché il dimensionamento della dotazione esistente risulti sufficiente anche per il nuovo carico insediativo;
- c) non siano situati in aree definite a rischio idrogeologico ed idraulico, individuate negli strumenti di pianificazione sovraordinata di settore o dai piani regolatori generali comunali; i comuni, nell'ambito delle competenze attribuite dall'articolo 6 della L.R. 9/2003, possono escludere dall'applicazione delle presente legge parti del territorio comunale classificate a pericolosità rilevante negli studi geomorfologici ed idraulici a supporto degli strumenti urbanistici.

Il recupero dei rustici non serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, può essere consentito a condizione che i fabbricati siano in possesso dei servizi in forma diretta e autonoma, nei termini previsti dalle vigenti normative di settore.

Nel caso di rustici serviti da strade classificate vicinali l'autorizzazione al recupero a fini abitativi e' subordinata all'impegno di concorrere alla relativa manutenzione sulla base della normativa vigente.

Il recupero e' soggetto a permesso di costruire.

Per le altezze interne dei locali oggetto di recupero si rimanda alla normativa relativa alle aree ed al Regolamento Edilizio Comunale; devono inoltre essere rispettate le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dalla normativa vigente e le norme sulle distanze, in particolare sulle distanze tra fabbricati.

Nel caso di rustici ubicati su terreni in pendenza sistemati a terrazzamenti con muri di sostegno, le norme regolamentari sulle distanze dai confini e dagli altri fabbricati sono sempre derogate se dal progetto di recupero il punto più alto del solido emergente posto a valle risulta a quota inferiore del punto più basso del coronamento del muro di sostegno posto a monte; la

misura e' effettuata limitatamente alla parte in cui i manufatti si fronteggiano.

Il rapporto di copertura riferito alle superfici dell'edificio principale ed alle superfici oggetto di recupero non può superare il 40 per cento per ogni singolo lotto.

Il recupero di edifici rustici agricoli, realizzati anteriormente al 1° settembre 1967, avviene nel rispetto delle tipologie preesistenti e con l'uso di materiali tradizionali e compatibili con quelli originari.

Nelle aree di antica formazione dei centri urbani, individuate dai piani regolatori generali comunali, non possono essere oggetto di recupero le superfetazioni non coerenti con il contesto architettonico.

In tutte le aree è inoltre ammessa la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga ai parametri edilizi di zona, di cui all'art. 9) della Legge 24 marzo 1989, n. 122: in relazione alla situazione orografica dei luoghi ed al fine di conservare le caratteristiche preesistenti l'autorimessa potrà essere realizzata anche non totalmente interrata, purché almeno uno dei lati sia totalmente interrato (ad eccezione della aree di Centro Storico A, nelle quali l'intervento è ammesso solo con manufatto totalmente interrato). Il vincolo pertinenziale di tale manufatto dovrà risultare da apposito atto di vincolo trascritto nei registri della proprietà immobiliare a cura e spese del proprietario contestualmente all'inizio lavori.

In generale, per le suddette aree, le superfici destinate a soddisfare gli standard per parcheggi utilizzano in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili, salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione degli inquinanti.

Gli interventi da realizzarsi nelle aree destinate ad uso residenziale perseguono l'incremento della qualità ambientale e funzionale attraverso i seguenti indirizzi:

- a) la preventiva valutazione dei fattori di inquinamento dell'aria, dell'acqua, da rumore e della sicurezza rispetto ai rischi idrogeologici e di altra natura;***
- b) la previsione di rilocalizzazione delle attività riconosciute incompatibili;***
- c) il superamento della monofunzionalità di alcune porzioni dei tessuti insediativi, privilegiando l'individuazione di aree polifunzionali, con l'obiettivo di rafforzare i nodi del sistema urbano provinciale come configurato nell'art. 34 delle norme tecniche di attuazione del vigente Piano Territoriale Provinciale, equilibrando funzioni residenziali, commerciali e di servizio.***

In sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo dovranno essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale del PTP "Metodologia e criteri per la valutazione degli impatti sul paesaggio".

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

I nuovi fabbricati, anziché collocarsi al centro del lotto isolandosi dal contesto entro le proprie recinzioni, dovranno, di norma, rapportarsi a disposizioni in linea o raggruppate; la forma del tetto dovrà seguire la tradizionale disposizione a due falde, di norma poste parallelamente o perpendicolarmente all'asse stradale, escludendo i porticati, gli abbaini, i tetti a mansarda, le fasce e gli sporti di cornicione.

ART 31. AREE EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE

Il P.R.G. delimita le parti di territorio che presentano, ai sensi dell'Art. 24 della L.R. n. 56/77 e s. m. e i., caratteristiche storiche, artistiche e documentarie.

Dette aree hanno valore di zona di recupero ai sensi della Legge 457/78 e sono individuate dalla destinazione di CENTRO STORICO (C.S.)

ART 32. CENTRO STORICO (C.S.)

L'area C.S. è delimitata sulle tavole di piano del P.R.G. con apposita simbologia.

Il Centro Storico di Montaldo Scarampi è individuato (vedi tavola 02 del Piano

Territoriale Provinciale) quale centro storico minore di rilevanza sub regionale: il presente articolo detta le norme per la conservazione e riqualificazione del centro storico e per il mantenimento delle funzioni che vi hanno sede, al fine di conservarne il proprio ruolo specifico e di rafforzarne l'identificabilità culturale.

DESTINAZIONI D'USO

- a) Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa pertinenti, nonché alle attività compatibili quali quelle professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste e terziarie in genere.
- b) Le destinazioni d'uso sono confermate; sono consentite, nei limiti di cui alla precedente lettera a), variazioni della destinazione d'uso. I fabbricati utilizzati come attrezzature rurali possono essere recuperati alla destinazione d'uso abitativa quando il tipo di intervento previsto consenta le operazioni necessarie per il diverso utilizzo.
- c) Nelle operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente i vani su terrapieno non potranno avere destinazione abitativa; per essi è però consentito il cambiamento da residenza ad altre destinazioni d'uso, sempre però compatibili, nei limiti di cui alla precedente lettera a). In relazione al tipo di intervento previsto per il fabbricato saranno consentiti gli adattamenti per i nuovi utilizzi.
- d) Sono incompatibili con il tessuto urbano e la destinazione residenziale le stalle, le porcilaie, le concimaie e le strutture agricole similari, l'attività di commercio all'ingrosso e quella industriale.
- e) Le aree risultanti libere dopo gli interventi sono adibite a parcheggio, a verde, nonché giardino ed orto o lastricate.

INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per gli edifici residenziali nel C.S. sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A1
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A A3/A
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B A3/B

A ciascun edificio è attribuito uno specifico tipo di intervento definito topograficamente sulla tavola di piano relativa.

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e le MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelli specificati dagli articoli delle presenti N.T.A.

Gli interventi ammessi per le attrezzature rurali non più utilizzate nel C.S., compatibilmente con quanto stabilito dalla L.R. 9/2003, sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A1
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A A3/A
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B A3/B

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e le MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi, sono quelli specificati dai relativi articoli delle presenti N.T.A.

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

INDICAZIONI SPECIFICHE

La ristrutturazione edilizia di Tipo A si attua con permesso di costruire subordinato al parere vincolante della Commissione Provinciale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis, 8 comma della L.R. 56/77 e s.m.i.

La ristrutturazione edilizia di Tipo B è subordinata alla redazione di Piano di Recupero da sottoporre al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis, 1 comma della L.R. 56/77 e s.m.i.

Con D.C. potranno essere delimitati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, le aree per i quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di S.U.E.

Con lo S.U.E. è altresì consentito variare il tipo di intervento attribuito dal P.R.G. a ciascun edificio solo per motivo di ordine statico evidenziato con una perizia asseverata.

Gli interventi del tipo A3/B vincolano alla previsione di spazi per parcheggi privati in misura non

inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, da reperire preferibilmente all'interno di corpi di fabbrica esistenti o nelle immediate vicinanze.

Le recinzioni, salvo fili edilizi preesistenti o di progetto indicati sulle tavole di piano, dovranno avere un arretramento minimo di 1.00 m dal ciglio stradale.

Le aree libere sono inedificabili.

E' consentita la realizzazione di modeste coperture a protezione degli ingressi delle abitazioni anche con eventuale appoggio delle stesse su pilastri se strutturalmente necessario, solo se coerenti con l'impianto tipologico e storico dell'edificio.

Gli interventi edilizi in tali aree dovranno attuati seguendo le prescrizioni della Relazione geologico tecnica.

ART 33. AREE DI UTILIZZO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il P.R.G. individua le parti di territorio per le quali sono opportuni interventi di riqualificazione funzionale, igienica, edilizia ed ambientale: dette aree vengono denominate AREE DI RISTRUTTURAZIONE.

Le AREE DI RISTRUTTURAZIONE hanno valore di zone di recupero ai sensi della legge n. 457/78.

Nelle suddette aree dovranno essere rispettati i disposti del D.P.R. 02/04/2009 n. 59 "Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia".

ART 34. AREE DI RISTRUTTURAZIONE (R.)

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

DESTINAZIONI D'USO

Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa pertinenti, nonché alle attività compatibili quali quelle professionali ed artigianali di servizio, non nocive e non moleste e terziarie in genere.

Le destinazioni d'uso in atto sono confermate; sono consentite, nei limiti di cui al precedente comma, variazioni della destinazione d'uso.

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

Nelle operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente i vani su terrapieno non potranno avere destinazione abitativa; per essi è però consentito il cambiamento da residenza ad altre destinazioni d'uso, sempre però compatibili, nei limiti di cui al precedente comma secondo.

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

Sono incompatibili con il tessuto urbano e la destinazione residenziale le stalle, le porcilaie, le concimaie e le strutture agricole similari, l'attività di commercio all'ingrosso e quella industriale.

Le aree risultanti libere dopo gli interventi sono adibite a parcheggio, a verde, nonché a giardino od orto o lastricate.

INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per gli edifici residenziali nelle aree R. sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A1
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A A3/A
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B A3/B
- AMPLIAMENTO A5

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e LE MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi articoli delle presenti N.T.A.

Gli interventi ammessi per le attrezzature rurali non più utilizzate nelle aree R., compatibilmente con quanto stabilito dalla L.R. 9/2003, sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A1

- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A A3/A
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B A3/B

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e le MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi articoli delle presenti N.T.A.

Sono inoltre ammesse le opere di cui all'Art. 51 della L.R. n. 56/77 e s. m. e i.

INDICAZIONI SPECIFICHE

Con D.C. potranno essere delimitati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, e le aree per le quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di uno S.U.E. unitario.

Gli interventi del tipo A3/B ed A5 vincolano alla previsione di spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, da reperire preferibilmente all'interno di corpi di fabbrica esistenti o nelle immediate vicinanze.

Le recinzioni, salvo fili edilizi preesistenti o di progetto indicati sulle tavole di piano, dovranno avere un arretramento minimo di 1.00 m dal ciglio stradale.

Gli interventi A5 saranno soggetti ai seguenti PARAMETRI EDILIZI:

- volumetria massima ammissibile: 20% del volume del fabbricato residenziale da ampliare, con un massimo di 300 mc; 75 mc sono comunque consentiti;
- rapporto massimo di copertura: la superficie coperta dall'ampliamento, sommata alla superficie coperta dei fabbricati esistenti, non potrà superare il 50% della superficie fondiaria del lotto;
- altezza massima ammissibile: non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti;
- piani fuori terra massimi ammessi: non superiori a quelli degli edifici circostanti;
- distanze minime inderogabili:
da strade:

all'interno dei centri abitati come definiti ai sensi del Codice della Strada, 1.50 m o nel rispetto del filo edilizio esistente qualora questo sia superiore a 1.50 m e inferiore a 3.0 m; all'esterno dei centri abitati come definiti ai sensi del Codice della Strada le distanze sono quelle di cui al comma 2 dell'Art. 2 del nuovo Codice della Strada;

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

- da fabbricati: 10.00 m da parete finestrata o nel rispetto del C.C. per entrambe le pareti non finestrate.

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

- superficie massima ammissibile: 30 m² di superficie utile;
- altezza massima ammissibile: 3 m;
- aperture: sono consentite al massimo due aperture: un portone ed una finestra.
- distanze minime inderogabili:
da strade:

all'interno dei centri abitati come definiti ai sensi del Codice della Strada, 1.50 m o nel rispetto del filo edilizio esistente qualora questo sia superiore a 1.50 m e inferiore a 3.0 m;

da confini:	all'esterno dei centri abitati come definiti ai sensi del Codice della Strada le distanze sono quelle di cui al comma 2 dell'Art. 2 del nuovo Codice della Strada; 5.00 m oppure, trattandosi di bassi fabbricati, a confine, nel rispetto del C.C., senza assenso dei confinanti. Nel caso in cui il basso fabbricato insista su un terreno posto ad una quota inferiore a quella della proprietà adiacente, questo potrà avere un'altezza anche maggiore di 3.00 m, purché rispetto alla quota del terreno confinante esso non superi il limite massimo di 3.00 m di altezza.
da fabbricati:	10.00 m in caso di almeno una parete finestrata; fatti salvi i diritti di terzi e nel rispetto del C.C. per entrambe le pareti non finestrate.

Gli interventi edilizi in tali aree dovranno attuati seguendo le prescrizioni della Relazione geologico tecnica.

ART 35. AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Il P.R.G. individua le parti di territorio da sottoporre a nuova edificazione: dette aree si distinguono in AREE DI COMPLETAMENTO (C.) e AREE DI ESPANSIONE (E.).

Nelle suddette aree dovranno essere rispettate le seguenti norme:

- **L. R. 28 maggio 2007, n. 13 “Disposizioni in materia di rendimento energetico nell’edilizia”;**
- **Stralcio di Piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento, approvato con D.G.R. n. 14-2293 del 6 marzo 2006 e con D.C.R. n. 98-1247 dell’11 gennaio 2007;**
- **L. R. 24 marzo 2000, n. 31 “Disposizioni per la prevenzione e lotta all’inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche” e relative linee guida e regolamenti attuativi.**

ART 36. AREE DI COMPLETAMENTO (C.)

Le aree C. sono delimitate sulle tavole di piano del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

A più completa specificazione sono aree C. quelle contraddistinte con i simboli C17, C19, C20, C22, C23, C24, C25, C27, C28, C29, C30, C31, C32, **C33**.

In tutte queste aree deve essere mantenuto il piano di campagna esistente e vanno salvaguardate le coltivazioni viticole specializzate se in atto; in assenza di dette colture vanno inserite adeguate quinte arboree di essenze locali sul perimetro dell’area residenziale di completamento per l’armonizzazione dell’intervento nel contesto naturale del paesaggio circostante.

DESTINAZIONI D'USO

Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa pertinenti, nonché alle attività compatibili, quali quelle professionali ed artigianali di servizio non nocive né moleste e terziarie in genere.

Le destinazioni d'uso in atto sono confermate; sono consentiti, nei limiti di cui al precedente comma, variazioni delle destinazioni d'uso.

Sono incompatibili con il tessuto urbano a destinazione residenziale le stalle, le porcilaie, le concimaie e le strutture agricole similari, le attività di commercio all'ingrosso e quella industriale.

INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per le aree C. sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	A1
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A	A3/A
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B	A3/B
- AMPLIAMENTO	A5
- NUOVA COSTRUZIONE	A6

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e LE MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi articoli delle precedenti N.T.A.

Sono inoltre consentite le opere di cui all'Art. 51 della L.R. n. 56/77 e s. m. e i.

INDICAZIONI SPECIFICHE

Nelle aree contraddistinte con i simboli C19, C21, C23, C24, C26, C27, C31, C32 l'edificazione può avvenire a mezzo di permesso di costruire, mentre nelle aree contraddistinte con i simboli C17, C20, C22, C25, C28, C29, C30, **C33** l'edificazione è subordinata alla formazione di P.E.C.L.I.: in quest'ultimo caso gli interventi sono subordinati alla dismissione e all'assoggettamento di aree per viabilità veicolare e per uso pedonale e inoltre alla cessione alla proprietà pubblica o all'assoggettamento ad uso pubblico di aree da attrezzare a verde e parcheggi nella misura di 18 mq per ogni abitante insediabile nell'area stessa (e quindi 18 mq per ogni 120 mc cubi costruibili); l'indice di fabbricazione è esteso all'intera superficie perimetrata in cartografia comprensiva dei suddetti spazi pubblici **nel caso di cessione gratuita al Comune degli stessi.**

Nel caso che le dismissioni per spazi pubblici all'interno dei PECLI non giustifichino per fruibilità, ampiezza, localizzazione, ecc. autonome dotazioni è facoltà dell'Amministrazione Comunale ammettere la possibilità di monetizzare, in tutto o in parte, la cessione delle aree a standards urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.: a tale scopo, a mezzo di apposito provvedimento amministrativo, l'Amministrazione Comunale provvederà periodicamente a quantificare l'importo per m² di area da cedere; l'importo corrispondente alla quantità di area da cedere verrà incamerato dal Comune (ed utilizzato esclusivamente per l'acquisizione delle aree a servizi previste dal P.R.G.C.) a titolo di acconto rispetto agli effettivi costi di acquisizione delle nuove aree per servizi previste dal P.R.G.C.: l'eventuale differenza, in più o in meno rispetto alle spese sostenute, verrà compensata ad avvenuta acquisizione dell'area. Tale compensazione sarà garantita da apposita fideiussione rilasciata dal proponente in sede di convenzionamento.

Nelle aree C20, C22, C28, C29, C30 e **C33** il P.E.C.L.I. potrà essere attuato con comparti di intervento di ampiezza minima pari a 2000 mq.

~~Inoltre nell'area C29 dovrà essere tutelato l'affaccio verso la collina con la piantumazione di una fascia verde di essenze autoctone.~~

Dovrà essere prevista la realizzazione di parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

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

L'intervento A6 sarà soggetto ai seguenti PARAMETRI EDILIZI:

- rapporto massimo di copertura:

costruibile	50%
libera	25%
a verde	25%

- altezza massima ammissibile: 7.50 m ~~(è ammessa in deroga un'altezza massima di 10.50 m esclusivamente per la realizzazione di autorimesse seminterrate con un solo lato fuori terra non posizionato sul prospetto principale. In ogni caso l'autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, potrà limitare la suddetta deroga per motivi di tutela dell'ambiente).~~

- piani fuori terra massimi ammessi: ~~2~~ **3** ~~2~~

- distanze minime inderogabili:

da strade:	6.00 m
da confini:	5.00 m; i bassi fabbricati, eventualmente previsti, potranno sorgere al confine, nel rispetto del C.C., purché l'altezza misurata all'estradosso della soletta di copertura non superi i 3.00 m dall'originario piano di campagna; nel caso in cui il basso fabbricato insista su un terreno posto ad una quota inferiore a quella della proprietà adiacente, questo potrà avere un'altezza anche maggiore di 3.00 m, purché rispetto alla quota del terreno confinante esso non superi il

- da fabbricati: limite massimo di 3.00 m di altezza;
10.00 m da parete finestrata o nel rispetto del C.C. per
entrambe le pareti non finestate.
- tipologie edilizie: fabbricati isolati o case a schiera
 - volumetria massima ammissibile: in funzione dell'area

Gli interventi edilizi in tali aree dovranno attuati seguendo le prescrizioni della Relazione geologico tecnica.

Al fine di migliorare il risparmio idrico e perseguire una corretta gestione delle acque, gli interventi edilizi in tali aree adottano le migliori tecnologie disponibili in materia, anche in riferimento ai disposti del vigente D.G.P.R. 20/02/2006 n. 1/R "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne".

Si ribadisce che tutte le aree residenziali devono essere dotate di sistema fognario che adduca ad un idoneo impianto di trattamento dei reflui.

Inoltre valgono le seguenti prescrizioni:

- ***salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, utilizzano prioritariamente sistemi di pavimentazioni semipermeabili;***
- ***gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme sono razionalizzati, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità anche di III° livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;***
- ***la viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, sono dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;***
- ***almeno il 10% delle superficie destinata a servizi generali di comparto é destinato a verde permeabile;***
- ***almeno il 10 % della superficie d'intervento é destinato a verde privato di lotto, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada. E' consentita la sistemazione del verde sulla soletta di copertura delle costruzioni fatti salvi, in ogni caso, i disposti di cui all' articolo 15, comma 4.2, lettera c); per una quota non superiore ad 1/2 della superficie destinata a verde, tale sistemazione può assolvere la dotazione di standard.***

ART 37. AREE DI ESPANSIONE (E.)

Le aree di espansione E. sono delimitate sulle tavole di piano del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

A più completa specificazione sono aree E. quelle contraddistinte con i simboli E3, E4, E5, **E6, E7** : in tutte queste aree deve essere mantenuto il piano di campagna esistente e vanno salvaguardate le coltivazioni viticole specializzate se in atto; in assenza di dette colture vanno inserite adeguate quinte arboree di essenze locali sul perimetro dell'area residenziale di espansione per l'armonizzazione dell'intervento nel contesto naturale del paesaggio circostante.

DESTINAZIONI D'USO

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

Sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni:

- attività distributive come negozi, mercati coperti, punti di vendita al minuto, con l'esclusione dei supermercati e dei grandi magazzini di vendita all'ingrosso;
- attività terziarie quali uffici, studi professionali, sedi o agenzie commerciali, finanziarie amministrative, direzionali;
- attività ricettive, ricreative, associative, sportive, culturali e pubblici esercizi (bar, caffè, alberghi, ristoranti, mense, tavole calde, ecc..) attrezzature pubbliche o riservate alle

- attività collettive;
- attività artigianali al servizio della residenza quando non rumorose, moleste e nocive;
- autorimesse pubbliche o private;
- attrezzature pubbliche o riservate alle attività collettive.

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

INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi in tali aree sono:

- | | |
|--|------|
| - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA | A1 |
| - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A | A3/A |
| - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B | A3/B |
| - AMPLIAMENTO | A5 |
| - NUOVA COSTRUZIONE | A6 |

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e LE MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi articoli delle precedenti N.T.A.

Sono inoltre ammesse le opere di cui all'Art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.

INDICAZIONI SPECIFICHE

Nelle aree contraddistinte con i simboli E3, E4, E5, **E6, E7** l'edificazione è subordinata alla formazione di P.E.C.O. unitario che deve prevedere un solo accesso viario per l'intera area: gli interventi sono subordinati alla dismissione e all'assoggettamento di aree per viabilità veicolare pubblica, da e per strade extraurbane, idonea a regolare l'afflusso e il deflusso del traffico le cui caratteristiche dimensionali devono essere adeguate a quelle definite dal D.M. delle Infrastrutture e dei Trasporti del 05.11.2001 e per uso pedonale e inoltre alla cessione gratuita alla proprietà pubblica o all'assoggettamento ad uso pubblico di aree da attrezzare a verde e parcheggi nella misura di 18 mq per ogni abitante insediabile nell'area stessa (e quindi 18 mq per ogni 120 mc cubi costruibili); l'indice di fabbricazione è esteso all'intera superficie perimetrata in cartografia comprensiva dei suddetti spazi pubblici **nel caso di cessione gratuita al Comune degli stessi**. Inoltre nell'area E4 deve essere realizzato l'asse viario di progetto quale unico accesso per l'intera area residenziale con la relativa area per inversione di marcia: le caratteristiche dimensionali di questa viabilità pubblica devono essere adeguate a quelle definite dal D.M. delle Infrastrutture e dei Trasporti del 05.11.2001.

Nell'area E5 l'edificazione deve essere posta ad una distanza minima di 10 m dal limite tra la classe II e la classe III, come indicato dalla linea tratteggiata riportata nelle tavole di piano.

Nelle aree E5, **E6, E7** il P.E.C.O. potrà essere attuato con comparti di intervento di ampiezza minima pari a 2000 mq.

Nelle aree E6 e E7 gli edifici in previsione dovranno essere attestati sulla linea dell'edificato esistente (circa 80 m dal Torrente Tiglione) a non meno di 100 m dal Torrente Tiglione.

Dovrà essere prevista la realizzazione di parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

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

L'intervento A6 sarà soggetto ai seguenti PARAMETRI EDILIZI:

- rapporto massimo di copertura:

costruibile	50%
libera	25%
a verde	25%
- altezza massima ammissibile: 7.50 m ~~(è ammessa in deroga un'altezza massima di 10.50 m esclusivamente per la realizzazione di autorimesse seminterrate con un solo lato fuori terra non posizionato sul prospetto principale. In ogni caso l'autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, potrà limitare la suddetta deroga per motivi di tutela dell'ambiente).~~

- piani fuori terra massimi ammessi: 2 3 2

- distanze minime inderogabili:

da strade:

6.00 m

da confini:

5.00 m; i bassi fabbricati, eventualmente previsti, potranno sorgere al confine, nel rispetto del C.C., purché l'altezza misurata all'estradosso della soletta di copertura non superi i 3.00 m dall'originario piano di campagna; nel caso in cui il basso fabbricato insista su un terreno posto ad una quota inferiore a quella della proprietà adiacente, questo potrà avere un'altezza anche maggiore di 3.00 m, purché rispetto alla quota del terreno confinante esso non superi il limite massimo di 3.00 m di altezza

da fabbricati:

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

- tipologie edilizie:

fabbricati isolati o case a schiera

- volumetria massima ammissibile: in funzione dell'area

Gli interventi edilizi in tali aree dovranno attuati seguendo le prescrizioni della Relazione geologico tecnica.

Inoltre valgono le seguenti prescrizioni:

- ***salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, utilizzano prioritariamente sistemi di pavimentazioni semipermeabili;***
- ***gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme sono razionalizzati, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità anche di III° livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;***
- ***la viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, sono dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;***
- ***almeno il 10% delle superficie destinata a servizi generali di comparto é destinato a verde permeabile;***
- ***almeno il 10 % della superficie d'intervento é destinato a verde privato di lotto, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada. E' consentita la sistemazione del verde sulla soletta di copertura delle costruzioni fatti salvi, in ogni caso, i disposti di cui al precedente articolo 15, comma 4.2, lettera c); per una quota non superiore ad 1/2 della superficie destinata a verde, tale sistemazione può assolvere la dotazione di standard.***

Al fine di migliorare il risparmio idrico e perseguire una corretta gestione delle acque, gli interventi edilizi in tali aree adottano le migliori tecnologie disponibili in materia, anche in riferimento ai disposti del vigente D.G.P.R. 20/02/2006 n. 1/R "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne".

Si ribadisce che tutte le aree residenziali devono essere dotate di sistema fognario che adduca ad un idoneo impianto di trattamento dei reflui.

AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI

ART 38. DISPOSIZIONI GENERALI

In queste aree, oltre ai fabbricati strettamente necessari alla produzione artigianale e alla distribuzione commerciale, sono consentite le attrezzature funzionali agli impianti, quali uffici, magazzini, parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense, attrezzature per l'approvvigionamento energetico, idrico, per la depurazione.

E' anche ammessa la realizzazione dell'abitazione del titolare e del personale di custodia; la superficie residenziale non potrà essere **superiore al 30 % della superficie coperta produttiva o commerciale dell'azienda e comunque non superiore a 150 mq di superficie utile per ogni abitazione (al massimo due).**

Dette aree si distinguono in AREE PER IMPIANTI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE e in AREE DI NUOVO IMPIANTO.

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche funzionali agli impianti produttivi quali parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi, mense e attrezzature varie è stabilita nel 20% della superficie territoriale dell'area interessata e nella misura del 10% della superficie fondiaria nel caso di aree esistenti alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

Le superfici per servizi individuate in ragione del 10% verranno cedute, a seguito di attuazione di ampliamenti di attività produttive legittimamente esistenti o legittimate alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 56/77, mediante permesso di costruire convenzionato; nel caso di nuovi insediamenti o di ampliamenti di attività non legittimamente esistenti o legittimate alla data di entrata in vigore della L.R. 56/77 (nel qual caso è necessario dismettere il 20%), le superfici mancanti verranno reperite all'interno della perimetrazione dell'area produttiva e cedute mediante permesso di costruire convenzionato o piano esecutivo convenzionato.

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche funzionali ai nuovi impianti commerciali o ampliamento di quelli esistenti è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda del pavimento; di tali aree almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Nel caso in cui le aree produttive non siano dotate di tutte le infrastrutture primarie, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono subordinati alla corretta infrastrutturazione.

Per ogni attività, anche già in atto, dovranno comunque essere rispettate le norme antinquinamento previste dalle vigenti disposizioni di legge regionale o nazionale.

Nelle aree per IMPIANTI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE e DI NUOVO IMPIANTO è fatto obbligo, ai sensi del 7° comma, art 27, LR. 56/77 smi, di piantumazione lungo tutto il perimetro di essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, al fine di integrare correttamente le previsioni urbanistiche con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti e con funzione altresì di mitigazione dell'impatto ambientale. ***In fase di rilascio di titolo abilitativo dovrà essere presentata apposita garanzia fideiussoria a garanzia dell'effettiva piantumazione.***

In generale per le aree ricadenti all'interno della "dorsale a rischio di sviluppo lineare" cartograficamente individuata nella Tavola 8 e contenuta nella Tavola 06 del vigente Piano Territoriale Provinciale, occorre destinare il 10% della superficie territoriale a verde privato di lotto posizionandolo prevalentemente lungo i confini dell'area.

L'attivazione degli interventi su aree produttive e commerciali confinanti con aree ad altra destinazione d'uso, compresa quella agricola, deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di una corona esterna di terreno naturale con idonee barriere antirumore e antinquinamento, costituite da fasce di cui all'art. 27 della L.R. 56/77 destinate a verde, piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone di alto fusto prevedendo inoltre siepi sempre verdi autoctone o filari di vite.

In generale, per le suddette aree, le superfici destinate a soddisfare gli standard per parcheggi utilizzano in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili, salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione degli inquinanti.

Il recupero e il riordino di aree produttive dismesse o con insediamenti produttivi da rilocalizzare avviene favorendo:

- a) il recupero di edifici e manufatti di particolare pregio, quali testimonianze di architettura industriale, mediante interventi di riuso per fini compatibili con le preesistenze;***
- b) la possibilità di riutilizzo per fini produttivi;***
- c) gli interventi necessari alla trasformazione delle aree per usi diversi;***
- d) gli interventi di bonifica e di recupero ambientale, quando necessari.***

Le aree per impianti produttivi industriali e artigianali che consentono l'insediamento di stabilimenti a rischio di incidente rilevante devono prevedere i requisiti minimi di sicurezza che tengano conto della necessità di mantenere opportune distanze di sicurezza tra gli stabilimenti e le zone residenziali e dell'obiettivo di prevenire gli incidenti rilevanti o di limitarne le conseguenze, in conformità ai criteri espressi dalla normativa vigente (D.M. 9 maggio 2001 e art. 14 del D.Lgs. 334/1999).

Tali misure precauzionali si applicano a:

- insediamenti di stabilimenti nuovi;***
- modifiche agli stabilimenti esistenti;***
- nuovi insediamenti e infrastrutture da realizzarsi in prossimità degli stabilimenti esistenti qualora l'ubicazione, l'insediamento o l'infrastruttura possano aggravare il rischio o le conseguenze di un incidente rilevante. Gli insediamenti e le infrastrutture da considerare sono: le vie di comunicazione, i luoghi frequentati dal pubblico, le zone residenziali ed altre attività sensibili.***

L'insediamento di attività produttive all'interno delle aree suddette avviene previa verifica della sostenibilità, anche in riferimento all'aumento del fabbisogno idrico e allo smaltimento delle acque bianche e nere, al fine di garantire l'efficienza del sistema idrico e fognario, sia esistente che in progetto; si verifica altresì la portata dei ricettori finali sulla base del bilancio idrico definito dai piani di settore vigenti. In caso di aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo, una verifica più puntuale può essere demandata allo strumento stesso.

L'insediamento di attività produttive di rilevanza sovracomunale avviene previa verifica di argomentazioni tecnicamente coerenti, quali:

- a) l'utilità socio-economica dell'intervento; elementi essenziali per la valutazione sono: la coerenza dimensionale dell'intervento rispetto alla domanda, il rapporto tra i costi di investimento e di gestione previsti ed i benefici attesi, il rapporto tra l'utilizzo delle risorse ambientali e gli interventi di mitigazione e compensazione previsti;***
- b) il quadro generale del sistema viario e dei trasporti nel quale s'inserisce l'intervento, con la valutazione dei flussi di traffico previsti e degli adeguamenti richiesti sulla viabilità;***
- c) il quadro delle risorse energetiche, con particolare riferimento all'adeguata disponibilità idrica, di energia elettrica, di sistemi di telecomunicazione, e alle caratteristiche e localizzazioni degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi.***

In sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo dovranno essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale del PTP "Metodologia e criteri per la valutazione degli impatti sul paesaggio".

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

ART 39. AREE PER IMPIANTI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE (C.U.)

Nelle aree per impianti confermati nella loro ubicazione (CU) di superficie territoriale e fondiaria rispettivamente pari a mq 68.310 e mq 61.479, l'attuazione degli interventi di ampliamento e nuova costruzione è sottoposta a strumento urbanistico esecutivo esteso **a comparti di ampiezza minima 10.000 m²**, nei quali ~~all'intera area oggetto d'intervento in cui~~ devono essere delimitate sia le dotazioni di superfici per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, nelle quantità stabilite dall'art. 21 della LR 56/77 e smi, che la viabilità interna, le cui caratteristiche dimensionali devono essere adeguate a quelle definite dal D.M. delle Infrastrutture e dei Trasporti del 05.11.2001.

Le aree C.U. sono delimitate sulle tavole di piano del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

DESTINAZIONI D'USO E ATTIVITA' AMMESSE

Sono ammesse le destinazioni d'uso in atto e quelle funzionali agli impianti di cui all'art. 38 delle presenti N.T.A. È ammessa la prosecuzione del tipo di attività produttiva in atto nonché la realizzazione di impianti ad essa pertinenti.

INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per le AREE PER IMPIANTI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A1
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2
- AMPLIAMENTO A5
- NUOVA COSTRUZIONE A6

Sono inoltre ammesse le opere di cui all'Art. 51 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

INDICAZIONI SPECIFICHE

Con D.C. potranno essere delimitati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di uno S.U.E. unitario.

Le recinzioni dovranno avere un arretramento minimo dal ciglio stradale di m. 1,50.

Gli interventi A5 e A6 saranno soggetti ai seguenti PARAMETRI EDILIZI:

- aumento max. superficie coperta: **50% della superficie coperta esistente**
- rapporto di copertura massimo: la superficie coperta dell'ampliamento o della nuova costruzione, sommata a quella dei fabbricati esistenti, non potrà essere superiore al ~~50-30~~ **50%** di quella del lotto; la rimanente superficie sarà ripartita al ~~25 35~~ **25%** tra il verde e la libera.
- altezza massima ammissibile: 7.50 m; sarà consentita una maggiore altezza nel caso di comprovate necessità produttive
- piani fuori terra massimi ammessi: 2
- distanze minime inderogabili:
 - da strade: 6.00 m
 - da confini: 5.00 m
 - da fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato antistante con un minimo di 10 m

~~Gli interventi di demolizione e ricostruzione a parità di superficie coperta non necessitano di redazione di S.U.E. e di cessione di aree per servizi.~~

Gli interventi edilizi in tali aree dovranno attuati seguendo le prescrizioni della Relazione geologico tecnica.

L'area contraddistinta da apposito retino e dalla sigla SPCU è un'area per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed è quindi destinata soprattutto a parcheggio: in essa sono vietate edificazioni e, oltre alle destinazioni previste dal punto 2), comma 1, art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., sono ammesse solamente le destinazioni stabilite al comma 3, art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i.

ART 40. AREE DI NUOVO IMPIANTO (N.I.)

Le aree N.I. sono delimitate sulle tavole di piano del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

A più completa specificazione sono aree N.I. quelle contraddistinte con i simboli NI1 e **NI3**. Diversamente dalla localizzazione produttiva **NI3** che è costituita da una unica area la cui superficie territoriale è pari a mq. **27.353**, la localizzazione produttiva NI1 è frazionata in due aree, le cui superfici territoriali sono:

- NI1/1 mq. 18.000 (superficie desunta dal Settore Urbanistico Territoriale di Asti in sede di verifiche operate sulle controdeduzioni alla 2° Variante al PRGC);
- NI1/2 mq. 31.495.

DESTINAZIONI D'USO E ATTIVITA' AMMESSE

Sono ammesse le destinazioni d'uso in atto e quelle ad esse funzionali di cui all'art. 38 delle presenti N.T.A.

Per le attività seguenti dovrà essere compiuta approfondita indagine sulla consistenza delle falde acquifere, al fine di dimostrare la sufficiente dotazione di acqua per le lavorazioni che si intendono impiantare: acciaierie, cartiere, rayon-viscosa, raffinazione dell'alluminio, produzione e raffinazione dello zucchero, fabbricazione di acetilene da metano e da virgin-nafta, fabbricazione di etilene, fabbricazione di gomme e fibre sintetiche.

Non sono ammesse le seguenti attività, salvo che le misure antinquinamento adottate siano giudicate adeguate dai competenti organi regionali contro l'inquinamento: produzione e raffinazione dello zucchero, lavorazione di finissaggio, tintura e pre-trattamenti, industria conciaria, fabbricazione macchine agricole per movimento terra e trivellatrici stradali, fabbricazione trattrici, autocarri, autovetture, chimica inorganica, fabbricazione acetilene dal metano, fabbricazione acetilene da carburo, rayon, saponi, nerofumo e fabbricazioni complementari petrolifere, lavorazioni derivate dal metano 1 e 2, fabbricazione detersivi, lavorazione derivato da cokeria e virgin-nafta, fabbricazione anticrittogamici, carta e cartone e carta di basso pregio, lavorazione del tabacco, fabbricazione di conserve ittiche, industria siderurgica tradizionale, siderurgia con forni elettrici, affinazione dell'acciaio, fonderia di seconda fusione, per usi propri e conto terzi, lavorazione minerali non ferrosi primari, fabbricazione semilavorati di piombo, zinco, rame e loro leghe, fabbricazione cemento calce gesso, prodotti ceramici per l'edilizia ed usi igienico-sanitari, policarburati, farmaceutici, pneumatici.

In particolare nell'area NI2 sono ammesse attività non nocive e non moleste, da verificare in sede di rilascio di permesso di costruire previo accurato studio di impatto ambientale ed acustico.

INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per le aree N.I. sono:

- | | |
|--|------|
| - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA | A1 |
| - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A | A3/A |
| - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B | A3/B |
| - AMPLIAMENTO | A5 |
| - NUOVA COSTRUZIONE | A6 |

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE E LE MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelli specificati nei relativi articoli delle presenti N.T.A.

Sono inoltre ammesse le opere di cui all'Art. 51 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

INDICAZIONI SPECIFICHE

Il rilascio del permesso di costruire nelle aree di nuovo impianto N.I. è subordinato alla formazione di un S.U.E. unitario con un unico accesso viario per l'intera area.

Le recinzioni, salvo fili edilizi preesistenti, dovranno avere un arretramento minimo dal ciglio stradale di 1.50 m.

Il perimetro fondiario delle aree di N.I. deve essere piantumato con alberi di alto fusto.

L'intervento A6 sarà soggetto ai seguenti parametri edilizi:

- | | |
|----------------------------------|-----|
| - rapporto di copertura massimo: | |
| costruibile: | 35% |
| libera: | 30% |
| a verde: | 35% |

- altezza massima ammissibile: 7.50 m; sarà consentita una maggiore altezza nel caso di comprovate necessità produttive
- piani fuori terra max. ammessi: 2
- distanze minime inderogabili:
 - da strade: 10.00 m
 - da confini: 5.00 m
 - da fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato antistante con un minimo di 10 m

La superficie utile dell'abitazione del titolare dell'azienda e del personale di custodia non potrà superare quella indicata dall'Odelle presenti N.T.A.

L'attuazione degli insediamenti nelle aree NI deve procedere contestualmente alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie prestabilite secondo una rigorosa cronologia definita dallo strumento urbanistico esecutivo unitario; le superfici per attrezzature di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e smi non devono essere inferiori al 20% della superficie territoriale dell'intera area e le caratteristiche dimensionali della viabilità interna devono essere adeguate a quelle definite dal D.M. delle Infrastrutture e dei Trasporti del 05.11.2001;

- aree per parcheggi pari al 5% dell'area totale, in ogni caso 15 mq ogni 4 addetti, con un minimo di 150 mq disponibili;
- aree per servizi adeguate ai disposti dell'art. 38 delle presenti N.T.A.

Sono soggetti a convenzionamento, ai sensi dell'Art. 53 della L.R. n. 56/77 e s. m. i. gli interventi attraverso i quali l'azienda, cedendo i propri immobili, attua un programma di rilocalizzazione.

Gli interventi edilizi in tali aree dovranno attuati seguendo le prescrizioni della Relazione geologico tecnica.

Sono preferibili gli insediamenti di impianti produttivi industriali e artigianali che adottano procedure per una conduzione ecocompatibile dell'impresa, quali EMAS e ISO14001.

Ai fini di verificare l'incidenza e l'impatto ambientale dei nuovi insediamenti industriali sarebbe opportuno effettuare, da parte del Comune il monitoraggio della qualità atmosferica delle aree di nuova istituzione industriale/produttiva prima dell'effettivo insediamento delle aziende.

Inoltre valgono le seguenti prescrizioni:

- ***nell'ambito dei piani esecutivi, le aree destinate a viabilità, sia interna che pubblica, non sono computate ai fini del soddisfacimento degli standard;***
- ***gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme sono razionalizzati, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità anche di III° livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;***
- ***la viabilità interna e la viabilità pubblica per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, sono dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;***
- ***almeno il 10% delle superfici a servizi generali di comparto sono destinati a verde permeabile;***
- ***in caso di stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, devono essere previsti spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature.***

Si ribadisce che tutte le aree produttive devono essere dotate di sistema fognario che adduca ad un idoneo impianto di trattamento dei reflui.

Al fine di migliorare il risparmio idrico e perseguire una corretta gestione delle acque, gli interventi edilizi in tali aree adottano le migliori tecnologie disponibili in materia, anche in riferimento ai disposti del vigente D.G.P.R. 20/02/2006 n. 1/R "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne".

ART 41. AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO

Le aree destinate ad uso agricolo sono delimitate sulle tavole di piano con l'apposita simbologia.

DESTINAZIONI D'USO

- a) sono ammesse le destinazioni d'uso in atto e le opere destinate alla residenza rurale con le relative pertinenze ed impianti tecnologici;
- b) sono ammesse le infrastrutture, le strutture, le attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, con dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende agricole singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile. In sede di istruttoria della richiesta di permesso di costruire o in sede di Commissione Edilizia può essere richiesto il parere della Commissione Comunale Agricola per la verifica del corretto dimensionamento proposto in funzione dell'azienda agricola.

INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per l'esercizio dell'attività rurale delle AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	A1
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	A2
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A	A3/A
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B	A3/B
- DEMOLIZIONE	A4
- AMPLIAMENTO	A5
- NUOVA COSTRUZIONE	A6

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e le MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelle specificate dai relativi articoli delle presenti N.T.A.

INDICAZIONI SPECIFICHE

Le recinzioni, salvo fili edilizi preesistenti, dovranno avere un arretramento minimo dal ciglio stradale di 1.50 m.

Le concessioni per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle L.R. 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 63/78 e successive modificazioni e integrazioni e della lettera m) del secondo comma **dell'Art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.**, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata, **a condizione che siano garantiti: l'esistenza in loco di una azienda agricola, l'effettiva attività agricola, la tipologia edilizia, l'impegno a condurre i fondi con tecnica appropriata e l'impegno a compiere i lavori di manutenzione dei sentieri, delle strade agricole, dei fossi di regimazione delle acque con le tecniche naturali e dell'ingegneria naturalistica. Gli interventi consentiti, per effetto del combinato disposto con la lettera m), comma 2, art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i., sono esclusivamente quelli di ampliamento e ristrutturazione edilizia.**
- d) Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto 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 del presente articolo;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma;
- d) le sanzioni, oltre a quelle del successivo art. 69, per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario su registri

della proprietà immobiliare.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

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

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

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti:

- | | |
|--|--|
| a) terreni a colture protette in serre fisse: | mc. 0,06 per mq. |
| b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: | mc. 0,05 per mq. |
| c) terreni a colture legnose specializzate: | mc. 0,03 per mq. |
| d) terreni a seminativo ed a prato: | mc. 0,02 per mq. |
| e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno
annessi ad aziende agricole: | mc. 0,01 per mq.
in misura non superiore a 5 ettari
per azienda |
| f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali | mc. 0,001 per mq. per abitazioni
non superiori a 500 mc. per ogni
azienda. |

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al 12° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g) del secondo comma del presente articolo, anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza di 8 km dal centro aziendale.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di permesso di costruire, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del comma 17° dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura e' stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Analogamente, non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture e attrezzature, di cui alla lettera g) del 2° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali.

Nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità di fabbricati ricompresi nella fascia di rispetto delle strade devono osservarsi le disposizioni di cui al 10 comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Gli edifici rurali ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto di cui al comma precedente potranno essere autorizzati ad aumenti di volume non superiore al 20% del volume preesistente, purché l'ampliamento in questione avvenga sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

Gli interventi A5 e A6 saranno soggetti ai seguenti parametri edilizi:

- volumetria massima ammissibile: la densità fondiaria per le abitazioni rurali non può superare i limiti definiti dall'Art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. sopra riportati, e cioè:
 - a) Terreni a colture protette in serre fisse; 0.06

- mc/mq
- b) Terreni a colture orticole-floricole specializzate; 0.05 mc/mq
 - c) Terreni a colture legnose specializzate; 0.03 mc/mq
 - d) Terreni a seminativo o prato; 0.02 mc/mq
 - e) Terreni a bosco o coltivazione industriale legno; 0.01 mc/mq
 - f) Terreni a pascolo o prato-pascolo; 0.001mc/mq

Il volume edificabile per abitazioni rurali di cui al comma precedente sarà computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti; nel computo dei volumi realizzabili non saranno conteggiate le attrezzature e le infrastrutture, anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

Sarà ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice.

Per le aziende che insistono sui terreni di comuni limitrofi sarà ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo comune a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi 1000 mc di volume.

Gli indici di densità fondiaria si intenderanno riferiti alle colture in atto od in progetto; gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria saranno verificati dal comune in sede di rilascio di permesso di costruire senza che costituiscano variante al PRG.

Le classi di coltura in atto ed il progetto, documentati a norma del precedente comma, faranno parte integrante dell'atto di impegno di cui al presente articolo e l'inosservanza degli impegni assunti costituisce, al fine dell'applicazione delle sanzioni di cui all'Art. 69 della L.R. 56/77 e s.m.i., modifica di destinazione d'uso.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori dovrà risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare; tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori saranno destinati a "non aedificandi" ed evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Non saranno ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

- rapporto massimo di copertura:
costruibile:
- altezza massima ammissibile:

50% della superficie fondiaria
7.50 m; sarà consentita una maggiore altezza

	esclusivamente per comprovate necessità produttive
- piani fuori terra:	2
- distanze minime inderogabili: da strade:	come da D.M. n. 1404/68; nel perimetro dei nuclei rurali la distanza di cui sopra è ridotta a 10 m
da confini:	5.00 m.; potranno sorgere a confine i fabbricati la cui altezza, misurata all'estradosso dell'ultima soletta di copertura, non superi i 3.00 m. Gli ampliamenti organici di edifici esistenti saranno regolati dal C.C. previo assenso del confinante.
da fabbricati:	10.00 m da parete finestrata o nel rispetto del C.C. per entrambe le pareti non finestrate, salvo che per la costruzione di stalle, che dovranno sorgere in edifici indipendenti da edifici residenziali e distanti da essi in misura radiale non inferiore a 100 m, elevati a 200 m per le porcilaie. Gli ampliamenti organici di edifici esistenti saranno regolati dal C.C., previo assenso del confinante.

INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per il patrimonio edilizio esistente non destinato all'esercizio dell'attività rurale o per gli edifici abbandonati (rustici) sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	A1
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	A2
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A	A3/A
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B	A3/B
- AMPLIAMENTO	A5

Ai sensi della L.R. 9/2003 si intendono per rustici i manufatti edilizi esistenti realizzati anteriormente al 1° settembre 1967 delimitati da tamponamenti individuati a catasto terreni o edilizio urbano ed utilizzati a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza o di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dai vigenti regolamenti e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti (sono esclusi i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato).

I suddetti interventi di recupero sono consentiti purché gli edifici interessati:

- a) risultino legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della L.R. 9/2003, fatto salvo quanto stabilito al comma precedente;
- b) siano serviti dalle opere di urbanizzazione primaria e, in particolare, siano reperiti spazi sia a parcheggio privato, in quantità non inferiore a quella prevista per le nuove costruzioni dall'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modificazioni, sia a parcheggio pubblico, ai sensi dell'articolo 21 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), come da ultimo modificato dall'articolo 7 della legge regionale 12 novembre 1999, n. 28; è facoltà dei comuni di ammettere la monetizzazione del parcheggio pubblico in base ai costi correnti di esproprio applicati all'interno delle singole aree, sempreché il dimensionamento della dotazione esistente risulti sufficiente anche per il nuovo carico insediativo;
- c) non siano situati in aree definite a rischio idrogeologico ed idraulico, individuate negli strumenti di pianificazione sovraordinata di settore o dai piani regolatori generali comunali; i comuni, nell'ambito delle competenze attribuite dall'articolo 6 della L.R. 9/2003, possono escludere dall'applicazione della presente legge parti del territorio comunale classificate a pericolosità rilevante negli studi geomorfologici ed idraulici a supporto degli strumenti urbanistici.

Il recupero dei rustici non serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, può essere consentito a

condizione che i fabbricati siano in possesso dei servizi in forma diretta e autonoma, nei termini previsti dalle vigenti normative di settore.

Nel caso di rustici serviti da strade classificate vicinali l'autorizzazione al recupero a fini abitativi e' subordinata all'impegno di concorrere alla relativa manutenzione sulla base della normativa vigente.

Il recupero e' soggetto a permesso di costruire.

Per le altezze interne dei locali oggetto di recupero si rimanda alla normativa relativa alle aree ed al Regolamento Edilizio Comunale; devono inoltre essere rispettate le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dalla normativa vigente e le norme sulle distanze, in particolare sulle distanze tra fabbricati.

Nel caso di rustici ubicati su terreni in pendenza sistemati a terrazzamenti con muri di sostegno, le norme regolamentari sulle distanze dai confini e dagli altri fabbricati sono sempre derogate se dal progetto di recupero il punto più alto del solido emergente posto a valle risulta a quota inferiore del punto più basso del coronamento del muro di sostegno posto a monte; la misura e' effettuata limitatamente alla parte in cui i manufatti si fronteggiano.

Il rapporto di copertura riferito alle superfici dell'edificio principale ed alle superfici oggetto di recupero non può superare il 40 per cento per ogni singolo lotto.

Il recupero di edifici rustici agricoli, realizzati anteriormente al 1° settembre 1967, avviene nel rispetto delle tipologie preesistenti e con l'uso di materiali tradizionali e compatibili con quelli originari.

I capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato possono essere recuperati non a destinazione residenziale, ma solo come magazzini o depositi.

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e le MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelle specificate dai relativi articoli delle presenti N.T.A.

INDICAZIONI SPECIFICHE

Le recinzioni, salvo fili edilizi preesistenti, dovranno avere un arretramento minimo dal ciglio stradale di 1.50 m.

In particolare per gli interventi A5 bisognerà osservare i seguenti PARAMETRI EDILIZI:

- volumetria ammissibile: 20% del fabbricato residenziale da ampliare con un massimo di 300 mc; 75 mc sono comunque consentiti;
- rapporto massimo di copertura: la superficie coperta dell'ampliamento, sommata alla superficie coperta dei fabbricati esistenti, non potrà superare il 50% della superficie fondiaria;
- altezza massima ammissibile: 7.50 m e comunque non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti;
- piani fuori terra: 2 e comunque non superiori a quella degli edifici residenziali circostanti;
- distanze minime inderogabili:
 - da strade: come da D.M. n. 1404/68; per le strade vicinali di sezione inferiore a 5.00 m l'arretramento minimo dal centro strada sarà di 3.00 m; **si precisa che le distanze applicabili sono quelle del Codice della Strada (D.L.gs. 285/92), e le riduzioni applicabili sono riferite esclusivamente alle aree incluse nei centri abitati delimitati ai sensi dello stesso Codice della Strada.**
 - da confini: 5.00 m; i fabbricati di altezza misurata all'estradosso dell'ultima soletta di copertura non superiore a 3.00 m potranno sorgere a confine. Gli ampliamenti organici di edifici esistenti saranno regolati dal C.C., previo assenso confinante.
 - da fabbricati: 10.00 m da parete finestrata o nel rispetto del

C.C. per entrambe le pareti non finestrate; gli ampliamenti organici di edifici esistenti saranno regolati dal C.C., previo assenso del confinante.

I soggetti che, pur non essendo compresi fra i casi di cui al comma 3, art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i., sono proprietari di appezzamenti di terreno costituenti un unico corpo di superficie minima 2.000 m², potranno costruire un locale, vincolato con atto pubblico al sopraccitato terreno, per il ricovero delle attrezzature agricole o comunque per lo svolgimento dell'attività, con le seguenti caratteristiche:

- superficie coperta massima: 25 m²;
- altezza massima: 2,50 m;
- distanze minime inderogabili: quelle di cui al presente articolo
- aperture: sono consentite al massimo due aperture: un portone ed una finestra.

I suddetti fabbricati per ricovero attrezzi dovranno essere realizzati con i materiali e le tipologie costruttive tipici della tradizione locale.

Gli interventi edilizi in tali aree dovranno essere attuati seguendo le prescrizioni della Relazione geologico tecnica.

Nelle aree per AGRICOLE è fatto obbligo, ai sensi del 7° comma, art 27, LR. 56/77 smi, di piantumazioni, lungo tutto il perimetro delle aziende agricole, di essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, al fine di integrare correttamente le previsioni urbanistiche con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti e con funzione altresì di mitigazione dell'impatto ambientale. **In fase di rilascio di titolo abilitativo dovrà essere presentata apposita garanzia fideiussoria a garanzia dell'effettiva piantumazione.**

In relazione alla tipologia edilizia che si intende adottare è necessario porre particolare attenzione al manuale "Il recupero degli edifici rurali" edito dalla Provincia di Asti in collaborazione con la Regione Piemonte.

Tutto il territorio comunale di Montaldo Scarampi è individuato, nella Tavola 03 del PTP, come Zona dei Vigneti e una parte del territorio quale Suolo produttivo di pianura di cui all'art. 23 comma 2.1 del PTP.

All'interno della Zona dei Vigneti, e quindi nell'intero territorio comunale, è necessario:

- 1. promuovere il mantenimento delle caratteristiche colturali tipiche;***
- 2. regolamentare e prevedere limiti alle diverse tipologie di coltivazioni;***
- 3. mantenere, nei limiti del possibile, gli elementi strutturanti del territorio agrario, quali strade interpoderali e poderali, altimetria del terreno, pendii, terrazzamenti, elementi vegetazionali, fossi, fontanili, sorgenti, canali, elementi architettonici caratteristici;***
- 4. conservare, nei limiti del possibile, i suoli a coltura specializzata esistenti agli usi attuali;***
- 5. conservare il mantenimento e la ricostituzione della vegetazione lungo le scarpate, evitando le lavorazioni fino al margine dei terrazzi;***
- 6. applicare prioritariamente tecniche agronomiche mirate alla ecocompatibilità;***
- 7. mantenere e sviluppare siepi e filari alberati interpoderali;***
- 8. mantenere, nei limiti del possibile, in corretto stato di conservazione i muri a secco.***

All'interno dei Suoli produttivi di pianura è necessario:

- 1. limitare la compromissione o riduzione delle loro superfici e/o capacità produttive;***
- 2. condizionare le trasformazioni di tali suoli, quando comportino la compromissione o la riduzione delle loro superfici e/o capacità produttive, alla valutazione circa la presenza e/o assenza di alternative praticabili, circa il bilancio delle trasformazioni sotto i profili economico, ambientale e sociale, nonché circa la necessaria dotazione e localizzazione di servizi pubblici, di pubblica utilità e di uso collettivo.***

I fabbricati adibiti a produzione agricola non dovranno superare (salvo casi eccezionali, eventualmente confermati dalla Commissione agricola comunale) in lunghezza la dimensione di 40 m, oltre la quale andranno articolati in più corpi, opportunamente intervallati con apertura di visuali. Inoltre, al fine di mitigarne ulteriormente gli impatti, andrà riservata particolare attenzione alla tipologia edilizia in rapporto al contesto, ai colori, alle disposizioni del verde, anche ricorrendo a recinzioni naturali quali alberature e siepi.

Nel caso di insediamenti zootecnici di nuovi impianto dovranno essere osservate le seguenti disposizioni:

- il distacco radiale delle stalle dalle abitazioni esterne all'azienda dovrà essere al minimo di 200 m, e dovrà essere ricompreso all'interno dell'area perimetrata dell'azienda in modo da costituire una fascia di rispetto senza determinare servitù sui fondi altrui;
- il perimetro dell'azienda dovrà essere piantumato con essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone con funzione di mitigazione e protezione antinquinamento;
- dovrà essere stabilita, d'intesa con i comuni confinanti, una congrua distanza delle nuove stalle dalle abitazioni dei comuni contermini coerentemente con le rispettive norme di attuazione vigenti.

ART 42. INSEDIAMENTI COMMERCIALI PER LA VENDITA AL DETTAGLIO SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DI CUI AL D. LGS. 114/1998

FINALITA' ED AMBITO DI APPLICAZIONE

Indipendentemente da quanto normato nel presente articolo, devono essere comunque osservate le disposizioni della vigente legislazione regionale sul commercio (si veda in tal senso la L.R. 28 del 12/11/99).

Il PRG regola gli insediamenti nei quali si struttura la rete distributiva del commercio per la vendita al dettaglio con finalità di riequilibrio e sviluppo del settore ai sensi dell'art. 1, comma 3°, titolo I° e art. 6, comma 2, titolo III° del D. Lgs. 114/98.

Le norme del presente titolo si applicano esclusivamente agli insediamenti in cui sono esercitate forme di vendita al dettaglio, di cui all'art. 4, comma 1°, lettere d), e), f) e g) del titolo I° del D. Lgs. 114/98, con l'esclusione di quelle di cui alla lettera h) e del comma 2 e 3 dello stesso articolo, nonché di quelle relative a vendita di servizi.

DEFINIZIONI

Ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 114/98, la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. ~~Non costituiscono superficie di vendita:~~

- ~~• quella di reparti specificatamente destinata ad esposizione di merci, non immediatamente prelevabili e/o consegnabili, con ingombro superiore a mc 0.25, misurato al lordo dell'imballo;~~
- ~~• quella riservata a percorsi, strade interne, nonché a collegamenti verticali, che garantiscono l'accessibilità a più esercizi commerciali anche quando fra loro integrati da servizi comuni;~~
- ~~• quella esterna all'area di vendita ed antistante vetrine e casse;~~
- ~~• quella destinata a depositi, magazzini, lavorazioni, uffici e servizi.~~

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

La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immedia-

ta (mobilitici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del d.lgs. 114/1998 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva di cui al comma seguente.

Costituisce esposizione la superficie, facente parte anche di esercizi commerciali, purché delimitata fisicamente, destinata a prodotti e/o merci non prelevabili, campionate in un unico esemplare con esclusione di qualsiasi forma di immagazzinaggio anche di giro, presidiate da personale addetto ed accessibile al pubblico in condizioni di sicurezza; quando funzionale ad attività di vendita al dettaglio in esercizio privo di attribuzione di superficie di vendita o collegata ad esercizio di vicinato, all'esposizione è assegnata una superficie di vendita virtuale pari al 25% della sua superficie utile netta fino a mq. 1000 da sommare ad un ulteriore 5% per le quote eccedenti tale limite quando merci e/o prodotti trattati abbiano ingombro inferiore a mc. 0,25, al lordo di imballo.

La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue

L'offerta commerciale è il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale e si articola in alimentare, extra alimentare e mista.

La superficie di vendita, l'offerta commerciale e la relativa comunicazione, ai sensi dell'art. 7 del D. Lgs. 114/89 o autorizzazione commerciale rilasciata a i sensi degli artt. 8 e 9 del D. Lgs. 114/98 e L. 426/71, identificano l'esercizio commerciale e la destinazione d'uso dell'immobile in cui è insediato anche ai fini della conformità urbanistica.

Sono esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita al dettaglio inferiore a 150 mq.

Sono medie strutture di vendita gli esercizi commerciali con superficie di vendita al dettaglio compresa tra 151 mq e 1500 mq, anche organizzati in forma di Centro Commerciale.

Sono supermercati, superette o discount le strutture di cui al punto precedente gestite a libero servizio, la cui offerta sviluppa un assortimento completo di prodotti alimentari, anche freschi, integrati da offerta extralimentare di grande consumo.

Sono grandi strutture di vendita gli esercizi commerciali con superficie di vendita al dettaglio superiore a 1500 mq, anche organizzati in forma di Centro Commerciale.

Sono ipermercati le strutture di cui al punto precedente gestite a libero servizio, la cui offerta sviluppa un assortimento completo di prodotti alimentari, anche freschi, integrati da offerta extralimentare di grande consumo che interessa la superficie di vendita fino al 50% del suo totale.

Sono Centri Polifunzionali le strutture unitarie destinate ad una pluralità di servizi diversi dall'attività di vendita al dettaglio, in cui sono insediati anche uno o più esercizi di vicinato.

Sono centri commerciali, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera g) del d.lgs. 114/1998, le strutture fisico-funzionali concepite e organizzate unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituite da almeno due esercizi commerciali al dettaglio fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003. Il centro commerciale può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero

Sono Centri Commerciali le strutture fisico funzionali a specifica destinazione, concepite unitariamente per strutturare con spazi e servizi in comune, un insieme di singoli esercizi commerciali al dettaglio in rapporto alla visibilità di accesso, ai parcheggi, all'integrazione con servizi di vario genere e dimensione, privati e pubblici.

CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

Il comune di Montaldo Scarampi è suddiviso essenzialmente in 3 zone abitate: il capoluogo, la

frazione Forni a nord e la frazione Valle, che comprende un territorio che si estende in gran parte lungo la sponda sinistra ed in minor parte lungo quella destra del torrente Tiglione. Il territorio è caratterizzato dalla presenza del torrente Tiglione.

La sua morfologia è pertanto determinata dalla presenza di due distinte zone, quella collinare e quella alluvionale, formata appunto dal Tiglione.

La situazione dei terreni agricoli e le relative attuazioni sono di vitale importanza per il Comune di Montaldo Scarampi, non solo dal punto di vista economico ma anche sotto il profilo ambientale.

Infatti le caratteristiche principali sotto il profilo ambientale sono la coltivazione a seminativo in larga parte e ad orto in piccola parte nella parte piana e la coltivazione a vite e il bosco nella parte collinare. Con specifico riferimento alla vite, il clima e la natura dei terreni sono particolarmente vocali alla coltivazione del vitigno "Barbera".

Proprio la vocazionalità alla viticoltura, dovuta oltre che al terreno, all'esposizione, pendenza e conseguente microclima, ha ormai indicato i limiti della coltivazione. In generale i versanti esposti ad est, sud ed anche sud-est e nord-ovest sono ancora molto intensamente vitati, mentre nel lato nord, nord-ovest prevale il bosco.

All'interno del capoluogo è stato individuato, mediante perimetrazione come previsto al punto a), comma 2 art. 14 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003, l'addensamento commerciale A1: si tratta infatti dell'ambito commerciale di antica formazione, sviluppatosi spontaneamente intorno al fulcro (piazza principale, chiesa, municipio) del territorio comunale e caratterizzato dalla presenza di alcune attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. E' riconoscibile nell'area centrale del centro storico.

Il presente P.R.G. non individua localizzazioni commerciali attuali o potenziali: queste sono riconosciute in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003; il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui ai prospetti 4 e 5 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 senza alcuna possibilità di deroga.

In particolare le localizzazioni commerciali sono riconoscibili con i seguenti criteri e parametri orientativi:

a) L. 1. LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE. Si riconoscono solo nelle aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A. 1., A. 2., A. 3., A. 4., A. 5. Le localizzazioni commerciali urbane non addensate sono le aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Esse sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Sono individuabili attraverso i seguenti parametri orientativi:

1) essere ubicate in prossimità (parametro J.1.) di un nucleo residenziale sufficientemente numeroso (parametro X. 1.);

2) la numerosità del nucleo residenziale (parametro X. 1.) deve essere verificata entro l'area compresa in un raggio di una determinata ampiezza (parametro Y.1.);

2 bis) la dimensione massima della localizzazione (parametro M. 1.).

b) L. 2. LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANO-PERIFERICHE NON ADDENSATE. Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A. 1., A. 2., A. 3., A. 4. ed L. 1. e che non sono intercluse tra esse. Le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate sono ubicate in prossimità del tessuto residenziale urbano esistente o previsto dei comuni ed anche all'esterno. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Possono includere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, compresi gli addensamenti A. 5. Sono individuate attraverso alcuni dei seguenti parametri orientativi:

1) a prescindere dalla presenza di confini comunali, devono essere ubicate in prossimità (parametro J.2.) di un nucleo residenziale sufficientemente numeroso (parametro X. 2.);

2) a prescindere dalla presenza di confini comunali, la numerosità del nucleo residenziale (parametro X. 2.) deve essere verificata entro l'area compresa in un raggio di una determinata ampiezza (parametro Y.2.);

3) la localizzazione deve avere una dimensione minima prefissata (parametro H. 2.) con destinazione d'uso idonea alla realizzazione di insediamenti commerciali e di servizio. Essa può comprendere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti;

4) a prescindere dalla presenza di confini comunali, devono essere ubicate ad una distanza stradale minima (parametro D.2.) da altra localizzazione commerciale urbana periferica L. 2.;

5) devono essere ubicate ad una distanza stradale minima (parametro W. 2.) da un addensamento urbano di tipo A. 1., A. 2..

Il riconoscimento delle localizzazioni L. 2. è consentito quando non vi sia contrasto con il piano territoriale provinciale vigente purché conforme alla presente normativa di settore; in sua assenza, il riconoscimento avviene previa acquisizione del parere della provincia, che si esprime nel rispetto della presente normativa facendo riferimento agli articoli 2, 14, 16, 17, 22, 24, 26 e 27 e con particolare riguardo al sistema della viabilità. Tale parere è vincolante nel caso in cui la dimensione della localizzazione L. 2. (parametro H. 2.) sia superiore a mq. 80.000 e viene espresso nel rispetto dei tempi e dei modi di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), e successive modifiche ed integrazioni.

e) **L. 3. LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI EXTRAURBANE NON ADDENSATE.** Si riconoscono in aree che non hanno i requisiti per essere classificate A. 1., A. 2., A. 3., A. 4., L. 1., L. 2. Sono le aree ubicate esternamente ai centri urbani e non confinanti con essi, sedi potenziali e/o attuali di attività commerciali medie e grandi. Sono ubicate su assi o nodi di grande traffico ed hanno il fronte strada ben visibile e ben accessibile. Esse possono essere attraversate da assi di grande traffico solo nel caso in cui esista o si realizzi un collegamento tra le diverse parti mediante sottopassi o sovrappassi ad esse dedicati. Per tali caratteristiche, il loro riconoscimento è consentito quando non vi sia contrasto con il piano territoriale provinciale vigente purché conforme alla presente normativa di settore; in sua assenza, il riconoscimento avviene previa acquisizione del parere della provincia, che si esprime nel rispetto della presente normativa facendo riferimento agli articoli 2, 14, 16, 17, 22, 24, 26 e 27, e con particolare riguardo al sistema della viabilità. Le localizzazioni L. 3. sono riconosciute o riconoscibili sulla base dei seguenti parametri:

-1) essere ubicate ad una distanza minima (parametro W. 3.) dalla perimetrazione degli addensamenti urbani A. 1., A. 2. e A. 3. di qualunque comune dell'area di programmazione commerciale;

-2) essere ubicate ad una distanza stradale minima (parametro D.3.) dalla più prossima delle aree di altra localizzazione extraurbana L. 3.;

-3) avere una dimensione minima prefissata (parametro H. 3.) con destinazione d'uso idonea alla realizzazione di insediamenti commerciali e di servizio. Tale area può includere, eventualmente, anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, compresi gli addensamenti A. 5. già riconosciuti;

-4) avere una viabilità di riferimento (parametro K.3.), definita secondo le norme del codice della strada;

-4 bis) non comprendere in tutto o in parte e non confinare con un'area determinata da un'ampiezza di raggio di mt. 300 al cui interno la numerosità del nucleo residenziale sia superiore al valore massimo predefinito (X. 3.);

Le localizzazioni commerciali extraurbane non addensate (L. 3.) sono individuate oltre che nelle aree di programmazione commerciale, così come definite all'articolo 10, anche eventualmente al di fuori di esse. In tal caso devono essere rispettati tutti i parametri di cui al prospetto 6, indicati per il più vicino comune attrattore di area di programmazione commerciale, con il parametro D.3. raddoppiato. Le localizzazioni L. 3. sono riconoscibili solo quando risultino verificate le distanze dagli addensamenti A. 1., A. 2. e A. 3. di ciascun comune.

COMPATIBILITÀ TERRITORIALE DELLO SVILUPPO

La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive è delineata nella tabella seguente per l'unico addensamento commerciale urbano individuato nel comune di Montaldo Scarampi.

TIPOLOGIA DELLE	SUPERFICIE	ADDENSAMENTI
-----------------	------------	--------------

STRUTTURE DISTRIBUTIVE	VENDITA (mq)	A. 1.
VICINATO	Fino a 150	SI
M-SAM1	151-250	SI
M-SAM2	251-900	SI
M-SAM3	901-1500	NO
M-SE1	151-400	SI
M-SE2	401-900	SI
M-SE3	901-1500	NO
M-CC	151-1500	SI
G-SM1	1501-4500	NO
G-SM2	4501-7500	NO
G-SM3	7501-12000	NO
G-SM4	>12000	NO
G-SE1	1501-3500	NO
G-SE2	3501-4500	NO
G-SE3	4501-6000	NO
G-SE4	>6000	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO
G-CC2	6001-12000	NO
G-CC3	12001-18000	NO
G-CC4	>18000	NO
A1 = Addensamenti storici rilevanti		

INDIVIDUAZIONE DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

Le attività commerciali si dovranno svolgere nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati dai comuni ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale n. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni e del Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137.

FABBISOGNO DI PARCHEGGI E STANDARD RELATIVI AD INSEDIAMENTI COMMERCIALI E AD ALTRE ATTIVITÀ PRESENTI NELL'AREA

Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della L.R. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della L.R. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 e dei commi 4 e 6 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003; la restante quota può essere reperita in aree private.

Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della L.R. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio, da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate. La realizzazione in una zona di insediamento commerciale di una multisala cinematografica, di cui all'articolo 3, commi 5 e 6 del decreto ministeriale 29 settembre 1998, n. 391 (Regolamento recante disposizioni per il rilascio di autorizzazione per l'apertura di sale cinematografiche, ai sensi dell'articolo 31 della legge 4 novembre 1965, n. 1213, e successive modificazioni), determina un fabbisogno aggiuntivo a quello derivante dall'applicazione del comma 2 pari ad 1 posto auto ogni 10 mq. di superficie utile lorda di

pertinenza della suddetta multisala cinematografica.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella di cui all'art 26 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 che viene di seguito riportata

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35+0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60+0,10(S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140+0,15(S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245+0,20(S-2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645+0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045xS$
G-SE 1	DA 1501 O 2501A OLTRE 6000	$N = 40+0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N+N'$ (***)
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N+N'$ (***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N+N')x1,5$ (***)
G-CC4	OLTRE 18000	

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.
(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.
(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.
N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

VERIFICHE DI IMPATTO AMBIENTALE

Ai sensi dell'art. 27 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 l'analisi, la valutazione e la verifica di impatto sulla viabilità previste all'articolo 26 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 devono essere altresì estese a verifiche di compatibilità ambientale.

CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE E DESTINAZIONE D'USO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO

La destinazione d'uso commerciale per la vendita al dettaglio è articolata ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettere d), e) ed f) del D. Lgs. 114/98, nonché nelle classificazioni tipologiche di cui ai successivi commi del presente articolo.

Gli esercizi di vicinato con offerta alimentare, mista o extra-alimentare configurano una tipologia autonoma nella classificazione delle strutture distributive, quando insediati in tipologie edilizia a prevalente destinazione d'uso diversa da quella commerciale o in centri polifunzionali e l'unità immobiliare in cui è ricavata la superficie di vendita inferiore a 150 mq è fisicamente delimitata da partizioni murarie, dotata di servizi e magazzini propri ed autonomi.

Le medie strutture di vendita sono classificate:

1. con offerta alimentare e/o mista con superficie di vendita da mq. 151 a mq. 1500

2. con offerta extralimentare con superficie di vendita da mq. 151 a mq. 2500
3. centri commerciali con superficie di vendita da mq. 151 a mq. 1500

Le grandi strutture di vendita sono classificate:

1. con offerta mista con superficie di vendita superiore a mq. 1500
2. con offerta extralimentare con superficie di vendita superiore a mq. 2500
3. centri commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 1500

La superficie di vendita, misurata in metri quadri netti, deve essere specificatamente identificata dalle partizioni murarie e distinta nelle planimetrie allegate agli atti autorizzativi dalle altre superfici (servizi, depositi/magazzini, uffici, esposizioni, distribuzione) che concorrono alla determinazione della superficie lorda di pavimento e che devono a loro volta essere specificatamente identificate funzionalmente. Anche quando relativa a diverse tipologie di strutture distributive di cui al precedente comma, la superficie di vendita di centri commerciali o ipermercati/supermercati con galleria di negozi, è equivalente alla somma dei singoli esercizi commerciali in esso presenti.

E' consentito variare la distribuzione delle superfici come originariamente identificate negli atti autorizzativi, purché non venga quantitativamente aumentata la superficie di vendita, fatta salva la necessità di provvedere alle preventive comunicazioni o di richiedere le necessarie autorizzazioni comunali; non è in ogni caso considerato variante sostanziale alla quantità di superficie di vendita l'incremento che non determina fabbisogno aggiuntivo di posti auto.

VERIFICHE DI IMPATTO AMBIENTALE E SULLA VIABILITA'

L'approvazione di progetti relativi a centri commerciali con superficie di vendita superiore a 1500 mq e a grandi strutture di vendita, nonché il rilascio delle autorizzazioni commerciali per nuove aperture, trasferimenti ed ampliamenti anche nell'ambito di riutilizzazione di edifici esistenti quando interessino equivalenti tipologie e superfici di vendita, sono subordinati a valutazione d'impatto ambientale e sulla viabilità.

I progetti devono essere accompagnati da idoneo studio di impatto sulla viabilità dell'area, da studi di dettaglio dei nodi, con verifica funzionale degli stessi per un'adeguata organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli di immissione sulla rete stradale interessata, in funzione della classe di appartenenza dei singoli tronchi, della capacità degli stessi e dei previsti livelli di servizio. In particolare devono essere considerati:

1. il movimento indotto di veicoli commerciali e le relative problematiche di carico e scarico, specialmente se comportano la sosta su suolo pubblico, che deve essere regolamentata;
2. il movimento indotto di vetture private, calcolato assumendo convenzionalmente un flusso viario, in ora di punta, pari al valore ottenuto applicando i parametri della tabella che segue, dove C è il fabbisogno dei posti parcheggio complessivo nelle zone di insediamento conforme all'articolo 25 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 ed F è il flusso viario da considerare sia in entrata sia in uscita:

C	F
Fino a 1.000 posti auto	$F = 1,2xC$
Più di 1.000 posti auto	$F = 1.200 + 0,65 (C - 1.000)$

3. il traffico ordinario, assumendo sia il maggior valore su base oraria stimato tra le ore 17 e le ore 19 del venerdì e del sabato sia il maggior valore rilevato nell'arco di 4 settimane continuative, con esclusione dei mesi di agosto e dicembre; il rilievo deve essere asseverato dal professionista incaricato alla redazione dello studio; al traffico ordinario si deve aggiungere il traffico presumibilmente generato dalle attività, di nuovo o esistente impianto, non considerate nel calcolo del fabbisogno dei posti parcheggio e comunque servite dalla stessa viabilità della zona di insediamento commerciale;
4. la viabilità perimetrale esterna al parcheggio, l'organizzazione e la portata degli accessi;
5. l'adeguata organizzazione interna dell'area destinata a parcheggio, mediante l'analisi della partizione tra viabilità di transito e di ricerca del posto auto con indicazione del parametro di rotazione;
6. adeguato dimensionamento delle aree di carico e scarico e di manovra in relazione alla frequenza e alle esigenze del servizio di movimentazione merci, nel rispetto del comma 3. Lo studio dell'impatto sulla viabilità nel caso di richiesta di nuove autorizzazioni per

strutture di vendita, di cui al comma 1 del presente articolo, non deve rappresentare un ostacolo alla modernizzazione del sistema distributivo, ma deve contribuire a renderla possibile.

Devono, quindi, essere dimostrate:

1. La qualità del servizio, attraverso la stima dei tempi di attesa e della lunghezza delle code in accumulo;
2. Le soluzioni progettuali che rendono ammissibile l'insediamento commerciale, attraverso il controllo e la correzione delle esternalità negative, ovvero la correzione dei costi sociali del nuovo insediamento, quali la congestione del traffico, l'inquinamento e la desertificazione dei centri urbani e delle aree montane e rurali.

Lo studio di impatto ambientale e sulla viabilità di cui ai commi precedenti è obbligatorio anche in caso di insediamento di medie strutture di vendita in aree produttive N.I.

Lo studio di impatto ambientale deve comprendere anche la verifica e le conseguenti proposte di iniziative aventi lo scopo di promuovere la formazione di spazi pubblici collettivi in prossimità delle medie e grandi strutture di vendita.

AMMISSIBILITA' DELL'INSEDIAMENTO DELLE STRUTTURE DI VENDITA AL DETTAGLIO NELLE AREE DEL PRG

Gli esercizi di vicinato, fino a 150 mq., possono essere aperti ovunque vi sia destinazione d'uso commerciale; le medie strutture, quindi con superficie di vendita da 151 a 1500 mq., e le grandi strutture, oltre i 1501 mq. di superficie di vendita, possono essere aperte solo all'interno di addensamenti e localizzazioni commerciali, rispettando la tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'art. 17 della DCR 347-42514 del 23/12/2003 sopra riportata.

Inoltre, per le grandi strutture di vendita valgono i seguenti criteri:

- ***nell'ambito delle procedure autorizzative o concessorie, il Comune di Montaldo Scarampi si confronta con i Comuni i cui territori sono confinanti in modo da valutare i reciproci effetti diretti o indotti dell'insediamento nei confronti della rete distributiva locale;***
- ***sono stabilite disposizioni atte a favorire:***
 - o ***la destinazione di superfici di vendita alla commercializzazione dei prodotti tipici o locali;***
 - o ***la destinazione di superfici di vendita alla rilocalizzazione di attività legate alla rete distributiva locale;***
 - o ***i servizi di ordinazione a distanza e di consegna domiciliare alle famiglie residenti presso i nuclei o centri abitati sprovvisti di rete distributiva locale;***
- ***la progettazione architettonica degli interventi, si pone in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti sono sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale.***

CONTESTUALITA' DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI E DELLE CONCESSIONI EDILIZIE.

Le condizioni per il rilascio del permesso di costruire sono dettate dall'art. 26 e dall'art. 48 della L.R. 56/77 s.m.i., come riportato nel seguito.

Il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie relative all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a mq 1.500 è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D. Lgs. 114/1998, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq 4.000. Negli altri casi il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie è subordinato alle norme e prescrizioni di cui ai commi seguenti.

Nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento compresa tra mq 4.000 e mq 8.000, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'articolo 49, quinto comma, della L.R. 56/77 e s.m.i. ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del D. Lgs. 114/1998.

Nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento superiore a mq 8.000, il rilascio del permesso di costruire è subordinato a preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del D. Lgs. 114/1998.

Nei casi previsti dai commi sesto, settimo e ottavo dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i., nel permesso di costruire, nella convenzione o atto di impegno unilaterale che disciplinano l'intervento, sono precisate:

- a) la superficie utile lorda e la superficie lorda di pavimento dell'insediamento commerciale;
- b) la superficie di vendita ripartita per tipologia di strutture distributive limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita;
- c) le superfici a magazzino e deposito;
- d) le superfici destinate alle attività accessorie;
- e) le superfici destinate ad altre attività, ad esempio artigianali, di servizio;
- f) le superfici destinate ai servizi pubblici (parcheggi e verde pubblici) a norma dell'articolo 21;
- g) le superfici destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi previsti dai citati indirizzi e criteri;
- h) i parcheggi privati ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale), le superfici destinate a carico e scarico merci, nonché ogni altro ulteriore elemento previsto dai citati indirizzi e criteri.

Nei casi di superficie lorda di pavimento superiore a mq. 4.000, nella convenzione devono essere adeguatamente dettagliate le soluzioni che risolvono i problemi di impatto con la viabilità e deve essere definita l'attribuzione dei relativi costi di realizzazione.

L'ampliamento della superficie lorda di pavimento originaria o la modifica delle destinazioni d'uso, tipizzate al nono comma, comporta l'acquisizione dell'autorizzazione regionale, la revisione della convenzione o dell'atto di impegno unilaterale e dello strumento urbanistico esecutivo solo quando le variazioni superino il 10 per cento della superficie utile lorda di pavimento originaria, salvo che, per via di successivi ampliamenti, si superino i limiti di cui ai commi settimo e ottavo dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per gli esercizi di vicinato il rilascio di concessioni o autorizzazioni edilizie è consentito nel rispetto delle presenti norme.

ALTRE DESTINAZIONI D'USO

ART 43. AREE A VERDE PRIVATO

Le AREE A VERDE PRIVATO dovranno essere mantenute allo stato attuale in maniera decorosa: sono consentite solo quelle operazioni che maggiormente possano valorizzare l'ambiente, come **indicato dalla normativa della "buffer zone" dei paesaggi vitivinicoli UNESCO in cui è compreso il Comune di Montaldo Scarampi, quali le colture agricole, in particolare quella della vite e il divieto di eliminare gli elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria, quando qualitativamente rilevanti: muri a secco, alberate, siepi, filari di piante significativi dal punto di vista paesaggistico e toponomastico**, la sistemazione a giardino o a parco degli attuali orti e vigne; sarà consentito l'inserimento di opere quali attrezzature private sportive come piscine, campi da tennis, bocce, ecc. Tali infrastrutture ricreative sono da intendersi private ed accessorie alla residenza e ad essa commisurate, per cui saranno ad uso esclusivo della residenza della quale essi sono pertinenza.

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

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

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

ART 44. AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA'

Il P.R.G. indica nelle tavole di piano le AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA'.

I tracciati viari in progetto potranno subire modificazioni senza che le stesse richiedano adozione di variante al P.R.G. in sede di progettazione esecutiva se le stesse rimarranno all'interno dell'area che le fasce di rispetto delimitano, o in sede di S.U.E.

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

ART 45. AREE PER RACCOLTA DIFFERENZIATA

Il P.R.G.C. indica nelle tavole di piano le AREE PER RACCOLTA DIFFERENZIATA (vedi Tavola 8).

Al fine di perseguire la minimizzazione degli effetti sulla qualità percettiva del contesto e del disturbo per i cittadini quali odori o rumori, per tali aree, è prescritta la realizzazione di opportuni interventi di mitigazione e mascheramento ambientale.

ART 46. AREE DI RISPETTO

AREE DI RISPETTO PER LE STRADE

Nelle fasce di rispetto a protezione dei nastri ed incroci stradali di cui al D.M. 1404/68 ed individuate sulle tavole di piano nelle ZONE AGRICOLE è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; saranno ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici e privati; sarà altresì ammessa:

- la costruzione, a titolo precario, di impianti per la distribuzione del carburante;
- la costruzione di impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi di cui all'Odelle presenti N.T.A.;
- l'ampliamento di edifici esistenti che dovrà avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare e con le modalità dell'area a cui gli edifici appartengono;
- la costruzione di recinzioni con le seguenti prescrizioni.

All'interno delle aree urbanizzate ed urbanizzande, nei confronti delle strade comunali o private di pubblico passaggio, le recinzioni potranno essere costruite ad una distanza minima inderogabile di mt. 1,50 dal ciglio stradale o al filo edilizio preesistente.

Lungo le strade statali o provinciali, all'interno dei perimetri urbanizzati o urbanizzandi, le recin-

zioni dovranno essere costruite ad una distanza minima di mt. 1,50 dal ciglio stradale; tali opere sono comunque subordinate al preventivo nulla-osta degli enti proprietari delle suddette strade.

Al di fuori delle suddette aree urbanizzate o urbanizzande le recinzioni dovranno essere costruite a una distanza non inferiore a 3 m se realizzate con muro pieno, oppure a confine o a distanza di 1,50 m, previa assenso dell'ente proprietario della strada, qualora le recinzioni vengano realizzate con semplice rete posta su cordolo in calcestruzzo di altezza massima 0,50 m da terra.

AREE DI RISPETTO PER I CIMITERI

~~Il P.R.G. individua le aree di rispetto cimiteriali: in esse è vietata l'edificazione se non per ampliamento del cimitero, in esecuzione di progetti a norma del paragrafo 16 del R.O. n. 1880/42 e per la realizzazione di attrezzature pubbliche nelle aree che il P.R.G. e sue varianti indicano con destinazione a spazio pubblico.~~

~~Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria A1, il restauro e risanamento conservativo A2 e la ristrutturazione edilizia A3/A, senza incrementi di volume.~~

Il testo Unico delle Leggi dispone che indipendentemente da quanto rappresentato sulla cartografia la fascia di rispetto cimiteriale è normata dall'art. 338, così come modificato dall'art. 28 della Legge 01.08.2002 n. 166, in particolare: la profondità della fascia è di mt. 200, sono ammesse riduzioni autorizzate dall'autorità sanitaria competente '...per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico' e '...anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre'; siffatta fascia di rispetto costituisce un vincolo sanitario posto con Legge dello Stato e come tale operante indipendentemente dagli strumenti urbanistici vigenti ed eventualmente anche in contrasto con essi.

L'ampiezza della fascia di rispetto del Cimitero è fissata in m. 150.

AREE DI RISPETTO DI SPONDE DEI LAGHI DEI FIUMI DEI TORRENTI E DEI CANALI.

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

1) 100 m. per fiumi, torrenti e canali non arginati fatte salve le riduzioni previste dal 2° comma dell'art. 29 della LR 56/77 e smi e cartograficamente indicate dal PRGC di Montaldo Scarampi lungo le sponde del torrente Tiglione **(tale fascia per il Torrente Tiglione non potrà essere inferiore a 50 m);**

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

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

Dalle sponde dei corsi d'acqua, per una profondità di m 150 vanno rispettati i disposti di cui alla Legge 431/85 e per una profondità di 10 m l'inedificabilità assoluta stabilita dal T.U. n 523/1904 art. 96.

AREE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI.

Per le linee di alta tensione è disposta una fascia di rispetto non inferiore a 18 metri per lato, misurata dalla proiezione sul terreno del cavo esterno, fatte salve le dimensioni maggiori o minori dovute in rapporto alla tensione trasportata, conformemente al D.P.C.M. 08/7/03.

ALTRE AREE DI RISPETTO

Nelle aree di rispetto degli impianti di depurazione e delle opere di presa degli acquedotti vanno posti a dimora alberi di fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno; dette aree sono inedificabili, salvo per i manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.

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

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

Nelle tavole di piano possono essere cartograficamente identificate fasce di rispetto

all'interno delle aree NI destinate ad attività produttive, di cui all'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i. Dette fasce, previste ai fini della tutela dall'inquinamento acustico per impedire accostamenti critici tra classi acustiche non contigue, hanno ampiezza di 50 m per ogni salto di classe. A titolo esemplificativo, nel caso di accostamento tra Aree esclusivamente industriali (classe VI) e Aree di tipo misto (CLASSE III), il PRG prevede una fascia di rispetto dell'ampiezza minima di 100 m all'interno dell'area produttiva in classe VI; tale fasce saranno poi identificate come fasce cuscinetto nel successivo aggiornamento del piano di classificazione acustica del territorio comunale.

ART 47. AREA PER DEPOSITO E LAVORAZIONE DI INERTI

L'area per deposito e lavorazioni di inerti è delimitata sulle tavole di piano del P.R.G. ed individuata con l'apposita simbologia, la sua superficie territoriale è pari a mq. 6.380, come risulta dalla nota integrativa dei dati della 2° Variante al PRGC, trasmessa dal Comune di Montaldo Scarampi con prot n. 1319 del 20.06.2005; è ammesso un unico accesso che asserva anche l'adiacente area produttiva NI1/2 e sia realizzato nell'ambito di un SUE unitario per entrambe le aree; le caratteristiche dimensionali della viabilità interna devono essere adeguate a quanto definito dal D.M. delle Infrastrutture e dei Trasporti del 05.11.2001.

DESTINAZIONI D'USO E ATTIVITA' AMMESSE

E' ammessa l'occupazione temporanea di suolo con accumulo di inerti, rifiuti, relitti e rottami e l'esercizio delle operazioni di recupero dei rifiuti speciali non pericolosi di cui alle tipologie punto 7.1 dell'Allegato 1 del D.M. 5 febbraio 1998, come previsto nella Determinazione del Dirigente del Servizio Ambiente della Provincia di Asti prot. n. 13449 in data 21/02/2003.

E' inoltre ammessa la realizzazione di impianti tecnologici e manufatti edilizi ad essa pertinenti (fabbricato ricovero macchinari e attrezzature, uffici e servizi personale, ecc.) e la realizzazione dell'abitazione del titolare e del personale di custodia; la superficie residenziale non potrà essere superiore a 100 mq di superficie utile.

INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per l'AREA PER DEPOSITO E LAVORAZIONE DI INERTI sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A1
- AMPLIAMENTO A5
- NUOVA COSTRUZIONE A6

Sono inoltre ammesse le opere di cui all'Art. 51 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

INDICAZIONI SPECIFICHE

Gli interventi A5 e A6 saranno soggetti ai seguenti PARAMETRI EDILIZI:

- rapporto di copertura massimo: 10% della superficie territoriale.
- altezza massima ammissibile: 7.50 m; sarà consentita una maggiore altezza nel caso di comprovate necessità produttive
- piani fuori terra massimi ammessi: 2
- distanze minime inderogabili:
 - da strade: 6.00 m
 - da confini: 5.00 m
 - da fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato antistante con un minimo di 10 m

Gli interventi edilizi in tali aree dovranno attuati seguendo le prescrizioni della Relazione geologico tecnica.

ART 48. AREA PER BONIFICA E REGIMAZIONE IDRAULICA.

L'area per bonifica e regimazione idraulica è delimitata sulle tavole di piano del P.R.G. ed individuata con l'apposita simbologia.

Nella suddetta area potranno essere attivati interventi di bonifica o di regimazione idraulica di iniziativa comunale, previa acquisizione o esproprio dell'area stessa.

In particolare è intenzione dell'Amministrazione Comunale provvedere ad un intervento di creazione di un laghetto artificiale, che possa così contenere le acque piovane in eccesso per un eventuale successivo riutilizzo per irrigazione.

TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO

ART 49. PREMESSE

La Legge quadro sull'inquinamento acustico del 26/10/1995 n. 447 e la L.R. del 20/10/2000 n. 52 dispongono che ogni Comune provveda:

- al controllo, al contenimento e ove necessario all'abbattimento delle emissioni acustiche prodotte dall'attività umana oltre i limiti consentiti;*
- ad adottati ed approvati classificazione acustica e regolamento per il controllo, al contenimento e all'abbattimento delle emissioni acustiche.*

E' fatto obbligo ai titolari di attività lavorative produttive, artigianali ed industriali presenti sul territorio di produrre entro sei mesi dalla pubblicazione sul B.U.R. dell'avvenuta approvazione della classificazione acustica del territorio comunale, una documentazione di verifica di impatto acustico e di valutazione delle proprie emissioni sonore compatibili con i livelli previsti dalla zonizzazione e dalla normativa acustica in vigore (art. 14 L.R. 52/2000). Se la verifica acustica dell'emissioni sonore non risultasse contenuta nei limiti fissati nelle zone, si dovrà presentare un Piano di bonifica all'Ufficio Tecnico del Comune, il quale provvederà a trasmetterlo all'Arpa competente per la relativa valutazione (art. 8 Legge 447/95).

ART 50. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

La disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie che si attuano per mezzo di Strumenti Urbanistici Esecutivi concorre al rispetto dei limiti massimi di esposizione al rumore nell'ambiente esterno ed abitativo definiti con il Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale di Montaldo Scarampi.

Sotto il profilo acustico gli Strumenti Urbanistici Esecutivi devono garantire:

- entro il perimetro dell'area oggetto di intervento, il rispetto dei valori limite previsti dal Piano di Classificazione Acustica, relativi alla classificazione acustica conseguente alle destinazioni d'uso previste;*
- nelle zone limitrofe, qualora queste siano interessate da rumori prodotti all'interno del perimetro del S.U.E., il rispetto dei valori limite di cui al Piano di Classificazione Acustica, ovvero l'esecuzione di provvedimenti, interventi ed opere, in grado di garantire un clima acustico conforme a detti limiti.*

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi devono essere progettati in modo da garantire una classificazione acustica compatibile con la zonizzazione delle aree limitrofe ai sensi dell'art. 6, comma 3, della L.R. 52/2000.

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi dovranno contenere tutti gli elementi utili per determinare le classi acustiche delle aree oggetto degli interventi, in funzione delle destinazioni d'uso specifiche (aree verdi, scolastiche, residenziali, commerciali, produttive...).

Agli Strumenti Urbanistici Esecutivi dovrà essere allegata la "Documentazione di Impatto Acustico" (D.IM.A.) o la "Documentazione Previsionale del Clima Acustico" (D.P.C.A.), in funzione della tipologia di S.U.E. Tale documentazione dovrà essere redatta secondo quanto disposto all' ART 52. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE E PROCEDURE AMMINISTRATIVE" delle presenti N.T.A., in modo da attestare la conformità alle prescrizioni di cui al Piano di Classificazione Acustica, considerando tutti gli elementi definiti dalla normativa vigente, nonché gli effetti indotti sul clima acustico esistente, lo stato di fatto e gli interventi previsti dalla pianificazione comunale e sovraordinata.

La realizzazione degli eventuali interventi di protezione attiva e/o passiva per il contenimento della rumorosità ambientale entro i limiti suddetti è a carico dell'attuatore degli Strumenti Urbanistici Esecutivi. Tali interventi devono essere progettati e realizzati contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria.

Nella definizione dell'assetto distributivo e planivolumetrico dei suddetti S.U.E. dovrà inoltre essere tenuta in particolare considerazione la rumorosità derivante da stra-

de, già esistenti o di nuova costruzione, limitrofe o appartenenti al comparto in progetto.

In particolare nella progettazione dei suddetti S.U.E. dovrà essere posta particolare cura:

- allo schema di distribuzione degli edifici e delle aree fruibili, atto a determinare qualitativamente i possibili effetti delle riflessioni e diffrazioni delle onde sonore che caratterizzano il contesto in cui verrà attuato lo strumento esecutivo;*
- alle distanze dalle strade in grado di garantire lo standard di comfort acustico prescritto dai limiti di inquinamento acustico relativi al comparto; in subordine, ai fini del rispetto dei limiti di zona, potrà essere proposta la previsione di idonee strutture fonoisolanti e/o fonoassorbenti a protezione delle aree fruibili e degli edifici;*
- alla distribuzione funzionale degli ambienti all'interno dei singoli edifici, allocando nei siti maggiormente protetti i vani destinati alla tranquillità e al riposo.*

L'assenza della D.IM.A. o della D.P.C.A. è causa di improcedibilità della domanda.

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi che determinano una nuova classificazione delle aree oggetto degli interventi e che rispettano le prescrizioni delle presenti N.T.A. devono essere considerati varianti del Piano di Classificazione Acustica. L'approvazione di tali S.U.E. comporta la contestuale approvazione delle varianti al Piano di Classificazione Acustica che a tutti gli effetti sono parte integrante del Piano stesso. Tali S.U.E. devono essere allegati al Piano di Classificazione Acustica.

ART 51. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE DOMANDE PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO ALL'ATTIVITA' EDILIZIA

Le domande per il rilascio del titolo abilitativo all'attività edilizia e le Denunce di inizio attività di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6.12.2001 n. 380 devono essere corredate da D.IM.A., da D.P.C.A. o da V.P.R.A.P. (Valutazione Previsionale di rispetto dei Requisiti Acustici Passivi degli Edifici) nei casi specificati ai seguenti punti.

VALUTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO (D.IM.A.)

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 25 ottobre 2000, n. 52 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico", la Documentazione di Impatto Acustico deve essere presentata dal soggetto proponente unitamente alla domanda per il rilascio del provvedimento abilitativo all'attività edilizia, dell'abilitazione all'uso (agibilità, abitabilità), delle licenze, delle autorizzazioni o dei provvedimenti comunque denominati, ivi compresa la Denuncia di inizio attività, relativamente a:

1. realizzazione, modifica o potenziamento delle opere sottoposte a "Valutazione di Impatto Ambientale" nazionale (ex Legge n. 349/1988 e s.m.i.) e delle opere sottoposte a "Valutazione di Impatto Ambientale" regionale, provinciale o comunale (ex L.R. n. 40/1998);

2. realizzazione, modifica o potenziamento delle opere, non ricomprese al punto 1, di seguito elencate:

- a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;*
- b) strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 5 novembre 2001;*
- c) discoteche;*
- d) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi oppure ove si svolgano attività rumorose;*
- e) impianti sportivi e ricreativi;*
- f) ferrovie e altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia;*

3. nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive sia di beni, sia di servizi, sportive, ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali.

L'assenza della D.IM.A. è causa di diniego del provvedimento abilitativo all'attività edilizia, o di ordine motivato di non effettuare l'intervento nel caso di Denuncia di ini-

zio attività di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6.12.2001, n. 380, per carenza di documentazione essenziale.

Solo nel caso in cui il tecnico competente verifichi che l'intervento oggetto di D.IM.A. non comporta la presenza di sorgenti sonore significative si ritiene sufficiente una dichiarazione dello stesso tecnico in sostituzione della D.IM.A.

Qualora in fase di verifica i limiti fissati in base alla destinazione d'uso dell'area di intervento e delle zone limitrofe non risultassero rispettati, l'Amministrazione Comunale provvederà ad emanare i necessari provvedimenti.

Nel caso di mutamento della destinazione d'uso di una unità immobiliare, anche in assenza di trasformazione edilizia, dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di zona e del criterio differenziale.

Qualora la nuova attività comporti una situazione peggiorativa sotto il profilo delle emissioni di rumore rispetto alla situazione preesistente dovrà essere presentata la Documentazione di Impatto Acustico.

VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO (D.P.C.A.)

Ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 52/2000 è fatto obbligo di produrre una Documentazione Previsionale di Clima Acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamento:

- scuole e asili nido;*
- ospedali;*
- case di cura e di riposo;*
- parchi pubblici urbani ed extraurbani;*
- nuovi insediamenti residenziali ubicati in prossimità delle opere esistenti elencate al punto 42/1 (per quanto riguarda le strade all'interno della fascia di pertinenza acustica individuata ai sensi del D.P.R. 30 marzo 2004 n. 142 e cartograficamente indicata sulle Tavola 7.5).*

La D.P.C.A. deve essere presentata dal richiedente anche nel caso di domanda di variazione della destinazione d'uso di edifici esistenti a favore degli usi scolastici, ospedalieri e per case di cura e riposo e di ogni altra attività per la quale la quiete costituisca un elemento di base.

L'assenza della D.P.C.A. è causa di diniego del provvedimento abilitativo all'attività edilizia o del provvedimento comunale che abilita all'utilizzazione dell'immobile per l'esercizio dell'attività, o di ordine motivato di non effettuare l'intervento nel caso di Denuncia di inizio attività di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6.12.2001, n. 380, poiché determina carenza di documentazione essenziale.

VALUTAZIONE PREVISIONALE E RELAZIONE CONCLUSIVA DI RISPETTO DEI REQUISITI ACUSTICI PASSIVI DEGLI EDIFICI (V.P.R.A.P.)

La Valutazione Previsionale di rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici costituisce la documentazione acustica preliminare di una struttura edilizia e dei suoi impianti ed è necessaria a verificare che la progettazione tenga conto dei requisiti acustici degli edifici. La Relazione Conclusiva di rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici costituisce la documentazione acustica finale di una struttura edilizia e dei suoi impianti ed attesta che le ipotesi progettuali (corrette alla luce di tutte le modifiche apportate in corso d'opera al progetto iniziale) circa il rispetto dei requisiti acustici degli edifici sono soddisfatte in opera.

La predisposizione della Valutazione Previsionale di rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici è necessaria nell'ambito delle procedure edilizie e autorizzative relative a edifici adibiti a residenza, uffici, attività ricettive, ospedali cliniche e case di cura, attività scolastiche a tutti i livelli, attività ricreative, culto e attività commerciali (o assimilabili) nei seguenti casi:

per il rilascio di Permessi di Costruire o atti equivalenti relativi a interventi di Nuovo Impianto, Completamento e Ristrutturazione Urbanistica ex art. 13, L.R. 56/77 e s.m.i. (ove non è richiesto il Permesso di Costruire la Valutazione del rispetto dei Requisiti Acustici Passivi deve essere predisposta ai fini della Denuncia di Inizio Attività);

La Valutazione Previsionale del rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici è una documentazione redatta ad opera di un Tecnico Competente in Acustica Ambientale; l'Amministrazione comunale si riserva di richiedere approfondimenti e integrazioni in casi di particolare criticità o complessità.

La Relazione Conclusiva di rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici è una dichiarazione asseverata redatta sulla base di collaudo acustico in opera o mediante autocertificazione da parte del Tecnico Competente in Acustica Ambientale congiuntamente al progettista, al costruttore e al direttore lavori.

ART 52. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE E PROCEDURE AMMINISTRATIVE

Tutte le documentazioni di carattere acustico previste dalle presenti norme dovranno essere elaborate da tecnici competenti in acustica ambientale.

La documentazione tecnico-acustica da allegare alle procedure amministrative connesse con le trasformazioni territoriali è finalizzata a dimostrare il rispetto delle normativa contenuta nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione e di quelle sovraordinate.

In assenza degli specifici criteri regionali di cui all'art. 3, comma 3, lettere c) e d), della L.R. 52/2000, vengono qui di seguito definiti dei criteri transitori per la predisposizione della "Documentazione di Impatto Acustico" e della "Documentazione Previsionale di Clima Acustico".

DOCUMENTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO (D.IM.A.)

La Documentazione di Impatto Acustico deve fornire gli elementi necessari per prevedere nel modo più accurato possibile gli effetti acustici derivanti dalla realizzazione e dall'esercizio di quanto indicato all'Art. 50 e di permettere l'individuazione e l'apprezzamento delle modificazioni introdotte nelle condizioni sonore dei luoghi limitrofi, di verificarne la compatibilità con gli standard e le prescrizioni esistenti, con gli equilibri naturali, con le esigenze della popolazione residente e con lo svolgimento delle attività presenti nelle aree interessate.

La Documentazione di Impatto Acustico deve contenere:

- a) indicazione della classificazione acustica dell'area di studio;*
- b) individuazione delle principali sorgenti sonore già presenti nell'area di studio e indicazione dei livelli di rumore esistenti ante-operam in prossimità dei ricettori esistenti e di quelli di prevedibile insediamento in considerazione delle previsioni del vigente P.R.G.C.;*
- c) descrizione della tipologia dell'opera in progetto, del ciclo produttivo o tecnologico, degli impianti, delle attrezzature e dei macchinari di cui è prevedibile l'utilizzo, dell'ubicazione dell'insediamento e del contesto in cui viene inserita;*
- d) descrizione degli orari di attività e di funzionamento degli impianti produttivi e sussidiari;*
- e) descrizione delle sorgenti rumorose connesse all'opera e loro ubicazione, suddivise in sorgenti interne ed esterne, con l'indicazione dei dati di targa acustici. Questi ultimi sono relativi alla potenza acustica delle differenti sorgenti sonore, impianti, macchinari o attività, nelle diverse situazioni di operatività e di contesto. Nel caso non siano disponibili i dati di potenza sonora, dovranno essere riportati i livelli di emissione in termini di pressione sonora. Dovrà essere indicata, inoltre, la presenza di eventuali componenti tonali nello spettro di emissione sonora e, qualora necessario, la direttività di ogni singola sorgente;*
- f) descrizione delle caratteristiche costruttive dei locali (coperture, orizzontamenti, tipi di murature, serramenti, vetrate, ecc.);*
- g) planimetria generale dell'area di studio orientata ed aggiornata in scala non inferiore a 1:2000. Nella planimetria deve essere identificata l'esatta ubicazione dell'opera, il suo perimetro e le sorgenti sonore principali presenti, con l'indicazione delle relative quote altimetriche. Deve inoltre essere fornita una descrizione delle zone confinanti l'opera, con l'identificazione degli edifici ad uso commerciale, dei ricettori sensibili*

(edifici ad uso residenziale, ospedali, scuole, ecc.) e degli spazi utilizzati da persone o comunità potenzialmente esposti al rumore proveniente dall'opera, con l'indicazione delle distanze intercorrenti dall'opera stessa e le rispettive quote altimetriche;

h) calcolo previsionale dei livelli sonori indotti dall'opera nei confronti dei ricettori e dell'ambiente esterno circostante, con particolare riferimento ai livelli sonori di emissione e di immissione assoluti. Dovrà, inoltre, essere effettuata una stima dei livelli differenziali di immissione sonora;

i) calcolo previsionale dell'incremento dei livelli sonori dovuto all'aumento del traffico veicolare sulle strutture viarie esistenti indotto dalla nuova opera nei confronti dei ricettori e dell'ambiente circostante. Dovrà essere valutata, inoltre, l'eventuale rumorosità delle aree destinate a parcheggio e manovra dei veicoli, nonché alle attività di carico/scarico merci;

j) descrizione dei provvedimenti tecnici che si intendono adottare per il contenimento delle emissioni rumorose per via aerea e solida al fine di ricondurre i livelli sonori entro i limiti fissati dalla L. 447/95 e dai relativi decreti attuativi;

k) esplicitazione dei limiti obiettivo da conseguire per ciascun ricettore individuato (valori assoluti di immissione, valori limite di emissione, e valori limite differenziali di immissione);

l) descrizione degli interventi di bonifica possibili qualora, in fase di collaudo, le previsioni si rivelassero errate e i limiti fissati dalla normativa sull'inquinamento acustico non fossero rispettati;

m) programma dei rilevamenti di verifica da eseguirsi a cura del proponente allorché la realizzazione, modifica o potenziamento dell'opera sarà compiuta. La relazione contenente gli esiti delle misure di verifica dovrà pervenire entro il termine che sarà stabilito nel provvedimento di concessione, abilitazione, licenza o autorizzazione di cui all'art. 8, comma 4, della Legge 447/95 dal soggetto competente al rilascio del provvedimento stesso;

n) indicazione del provvedimento regionale con cui il tecnico che ha predisposto la documentazione di impatto acustico è stato riconosciuto tecnico competente in acustica ambientale, ai sensi della Legge 447/1995, art. 2, commi 6 e 7.

DOCUMENTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO (D.P.C.A.)

La Documentazione Previsionale di Clima Acustico deve contenere tutti gli elementi che per la specifica tipologia di insediamento consentano di valutare il clima acustico dell'area, di verificare l'eventuale necessità di apportare modifiche al progetto dell'opera o al territorio circostante per garantire il rispetto dei limiti di immissione e dei valori di qualità e di individuare la natura delle modifiche necessarie ovvero l'impossibilità pratica di conseguire i limiti suddetti.

La Documentazione Previsionale di Clima Acustico deve contenere:

a. l'indicazione della classificazione acustica dell'area oggetto dell'intervento e delle aree limitrofe;

b. rilevazione dello stato di fatto ovvero la rilevazione dei livelli di rumore esistenti prima della realizzazione del nuovo insediamento con localizzazione e descrizione delle principali sorgenti di rumore e valutazione dei relativi contributi alla rumorosità ambientale nei rispettivi periodi di riferimento; l'indicazione dei livelli di rumore esistenti dovrà essere supportata da rilievi fonometrici specificando i parametri di misura (posizione, periodo, durata, ecc.), eventualmente integrati con valori ricavati da modelli di simulazione;

c. la descrizione dell'opera in progetto, dell'ubicazione e del contesto in cui viene inserita, con la localizzazione dei ricettori (altezza e dislocazione degli edifici);

d. copia degli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia;

e. valutazione della compatibilità acustica dell'insediamento previsto con i livelli di rumore esistenti: indicazione dei livelli di rumore dopo la realizzazione dell'intervento in corrispondenza di tutti i bersagli sensibili da questo previsti; i parametri di calcolo o di misura dovranno essere omogenei a quelli del punto precedente per permettere un

corretto confronto; tali valori, desunti anche attraverso modelli di simulazione, andranno confrontati con i limiti di zona;

f. descrizione degli interventi di mitigazione eventualmente previsti per l'adeguamento ai limiti fissati dalla Classificazione Acustica, supportata da ogni informazione utile a specificare le caratteristiche e ad individuarne le proprietà per la riduzione dei livelli sonori, nonché l'entità prevedibile delle riduzioni stesse; descrizione di eventuali azioni progettuali tendenti al rispetto dei requisiti acustici passivi ai sensi D.P.C.M. 5/12/97.

Nel caso di Strumenti Urbanistici Esecutivi la Documentazione Previsionale di Clima Acustico dovrà essere integrata da:

a. quantificazione dell'eventuale incremento percentuale del traffico veicolare e del relativo contributo alla rumorosità ambientale indotto dall'attuazione del progetto di intervento relativo al comparto;

b. eventuale localizzazione e descrizione di impianti, di apparecchiature e/o di attività rumorose e quantificazione dei relativi contributi alla rumorosità ambientale, tenendo conto degli usi specifici del progetto di intervento relativo al comparto;

c. valutazione dell'eventuale impatto acustico di opere, infrastrutture e trasformazioni urbanistiche previste dagli strumenti di pianificazione territoriale;

d. eventuale proposta di classificazione acustica del comparto oggetto dell'intervento secondo le destinazioni d'uso previste; la proposta di nuova zonizzazione deve essere effettuata sulla base degli stessi parametri impiegati nella redazione della zonizzazione acustica del territorio comunale;

e. verifica, mediante modelli previsionali opportunamente tarati, del rispetto dei limiti di zona previsti all'interno ed all'esterno del comparto;

f. descrizione degli elementi progettuali relativi sia all'organizzazione dell'intervento che alle eventuali opere di protezione passiva finalizzati alla riduzione dell'esposizione al rumore. La loro completa realizzazione è condizione necessaria e vincolante per il conseguimento del certificato di abitabilità da parte degli edifici alla cui protezione acustica essi risultino destinati.

ART 53. PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI E SANZIONI

Chiunque, nell'esercizio di una sorgente fissa o mobile di emissioni sonore, supera i valori limiti previsti nel Piano di Classificazione Acustica è punito con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da €. 516,46 (lire 1.000.000) a €. 5.164,57 (lire 10.000.000) in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 10 comma 2 della Legge 447/95. La medesima sanzione è applicata in caso di superamento del valore limite differenziale di immissione definito come differenza tra rumore ambientale e rumore residuo, e fissato, ai sensi del D.P.C.M. 14.11.1997 art. 4 comma 1, in 5 dB(A) nel periodo diurno ed in 3 dB(A) per il periodo notturno.

Sono escluse le infrastrutture stradali per le quali dovrà essere emanato apposito decreto ai sensi dell'art. 10, comma 5, della Legge 447/95.

In caso di mancata presentazione della D.IM.A. o della D.P.C.A., nei casi previsti dalla presente normativa tecnica, il Sindaco provvede mediante ordinanza a richiedere tale documentazione. Il mancato rispetto dei modi e dei tempi previsti dall'ordinanza comporterà l'immediata sospensione della procedura autorizzativa, nonché la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da €. 258,23 (lire 500.000) a €. 10.329,14 (lire 20.000.000) così come disposto dall'art. 10 comma 3 della Legge 447/95.

In caso di superamento dei valori limite di emissione o di immissione o differenziale, sulla base delle rilevazioni fonometriche condotte dal Dipartimento Provinciale dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente, l'Amministrazione Comunale, fatta salva l'applicazione delle sanzioni amministrative di cui sopra, procederà, ai sensi della L. 241/1990, nei confronti del soggetto responsabile al fine di pervenire al rispetto della normativa vigente in materia di inquinamento acustico.

In caso di eccezionali ed urgenti necessità di tutela della salute pubblica o dell'ambiente, che giustifichino l'adozione di un provvedimento contingibile ed urgente, il Sindaco può ordinare il ricorso temporaneo a speciali forme di contenimento e di abbattimento delle emissioni sonore, inclusa l'inibitoria parziale o totale di determinate attività.

ART 54. REVISIONE DEL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Il Piano di Classificazione Acustica è soggetto a verifica ed eventuale revisione in occasione di ogni modifica degli strumenti urbanistici (art. 5, comma 4 della L.R. 52/2000) e della approvazione di S.U.E.; le modifiche e le revisioni della Classificazione Acustica vengono adottate con la stessa procedura individuata per la prima approvazione (art. 7, comma 6 della L.R. 52/2000).

ART 55. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Le disposizioni indicate nelle presenti N.T.A. non si applicano ai titoli abilitativi edilizi in corso di rilascio al momento dell'entrata in vigore del Piano di Classificazione Acustica.

Le disposizioni delle presenti N.T.A. si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali o regionali.

In questo caso, in attesa della formale modifica delle presenti N.T.A., si applicano le sopravvenute norme statali o regionali.

ART 56. TABELLA INDICI, VOLUMI E SUPERFICI AREE RESIDENZIALI

n. Area	Volume esistente [mc]	Superficie [mq]	Indice volumetrico [mc/mq]	Volumetria [mc]	Volumetria residua [mc]
C17	1'655	5'000	0,6	3'000	1'345
C19		1'260	0,6	756	756
C20		6'575	0,75	4'931	4'931
C22	2'790	9'300	0,6	5'580	2'790
C23		950	0,6	570	570
C24		1'180	0,6	708	708
C25	464	2'120	0,6	1'272	808
C27		2'580	0,6	1'548	1'548
C28	1'996	4'515	0,6	2'709	713
C29		2'000	0,5	1'000	1'000
C30		5'845	0,6	3'507	3'507
C31		1'185	0,6	711	711
C32		1'050	0,6	630	630
C33		3'150	0,5	1'575	1'575
C34		772	0,65	502	502
E3	350	2'710	0,4	1'084	734
E4	4'259	13'524	0,4	5'410	1'151
E6		11'758	0,57	6'702	6'702
E7		6'780	0,72	4'882	4'882
TOTALI	11'514	82'254		47'076	35'562

Diversamente da quanto indicato nella suddetta tabella, le superfici e i volumi edificabili riferibili alle aree nn. C20 e C23 sono quelli determinati dalle vigenti delimitazioni cartografiche.

INDICE

ART 1. EFFICACIA E CAMPO DI AZIONE DEL P.R.G.....	2
ART 2. SISTEMAZIONE URBANISTICA.....	2
ART 3. ATTIVITA' IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE.....	2
ART 4. ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.	3
ART 5. AUTORIZZAZIONE REGIONALE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE	4
ATTUAZIONE DEL P.R.G.	5
ART 6. STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI.....	5
ART 7. PERMESSO DI COSTRUIRE.....	5
ART 8. CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	7
TIPI DI INTERVENTO.....	9
ART 9. TIPI DI INTERVENTO PREVISTI.....	9
ART 10. MANUTENZIONE ORDINARIA A1	9
ART 11. MANUTENZIONE STRAORDINARIA A1.....	9
ART 12. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2	10
ART 13. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A3/A e A3/B.....	12
ART 14. DEMOLIZIONE A4	14
ART 15. AMPLIAMENTO A5	14
ART 16. NUOVA COSTRUZIONE A6.....	14
VINCOLI 16	
ART 17. LE CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA	16
ART 18. CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 10 DELLA LEGGE 6 LUGLIO 2002, N. 137	21
ART 19. VINCOLO IDROGEOLOGICO	24
ART 20. CAVE E TORBIERE	25
ART 21. OPERE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI	25
ART 22. VINCOLO LEGGE 445/1908 e LEGGE 64/74	25
ART 23. TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE SOTTERRANEE E SUPERFICIALI	25
ART 24. IL SISTEMA DELL'ASSETTO STORICO CULTURALE E PAESAGGISTICO – IL SISTEMA DELLE QUINTE DEI RILIEVI COLLINARI – ZONE DI INTERESSE NATURALISTICO E PAESISTICO.....	26
ART 25. EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO – AREE E BENI DI INTERESSE STORICO- DOCUMENTARIO	28
AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI	34
ART 26. AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI COMPREDENTI ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO : DISPOSIZIONI GENERALI	34
ART 27. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	34
ART 28. IMPIANTO DI SERVIZIO URBANO E TERRITORIALE.....	36
ART. 29. AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI DIREZIONALI E COMMERCIALI AL DETTAGLIO.	37
AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI	38
ART 30. DISPOSIZIONI GENERALI.....	38
ART 31. AREE EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE.....	39
ART 32. CENTRO STORICO (C.S.).....	39
ART 33. AREE DI UTILIZZO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	41
ART 34. AREE DI RISTRUTTURAZIONE (R.)	41
ART 35. AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	43
ART 36. AREE DI COMPLETAMENTO (C.)	43
ART 37. AREE DI ESPANSIONE (E.)	45
AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI	48
ART 38. DISPOSIZIONI GENERALI.....	48
ART 39. AREE PER IMPIANTI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE (C.U.).....	50
ART 40. AREE DI NUOVO IMPIANTO (N.I.)	51

ART 41. AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO.....	53
ART 42. INSEDIAMENTI COMMERCIALI PER LA VENDITA AL DETTAGLIO SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DI CUI AL D. LGS. 114/1998	59
ALTRE DESTINAZIONI D'USO	68
ART 43. AREE A VERDE PRIVATO	68
ART 44. AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA'	68
ART 45. AREE PER RACCOLTA DIFFERENZIATA.....	68
ART 46. AREE DI RISPETTO	68
ART 47. AREA PER DEPOSITO E LAVORAZIONE DI INERTI	70
ART 48. AREA PER BONIFICA E REGIMAZIONE IDRAULICA.....	70
TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO	72
ART 49. PREMESSE.....	72
ART 50. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	72
ART 51. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE DOMANDE PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO ALL'ATTIVITA' EDILIZIA	73
ART 52. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE E PROCEDURE AMMINISTRATIVE	75
ART 53. PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI E SANZIONI.....	77
ART 54. REVISIONE DEL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	78
ART 55. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	78
ART 56. TABELLA INDICI, VOLUMI E SUPERFICI AREE RESIDENZIALI.....	79