

# **COMUNE DI AZZANO D'ASTI**

(Provincia di Asti)

## **UNIONE DI COMUNI**

### **COMUNITA' COLLINARE VALTIGLIONE E DINTORNI**

## **PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE**

( Approvato con D.G.R. N.567547 del 9/5/1996 )

**Prima Variante parziale al P.R.G.C.** approvata con D.C.C. n.32 del 07/08/2001

**Seconda Variante strutturale al PRGC** approvata con D.G.R. 15 – 12541 del  
24/05/2004

**Seconda Variante parziale al PRGC** approvata con D.C.C. n. 12 del 5/7/2005

**Terza Variante parziale al PRGC** approvata D.C.C. n. 15 del 12/03/2008

**Quarta Variante parziale al PRGC** approvata D.C.C. n. 25 del 23/09/2009

**Quinta Variante parziale al PRGC** approvata D.C.C. n. 15 del 27/04/2011

**Sesta Variante parziale al PRGC** approvata D.C.C. n. 22 del 26/09/2012

### **SETTIMA VARIANTE PARZIALE AL VIGENTE P.R.G.I.**

( ai sensi del 5° art. 17 della L.R. n.56/77 e s. m.i. )

## **ELABORATO 2**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO COMUNALE

DELIBERA CONSILIARE N.

DEL

PROGETTO :

studio di architettura

Arch. Pierluigi Ramello

Via P. Micca n.30 (studio)

14100 ASTI

Dr. Arch. PIERLUIGI RAMELLO

ABBREVIAZIONE

L.	Legge
L.R.	Legge Regionale
D.M.	Decreto Ministeriale
D.P.R.	Decreto Presidente Repubblica
D.G.R.	Deliberazione Giunta Regionale
D.C.	Delibera Consiglio Comunale
P.T.	Piano Territoriale
P.A.Z.	Piano Agricolo Zonale
P.R.G.	Piano Regolatore Generale
P.P.A.	Piano Pluriennale di Attuazione
S.U.E.	Strumento Urbanistico Esecutivo
P.P.	Piano Particolareggiato
P.E.E.P.	Piano Edilizia Economica Popolare
P.R.	Piano di Recupero
P.I.P.	Piano Insediamenti Produttivi
P.E.C.L.I.	Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa P. E .C.O.
	Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio
P.T.E.	Piano Tecnico Esecutivo
P.C.	Piano Commerciale
Z.R.	Zona di Recupero
C.S.	area Centro Storico
R.	area di Ristrutturazione
C.I.E.	area a Capacità Insediativa Esaurita
C.	area di Completamento
C.I.U.	area di impianti Confermati loro Ubicazione
Ri	area di Riordino
N.I.	area di Nuovo Impianto
Co.	aree di Impianti Commerciali
Tu.A.	area Turistico, Alberghiera
OO.PP.	Opere Urbanizzazione
C.C.	Codice Civile
N.d.A.	Norme di Attuazione
R.I.E.	Regolamento Igienico Edilizio
C.I.R.T.	Capacità Insediativi Residenziale Teorica
A.T.	Allegato Tecnico
T.d.P.	Tavola di Piano
S.T.	Superficie Territoriale
S.F.	Superficie Fondiaria
U.T.	Indice di Utilizzazione Territoriale
U.F.	Indice di Utilizzazione Fondiaria
I.T.	Indice di Densità Edilizia Territoriale
I.F.	Indice di Densità Fondiaria
R.C.	Rapporto di Copertura

## NORME GENERALI

### 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 N.d.A. e le prescrizioni topografiche contenute negli [AA.TT.](#) e nelle TT.d.P.

Il P.R.G. sarà sottoposto a revisione, alla scadenza di 10 anni dalla data di approvazione e comunque alla data di approvazione del P.T. o della sua revisione.

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

## ART. 2 SISTEMAZIONE URBANISTICA

L'istanza di permesso di costruire, o altro eventuale titolo abilitativo al contempo vigente, per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia deve avere per oggetto la sistemazione dell'intera area asservita all'edificio o il manufatto interessato, in ottemperanza alle prescrizioni del P.R.G..

La concessione per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno da parte del richiedente alla sistemazione dei luoghi allo scadere della concessione stessa.

### ART. 3 ATTIVITA' IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE

E' fatto obbligo di cessazione di ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia per gli interventi che o non abbiano conseguito regolare concessione o autorizzazione o permesso di costruire, o per i quali la concessione o autorizzazione o permesso di costruire siano scadute o annullate.

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 efficienza a tempo determinato, precari, non possono essere prorogate alla loro scadenza, se non previo conseguimento del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente, al contempo vigente, a norma delle prescrizioni di P.R.G. e delle leggi nazionali e regionali in vigore; la scadenza è fissata dal Responsabile del servizio tecnico e comunicata all'interessato assieme al termine per la rimozione delle opere e manufatti.

## ART. 4 ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE 1 AL P.R.G.

Gli elaborati che costituiscono il progetto definitivo di variante 1 al P.R.G del Comune di Azzano d'Asti sono:

### ELENCO ELABORATI:

1. Relazione
2. Allegati Tecnici
  - 2a.1. Insediamenti fuori C.A.: degrado destinazione
  - 2a.2. Insediamenti nel C.A.: degrado destinazione qualità
  - 2a.3. Servizi pubblici: rete viaria illuminazione
  - 2a.4. Servizi pubblici: rete idrica rete fognaria
  - 2b.1. Scheda quantitativa dei dati urbani
3. Tavole del Piano
  - 3a.1. Inquinamento
  - 3b.1. P.R.G.
  - 3c.1. Sviluppo Area: capoluogo
  - 3c.2. Sviluppo Area: fraz. Carretti
  - 3c.3. Sviluppo Area: fraz. Moglia
  - 3c.4. Sviluppo Area: San Bartolomeo
  - 3c.5. Sviluppo Area: Recupero ambientale
  - 3d.1. Sviluppo Area: Centro Storico
4. Norme di Attuazione

## ATTUAZIONE DEL P.R.G.

### ART. 5 STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

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

a) l'intervento diretto, con il rilascio di permesso di costruire, o altro titolo abilitativo al contempo vigente

b) lo S.U.E., la cui approvazione è preliminare al rilascio del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente ; i S.U.E. sono esclusivamente quelli di cui ai punti 1), 2) 3), 4), dell'art. 32 della L.R. 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 a servizio sociale non può essere episodico, ma deve essere finalizzato alla attuazione dell'intera infrastruttura specificatamente prevista nel periodo 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 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. 6 PERMESSO DI COSTRUIRE

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

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

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

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



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

Con esclusione dei casi di gratuità previsti dalle specifiche norme di legge al contempo vigente, il permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato, nonché al costo di costruzione.

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

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

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

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

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

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

## PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

### ART. 8 PARAMETRI URBANISTICI

#### SUPERFICIE TERRITORIALE (S.T.):

~~E' data dalla somma delle superfici fondiaria e dalle superfici delle aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità, pedonale e veicolare ad impianti pubblici ed a servizi pubblici.~~

#### SUPERFICIE FONDIARIA (S.F.):

~~E' la superficie di pertinenza delle costruzioni, misurata al netto delle aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità, pedonale e veicolare e di quelle destinate ad impianti pubblici ed ai servizi pubblici.~~

#### INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (U.T.):

~~Esprime la superficie lorda edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mq/mq).~~

#### INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (U.F.):

~~Esprime la superficie lorda edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mq/mq). La superficie edificabile sulle superfici fondiaria non può comunque essere superiore a quella che si ottiene applicando l'indice UT alla ST.~~

#### INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (IT):

~~Esprime il volume edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mc/mq).~~

#### INDICE DI DENSITA' FONDIARIA (IF):

~~Esprime il volume edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mc/mq).~~

~~Il volume complessivamente edificabile sulle superfici fondiaria non può comunque essere superiore a quello che si ottiene applicando l'indice IT alla ST.~~

#### RAPPORTO DI COPERTURA (RC):

~~E' dato dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (mc/mc).~~

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 8 PARAMETRI URBANISTICI

Il P.R.G.I. adegua la propria normativa, in merito ai parametri ed indici urbanistici, ai contenuti del Regolamento Edilizio tipo approvato ai sensi della L.R. 08/07/99 n.19, che si intendono richiamati; le attuali definizioni sono, quindi, sostituite da quelle contenute nel Titolo III del sopracitato R.E.C.

## ART. 9 PARAMETRI EDILIZI

Il P.R.G.I. adegua la propria normativa, in merito ai parametri ed indici edilizi, ai contenuti del Regolamento Edilizio tipo approvato ai sensi della L.R. 08/07/99 n.19, che si intendono richiamati; le attuali definizioni sono, quindi, sostituite da quelle contenute nel Titolo III del sopracitato R.E.C.

a) ~~CUBATURA COSTRUIBILE~~

~~Si calcola moltiplicando la superficie considerata per l'indice di densità competente all'area.~~

b) ~~VOLUME DEI FABBRICATI~~

~~Il volume è dato dalla somma dei prodotti della superficie utile lorda di ogni piano per la relativa altezza lorda (il cui valore è pari alla differenza di quota tra il pavimento del piano in esame e quello del successivo, compreso cioè lo spessore del solaio; per l'ultimo piano, l'altezza da computare è quella esistente dal piano di calpestio all'estradosso del solaio di copertura, misurato nel suo punto medio nel caso di copertura a falda inclinata.~~

~~Gli eventuali sbancamenti dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvati così come eventuali riporti di terra ed ogni altra opera di sistemazione del terreno.~~

~~Vengono esclusi dal computo i porticati, le logge aperte, i balconi e le sovrastrutture tecniche come vani scale, camini, ecc.~~

c) ~~SUPERFICIE COPERTA~~

~~E' quella che misura la sezione orizzontale dell'edificio racchiusa dal suo perimetro esterno.~~

~~Sono esclusi dalla superficie coperta gli aggetti dei tetti, cornicioni, balconi, pensiline.~~

~~Sono compresi invece, anche se sempre esclusi dal computo della cubatura, i porticati, i loggiati ed i terrazzi che poggiano da un lato su sostegni eretti da piano terra.~~

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

~~d) SUPERFICIE UTILE DI CALPESTIO E' rappresentata dalla somma delle superfici coperte misurate per ogni piano fuori terra al netto delle murature.~~

e) ~~SUPERFICIE UTILE (lorda)~~

~~E' la somma delle superfici lorde di tutti i piani (comprese scale e vani ascensore) fuori ed entro terra ad esclusione delle autorimesse (nella misura non superiore a mq ogni mc di costruzione) delle cantine, dei servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, ecc.), dei porticati di uso pubblico e di uso comune agli utenti del fabbricato~~

~~o logge e dei balconi aperti almeno sui due lati.~~

#### f) SUPERFICIE PER ADDETTO

L'indicazione del rapporto di superficie utile di calpestio per addetto è obbligatoria, secondo quanto descritto.

All'atto della richiesta di permesso di costruire o di altro titolo abilitativo, anche le industrie esistenti dovranno fornire il dato in oggetto.

Il R.I.E. può prescrivere un rapporto minimo di superficie di calpestio per addetto, in relazione al tipo di attività produttiva.

#### g) ALTEZZA DEI FABBRICATI

~~E' data dalla media dell'altezza di ciascun fronte del fabbricato determinata dalla differenza tra le più basse delle due quote:~~

- ~~a) media del marciapiede o del piano di campagna;~~
- ~~b) piano di calpestio del piano terreno;~~

~~e la più alta delle due quote:~~

- ~~a) soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in tal caso il punto medio);~~
- ~~b) bordo superiore della linea di gronda o media delle inclinazioni delle coperture.~~

#### h) DISTACCHI

~~I distacchi prescritti per ogni edificio, nei confronti dei confini e degli altri edifici, saranno misurati in corrispondenza della massima sporgenza del solido che si considera per il calcolo del volume comprendendo anche i porticati ed i terrazzi coperti, nonché balconi aperti, pensiline e simili.~~

#### i) ARRETRAMENTI DAL CIGLIO STRADALE

~~Definito ciglio della strada, la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili come parapetti, arginelle e simili, vedere art. 2 D.M. n. 1404/68, le distanze di arretramento prescritte dalle presenti N.d.A. e dovranno intercorrere tra il ciglio stesso e la massima sporgenza dei manufatti edilizi, con l'avvertenza che alla distanza di arretramento dovrà aggiungersi la eventuale proiezione di scarpate e fossi.~~

~~Non saranno ammessi aggetti se non di cornicioni, tetti o pensiline e balconi, con una sporgenza massima di 1.50 m e al disotto di un'altezza effettiva, rispetto alla strada, di 4.40 m.~~

#### l) FILO DI FABBRICAZIONE, MISURA DELLE DISTANZE

~~Il filo di fabbricazione è costituito dal perimetro esterno dell'edificio, esclusi gli aggetti dei tetti, cornicioni, balconi, pensiline e le superfetazioni in genere.~~

~~Nel caso che gli edifici siano in fregio a strade pubbliche o private non sono comunque ammessi elementi aggettati sull'area stradale, salvo che tali elementi non si trovino ad altezza di almeno m 4.50 rispetto alla strada stessa e risultino di sporgenza inferiore a m 1.50.~~

m) QUOTE E PUNTI FISSI

Sono i punti di riferimento planimetrici ed altimetrici ai quali riferire l'intervento edilizio, che devono essere indicati in progetto, insieme ai punti di presa dei vari servizi pubblici.

~~n) DISTANZE DAI CONFINI~~

~~Le distanze dai confini possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente, nel caso in cui i proprietari o gli aventi diritto, dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta si obblighino a rispettare nell'edificazione sul loro fondo le distanze minime imposte tra fabbricati.~~

~~In ogni caso, nel rispetto del Codice Civile, le prescrizioni relative alle distanze dai confini, indicate nelle presenti N.d.A. per le singole aree, non si applicano alle autorimesse, ai parcheggi coperti, ai ricoveri di attrezzi e materiali, alle tettoie nonché ad ogni altra costruzione definibile "basso fabbricato" in quanto pertinenziale alla costruzione principale ed avente altezza non superiore a 3,50 m. misurata all'estradosso del colmo della copertura a falde.~~

o) DISTANZE DAI FABBRICATI

Le distanze dai fabbricati possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente, nel caso in cui i proprietari o gli aventi diritto, dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino a rispettare nell'edificazione sul loro fondo le distanze minime imposte tra pareti finestrate (10.00 metri)

~~In ogni caso, nel rispetto del Codice Civile e delle distanze minime imposte tra pareti finestrate (10.00 metri) le prescrizioni relative alle distanze dai fabbricati, indicate nelle presenti N.d.A. per le singole aree, non si applicano alle autorimesse, ai parcheggi coperti, ai ricoveri di attrezzi e materiali, alle tettoie nonché ad ogni altra costruzione definibile "basso fabbricato" in quanto pertinenziale alla costruzione principale ed avente altezza non superiore a 3,50 metri misurata all'estradosso del colmo della copertura delle falde.~~

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

Nuovi locali sottotetto sono da considerare agibili-abitabili solo se in possesso dei requisiti tecnico funzionali stabiliti dalla L.R. 6/8/1998 n. 21 e s.m.i. "Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti", dotati di idoneo accesso, in tal caso vengono quindi presi in considerazione ai fini della determinazione del numero dei piani e delle altezze della costruzione, da utilizzare nelle verifiche di carattere edilizio ed urbanistico

Gli altri locali sottotetto privi dei sopracitati requisiti, sono considerati unicamente con funzioni tecniche finalizzate alla coibentazione del fabbricato ed esclusi quindi dal computo volumetrico.

## TIPI DI INTERVENTO

### ART. 11 TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

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

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA AO
- RESTAURO CONSERVATIVO A1
- RISANAMENTO CONSERVATIVO A2
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A E B A3
- DEMOLIZIONE A4
- RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA A5

Oltre agli interventi di tipo AO, A1, A2, A3, A4, A5, finalizzati alla valorizzazione ed al recupero funzionale del patrimonio edilizio, il P.R.G. prevede interventi di:

- AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE A6
- NUOVA COSTRUZIONE A7

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

## ART. 12 MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A0

### MANUTENZIONE ORDINARIA

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

#### PRESCRIZIONI OPERATIVE

- edifici, purchè 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, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura;
- riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari;
- riparazione e sostituzione delle finiture, purchè nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari;
- riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico sanitari;
- riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purchè tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazioni o realizzazione di volumi tecnici.

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

Ove nelle opere sopra descritte si preveda l'impiego di materiali e tinteggiature a caratteristiche diverse da quelle originarie, l'intervento è assimilato alla MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

#### MODALITA' ATTUATIVE

Si richiamano i disposti contenuti nel DPR 380/2001 e s.m.i. e le altre disposizioni di Legge al contempo vigenti, si richiamano inoltre le specifiche disposizioni previste per gli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs 22/01/2004 N.42 e s.m.i.

### MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di MANUTENZIONE STRAORDINARIA riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i 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.

#### PRESCRIZIONI OPERATIVE

- rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura, sostituzione di infissi e ringhiere, coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura;
- consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri



perimetrali portanti, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;

- rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né la eliminazione o la realizzazione di aperture;
- realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura. Sono ammesse limitate modificazioni distributive all'interno delle singole unità immobiliari purchè 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, agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, nonché sulla igienicità degli edifici e sicurezza delle lavorazioni;
- riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni;
- installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

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 necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né aumento delle destinazioni d'uso.

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

#### MODALITA' ATTUATIVE

Si richiamano i disposti contenuti nel DPR 380/2001 e s.m.i. e le altre disposizioni di Legge al contempo vigenti, si richiamano inoltre le specifiche disposizioni previste per gli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs 22/01/2004 N.42 e s.m.i.

## ART. 13 RESTAURO CONSERVATIVO A1

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

L'intervento di RESTAURO CONSERVATIVO è rivolto principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Il RESTAURO CONSERVATIVO, finalizzato principalmente al recupero, alla conservazione e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico artistico, architettonico o ambientale.

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

Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

Non si esclude, tuttavia la possibilità di realizzare interventi di restauro con l'utilizzo di tecniche differenti da quelle del ripristino storico e filologico; in tal caso è necessario che i progetti siano redatti da architetti dotati di esperienza in materia di restauro come prescrive l'art. 52 del R.D. n.2537/25.

L'intervento di RESTAURO CONSERVATIVO potrà essere anche finalizzato alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purchè la nuova destinazione ammessa nell'area interessata, sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

I presenti interventi si dovranno attuare nel rispetto dei disposti dell'art. 48 delle presenti N.d.A.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse: 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 originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo (particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpati e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non

significative).

**B. ELEMENTI STRUTTURALI** (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Opere ammesse: ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purchè 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 d'imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzioni 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.) (particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpati e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative).

**C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.**

Opere ammesse: restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purchè 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 (particolare attenzione dovrà essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpati e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative).

**D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.**

Opere ammesse: restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi (particolare attenzione deve essere rivolta alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative). Tuttavia, per mutare 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).

Opere ammesse: 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 tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con

particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo (particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpati e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative).

#### F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Opere ammesse: 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).

Opere ammesse: installazione di 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.

#### MODALITA' ATTUATIVE.

Si richiamano i disposti contenuti nel DPR 380/2001 e s.m.i. e le altre disposizioni di Legge al contempo vigenti, si richiamano inoltre le specifiche disposizioni previste per gli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs 22/01/2004 N.42 e s.m.i.

Va precisato che per l'intervento di restauro conservativo, riguardante immobili compresi negli elenchi di cui all'articolo n. 9 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. o definite di interesse storico artistico nelle prescrizioni di P.R.G.C., è subordinato al parere vincolante della Commissione locale per il paesaggio, ai sensi della L.R. 1 dicembre 2008, n. 32. (art. 49 ultimo comma della stessa legge regionale n.56/77) Questa disposizione che, al fine di assicurare la tutela dei suddetti beni, subordina il rilascio dei permessi di costruire, al parere vincolante della sopracitata commissione deve intendersi estesa anche al rilascio di eventuali altri titoli abilitativi al contempo vigenti.

Quando l'intervento di restauro conservativo comporta anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista e la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è soggetta a permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente.

## ART. 14 RISANAMENTO CONSERVATIVO A2

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

L'intervento di RISANAMENTO CONSERVATIVO è rivolto principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

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

Questo tipo di intervento è previsto anche per gli edifici di interesse storico artistico, individuati dal P.R.G.C., qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero le esigenze d'uso rendano necessari modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio.

L'intervento di RISANAMENTO CONSERVATIVO potrà essere anche finalizzato alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione ammessa nell'area interessata, sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

I presenti interventi si dovranno attuare nel rispetto dei disposti dell'art. 48 delle presenti N.d.A.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

**A. FINITURE ESTERNE** (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazione, manto di copertura).

Opere ammesse: ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia degli elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

**B. ELEMENTI STRUTTURALI** (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Opere ammesse: 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. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con il caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentare 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. E' 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 degli 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 E APERTURE ESTERNE.

Opere ammesse: ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento.

#### D. TRAMEZZI DI APERTURE INTERNE.

Opere ammesse: 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 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 purchè 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).

Opere ammesse: 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 alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

#### F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Opere ammesse: 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).

Opere ammesse: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto 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 sull'igienicità e sulla sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purchè non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

#### MODALITA' ATTUATIVE.

Si richiamano i disposti contenuti nel DPR 380/2001 e s.m.i. e le altre disposizioni di Legge al contempo vigenti, si richiamano inoltre le specifiche disposizioni previste per gli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs 22/01/2004 N.42 e s.m.i.

Va precisato che per l'intervento di risanamento conservativo, riguardante immobili compresi negli elenchi di cui all'articolo n. 9 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. o definite di interesse storico artistico nelle prescrizioni di P.R.G.C., è subordinato al parere vincolante della commissione locale per il paesaggio, ai sensi della L.R. 1 dicembre 2008 n. 32 (art. 49 ultimo comma della stessa legge).

Questa disposizione che, al fine di assicurare la tutela dei suddetti beni, subordina il rilascio del permesso di costruire, al parere vincolante della sopracitata commissione deve intendersi estesa anche al rilascio di eventuali altri titolo abilitativi al contempo vigenti.

Quando l'intervento di risanamento conservativo comporta anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista e la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è soggetta a permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente.

## ART. 15 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A E B A3

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

La ristrutturazione edilizia rivolta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso.

La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Le possibilità di trasformazione all'interno della sagoma dell'edificio sono molto ampie: dalla modificazione dell'impianto distributivo interno di una singola unità immobiliare alla sistematica modificazione dell'impianto dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali.

La possibilità di trasformazione degli organismi edilizi connessa a questo tipo di intervento rende ammissibile anche variazioni delle superfici e modesti incrementi di volume degli edifici in relazione all'adeguamento igienico degli ambienti.

Al fine di consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento, si ritiene opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia.

Il primo, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA di tipo A, si riferisce ad interventi che pur in presenza di modificazione, integrazione e sostituzione di elementi anche strutturali non configurino aumenti di superficie e di volume.

Il secondo, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA di tipo B ammette anche incrementi di superficie e di volumi in relazione all'adeguamento igienico degli ambienti.

Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso, purchè la nuova destinazione prevista dalla localizzazione dell'area sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.

I presenti interventi si dovranno attuare nel rispetto dei disposti dell'art. 48 delle presenti N.d.A.

### RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse: rifacimento e nuova formazione delle finiture,



con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

**B. ELEMENTI STRUTTURALI** (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto).

Opere ammesse: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento.

Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni purchè specificatamente prevista dagli strumenti urbanistici. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

**C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.**

Opere ammesse: conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

**D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.**

Opere ammesse: 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).

Opere ammesse: rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

**F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.**

Opere ammesse: 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).

Opere ammesse: 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 sull'igienicità e sulla sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purchè non configurino un incremento delle superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

#### RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

**A. FINITURE ESTERNE** (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

**B. ELEMENTI STRUTTURALI** (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto).

Opere ammesse: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti, purchè ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti delle scale. E' consentita la realizzazione dei 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 E APERTURE ESTERNE.**

Opere ammesse: 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.**

Opere ammesse: sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

**E. FINITURE INTERNE** (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Opere ammesse: rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

**F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.**

Opere ammesse: 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 dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Opere ammesse: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purchè non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

**MODALITA' ATTUATIVE:**

Si richiamano i disposti contenuti nel DPR 380/2001 e s.m.i. e le altre disposizioni di Legge al contempo vigenti, si richiamano inoltre le specifiche disposizioni previste per gli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs 22/01/2004 N.42 e s.m.i.

Se gli interventi di RISTRUTTURAZIONE comportano anche mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto, sia quella prevista e il permesso di costruire o gli altri titoli abilitativi al contempo vigenti sono riferiti ad entrambi gli interventi.

Siccome tali interventi in zona agricola possono influire su capacità e carichi insediativi nonché sulle destinazioni d'uso, determinando trasformazioni urbanistiche anche rilevanti, essi sono subordinati alla redazione di un S.U.E. qualora si realizzino più di due nuove unità immobiliari.

## ART. 16 DEMOLIZIONE A4

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva all'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 dei fabbricati.

### MODALITA' ATTUATIVE

Si richiamano i disposti contenuti nel DPR 380/2001 e s.m.i. e le altre disposizioni di Legge al contempo vigenti, si richiamano inoltre le specifiche disposizioni previste per gli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs 22/01/2004 N.42 e s.m.i.

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 o di altro titolo abilitativo al contempo vigente.

Si precisa infine che le demolizioni di opere edilizie che possono essere realizzate nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria (demolizione di tramezzi interni), di restauro e risanamento conservativo (es. :traslazione di orizzontamenti) non costituiscono interventi a sé stanti e pertanto sono soggetti alle modalità e alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte.

## ART. 17 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA A5

Gli interventi A5 sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Per gli interventi A5 valgono le seguenti PRESCRIZIONI OPERATIVE e MODALITA' ATTUATIVE.

### PRESCRIZIONI OPERATIVE

I) I parametri edilizi che regolano gli interventi A5 saranno i seguenti:

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| - volumetria massima ammissibile:    | in funzione dell'area  |
| - rapporto massimo di copertura:     | in funzione dell'area  |
| - altezza massima ammissibile:       | in funzione dell'area  |
| - distanze minime inderogabili:      |  |
| da strade:                           | in funzione dell'area  |
| da confini:                          | in funzione dell'area  |
| da fabbricati:                       | in funzione dell'area  |
| - piani fuori terra massimi ammessi: | in funzione dell'area  |
| - parcheggi privati:                 | quantità di cui all'art. 18 L.n. 765/67. 1 mq ogni 10 mc di volume residenziale. |

II) In ogni caso, tutte le operazioni devono essere attuate in modi da richiamare per forma, disegno architettonico, tipologia e caratterizzanti il patrimonio edilizio comunale.

### MODALITA' ATTUATIVE

Gli interventi A5 si attuano esclusivamente con S.U.E.

## ART. 18 AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE A6

Gli interventi A6 sono rivolti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale o verticale del fabbricato, in misura non superiore al 20% di quella esistente.

Per gli interventi A6 valgono le seguenti PRESCRIZIONI OPERATIVE e MODALITA' ATTUATIVE.

### PRESCRIZIONI OPERATIVE

I) I parametri edilizi che regolano gli interventi A6 saranno i seguenti:

- |                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| - volumetria massima ammissibile:    | in funzione dell'area |
| - rapporto massimo di copertura:     | in funzione dell'area |
| - altezza massima ammissibile:       | in funzione dell'area |
| - distanze minime inderogabili:      |                       |
| da strade                            | in funzione dell'area |
| da confini:                          | in funzione dell'area |
| da fabbricati:                       | in funzione dell'area |
| - piani fuori terra massimi ammessi: | in funzione dell'area |

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

### MODALITA' ATTUATIVE

Gli interventi A6 si attuano con permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente.

Gli interventi di nuova edificazione vanno vincolati all'osservanza delle disposizioni contenute nella relazione geologico geomorfologica, idrogeologica e geotecnica unita al presente P.R.G., per quanto riguarda le aree residenziali di completamento e le aree per impianti produttivi di Riordino da attrezzare e di Nuovo impianto ed ai disposti dell'art. 21 per tutte le altre aree.

E' considerato altresì l'intervento di AMPLIAMENTO, anche l'incremento volumetrico, senza alcun limite, derivato dal recupero delle strutture agricole non più utilizzate, secondo quanto stabilito dalle N.D.A.; attraverso la redazione di un P.D.R. è possibile utilizzare la volumetria delle strutture agricole di cui sopra anche se non direttamente adiacenti all'edificio residenziale esistente, ma ricomprese nel lotto di proprietà; la ammissibilità dell'intervento di ampliamento in parola è comunque subordinata all'osservanza di tutte le prescrizioni di cui alla legge regionale 29.04.2003, n.9 – norme per il recupero funzionale dei rustici.

## ART. 19 NUOVA COSTRUZIONE A7

Gli interventi A7 sono rivolti a realizzare nuovi edifici o manufatti, da eseguirsi su aree inedificate o risultanti libere da demolizioni.

Per gli interventi A7 valgono le seguenti PRESCRIZIONI OPERATIVE e MODALITA' ATTUATIVE.

### PRESCRIZIONI OPERATIVE

I) I parametri edilizi che regolano gli interventi A7 saranno i seguenti:

- volumetria massima ammissibile: in funzione dell'area
- rapporto massimo di copertura: in funzione dell'area
- altezza massima ammissibile: in funzione dell'area
- distanze minime inderogabili:
  - da strade: in funzione dell'area
  - da confini: in funzione dell'area
  - da fabbricati: in funzione dell'area
- piani fuori terra massimi ammessi: in funzione dell'area
- parcheggi privati: quantità di cui all'art. 18 L. n. 765/67 1 mq ogni 10 mc di volume residenziale.

### MODALITA' ATTUATIVE

Gli interventi A7 si attuano di norma attraverso il rilascio del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo, al contempo vigente; essi sono subordinati alla redazione di uno S.U.E. quando nelle Aree Residenziali e Produttive indicate dal P.R.G. non risulti specificata sulla T.d.P. la viabilità di transito e di penetrazione interna e quando l'area su cui si vuole edificare non è completamente fornita di OO.UU. primaria, oppure quando è direttamente interessata dalla previsione di OO.UU. secondaria.

Gli interventi di nuova edificazione vanno vincolati all'osservanza delle disposizioni contenute nella relazione geologico geomorfologica, idrogeologica e geotecnica unita alle presenti norme come All. A, per quanto riguarda le aree residenziali di completamento e le aree per impianti produttivi di Riordino da attrezzare e di Nuovo impianto ed ai disposti dell'art. 21 per tutte e altre aree.

VINCOLI**ART. 20 AUTORIZZAZIONE REGIONALE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE**

A norma dell'ultimo comma dell'art. 26 della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i., il rilascio di permessi di costruire o di altri titoli abilitativi relativi alla realizzazione di nuovi impianti produttivi, che prevedano più di 200 addetti, o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq, è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.

Con D.C.C. n. 45 del 18 dicembre 2008, sono stati approvati i criteri commerciali comunali, ai sensi del D.Lgs n.114/98, della L.R. n.28/99 e s.m.i. e della D.C.R. 24 marzo 2006 n. 59 – 10831.

Con tale Deliberazione viene riconosciuto l' "Addensamento storico rilevante, A1" che comprende al suo interno il vecchio nucleo storico, perimetrato ai sensi dell'art.24 della LR n.56/77 e s.m.i., ed ambiti territoriali limitrofi, compresi nel vigente PRGC all'interno delle "Aree di ristrutturazione", comprendenti parte della principale via di attraversamento del Concentrico e la Tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo.

I limiti cartografici della perimetrazione commerciale "Addensamento storico rilevante" sono contenuti nell'allegato elaborato grafico, alla D.C.C. n. 45 del 18 dicembre 2008 che viene riproposto nella Relazione Illustrativa della variante parziale di adeguamento.

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

**DEFINIZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI**

Ai sensi dell'art.4, comma 1, lettere d), e), f) del Decreto legislativo n.114/98, gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio, nei Comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti sono così classificati:

Esercizi di vicinato

Quelli con superficie di vendita non superiore a 150 mq.

Medie strutture di vendita

Quelli con superficie di vendita compresa tra 151 mq. e 1500 mq.

Grandi strutture di vendita

Quelli con superficie di vendita superiore a 1500 mq.

Centro commerciale

Come definito dall'art. 6 dell'Allegato "A" alla D.G.R. 8/2/2010, n. 85-13268, è la destinazione d'uso "commercio al dettaglio" che rende conforme l'insediamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande; il Comune, sentito il parere delle organizzazioni delle imprese del settore più rappresentative a livello provinciale, ha adottato " I criteri per l'insediamento



delle attività di somministrazione di alimenti e bevande”, conformemente ai disposti della L.R. n.38/06 e della DGR 8/2/2010, n. 85-13268.

#### STANDARD URBANISTICI E FABBISOGNO DI PARCHEGGI

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

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

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

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

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

Essa viene così determinata :

All’interno dell’Addensamento A1

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

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

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

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

Nelle aree urbane esterne all’addensamento

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

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

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

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

Nelle aree extraurbane esterne ad addensamenti e localizzazioni

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

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

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

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

Tali Norme prevedono inoltre le possibilità di monetizzazione delle aree per servizi pubblici, sopra citate, limitatamente agli interventi compresi all’interno del Centro Storico e delle Aree di ristrutturazione ( vedere successivo art. 26 della presenti N.d.A.), per tutti gli interventi all’interno delle restanti aree urbanistiche dovrà essere individuata una idonea area da cedere o

assoggettare all'uso pubblico, previa definizione delle modalità di attuazione da predisporre in una convenzione urbanistica o atto di impegno unilaterale allegato al Permesso di costruire o ad altro titolo abilitativo al contempo vigente.

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

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

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

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

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

- . gli ambiti territoriali oggetto di intervento, nel loro insieme, dovranno prevedere un unico accesso, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su viabilità anche di III e IV livello nel caso vengano realizzati nuovi interventi e/o modificate le condizioni di accesso alle aree da viabilità provinciale, le relative progettazioni dovranno essere poste all'attenzione del Servizio Viabilità della Provincia di Asti, per essere preventivamente concordate ed autorizzate; dovrà inoltre essere verificata, in accordo con l'Amministrazione comunale, la eventuale necessità di prevedere, sulla viabilità privata e su quella pubblica fronteggiante l'area di intervento, eventuali spazi di sosta per i mezzi pubblici, aree ecologiche e marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;

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

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

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

## ART. 21 AREE DI DISSESTO E OPERE DI CONSOLIDAMENTO

L'allegato tecnico CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA, in scala 1:10.000 redatto in base a quanto prescritto dalla circolare del Presidente della Giunta Regionale n.7/LAP (8 maggio 1996), individua cartograficamente le aree del territorio comunale ai fini della verifica della ammissibilità degli interventi previsti dal P.R.G. ed ha valore cogente per le sole indicazioni geologiche rispetto ad eventuali difformità riscontrabili nelle Tavola di Piano.

Sono state individuate le seguenti classi di edificabilità:

**CLASSE I:** porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limiti nelle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988.

**CLASSE II:** porzioni di territorio, suddiviso nelle sottoclassi II a) e II b) nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme d'attuazione, ispirate al D.M. 11.03.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione alla edificabilità.

**CLASSE II a):** rientrano le aree a morfologia collinare, aree caratterizzate da fenomeni di bassa intensità, aree interessate da fenomeni di dilavamento.

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

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

- Le aree ad elevata acclività (oltre il 35%), le aree che presentano condizioni geomorfologiche sfavorevoli, difficilmente indagabili, le aree boscate (per le quali ogni approfondimento dovrà essere rimandato ad una fase successiva di studio);

- Le aree di fondovalle a rischio idraulico potenzialmente inondabili (intensità del processo media/moderata Ema) e di

ristagno d'acqua di una certa rilevanza.

**CLASSE III a):** porzioni di territorio inedificate (distinte a seconda della tematica: III a1 frana attiva, III a2 frana quiescente, III a3 dissesto idraulico Fiume Tanaro, III a4 dissesto idraulico (area a rischio di inondazione rii minori con intensità del processo Ema) inidonee a nuovi insediamenti.

**CLASSE III a1 (aree instabili frane attive):** nella zona collinare sono state individuate le “aree franose attive” nelle quali, ai sensi dell’art.30 della L.R. 56/77 sono in ogni caso vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione.

**CLASSE III a2 (aree instabili frane quiescenti):** nella zona collinare sono state individuate le “aree franose quiescenti” nelle quali, ai sensi dell’art.30 della L.R. 56/77 sono in ogni caso vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione.

**CLASSE III a3 (aree a rischio idraulico Fiume Tanaro):** per dette aree sono state riportate le Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAI) adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n.18 in data 26.04.2001 ed alle quali si rimanda dal momento che ivi sono stati riportati integralmente solo gli art.29,30,39.

**CLASSE III a4 (aree a rischio idraulico rii minori – intensità del processo Eba):** appartengono a tale classe le aree a rischio d’inondazione da parte dei rii minori (Rio Valvico ed affluenti per un breve tratto).

#### **Fascia di rispetto di 10 metri ai sensi del R.D. 1904**

Una fascia di rispetto di 10 metri va applicata in corrispondenza del Rio San Bartolomeo e Rio Valvico in quanto acque pubbliche.

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

**CLASSE I:** in tale classe la relazione geologica è obbligatoria nei casi in cui le norme del D.M. 11/03/1988 le prescrivano, mentre la relazione geotecnica è sempre obbligatoria. La modalità di realizzazione della relazione geotecnica sono prescritte all’interno della legge stessa. Pertanto, si rammenta che l’inserimento di un’area in classe I non esime il progettista da tutte le verifiche necessarie ad evidenziare eventuali pericolosità alla scala locale, ottemperando scrupolosamente a quanto prescritto nel già citato D.M. 11/03/1988 ed adottando le eventuali soluzioni tecniche atte a superare le limitazioni.

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

**CLASSE III**

**Interventi ammessi**

- interventi di sistemazione e manutenzione idrogeologica dei corsi d'acqua (fossi) e tutti quegli interventi atti a ridurre le condizioni di pericolosità dell'area;
- la piste a servizio dell'attività agricola (non in rilevato per le aree potenzialmente inondabili);
- la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- opere di demolizione e reinterri che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva;
- opere di sostegno e contenimento;
- per le abitazioni isolate manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile da punto di vista tecnico, la realizzazione di ampliamenti funzionali e di ristrutturazione. In tal caso le ristrutturazioni e gli ampliamenti dovranno essere condizionati, in fase attuativa del P.R.G. (al livello di singolo permesso di costruire o di altro titolo al contempo vigente ), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensiva di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;
- realizzazione di pertinenze agricole (casotti);
- realizzazione di nuove costruzioni che riguardino 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 ad opportune indagini geologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE e dal D.M. 11/03/1988. La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità;

- non devono essere consentiti cambi di destinazione 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 dettagliino il grado di pericolosità, individuino 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. 11/03/1988.

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

**CLASSE III a):** porzioni di territorio inedificate, distinte a seconda della tematica dissestiva; frana (aree instabili frane attive-quiescenti) – dissesto idraulico (aree a rischio di inondazione) – inidonee a nuovi insediamenti

**CLASSE III a1 (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 dalla 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, ecc.);

- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche 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 monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- le 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 dunque 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 di prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione ed al rispetto del D.M. 11/03/1988.

### **CLASSE III a2 (aree instabili frana quiescente):**

Sono consentiti

- oltre agli interventi di cui sopra: gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, così come definiti dalle 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 d'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 dell'art.6 del suddetto decreto legislativo.

La fattibilità dei sopraccitati interventi la fine della tutela della pubblica e privata incolumità è condizionata ( a livello di singolo permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente ), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche, geotecniche, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione ed al rispetto del D.M. 11/03/1988.

### **CLASSE III a3 (aree a rischio idraulico Fiume Tanaro)**

Dette porzioni di territorio, con relative fasce sono normate dal P.S.F.F. Si rimanda quindi alla normativa relativa alla Fascia A e alla porzione compresa tra la Fascia A e limite di esondazione Fascia B del P.S.F.F. nelle quali rientrano.

### **PIANO STRALCIO FASCE FLUVIALI**

Sono state inoltre riportate nella carta di sintesi le Fasce A, B, C del Piano Stralcio Fasce Fluviali.

Per dette aree valgono le Norme di Attuazione del Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n.18 in data 26 aprile 2001 ed alle quali si rimanda soprattutto relativamente agli artt. 29, 30 e 39.

### **CLASSE III a4 (aree a rischio idraulico intensità del processo Eba elevata)**

Fatto salvo quanto previsto dall'art.3 ter del D.L. 12.10.2000, n.279, convertito in L.11.12.2000, n.365, sono esclusivamente consentiti;

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così



- come definiti dalla 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 manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
  - i cambiamenti delle destinazioni colturali, purchè non interessanti una fascia di tutela di m.4 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 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 05.02.1977, 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 dell'art.6 del suddetto decreto legislativo;
  - gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalla lettera d) dell'art.31 della L. 05.08.1978, n.457 senza aumenti di superficie e volume;
  - gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per

- adeguamento funzionale;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'essa risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati ad uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di Bacino, anche sulla base di quanto previsto all'articolo 19 bis.

I sopraccitati intereventi non dovranno creare ostacolo al deflusso delle acque superficiali o sotterranee in caso di esondazione e la loro fattibilità (relativamente ai punti 3-5-7-8-10-11-12-13-14) dovrà essere verificata mediante relazione geologica ed idraulica e rispetto del D.M. 11/03/1988.

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

### **PRESCRIZIONI GENERALI**

Dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di 10 metri 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 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..

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

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

Nel caso di fronti di scavo temporanei o permanenti superiori a 2 metri 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 avere 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 la aree immediatamente a monte e a valle di porzioni in precarie condizioni di stabilità, gli interventi sono subordinati a:

- verifica che l'intervento non insista in maniera particolare e non turbi il già precario equilibrio delle zone adiacenti;
- verifica geomorfologica di stabilità preventiva del versante mediante dettagliate indagini geognostiche in situ ed in laboratorio;
- progetto di regimazione e smaltimento delle 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 , delle zone 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 ai fine di non provocare negative variazioni dei tempi di corrivazione delle acque.

Il Comune dovrà tenere in adeguata considerazione l'esistenza dell'area III, III a, nella redazione del Piano Comunale di Protezione Civile, ai sensi della normativa vigente.

**ART. 22 VINCOLI AI SENSI DELLA D. Lgs 22/01/2004 N.42 e s.m.i.**

Tutti gli interventi relativi ad edifici attualmente vincolati o che potranno, in seguito, venire individuati ai sensi della D. Lgs. 22/01/2004 N. 42 e s.m.i. , circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui e stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza di beni ambientali e architettonici del Piemonte.

**ART. 23 VINCOLO IDROGEOLOGICO E AREE BOScate**

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico, non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo, che possano alterare l'equilibrio idrogeologico: ogni intervento è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G., al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Provinciale, secondo i disposti della L.R. n. 427/81 e L.R. 45/89 e s.m.i.

Nelle aree definite sulle TT.d.P. come "aree boscate" valgono i disposti dell'art. 30, comma 5°, lettera a) della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e della L.R. n. 431/85; l'eventuale richiesta di trasformazione dell'uso del suolo, compatibile con le indicazioni del P.R.G., dovrà contenere una perizia redatta da tecnici abilitati esperti in stabilità dei versanti e in problemi ambientali che asseveri la destinazione tra le aree soggette ai disposti dell'art.30, comma 5° lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i. "aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento e boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni" e le aree soggette ai disposti della D. Lgs. 22/01/2004 N. 42 e s.m.i.

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

**ART. 24 ACCESSI ATTIGUI A STRADE PROVINCIALI E STATALI**

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS e dell'Amministrazione Provinciale, ed in particolare relative alle strade statali e provinciali, 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.i. non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate dagli assi stradali.

In caso di realizzazione di nuovi interventi o nel caso in cui vengano modificate le condizioni di accesso alla viabilità di competenza provinciale, le relative progettazioni dovranno essere poste all'attenzione del Serv. Viab. della Prov. di Asti per essere autorizzate.

## AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI

### ART. 25 AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI: DISPOSIZIONI GENERALI

Il P.R.G. individua le parti di territorio l'utilizzazione delle quali è destinata a servizi sociali.

Dette aree sono delimitate sulle tavole grafiche del P.R.G. con simbologia per esse previste nella T.d.P.

Le aree per servizi sociali sono le AREE PER SERVIZI AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI e quelle per gli IMPIANTI DI SERVIZIO URBANO E TERRITORIALE.

I contenuti e le prescrizioni sono quelli degli ARTT. seguenti.

## ART. 26 AREE PER SERVIZI AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Il P.R.G. classifica come AREE PER SERVIZI AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI:

I) Le aree verdi di isolato e di arredo urbano; dette aree sono quelle che saranno previste nei S.U.E. o nei P.T.E..

La previsione di tali aree è finalizzata al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente urbano, l'utilizzazione di esse è stabilita a verde di arredo e la loro sistemazione consiste nella realizzazione di un tappeto erboso con alberature, percorsi pedonali ed attrezzature per la sosta sediva; sono ammesse 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 al incrementare la dotazione degli standards minimi di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., limitatamente alle aree di dimensione unitaria superiore a 100 mq.

Le aree verdi di isolato e di arredo urbano sono cedute al Comune o assoggettate ad uso pubblico ai sensi del comma 4° dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e la loro cessione o assoggettamento, come pure la loro sistemazione, è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione primaria, salvo che per le aree di dimensione superiore ai 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; esse potranno essere acquisite o cedute nell'ambito degli S.U.E. o di Permessi di costruire convenzionati, al Comune o assoggettate ad uso pubblico ai sensi del comma 4° dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

La realizzazione delle opere necessarie per l'esercizio dei singoli servizi sarà effettuata dall'Amministrazione competente; tale realizzazione potrà, peraltro, essere concessa o commessa a soggetti privati (escluso ogni pregiudizio della destinazione d'uso del servizio e delle limitazioni di cui alle presente N.d.A.) attraverso idonea convenzione; questa dovrà definire anche le modalità di uso e comunque garantire il servizio pubblico.

La realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G. potrà avvenire nell'ambito dei P.P.A., redatti ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Le aree destinate a servizi sociali di interesse locale sono edificabili nel rispetto della normativa stabilita dalle leggi di settore.

La dotazione di tali aree dovrà risultare garantire come minimo per la C.I.R.T. prevista in attuazione degli S.U.E.; a tal fine dovranno essere dimesse le aree vincolate dal P.R.G..

III) Le aree di verde attrezzato.



Dette aree hanno come obiettivo la realizzazione di spazi pubblici per lo svago e 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 coperta, 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 biciclette, area giochi;
- attrezzature per lo sport.

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

Nelle aree specificatamente indicate nella TAB. 20 DETTAGLIO DELLE AREE RESIDENZIALI, allegata alle presente N.d.A. e per gli interventi a destinazione commerciale al dettaglio, di cui all'art. 20 delle N.d.A. , è consentita la monetizzazione delle aree a servizi quanto non sia possibile il reperimento delle stesse nel lotto di proprietà o quando la localizzazione non giustifichi autonome dotazioni; tale monetizzazione dovrà essere impiegata per l'acquisizione delle aree vincolate a servizi dal P.R.G..

Per quanto riguarda le attività di somministrazione valgono i disposti di cui all'art. 20 delle N.T.A.

## ART. 27 IMPIANTI 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 essi 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 dai confini = 5 m
- distanza dalle strade = 6 m; per le cabine elettriche e gli impianti tecnologici la distanza dal ciglio stradale può essere ridotta, mantenendo comunque, nel caso di viabilità veicolare, distanza dalla mezzera stradale non inferiore a 5 m previo nulla osta dell'Ente proprietario dell'infrastruttura.

**ART. 28 VARIAZIONI DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE**

Gli interventi per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità dovranno rispettare le disposizioni del "Testo unico sulle espropriazioni di pubblica utilità ( DPR 0.8.06.2001. n.327).

In sede di attuazione del P.R.G. le specifiche destinazioni d'uso delle aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse locale indicate dallo stesso possono essere scambiate all'interno di aree appartenenti alla stessa sottoclasse di destinazione d'uso nel rispetto dei disposti del 7°. 8°. dell'art. 17 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

## AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

### ART. 29 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.

All'interno di tali aree, con esclusione del Centro Storico, è ammessa la realizzazione di modeste piscine a carattere pertinenziale di fabbricati esistenti a destinazione residenziale e/o turistico ricettiva, esse potranno essere dotate di strutture esterne, quali tettoie/ pergolati, assimilabili per altezza ai bassi fabbricati, ( la medesima non potrà essere superiore a 2,40 m.) e con superficie non maggiore di 9,00 mq., sono inoltre ammessi piccoli locali tecnici interrati a supporto delle medesime.

Tali strutture esterne dovranno essere realizzate nel rispetto delle caratteristiche tipologiche degli edifici preesistenti.

Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, ad 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 INDICAZIONI SPECIFICHE sono quelli degli artt. seguenti.

**ART. 30 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.i., caratteristiche storiche, artistiche e documentarie.

Dette aree hanno valore di zona di recupero ai sensi della L. n. 457/78 e sono individuate dalla delimitazione del C.S..

## ART. 31 CENTRO STORICO C.S.

L'area C.S. è delimitata sulle T.d.P. del P.R.G. con l'apposita simbologia.

### DESTINAZIONI D'USO

a) gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa pertinenti nonché alle attività compatibili, quali quelle professionali, commerciali al dettaglio ( limitatamente agli esercizi di vicinato, ed alle attività di somministrazione, così come previsto all'art. 20 delle N.d.A.) ed artigianali di servizio, non nocive e non moleste e terziarie in genere;

b) le destinazioni d'uso in atto 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 consentito, però, il cambiamento da residenza ad altre destinazioni d'uso, sempre tra le 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, i porcilai, 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 a giardino od orto o lastricate.

### INTERVENTI AMMESSI

- 1) gli interventi ammessi per gli edifici residenziali nel C.S. sono:
- |   |                      |
|---|----------------------|
| - Manutenzione ordinaria e straordinaria          | Ao (Art. 12 N.d.A.); |
| - Restauro Conservativo                           | A1 (Art. 13 N.d.A.); |
| - Risanamento Conservativo                        | A2 (Art. 14 N.d.A.); |
| - Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B | A3 (Art. 15 N.d.A.). |

A ciascun edificio è attribuito uno specifico tipo di intervento definito topograficamente sulla T.d.P. relativa.

Le prescrizioni operative e le modalità attuative dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi artt. delle presenti N.d.A.

2) sono ammesse le opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), v) dell'art. 51 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

### INDICAZIONI SPECIFICHE

Con D.C. è consentito variare l'intervento edilizio attribuito agli edifici esistenti, dalla specifica tavola di Centro Storico con le procedure di cui all'art. 3, 6° comma punto f) della L.R. n. 70/91.

Le superfici a parcheggio privato sono reperibili solo all'interno della

sagoma dei fabbricati esistenti e in misura di 1 mq. ogni 10 mc. di volume residenziale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B sono vincolati alla redazione di P.d.R. da sottoporre al parere della "Commissione Regionale per la Tutela e la valorizzazione dei Beni Culturali ed Ambientali" di cui all'art. 91 bis della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Per i restanti interventi edilizi, così come previsto dalle vigenti norme di legge, si deve prevedere l'acquisizione del parere vincolante della Commissione Locale per il paesaggio ai sensi della L.R. 1 dicembre 2008 n. 32.

Compatibilmente con l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B è ammesso variare per adeguamenti alle norme igienico sanitarie le altezze (senza incrementi di superficie utile) in misura non superiore a 1 m o comunque nel limite di quelle degli edifici adiacenti.

Gli interventi edilizi, ammessi in Centro Storico, devono rispettare le norme definite al seguente art. 48 delle presenti N.d.A.

**ART. 32 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 e ambientale. Dette aree si distinguono in AREE DI RISTRUTTURAZIONE e di CAPACITA' INSEDIATI VA ESAURITA.

Le Aree di Ristrutturazione hanno valore di zone di recupero ai sensi della L. n. 457/78.



## ART. 33 AREE DI RISTRUTTURAZIONE R.

Le Aree R. sono delimitate sulle T.d.P. del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

### DESTINAZIONI D'USO

a) gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa pertinenti, nonché alle attività compatibili, quali quelle professionali commerciali al dettaglio (limitatamente agli esercizi di vicinato, ed alle attività di somministrazione così come previsto all'art. 20 delle N.d.A.) ed artigianali di servizio, non nocive e non moleste e terziarie in genere.

b) le destinazioni d'uso in atto 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 consentito, però, il cambiamento da residenza ad altre destinazioni d'uso, sempre tra le compatibili, nei limiti di cui alla precedente lettera a).

d) sono incompatibili con il tessuto urbano e la destinazione residenziale, le stalle, i porcilai, 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 a giardino od orto o lastricate.

### INTERVENTI AMMESSI

1) gli interventi ammessi per gli edifici residenziali nelle AREE R. sono:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria A0 (Art. 11 N.d.A.);
- Risanamento Conservativo A2 (Art. 14 N.d.A.);
- Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B A3 (Art. 15 N.d.A.);
- Ampliamento e Sopraelevazione A6 (Art. 18 N.d.A.);

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e le MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi artt. delle presenti N.d.A.

Nel caso di fabbricati lesionati strutturalmente il cui degrado statico, accertato con perizia asseverata dal tecnico abilitato, non ne ammesse il ripristino, attraverso i precedenti INTERVENTI AMMESSI, è concessa la "DEMOLIZIONE", secondo le modalità di cui al precedente Art. 16. A seguito di tale intervento è ammissibile la ricostruzione in sito nel rispetto tipologico del fabbricato preesistente configurandola in un combinato tra gli interventi di DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE.

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

### INDICAZIONI SPECIFICHE

Gli spazi per parcheggi privati, da reperirsi all'interno dei fabbricati esistenti o degli ampliamenti organici ammessi, devono essere quantificati in misura di 1 mq ogni 10 mc di volume residenziale.

In questi casi la volumetria impiegata, viene detratta da quella generale e può essere utilizzata a scopi abitativi.

L'intervento di AMPLIAMENTO E/O SOPRAELEVAZIONE è ammissibile

solo in assenza di strutture ex agricole da recuperare o già recuperate a fini residenziali.

Gli interventi A6 saranno soggetti ai seguenti PARAMETRI EDILIZI: -  
Volumetria massima ammissibile:

- sono ammessi, una-tantum, in assenza di strutture ex agricole da recuperare o già recuperate a fini agricoli, ampliamenti delle abitazioni uni o bifamiliari esistenti, necessari al miglioramento funzionale delle stesse nella misura del 20% della superficie utile residenziale esistente, 25 mq sono comunque sempre 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 del lotto;

- altezza massima ammissibile:

non superiore a quella degli edifici residenziali adiacenti e/o confinanti;

- piani fuori terra massimi ammessi:

non superiori a quelli degli edifici residenziali adiacenti e/o confinanti;

- distanze minime inderogabili:

da strade: 6.00 m o filo edilizio preesistente;

da confini e da fabbricati:

in aderenza, previo accordo tra le parti debitamente trascritto o ad un minimo inderogabile di m 5.00 incrementabili sino a garantire l'osservanza di una fascia in edificabile, tra i fabbricati antistanti, di m 10.00.

Gli interventi di nuova costruzione a seguito di demolizione totale, non possono determinare un edificio diverso per tipologia, forma, dimensione, volume e posizione dal precedente. Tutti gli interventi edilizi ammessi in area devono comunque osservare i disposti di cui al seguente art.48 delle presenti N.d.A.

Nelle aree di ristrutturazione sono comunque vietati gli interventi di demolizione (A4) e nuova costruzione (A7) sugli edifici specificatamente individuati in cartografia con il simbolo "edificio non soggetto a demolizione e ricostruzione".

Nelle aree di ristrutturazione è altresì possibile, nel rispetto del rapporto massimo di copertura, della distanza dalle strade e nel rispetto dei disposti dell'art.9 delle presenti N.d.A. costruire pertinenze alla residenza (autorimesse, bassi fabbricati, tettoie, ecc..) con le seguenti modalità:

- dovranno essere rispettate le caratteristiche di cui all'art.48 delle presenti N.d.A.;
- il tetto dovrà essere ad una o due falde inclinate con una pendenza continua compresa tra il 40% (21° 8') ed il 50% (26° 6');
- le coperture dovrà essere in coppi alla piemontese;
- l'altezza massima: 3,50 metri all'estradosso del colmo di copertura;
- le distanze dai confini: saranno regolate dal Codice Civile,

- pertanto le costruzioni che sorgeranno a confine dovranno avere un'altezza massima all'estradosso del colmo di copertura di 3,00 metri;
- le distanze dai fabbricati: minimo 10,00 metri da pareti finestrate.

Per tali edifici non è consentito alcun ampliamento se non quello derivante dalla applicazione della norma del comma precedente; parimenti non è consentito alcun cambio di destinazione d'uso pur tra quelle compatibili nell'area.

Per quanto riguarda il modesto ambito di ampliamento dell' "Area di Ristrutturazione" previsto con la presente Variante, viene precisato quanto segue:

per ogni intervento in tale ambito dovrà essere verificato il mantenimento dell'area di rispetto del depuratore, mentre, per quanto riguarda la classificazione del territorio secondo le indicazioni della C.P.G.R. 7/LAP, si evidenzia che dovrà essere rispettato quanto indicato per la classe di edificabilità IIa ( aree a morfologia collinare, aree caratterizzate da fenomeni di bassa intensità e aree interessate da fenomeni di dilavamento ) e cioè:

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

## ART. 34 AREE A CAPACITA' INSEDIATI VA ESAURITA C.I.E.

Le AREE C.I.E. sono delimitate sulle T.d.P. del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

### DESTINAZIONI D'USO

a) gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa pertinenti nonché alle attività compatibili, quali quelle professionali commerciali al dettaglio ( limitatamente agli esercizi di vicinato, ed alle attività di somministrazione così come previsto all'art. 20 delle N.d.A.) ed artigianali di servizio, non nocive né moleste e terziarie in genere;

b) le destinazioni d'uso in atto sono confermate; sono consentite, nei limiti di cui alla precedente lettera a), variazioni della destinazione d'uso;

c) sono incompatibili con il tessuto urbano e la destinazione residenziale, le stalle, i porcilai, le concimaie e le strutture agricole similari, l'attività di commercio all'ingrosso e quella industriale;

d) le aree libere o risultanti libere dopo gli interventi sono adibite a parcheggio o a verde attrezzato, od orto, o lastricate.

### INTERVENTI AMMESSI

1) gli interventi ammessi per le aree C.I.E. sono:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria                      Ao (Art. 12 N.d.A.)
- Risanamento Conservativo    A2 (Art. 14 N.d.A.)
- Ampliamento e Sopraelevazione                                      A6 (Art. 18 N.d.A.)

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e le MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi Artt. delle presenti N.d.A..

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

### INDICAZIONI SPECIFICHE

I S.U.E. potranno definire gli interventi da attuare per il miglioramento della nobiltà veicolare pubblica, per la formazione di vie pedonali e la dotazione di aree verdi e di arredo urbano.

Gli interventi A6 saranno soggetti ai seguenti PARAMETRI EDILIZI:

- volumetria massima ammissibile:  
sono ammessi, una tantum, in assenza di strutture ex agricole da recuperare o già recuperate a fini agricoli, ampliamenti delle abitazioni uni o bifamiliari esistenti necessari al miglioramento funzionale delle stesse nella misura del 20% della superficie utile esistente; 25 mq sono comunque sempre consentiti.
- rapporto massimo di copertura:  
la superficie coperta dell'ampliamento, sommata alla superficie dei fabbricati esistenti, non potrà superare il 50% della superficie fondiaria del lotto;
- altezza massima ammissibile:  
non superiore a quella degli edifici residenziali adiacenti e/o confinanti;
- piani fuori terra massimi ammessi:  
non superiore a quella degli edifici residenziali adiacenti e/o confinanti;
- distanze minime inderogabili:  
da strade: 6.00 m o filo edilizio preesistente;  
da confini e da fabbricati:  
in aderenza previo accordo tra le parti debitamente trascritto o ad un

minimo inderogabile di m 5.00 incrementabili sono a garantire l'osservanza di un fascia in edificabile, tra i fabbricati antistanti, di m 10.00.

Nelle aree a capacità insediativa esaurita è altresì possibile, nel rispetto del rapporto massimo di copertura, della distanza dalle strade e nel rispetto dei disposti dell'art.9 delle presenti N.d.A. costruire pertinenze alla residenza (autorimesse, bassi fabbricati, tettoie, ecc..) con le seguenti modalità:

- dovranno essere rispettate le caratteristiche di cui all'art.48 delle presenti N.d.A.;
- il tetto dovrà essere ad una o due falde inclinate con una pendenza continua compresa tra il 40% (21° 8') ed il 50% (26° 6');
- le coperture dovrà essere in coppi alla piemontese;
- l'altezza massima: 3,50 metri all'estradosso del colmo di copertura;
- le distanze dai confini: saranno regolate dal Codice Civile, pertanto le costruzioni che sorgeranno a confine dovranno avere un'altezza massima all'estradosso del colmo di copertura di 3,00 metri;
- le distanze dai fabbricati: minimo 10,00 metri da pareti finestrate.

Per tali edifici non è consentito alcun ampliamento se non quello derivante dalla applicazione della norma del comma precedente; parimenti non è consentito alcun cambio di destinazione d'uso pur tra quelle compatibili nell'area.

## ART. 35 AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Il P.R.G. individua le parti di territorio da sottoporre a nuova edificazione, anche previa demolizione totale o parziale dei fabbricati esistenti.

Dette aree si distinguono in AREE DI COMPLETAMENTO C.

## ART. 36 AREE DI COMPLETAMENTO C.

- 1) Le Aree C. sono delimitate sulle T.d.P. del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.  
 2) A più completa specificazione sono Aree C. quelle contraddistinte con i numeri 1,2,3,4,5,6,7,8.

## DESTINAZIONI D'USO

- a) gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa pertinenti, nonché alle attività compatibili, quali quelle professionali, commerciali al dettaglio (limitatamente agli esercizi di vicinato, ed alle attività di somministrazione così come previsto all'art. 20 delle N.d.A.) ed artigianali di servizio, non nocive né moleste e terziarie in genere;  
 b) le destinazioni d'uso in atto sono confermate; sono consentite nei limiti di cui alla precedente lettera a) variazioni della destinazione d'uso;  
 c) sono incompatibili con il tessuto urbano e la destinazione residenziale, le stalle, le porcilaie, le concimaie e le strutture agricole similari, le attività di commercio all'ingrosso e quella industriale;  
 d) le aree libere o risultanti libere dopo gli interventi sono adibite a parcheggio, o a verde attrezzato od a giardino ovvero orto o lastricate.

## INTERVENTI AMMESSI

1) gli interventi ammessi per le Aree C. sono:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria A0 (Art. 12 N.d.A.)
- Ampliamento e Sopraelevazione A6 (Art. 18 N.d.A.)
- Nuova Costruzione A7 (Art. 19 N.d.A.)

Sono inoltre ammessi, una tantum, sui fabbricati esistenti in assenza di strutture ex agricole da recuperare o già recuperate a fini agricoli, e su quelli realizzati a seguito della prima attivazione urbanistica dell'area, ampliamenti delle abitazioni uni o bifamiliari esistenti necessari al miglioramento funzionale delle stesse nella misura del 20% della superficie utile esistente; 25 mq sono comunque sempre consentiti.

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e le MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi artt. delle presenti N.d.A..

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

## INDICAZIONI SPECIFICHE

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

Le strade residenziali veicolari dovranno essere bordate da filari di alberi. Gli interventi A6 e A7 saranno soggetti ai seguenti PARAMETRI EDILIZI:

- rapporto massimo di copertura:
 

costruibile	40%
libera	30%
a verde	30% <u>su terreno permeabile</u>
- altezza massima ammissibile: 7,50 m  
indicata nei cartigli sulle TT.d.P.;
- piani fuori terra massimi ammessi: 2
- distanze minime inderogabili:
  - da strade: 6.00 m o fili edilizi preesistenti;

da confini: 5.00 m; i bassi fabbricati, eventualmente previsti, potranno sorgere al confine, purchè l'altezza misurata all'estradosso della soletta di copertura non superi i 3.00 m;

da fabbricati: 10.00m;

- tipologie edilizie

fabbricati isolati o case a schiera;

- volumetria massima ammissibile: 0.50 mc/mq

si determina moltiplicando l'indice di densità fondiaria, stabilita dal P.R.G.C., per la superficie fondiaria della zona residenziale di completamento oggetto di intervento.

Il rilascio del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente è subordinato alla redazione di un S.U.E. per l'area n.4. Per le aree 6, 7 e 8, il rilascio del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente è subordinato all'adeguamento della viabilità tramite l'assoggettamento a S.U.E. o ad apposita convenzione nell'ambito dei singoli permessi edilizi.

Gli interventi di nuova edificazione vanno vincolati all'osservanza delle disposizioni contenute nella relazione geologico geomorfologica, idrogeologica e geotecnica unita alle presenti norme come All. A.

Il rilascio del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente sul lotto n.1 è subordinato alla predisposizione di uno S.U.E. esteso alla confinante area a verde privato, finalizzato a definire la viabilità di accesso, il collegamento alle reti delle infrastrutture pubbliche e la cessione delle aree a servizio di cui all'art. 21, L.R. n. 56/77 e s.m.i.

#### NORME DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

~~. Le strutture edilizie di nuova costruzione dovranno richiamare nelle linee progettuali le tipologie tipiche dell'architettura residenziale del Monferrato, privilegiando le tipologie edilizie a manica semplice, (a tal fine i progetti dovranno ispirarsi agli elementi tipologici contenuti nel " Manuale per il recupero degli edifici rurali" edito dalla Provincia di Asti in collaborazione con la Regione Piemonte).~~

Le strutture edilizie relative ai nuovi fabbricati dovranno ispirarsi, nelle loro linee progettuali e nei materiali di facciata, alle tipologie tipiche dell'architettura residenziale del Monferrato, seppur nell'ottica di una doverosa rivisitazione progettuale delle medesime, tendente alla realizzazione di edifici ad elevato risparmio energetico.

Al fine di garantire una corretta attuazione del progetto si richiamano, a titolo illustrativo i contenuti del " Manuale per il recupero degli edifici rurali" edito dalla Provincia di Asti in collaborazione con la Regione Piemonte).

I muri esterni degli edifici dovranno essere semplicemente ad intonaco civile e tinteggiato nei colori classici piemontesi ( previa fornitura di campione da sottoporre al Responsabile del Servizio Tecnico ) o con muratura faccia a vista nel rispetto delle tipologie limitrofe esistenti; non sono ammesse realizzazioni di elementi architettonici che possano configurarsi come superfetazioni edilizie, o elementi decorativi impropri, ( quali archi, lesene, ecc.) non sono ammessi rivestimenti tipo klinker, listelle di cotto, in pietra naturale, in altri materiali prefabbricati,



Gli edifici dovranno avere uno sviluppo planimetrico lineare e l'andamento della copertura dovrà avere uno sviluppo a due o quattro falde, con manto di copertura in coppi o materiale similare.

. Inoltre il progetto municipale dovrà contenere studio progettuale di dettaglio delle aree a verde privato, da posizionare prioritariamente lungo il fronte strada ), con idonee quinte alberate di mascheramento, realizzate con la posa di essenze arboree locali, tenendo conto della loro funzionalità eco-sistemica di raccordo e compensazione, ( in ogni caso, almeno il 10% della superficie fondiaria del lotto dovrà essere destinato a verde su terrapieno.

La piantumazione delle alberature costituisce elemento vincolante per il rilascio del permesso di agibilità dell'edificio.

. Per gli interventi di ripristino ambientale e per gli interventi di consolidamento e contenimento dei suoli dovrà essere privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

Gli interventi dovranno rispettare inoltre le seguenti prescrizioni:

. Rispetto delle norme in materia di risparmio e rendimento energetico, L. 10/91, L.R. n.13 28/5/2007 e s.m.i.

.Rispetto delle norme in materia di recupero ed utilizzazione delle acque meteoriche ( DCR n. 117-10731 del 13/03/2007 ), in particolare le strutture di nuova costruzione dovranno essere dotate di sistemi di separazione delle acque meteoriche affinché siano destinate al riutilizzo delle aree verdi di pertinenza, inoltre dovrà essere verificato che gli scarichi delle acque reflue siano collegate ad idoneo impianto di depurazione, nel rispetto delle vigenti norme di legge in materia.

. Le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, dovranno utilizzare prioritariamente sistemi di pavimentazione semimpermeabili;

. Gli eventuali tratti di viabilità interna e la viabilità pubblica, dovranno essere dotate di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi; dovrà inoltre essere verificata la eventuale necessità di prevedere spazi di sosta per i mezzi pubblici.

. Almeno il 10% della superficie destinata a servizi generali di comparto è destinato a verde permeabile.

Gli interventi edilizi previsti all'interno delle aree di completamento poste lungo la viabilità di III livello ( S.P. n.15 "Rocca d'Arazzo – Vigliano ) dovranno adottare gli accorgimenti necessari affinché sia previsto un unico accesso diretto al servizio degli insediamenti previsti; il relativo progetto dovrà essere autorizzato dal competente Servizio Viabilità della Provincia di Asti.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER IL LOTTO N. 15 CONTENUTE NELLA RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA DELLA VARIANTE PARZIALE

.posizionare i fabbricati in corrispondenza della porzione caratterizzata da una minore acclività;

- evitare modifiche geomorfologiche rilevanti del versante cercando di limitare al massimo gli interventi di scavo ed in particolar modo di riporto;
- impiego di vasche di raccolta acqua di pioggia;
- prediligere opere di sostegno (se previste) a basso impatto ambientale.

## AREE DESTINATE AD IMPIANTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI

### ART. 37 DISPOSIZIONI GENERALI

In queste Aree, oltre ai fabbricati strettamente necessari alla produzione industriale, artigianale e alla distribuzione commerciale (le attività commerciali al dettaglio sono ammesse limitatamente agli esercizi di vicinato, ed alle attività di somministrazione ( con superficie di somministrazione non maggiore di 150 mq.); così come previsto all'art. 20 delle N.d.A.) 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 e 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 50% della superficie coperta produttiva o commerciale dell'azienda e non superiore a 150 mq. di superficie utile.

Dette aree si distinguono in impianti confermati nella loro ubicazione C.I.U., aree di riordino di attrezzature Ri. E di nuovo impianti N.I..

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche funzionali agli impianti produttivi quali parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi, mense e attrezzature varie è stabilita nella misura minima del 20% della superficie destinata a nuovi insediamenti.

Per gli IMPIANTI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE C.I.U. e per quelli esistenti nelle AREE DI RIORDINO DA ATTREZZARE R.i., se gli interventi ammessi non giustificano autonome localizzazioni di attrezzature, sarò consentito che le predette dotazioni concorrano alla formazione delle AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI, in tal senso se ne ammette la monetizzazione come indicato nella tab.24 "DETTAGLIO DELLE AREE PER IMPIANTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI", allegata alle presenti N.d.A..

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 di pavimento; di tali aree almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Per ogni attività, anche già in atto, dovranno comunque essere rispettate la norme antinquinamento, previste dalle disposizioni di legge, regionale o nazionale, in particolare la circolare del Ministero dei LL.PP. n.1918/77.

## ART. 38 IMPIANTI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE C.I.U.

Le aree degli impianti C.I.U. sono delimitate sulle T.d.P. del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

### DESTINAZIONI D'USO E ATTIVITA' AMMESSE

a) sono ammesse le destinazioni d'uso in atto e quelle funzionali agli impianti, di cui all'art. 37 delle presenti N.d.A.;

b) è ammessa la prosecuzione del tipo di attività produttiva in atto, nonché la realizzazione dei suoi ampliamenti organici.

### INTERVENTI AMMESSI

1) gli interventi ammessi nelle aree C.I.U. sono:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria A0 (Art. 12 N.d.A.)
- Risanamento Conservativo A2 (Art. 14 N.d.A.)
- Restauro Conservativo A1 (Art. 13 N.d.A.)
- Ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B A3 (Art. 15 N.d.A.)

Sono ammessi, nei casi e secondo i limiti di cui ai precedenti artt. 18 e 19 ai quali dovranno farsi specifico riferimento, gli interventi di ampliamento.

2) le opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), p), t), u), v) dell'art. 51 della L.R. n.56/77 e s.m. ed i..

### INDICAZIONI SPECIFICHE

Gli interventi A6 pari al 50% della superficie coperta esistente saranno soggetti ai seguenti PARAMETRI EDILIZI:

- 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% di quella del lotto; la rimanente superficie sarà ripartita al 25% tra quella a verde e quella libera.

- altezza massima ammissibile:

7.50 m; sarà consentita una maggiore altezza per comprovate necessità produttive;

- piani fuori terra massimi ammessi:

2

- distanze minime inderogabili:

da strade: 10 m  
da confini: 5.00

dai fabbricati: 10.00 m o non minore dell'altezza del fabbricato antistante per confrontanze superiori a 10.00 m.

Per l'impianto ubicato nei pressi della zona a recupero ambientale, sulla sponda sinistra del fiume Tanaro, è ammesso unicamente il mantenimento dell'attività produttiva in atto nella porzione di area ricadente nel perimetro dell'ex area DR2 (cfr. stralcio cartografico dell'allegato B alla delibera di approvazione del P.R.G.C.) a condizione che la stessa sia stata legittimamente assentita conformemente con le prescrizioni per l'area Dr2 di cui all'art. 30 della N.d.A. del P.R.G. approvato con D.G.R. n. 65/40946 in data 07.02.1985; in questo contesto deve anche essere regolarizzata la dotazione delle aree a servizio di cui al punto 2, 1° comma, art. 21, L.r. 56/77 e s.m. e i. Per quanto riguarda la parte di area riclassificata come "area a supporto dell'attività estrattiva" è ammessa

unicamente la presenza delle infrastrutture strettamente connesse all'attività estrattiva con esclusione delle attività legate alla lavorazione e trasformazione dei materiali estratti che, al cessare dell'attività estrattiva, dovranno essere smantellate.

Essendo tali aree ricomprese nella fascia di rispetto di cui all'art. 29, L.R. 56/77 e s.m. e i. e nella zona a rischio di esondabilità del fiume Tanaro, sono vietate nuove edificazioni di carattere stabile e valgono comunque le prescrizioni di cui all'art. 21 delle presenti N.d..A.

## ART. 39 AREE DI RIORDINO DA ATTREZZARE Ri E DI NUOVO IMPIANTO N.I.

Le Aree Ri e N.I. sono delimitate sulle T.d.P. del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

A più completa specificazione sono Aree di Ri e N.I. quelle contraddistinte con i numeri romani I e III.

### DESTINAZIONI D'USO E ATTI VITA' AMMESSE

a) sono ammesse le destinazioni d'uso in atto e quelle ad esse funzionali di cui all'Art. 37 delle presenti N.d.A.;

b) è ammessa la prosecuzione del tipo di attività produttiva in atto nonché la realizzazione di impianti ad essa pertinenti;

c) sono ammesse nuove attività, nonché la riconversione ad altri tipi di attività produttiva con i vincoli di cui all'art. 20 delle presenti N.d.A. previo il parere favorevole della C.E. e della G.M.;

d) sono consentiti gli impianti commerciali.

### INTERVENTI AMMESSI

1) gli interventi ammessi per le Aree Ri e N.I. sono:

- |   |                     |
|---|---------------------|
| - Manutenzione ordinaria e straordinaria          | A0 (Art. 12 N.d.A.) |
| - Restauro Conservativo                           | A1 (Art. 13 N.d.A.) |
| - Risanamento Conservativo                        | A2 (Art. 14 N.d.A.) |
| - Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B | A3 (Art. 15 N.d.A.) |
| - Demolizione                                     | A4 (Art. 16 N.d.A.) |
| - Ristrutturazione Urbanistica                    | A5 (Art. 17 N.d.A.) |
| - Ampliamento                                     | A6 (Art. 18 N.d.A.) |
| - Nuova Costruzione                               | A7 (Art. 19 N.d.A.) |

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e le MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi, sono quelli specificati dai relativi artt. delle presenti N.d.A..

2) le opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), p), t), u), v) dell'art. 51 della L.R. n. 56/77 e s.m. e i.

### INDICAZIONI SPECIFICHE

Il perimetro fondiario delle Aree Ri. e N.I. deve essere piantumato, con alberi di alto fusto.

Gli interventi A6 e A7 saranno soggetti ai seguenti parametri edilizi:

- rapporto massimo di copertura:

costruibile: indicato nei cartigli sulle T.d.P.

libera: indicato nei cartigli sulle T.d.P.

a verde: indicato nei cartigli sulle T.d.P.

- altezza massima ammissibile: indicata nei cartigli sulle T.d.P.; sarà consentita una maggior altezza, esclusivamente per comprovate necessità produttive.

- piani fuori terra massimi ammessi: 2

- distanze minime inderogabili:

da strade: 10.00 m o filo edilizio preesistente

dai confini: 5.00m

dai fabbricati: 10.00 m o non minore dell'altezza del fabbricato antistante per confrontanze superiori a 10.0.

La superficie dell'abitazione del titolare dell'azienda e del personale di custodia non potrà superare quella indicata dall'art. 38 delle presenti N.d.A.

Per gli interventi A6, A7 sono da prevedere le seguenti attrezzature, ove necessarie:

- strade di collegamento i accessi da statali o provinciali di sezione utile non inferiore a 6.00 m; l'accesso a tali strade potrà avvenire solo a mezzo di derivazioni;
- strade interne di servizio di sezione utile non minore di 6.00 m;
- aree per parcheggi pari al 5% della S.F., in ogni caso 20 mq ogni 4 addetti, con un minimo di 150 mq disponibili;
- aree per servizi adeguate ai disposti dell'art. 37 delle presenti N.d.A.

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche è quella di cui all'art. 37 delle presenti N.d.A.

Il permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente nelle aree produttive di riordino da attrezzare (ri) e di nuovo impianto (N.I.) è condizionata alla preventiva redazione di S.U.E. esteso a tutta l'area finalizzato al reperimento delle aree a servizi.

Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione vanno vincolati all'osservanza delle disposizioni contenute nella relazione geologico geomorfologica, idrogeologica e geotecnica unita alle presenti norme comma All. A.

## ALTRE DESTINAZIONI D'USO

### ART. 40 AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO

Le Aree destinate all'uso agricolo sono delimitate, con il criterio della prevalenza, sulle T.d.P. del P.R.G. ed individuate, per classi produttive, 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, le attrezzature, e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati;

b) sono ammessi gli impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori, singoli o associati.

c) Per il patrimonio edilizio esistente non destinato all'esercizio dell'attività rurale e per gli edifici abbandonati sono consentite le destinazioni d'uso residenziali nonché le attività compatibili quali quelle professionali, ~~commerciali al dettaglio al servizio dell'attività agricola, agroalimentari anche nel caso in cui richiedano una specifica lavorazione e/o confezionamento per la vendita (limitatamente agli esercizi di vicinato, ed alle attività di somministrazione (con superficie di somministrazione non maggiore di 150 mq.), così come previsto all'art. 20 delle N.d.A.) ed artigianali di servizio non nocive e non moleste e terziarie in genere, con esclusione delle attività di carattere commerciale, come previsto dalle vigenti norme regionali in materia.~~

d) Al servizio dei fabbricati esistenti destinati a residenza, attività turistico ricettive e agrituristiche è ammessa la realizzazione di modeste piscine a carattere pertinenziale, esse potranno essere dotate di strutture esterne, quali tettoie/pergolati, assimilabili per altezza ai bassi fabbricati, la medesima non potrà essere superiore a 2,40 m. e con superficie non maggiore di 9,00 mq., sono inoltre ammessi piccoli locali tecnici interrati a supporto delle medesime, tali strutture esterne dovranno essere realizzate nel rispetto delle caratteristiche tipologiche degli edifici preesistenti.

e) Gli interventi previsti al precedente comma d) non potranno essere realizzate all'interno delle fasce di rispetto stradale, e di quelle di cui al R.D. 1904, delle aree boscate e delle aree ricomprese all'interno delle seguenti classi di edificabilità geologica, III, IIIa, IIIa1-a2,a3,a4.

#### INTERVENTI AMMESSI

1) gli interventi ammessi per l'esercizio dell'attività rurale nelle



aree destinate ad uso agricolo sono:

- |   |                     |
|---|---------------------|
| - Manutenzione ordinaria e straordinaria  | A0 (Art. 12 N.d.A.) |
| - Risanamento Conservativo                | A2 (Art. 14 N.d.A.) |
| - Ristrutturazione Edilizia di tipo A e B | A3 (Art. 15 N.d.A.) |
| - Demolizione                             | A4 (Art. 16 N.d.A.) |
| - Ampliamento e Sopraelevazione           | A6 (Art. 18 N.d.A.) |
| - Nuova Costruzione                       | A7 (Art. 19 N.d.A.) |

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e le MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelle specificate dai relativi artt. delle presenti N.d.A. INDICAZIONI SPECIFICHE

Il permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente per l'edificazione delle residenze rurali potrà essere rilasciata:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi della L. 153/75, della L. 352/76, della L.R. 27/75 e della L.R. 18/82, 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 ed ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 63/78 e s.m. ed i. che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Tutti gli altri permessi di costruire o titoli abilitativi al contempo vigenti per l'attuazione delle relative opere previste dal presente art. sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

Il rilascio del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente, per gli interventi edificatori 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 della attività agricola;
- b) le classi di colture in atto ed in progetto, documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m ed i. ;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura, di cui al 18° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.;
- d) le sanzioni, oltre a quelle dell'art. 69 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., 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 di trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'art. 9 della L. 10/77.

E' consentito il mutamento della destinazione d'uso, previa domanda e pagamento degli oneri relativi, nel caso di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate da Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 63/78 e s.m. ed i..

Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non

hanno l'obbligo di richiedere il permesso di costruire o altro titolo abilitativo.

Gli interventi A6 e A7, saranno soggetti ai seguenti PARAMETRI

EDILIZI: - volumetria massima ammissibile:

gli indici di densità fondiaria per le residenze rurali sono:

- 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 silvopastorali: 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 superare nel complesso un volume di 1500 mc.

Entro i limiti stabiliti dal comma precedente, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'art. 2 della L.R. 35/84.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali del presente art. 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 al servizio dell'azienda agricola, 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 dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto; gli eventuali cambiamenti tra le classi e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati in sede di rilascio di permesso di costruire o di altro titolo abilitativo dal Comune, senza che costituiscano variante al P.R.G.C.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del presente art. non è ammesso tra aziende diverse; tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate ad "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Analogamente non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove attrezzature e strutture, di cui al presente art. i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali.

- rapporto massimo di copertura:  
costruibile: 50% della S.F. e fino al 100%, nel caso di serre.
- altezza massima ammissibile:  
7.50 m, sarà consentita una maggiore altezza, esclusivamente per comprovate necessità produttive;
- piani fuori terra massimi ammessi: 2
- distanze minime inderogabili:

da strade: come da D.L. n. 285/92 e s.m. ed i. "nuovo codice della strada"

da confini: 5.00 m, i fabbricati eventualmente previsti potranno sorgere a confine, purchè l'altezza misurata all'estradosso dell'ultima soletta di copertura non superi 3.00 m.

da fabbricati: 10.00 m, salvo che per la costruzione, risanamento, ristrutturazione, ampliamento e cambio di destinazione di stalle, che in questi casi, dovranno sorgere in edifici indipendenti da edifici residenziali e distanti da essi in misura radiale non inferiore a 10.00 m, incrementati a 20.00 m per i porcili e a 50.00 m dalle aree turistiche e dalle aree destinate a servizi sociali; le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materiale di rifiuto dovranno sorgere lontano da serbatoi d'acqua non meno di 50.00 m dalle aree turistiche e dalle aree destinate a servizi sociali.

Gli ampliamenti organici di edifici esistenti saranno realizzabili in aderenza e nel rispetto del C.C..

La realizzazione degli interventi ammessi nella zona agricola è condizionata all'assenza dei requisiti previsti dall'art.1, comma 2, lettere a) e b) della L.R. 45/89 relativamente alle aree boscate e pertanto la situazione dovrà essere verificata in sede di richiesta di permesso di costruire o di altro titolo abilitativo.

2) gli interventi ammessi per il patrimonio edilizio esistente non destinato all'esercizio dell'attività rurale, per gli edifici abbandonati e in tutta l'area E0 sono:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria	A0 (Art. 12 N.d.A.)
- Risanamento Conservativo	A2 (Art. 14 N.d.A.)
- Ristrutturazione Edilizia di tipo A e B	A3 (Art. 15 N.d.A.)
- Demolizione	A4 (Art. 16 N.d.A.)
- Ampliamento e Sopraelevazione	A6 (Art. 18 N.d.A.)

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e le MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelle specificate dai relativi artt. delle presenti N.d.A.

#### INDICAZIONI SPECIFICHE

I permessi di costruire o altri titoli abilitativi al contempo vigenti, per i suddetti interventi ammessi potranno essere ottenuti anche da soggetti diversi da quelli descritti nelle precedenti indicazioni specifiche del presente art.

Gli interventi A6 saranno soggetti ai seguenti parametri edilizi:

- volumetria ammissibile:

in assenza di parti ex agricole da recuperare o già recuperate a fini residenziali sono ammessi una tantum ampliamenti e/o sopraelevazioni dei fabbricati residenziali esistenti nel limite massimo del 20% della superficie utile esistente, 25 mq sono comunque sempre consentiti.

- rapporto massimo di copertura:

la superficie coperta dell'ampliamento sommata alla superficie coperta dei fabbricati esistenti, non potrà superare il 50% della S.F.

- altezza massima ammissibile: 7.50 m e/o preesistente.
  - piani fuori terra massimi ammessi: 2 e comunque non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti;
  - distanze minime inderogabili:
- da strade: come da D.L. n. 285/92 e s.m. ed i. “nuovo codice della strada”.
- da confini: 5.00 m, i fabbricati eventualmente previsti potranno sorgere a confine, purchè l'altezza misurata all'estradosso dell'ultima soletta di copertura non superi i 3.00 m. Gli ampliamenti organici di edifici esistenti potranno sorgere al confine e nel rispetto del C.C..
- da fabbricati: 10.00 m. Gli ampliamenti organici di edifici esistenti saranno realizzabili nel rispetto del C.C.

La realizzazione degli interventi ammessi nella zona agricola è condizionata all'assenza dei requisiti previsti dall'art.1, comma 2, lettere a) e b) della L.R. 45/89 relativamente alle aree boscate e pertanto la situazione dovrà essere verificata in sede di richiesta dei permessi di costruire o di altri titoli abilitativi al contempo vigenti.

#### “AREA AGRICOLA DI TUTELA PAESAGGISTICA”

All'interno delle aree agricole, la variante urbanistica individua e definisce, cartograficamente e normativamente un ambito territoriale, privo di insediamenti edilizi, definito quale “Area agricola di tutela paesaggistica”. Tale ambito viene perimetrato ai sensi dell'art. 24 “ Norme generali per i beni culturali, ambientali” della L.R. n.56/77 e s.m.i.

All'interno di tale area non è ammesso alcun intervento di nuova costruzione, e/o interventi che possano modificare i caratteri ambientali e la trama viaria esistenti, in quanto costituenti una significativa testimonianza, culturale ed ambientale e la realizzazione di nuove strutture o infrastrutture di qualsiasi genere.

La variante definisce inoltre, al suo interno, l'andamento indicativo dei crinali collinari da salvaguardare, ai sensi dell'art. Art. 14 “Sistema delle quinte dei rilievi collinari” delle Norme tecniche di Attuazione del vigente Piano territoriale Provinciale di Asti, lungo tali crinali viene prevista inoltre una ulteriore fascia di salvaguardia assoluta, per ogni lato dei medesimi.

Eventuali strutture o infrastrutture di interesse pubblico che, in funzione di specifiche norme di Legge debbano, eventualmente, essere installate all'interno dell' “Area agricola di tutela paesaggistica”, non potranno essere realizzate, comunque, all'interno della fascia di salvaguardia assoluta di cui al precedente comma.

In ogni caso tali strutture non potranno superare con la loro altezza la quota altimetrica dei crinali collinari prospettanti l'area di intervento; definiti cartograficamente ( in sede di richiesta del titolo abilitativo è fatto obbligo definire in modo puntuale l'esatto andamento plani-altimetrico dei medesimi).

Sono ammessi unicamente interventi di sistemazione dei versanti, con modeste variazioni dell'assetto morfologico, compatibili con le specifiche norme di carattere geologico, e la realizzazione manufatti di sostegno dei

medesimi, realizzati con opere di ingegneria naturalistica, muri ecologici, terre armate.

Tali interventi sono inoltre subordinati al rispetto delle specifiche norme di carattere geologico relative alla classe geologica di appartenenza.

La capacità edificatoria di tali aree, derivante dall'applicazione degli indici fondiari agricoli, può essere utilizzata e trasferita per l'edificazione nella restante zona agricola, dai soggetti di cui all'art. 25 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

~~All'interno di tali ambito la variante individua inoltre , a titolo indicativo, il sedime della antica Abazia di San Bartolomeo, distrutta completamente all'inizio del 1800.~~

~~All'interno di tale area, a semplice titolo precauzionale, in attesa di una puntuale definizione delle "Aree a rischio archeologico" da definirsi in accordo con la Soprintendenza per i beni archeologici del Piemonte e del Museo antichità egizie, gli interventi che modifichino porzioni di sottosuolo non ancora manomesse devono essere preventivamente sottoposti al parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte, in modo che la Soprintendenza possa intervenire con valutazioni proprie prima del rilascio del permesso di costruire, o di altro titolo abilitativo, da parte del Comune, o comunque richiedere di concordare modalità di controllo dei lavori di scavo e di documentazione delle evidenze archeologiche.~~

**ART. 41 AREE A VERDE PRIVATO**

Le Aree a verde privato dovranno essere mantenute di massima allo stato attuale in maniera decorosa.

Sono consentite solo quelle operazioni che maggiormente possano valorizzare l'ambiente, come la sistemazione a giardino od a parco degli attuali orti e vigne.

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. 42 AREE DI RECUPERO AMBIENTALE E PER ATTIVITA' ESTRATTIVE

L'Area di recupero ambientale è delimitata sulle TT.d.P. del P.R.G.C. ed individuata con apposita simbologia.

### DESTINAZIONI D'USO:

a) sono ammesse tutte le destinazioni d'uso relative alla fruizione sportiva, ricreativa e turistica, con esclusione della residenza e della ricettività alberghiera, nell'ottica del recupero ambientale della zona; nel caso le previste destinazioni sportive, ricreative o turistiche ricadano su aree già oggetto di autorizzazione di coltivazione di cava, le nuove destinazioni potranno essere ammesse solo a seguito del nulla osta regionale in merito all'avvenuto recupero ambientale conforme a quanto previsto dall'atto autorizzativo.

b) è consentita l'attività estrattiva;

c) è esclusa tassativamente l'utilizzazione a discarica, incluso quella di inerti, anche nelle operazioni di recupero ambientale.

### INTERVENTI AMMESSI:

1) gli interventi ammessi sono:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria A0 (Art. 12 N.d.A.)
- Nuova Costruzione A7 (Art. 19 N.d.A.)

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e le MODALITA' degli interventi sono quelli specificati dai relativi artt. delle presenti N.d.A.

2) le opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), p), t), u), v), dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

### INDICAZIONI SPECIFICHE:

Il ripristino ambientale dovrà avvenire attraverso l'integrazione del rinverdimento nel contesto del paesaggio, usando gli stessi elementi vegetali che lo compongono; gli interventi sotto l'aspetto paesaggistico dovranno mirare alla ricostruzione ed al potenziamento di boschi golenali, costituendo un'alternativa al paesaggio agrario, rigido e geometrico, rappresentando una valida ipotesi di costruzione di un paesaggio naturale oggi strettamente degradato.

Nell'ambito dell'area di recupero ambientale, nel rispetto della normativa vigente nel settore, sarà consentita l'attività estrattiva fino alla sistemazione dell'intera area così come definita nel P.R.G.C.; al di fuori delle zone definite a "lago artificiale", a scadere della coltivazione della cava, dovrà essere ristabilito il piano di campagna precedente all'intervento; per effettuare tale riempimento è tassativamente vietata l'utilizzazione a discarica, anche di inerti; naturalmente, se non si daranno corso ad interventi specifici previsti dalla presente normativa, dovrà essere ristabilito un opportuno strato di terra necessario alla coltivazione agricola del fondo.

Non si potrà procedere all'autorizzazione di nuove attività di coltivazione di cava senza che si sia in precedenza provveduto alla sistemazione ad al recupero ambientale, nei modi previsti dal P.R.G.C., delle aree degradate dalle precedenti attività estrattive presenti all'interno dell'area di recupero ambientale.

Per le rive dei laghi artificiali ad uso paesaggistico, come il biotopo, si

dovrà procedere all'impianto di vegetazione riparia, all'impianto di vegetazione lacustre, alla costruzione di una strada pedonale senza accesso alle rive, come schematicamente illustrato nell'appendice B alle presenti norme.

Gli interventi specifici che prevedono la costruzione delle infrastrutture ammesse dal presente articolo e soggette a permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente dovranno essere assentite previa redazione di uno S.U.E., redatto ai sensi degli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.; tale S.U.E. dovrà essere corredato da opportuna indagine idrogeologica e geologico tecnica che definisca gli accorgimenti necessari alla protezione delle strutture in progetto dal rischio di esondabilità in casi di piena eccezionali.

Nell'ambito di tali S.U.E. potranno essere variate, nella dimensione, forma e localizzazione, purchè sia rispettata la loro presenza ed il relativo rapporto funzionale, le indicazioni previste nelle TT.d.P.

Tutti gli interventi previsti dal presente articolo, se rientrano nelle fasce di rispetto ambientale, saranno soggetti ai disposti delle L.R. 20/89. Nella fascia di rispetto dal fiume Tanaro (m. 100) e dai laghi artificiali (m. 200) valgono le disposizioni di cui al successivo art. 44 delle N.d.A.

L'intervento A7 sarà soggetto ai seguenti PARAMETRI EDILIZI:

- rapporto massimo di copertura:

costruibile 1 mq/1 00 mq con un massimo per l'intera Area di recupero ambientale di 1.500 mq di superficie utile e per l'Area San Bartolomeo di 200 mq di superficie utile, solo a titolo precario, previo studio asseverato di un Geologo finalizzato alla messa in sicurezza dell'intervento e compatibilmente con le prescrizioni del citato Piano della competente Autorità di bacino.

- altezza massima ammissibile:

7.50 m

- piani fuori terra massimi ammessi:

2

- distanze:

da strade 20.00 m

da confini 5.00 m

da fabbricati 10.00 m

La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche, in relazione agli interventi A7 è quella di cui all'art. 37 delle presenti N.d.A. nella misura minima del 100% della s.l.p..

L'esercizio delle attività estrattive è consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore.

Il titolo abilitativo al contempo vigente previa verifica di compatibilità con le prescrizioni del P.T., è rilasciato solo all'avente titolo munito dell'autorizzazione, prevista dalla legge regionale del settore.

I contributi per i permessi di costruire o per altro titolo abilitativo relativi agli interventi di cui ai due commi precedenti vengono determinati a norma dell'art. 10, 1° comma della L. R. n. 10/77, tenendo conto dei costi delle opere di accesso e degli interventi atti a garantire, durante e dopo l'esercizio di queste attività, il ripristino o la



ricomposizione del paesaggio naturale da esse alterato.  
Per quanto non espressamente previsto, valgono i disposti di cui all'art. 55 e 91 quater della L.R. n.56/77 e s.m. ed i. nonché le norme delle leggi di settore e i disposti dell'art. 21 delle presenti N.d.A..

**ART. 43 AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA'**

Il P.R.G. indica nelle T.d.P. le aree destinate alla viabilità ed accessibilità.

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

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. 44 AREE DI RISPETTO

Aree di rispetto per le strade.

Nelle fasce di rispetto a protezione nei nastri ed incroci stradali di cui al D.L. n. 285/92 e s.m. ed i. "nuovo codice della strada" ed individuate sulle T.d.P. dal P.R.G. nelle Aree 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 o privati; saranno altresì ammesse:

- 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'art. 27 delle presenti N.d.P.;
- la costruzione di recinzioni con gli arretramenti di cui all'art. 49 delle presenti N.d.A.

Per questi ultimi interventi sarà necessario il nulla osta degli enti proprietari o aventi in gestione l'infrastruttura viaria da salvaguardare.

Nel recupero degli edifici rurali e residenziali, per l'intervento A4, è ammissibile lo spostamento dell'edificio, all'interno del lotto, al di fuori delle fasce di rispetto.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione dei strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di uguale volume su area agricola adiacente, quand'anche questa risulti inferiore alle norme di edificabilità su dette aree e purchè non in contrasto con la Legge 29 giugno 1939 n. 1947 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale.

~~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 o 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 A0, il RISANAMENTO CONSERVATIVO A2 e la RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A E B A3, senza incrementi di volume.~~

*Fascia di rispetto cimiteriale*

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

*Per consentire la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, purché non vi*

ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della fascia di rispetto dei cimiteri purchè non oltre il limite di 50 m. tenendo conto di eventuali elementi ambientali di pregio dell'area.

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

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

Aree di rispetto di sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti e dei canali ai sensi dell'art. 29, L.R. n. 56/77 e s.m. ed i.

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

- 1) 100 m per fiumi, torrenti e canali non arginati;
- 2) 25 m dal piede esterno degli argini maestri, per fiumi, torrenti e canali arginati.
- 3) 200 m per i laghi naturali e artificiali e per le zone umide.

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

In ogni caso il rilascio delle concessioni è subordinato al rispetto della L. 431/85 ed ai disposti dall'art.21 delle presenti N.d.A..

Altre aree di rispetto.

Nelle aree di rispetto degli impianti di depurazione, delle pubbliche discariche, delle opere di presa degli acquedotti, vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno, dette aree sono in edificabili, 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        | 100.00 m  |
| - per le pubbliche discariche            | 1.000.00 m dai centri abitati                                       |
| - per le opere di presa degli acquedotti | 200.00 m con le prescrizioni di cui all'art. 6 del D.P.R. n.236/88. |

Nelle aree di rispetto dei metanodotti gli interventi edilizi e di sistemazione del terreno sono normati dai disposti del D.M. del 24 nov. 1984.

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:

- in terreno non urbanizzato 11.00 m
- in terreno urbanizzato 33.00 m

Nelle aree di rispetto degli elettrodotti gli interventi edilizi e di sistemazione del terreno sono normati dai disposti del D.M. n. 28 del 21 mar. 1988.

Tali fasce di rispetto, che in ogni caso devono garantire il rispetto delle prescrizioni del D.P.C.M. 23 aprile 1992, ove non individuate dal P.R.G. e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti valori minimi:

- per elettrodotti da 132 KV 15.00 m
- per elettrodotti da 15 KV 8.00 m

Per le zone di particolare interesse ambientale presenti eventualmente, nel territorio comunale, valgono i disposti ex L. 431/85.

Non è consentita la localizzazione di tralicci per antenne o ripetitori per impianti rice-trasmittenti:

- nelle aree residenziali, in quelle a servizi e in quelle produttive;
- in una fascia di profondità di 400 m. dalle aree di cui sopra e da tutti gli edifici che prevedano la permanenza di persone per più di 4 ore.

La localizzazione delle nuove strutture dovrà essere approvata dall'Amministrazione Comunale ed esse dovranno inserirsi il più coerentemente possibile nel contesto ambientale, previa verifica del loro impatto in sede di rilascio del relativo titolo abilitativo

Oltre al rispetto delle indicazioni previste nel presente P.R.G. dovranno essere osservate le specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore.

La strutture esistenti localizzate in zona impropria dovranno rilocalizzarsi, secondo le presenti norme, entro un congruo tempo determinato dall'Amministrazione Comunale.

## DISPOSIZIONI FINALI

## ART. 45 DEROGHE

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico.

E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree destinate ad uso agricolo unicamente per impianti pubblici.

I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art. 1 della L. n. 1357/55; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa D.C..

## ART. 46 ELABORATI ALLEGATI ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

I) Il proprietario o l'avente titolo deve presentare domanda di permesso di costruire specificando, nel rispetto del D.P.R. 6/6/2001 N.380 :

- a) generalità, dati anagrafici, domicilio e codice fiscale;
- b) titolo in base al quale presenta domanda;
- c) generalità, domicilio e codice fiscale del tecnico progettista, del tecnico direttore dei lavori e del costruttore.

Le generalità del direttore dei lavori e del costruttore possono essere indicate successivamente, ma sempre prima dell'inizio dei lavori.

- d) la sommaria descrizione e l'esatta ubicazione dell'opera da eseguire;
- e) le attrezzature tecniche esistenti o previste: viabilità ed accesso, approvvigionamento acqua potabile ed energia elettrica, smaltimento acque bianche e nere;

- f) gli estremi di eventuali servitù o vincoli esistenti sulla proprietà.

Nella domanda deve essere esplicitamente dichiarato che i dati indicati nel progetto e nella documentazione allegata sono conformi al vero.

II) Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

- a) per movimenti di terra:

- 1) titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;
- 2) estratto di mappa delle località atto ad individuare l'esatta posizione dell'area;
- 3) planimetria e sezioni atti a individuare le opere da eseguirsi in scala idonea all'importanza e al carattere delle opere stesse;

- b) per abbattimento alberi ad alto fusto:

- 1) titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;
- 2) estratto di mappa;
- 3) planimetria 1:500 del rilevamento dell'area con indicazione dell'attuale sistemazione a verde degli alberi esistenti e di quelli che si intende abbattere;

- 4) fotografie;

- c) per demolizioni:

- 1) breve relazione illustrativa;
- 2) titolo di proprietà o di disponibilità dell'immobile da demolire;
- 3) estratto di mappa, atto ad individuare l'esatta ubicazione dell'area in cui sorge l'opera;
- 4) piante in scala non inferiore all'1 :200;
- 5) fotografie atte ad illustrare la costruzione e l'ambiente circostante;
- 6) servitù e vincoli eventuali interessanti la località e l'edificio;

d) per interventi A0:

- 1) breve relazione delle opere da eseguire. Detta relazione può essere esposta nella stessa domanda di autorizzazione;
- 2) titolo di proprietà o disponibilità dell'edificio;
- 3) disegni e/o fotografie atti ad individuare dettagliatamente tutte le opere previste e la sistemazione finale risultante;
- 4) nel caso di restauro di parti esterne, fotografie atte ad illustrare la costruzione e l'ambiente circostante;
- 5) il rilievo delle parti interessate in scala 1:100 con eventuali particolari 1:20;
- 6) piante, sezioni e prospetti del progetto di restauro, in scala 1:100 con particolari in scala non inferiore a 1:10;

e) per interventi A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7

- 1) breve relazione illustrativa;
- 2) titolo di proprietà o di disponibilità dell'area o dell'edificio;
- 3) estratto del P.R.G. riguardante la zona in cui si trova localizzato l'intervento;
- 4) estratto di mappa in scala catastale, esteso ad un'area di almeno 150 m circostante la zona in cui è localizzato l'intervento, con indicazione: - dell'orientamento
  - dei fogli e numeri di mappa
  - degli spazi pubblici esistenti
  - della costruzione progettata e interessata dal progetto, tinteggiatura con colore facilmente distinguibile dalle altre;
  - degli immobili o parti di immobili da demolire, tinteggiati in colore giallo;
- 5) planimetria generale nella scala 1:500 con quote planimetriche e altimetriche, che indichi:
  - le distanze dell'edificio in oggetto dai confini di proprietà, dalle costruzioni finitime e dagli spazi pubblici;
  - la larghezza degli spazi pubblici e di quelli privati ad uso pubblico limitrofi e circostanti;
  - le ampiezze degli spazi liberi;
  - le altezze degli edifici esistenti nell'immediato intorno della proprietà interessata, da indicare con la semplice numerazione dei piani fuori terra se trattasi di abitazioni con camere di altezza normale; la precisare dopo rilevamento altimetrico se trattasi di costruzioni di altro tipo;
  - la sistemazione delle aree a parcheggio e a verde, per queste ultime occorre indicare la sistemazione dei prati, il numero e l'essenza degli alberi piantati;
- 6) piante quotate in scala 1:100 di tutti i piani, ad esempio sotterraneo, piano terreno, piano primo, piano tipo, copertura;



- 7) sezioni quotate in scala 1:100 in numero sufficiente per la comprensione del progetto;
- 8) disegni di tutti i fronti del fabbricato in scala 1:100, con indicazione delle strutture termali, delle quote riferite a piani stradali e quanto altro occorra per illustrare i rapporti altimetrici e i caratteri architettonici dell'edificio rispetto alle costruzioni confinanti ed all'ambiente circostante;
- 9) particolari in scala adeguata delle facciate, con indicazione dei materiali e dei colori che si impiegano;
- 10) indicazione del punto o dei punti di allacciamento della fognatura con il collettori esterni; in assenza di questi, indicazioni di come si intendono smaltire le acque luride e posizione delle opere relative;
- 11) tabelle con i computi delle superfici relative al lotto, alle aree coperte e libere, della cubatura costruibile e costruita, delle aree a parcheggio e di quelle a verde privato, di quanto altro occorre per giudicare la rispondenza del progetto alle presenti N.d.A.;
- f) per le recinzioni:
- 1) titolo di proprietà o disponibilità dell'area;
  - 2) estratto di mappa relativo all'area interessata;
  - 3) un prospetto e una sezione quotata in scala non inferiore a 1:200;
- 4) particolari in scala 1:10, con indicazione dei materiali;
- g) per la collocazione di tende, insegne e similari:
- 1) breve relazione delle opere da eseguire;
  - 2) titolo di proprietà o disponibilità dell'area od edificio;
  - 3) disegni o fotografie atti ad individuare lo stato attuale delle opere;
  - 4) prospetti e sezioni delle opere da eseguire in scala 1:20;
- h) opere riguardanti fognature, acquedotti e similari:
- 1) titolo di proprietà o altri documenti idonei a comprovare il legittimo interesse dei richiedenti all'esecuzione dell'opera;
  - 2) breve relazione illustrativa;
  - 3) planimetria generale in scala catastale della località con indicazione dell'opera;
  - 4) disegni in scala 1:500 dell'opera;
  - 5) sezioni trasversali e altri particolari in scala non inferiore a 1:20;
- i) per apertura di strade private;
- 1) titolo di proprietà o altri documenti idonei a comprovare il legittimo interesse dei richiedenti all'esecuzione dell'opera;
  - 2) breve relazione illustrativa;
  - 3) planimetria generale in scala catastale della località con indicazione dell'opera;
  - 4) disegni in scala 1:500 dell'opera;

5) planimetria quotata della località in scala non inferiore a 1:10000, con l'indicazione degli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti o della strada di progetto;

6) progetto planimetrico della strada in scala 1:100 o 1:2000, con sezioni longitudinali e trasversali nelle scale idonee ed una chiara illustrazione delle opere che si intendono eseguire;

7) progetto delle eventuali opere d'arte in scala 1:100 oppure 1:200.

Tutta la documentazione deve essere presentata in triplice copia. Una copia dei disegni deve essere debitamente bollata a norma di legge.

Per i progetti di opere che interessano immobili di particolare pregio artistico o storico o che dovessero sorgere in zone di particolare valore ambientale o paesaggistico, anche non vincolati ai sensi delle leggi vigenti, il Sindaco può richiedere il preventivo parere della Sovrintendenza ai Monumenti di competenza territoriale.

Qualora la documentazione presentata non sia completa, la pratica non viene accettata dall'Ufficio.

In ogni caso l'Amministrazione può richiedere documentazione suppletiva per giungere ad una chiara comprensione ed individuazione dell'intervento previsto.

**ART. 47 ABITABILITA': ALTEZZA MINIMA DI VANI RESIDENZIALI**

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA A5 o NUOVA COSTRUZIONE A6, l'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili, è stabilita in 2.70 m.

## ART. 48 CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEI MANUFATTI EDILIZI

Nelle operazioni da eseguirsi nelle AREE EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE e nelle AREE DI UTILIZZO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, sono da osservare le norme di cui ai commi seguenti.

I muri degli edifici dovranno essere, dove è possibile, riportati all'originale pietra naturale o finiti a intonaco civile a vista, tinteggiati nei colori classici ocra, paglierino, aragosta o simili, salvo casi di preesistenza di diversi elementi caratteristici.

Non saranno ammessi rivestimenti tipo clinker, listelle di cotto, in pietra naturale e in altri materiali prefabbricati.

Saranno ammessi zoccoli in pietra a lastre verticali di larghezza minima 0.50 m, limitatamente ad altezze non superiori a 1.10 m dal piano esterno di calpestio.

Sarà fatto obbligo di adeguamento ai tipi sopraindicati nel rispetto delle facciate, con la rimozione di rivestimenti realizzati con materiali non idonei; le ringhiere saranno del tipo classico alla piemontese, possibilmente in ferro con bacchette verticali quadrate con mancorrenti in piattina di ferro.

Le falde dei tetti dovranno risultare semplici nella loro concezione geometrica ed avere pendenze continue, con inclinazione preferibilmente non superiore a 30° senza brusche variazioni tese soltanto ad un maggior recupero volumetrico del sottotetto.

Il tetto deve essere realizzato con i coppi o curve tipo "coppi".

I serramenti delle abitazioni dovranno essere muniti di persiane alla piemontese o ante o persiane ripiegabili in legno, protette con vernici colorate.

Tutte le nuove costruzioni, anche al di fuori di queste aree, dovranno in linea di massima attenersi alle suddette norme.

Per la progettazione di opere di particolare pregio architettonico, previa maggior illustrazione del progetto mediante fotomontaggi, plastici, vedute prospettiche, disegni particolareggiati in scala idonea per una facile e chiara comprensione, sono consentite delle deroghe alle norme di cui al presente articolo.

Per tutti gli interventi dovrà essere osservato il rispetto delle caratteristiche tipologiche degli edifici preesistenti.

**ART. 49 RECINZIONI**

Le recinzioni, salvo fili edilizi preesistenti o di progetto, indicati sulle T.d.P. del P.R.G.C., dovranno rispettare le prescrizioni del D.L. n. 285/92 e s.m. ed i. “nuovo codice della strada”.

Gli arretramenti dal ciglio stradale degli ingressi carrai dovranno essere stabiliti, in sede in esame della domanda, dalla C.E. in relazione alla dimensione dell’infrastruttura viaria, tenendo conto dei problemi di visibilità e traffico.

**ART. 50 PARCHEGGI**

Sarà consentito per gli edifici residenziali carenti di autorimesse, raggiungere la dotazione di 1 mq ogni 10 mc abitativi, purché le relative strutture siano non più alte di 2.40 m.

I PARAMETRI EDILIZI riguardanti le distanze da rispettare saranno quelli relativi alle singole aree di P.R.G. in cui le costruzioni ricadranno.

**ART. 51 IMPIANTI ARTIGIANALI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA**

Per gli impianti artigianali esistenti in zona agricola, con attività produttiva ed autorizzata ed in atto alla data di adozione della 1° variante al P.R.G.C., è consentito un aumento della superficie utile produttiva pari al 50% di quella esistente fino ad un massimo di 200 mq.; tali incrementi, pur non giustificando autonome localizzazioni di attrezzature pubbliche funzionali agli impianti stessi, concorrono attraverso la monetizzazione, alla formazione delle aree destinate ai servizi sociali.

Non è in ogni caso considerato aumento della superficie produttiva, la realizzazione di strutture orizzontali, che consentano un migliore utilizzo degli ambienti esistenti.

**ART. 52 AZIENDE AGRICOLE ESISTENTI NEGLI ABITATI**

Per le aziende agricole esistenti comprese nella AREE RESIDENZIALI del P.R.G., il cui conduttore è in possesso dei requisiti di cui all'art. , lettera a) delle INDICAZIONI SPECIFICHE delle presenti N.d.A., potranno essere concessi, cin il fine della razionalizzazione, ampliamenti delle strutture agricole, in misura non superiore al 30% della superficie complessiva coperta e comunque con un limite massimo di ampliamento pari a 500 mq.

Per le DESTINAZIONI D'USO, PER GLI INTERVENTI AMMESSI e per le INDICAZIONI SPECIFICHE, bisognerà fare riferimento ai disposti delle relative AREE RESIDENZIALI in cui l'azienda è collocata.



**ART. 53 ALLEVAMENTI**

La distanza minima radiata da tutte le aree, ed esclusione di quelle per impianti industriali e artigianali definite dal presente P.R.G., per gli allevamenti di animali a carattere intensivo e non di aziende agricole a carattere familiare, dovrà essere di 150 m.

## ART. 54 COSTRUZIONE DI LOCALI PER RICOVERO DI ATTREZZI AGRICOLI

Nelle aree agricole, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 40 delle presenti N.d.A i proprietari di appezzamenti di terreno coltivato costituenti un unico corpo, di superficie minima 1.000 mq, potranno costruire un locale, vincolato con atto pubblico e revocabile soltanto dal comune, al sopraccitato terreno per il ricovero di attrezzi agricoli, avente le seguenti caratteristiche:

- dimensioni massime:
  - sup. coperta : 25.00 mq, con pianta di forma elementare, rettangolo o quadrato
- altezza massima: 2.40 m
- distanze minime: quelle relative all'art. 40 delle presenti N.d.A.
- aperture : sono consentite solo due aperture, un portone ed una finestra
- materiali: quelli di cui all'art. 48 delle presenti N.d.A., sono vietati qualunque tipo di prefabbricato.

ART. 55 VALIDITA' DELLE NORME TRANSITORIE

Le norme di cui ai precedenti Artt. 46 e seguenti saranno disciplinate dal R.E. che verrà adottato, entro un anno dall'approvazione del P.R.G. Esse decadono ad approvazione avvenuta del suddetto R.E.

ART. 36 AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO:

Le aree con accertate o fortemente indiziate presenze archeologiche, anche se non ancora sottoposte a vincolo ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i., art. 10 e art. 45, per incompletezza dei dati documentali o perchè in corso di accertamento, sono da considerarsi complessi le cui trasformazioni possono comportare elementi di competenza della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Alessandria, Asti e Cuneo.

In queste aree, individuate come "aree a rischio archeologico" ed evidenziate cartograficamente sugli elaborati grafici della Variante al PRGI, gli interventi che modifichino porzioni di sottosuolo non ancora manomesse devono essere preventivamente sottoposti al parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte, in modo che la Soprintendenza possa intervenire con valutazioni proprie prima del rilascio del permesso di costruire, o di altro titolo abilitativo, da parte del Comune, o comunque richiedere di concordare modalità di controllo dei lavori di scavo e di documentazione delle evidenze archeologiche. Tali aree non sono da considerarsi vincolate, ma solo soggette a tutela preventiva, per la possibile presenza di stratigrafie e di reperti archeologici, e ad un utilizzo sottoposto a determinate condizioni, in funzione della maggiore o minore possibilità o probabilità di rinvenimenti.

## TABELLA ALLEGATA ALLE N.T.A.

## AREE C

N. INTERVENTO		1	2	3	4	5
<b>SUPERFICI</b>						
Superficie territoriale	mq.	0	1.800	0	<del>2.400</del>	0
Superficie a servizi	mq.	0	300 *3	0	<del>180</del> *1	0
Superficie fondiaria	mq.	965	1.500	0	<del>2.200</del>	0
Superficie coperta	mq.	0	0	0	0	0
Superficie coperta residenziale	mq.	0	0	0	0	0
Superficie recupero strutture agricole	mq.	0	0	0	0	0

Indice territoriale	mc./mq.	0,00	0,42	0,00	<del>0,50</del>	0,00
Indice fondiario	mc./mq.	0,50	0,50	0,00	<del>0,54</del>	0,50

<b>VOLUME</b>						
vv.pp.residenz. esistente	mc.	0	0	0	0	0
vv.pp.recupero strutture agricole	mc.	0	0	0	0	0
vv.pp.residenz. di nuovo impianto	mc.	483	750	0	<del>1.200</del>	0
totale	mc.	483	750	0	<del>1.200</del>	0

<b>VANI</b>						
esistenti	n.	0	0	0	0	0
dopo il risanamento	n.	0	0	0	0	0
dal recupero strutture agricole	n.	0	0	0	0	0
di nuovo impianto	n.	4	6	0	<del>10</del>	0
totali	n.	4	6	0	<del>10</del>	0

<b>ABITANTI</b>						
esistenti residenti	n.	0	0	0	0	0
insediabili	n.	4	6	0	<del>10</del>	0

MODALITA' ATTUAZIONE      P.d.C.                  P.d.C.                  P.d.C.                  P.E.C.  
P.d.C.

LEGENDA P.d.C. ( permesso di costruire, o altri titolo abilitativo vigente ) P.d.C.c.(  
Premesso di costruire convenzionato o altro titolo abilitativo vigente) P.E.C.(Piano  
esecutivo convenzionato)

SPAZI PUBBLICI \*1 ( da reperire all'interno della S.T.) \*2 (da reperire all'interno della S.T.  
e/o monetizzare)\*3 da cedere come da TT:d.P. del PRG

DATI INVARIATI

N.B. Il rilascio del P.d.C. è condizionato al rispetto delle prescrizioni contenute nell' A.T.  
2c.1 Relazione geologico- tecnica

## TABELLA ALLEGATA ALLE N.T.A.

## AREE C

N. INTERVENTO		6	7	8	9	10
<b>SUPERFICI</b>						
Superficie territoriale	mq.	3.000	2.300	1.100	1.024	1.420
Superficie a servizi	mq.	225 *2	173 *2	0	0	0
Superficie fondiaria	mq.	2.775	2128	1.100	1.024	1.420
Superficie coperta	mq.	0	0	0	0	0
Superficie coperta residenziale	mq.	0	0	0	0	0
Superficie recupero strutture agricole	mq.	0	0	0	0	0

Indice territoriale	mc./mq.	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00
Indice fondiario	mc./mq.	0,54	0,54	0,50	0,50	0,50

<b>VOLUME</b>						
vv.pp.residenz. esistente	mc.	540	1.150	0	0	0
vv.pp.recupero strutture agricole	mc.	0	0	0	0	0
vv.pp.residenz. di nuovo impianto	mc.	960	0	550	512	710
totale	mc.	1.500	1.150	550	512	710

<b>VANI</b>						
esistenti	n.	5	10	0	0	0
dopo il risanamento	n.	0	0	0	0	0
dal recupero strutture agricole	n.	0	0	0	0	0
di nuovo impianto	n.	8	0	5	4	6
totali	n.	13	10	5	4	6

<b>ABITANTI</b>						
esistenti residenti	n.	2	5	0	0	0
insediabili	n.	13	10	5	4	6

MODALITA' ATTUAZIONE      P.d.C.                  P.d.C.                  P.d.C.                  P.E.C.  
P.d.C.

LEGENDA P.d.C. ( permesso di costruire, o altri titolo abilitativo vigente ) P.d.C.c.(  
Premesso di costruire convenzionato o altro titolo abilitativo vigente) P.E.C.(Piano  
esecutivo convenzionato)

SPAZI PUBBLICI \*1 ( da reperire all'interno della S.T.) \*2 (da reperire all'interno della S.T.  
e/o monetizzare)\*3 da cedere come da TT:d.P. del PRG

DATI INVARIATI

N.B. Il rilascio del P.d.C. è condizionato al rispetto delle prescrizioni contenute nell' A.T.  
2c.1 Relazione geologico- tecnica

## TABELLA ALLEGATA ALLE N.T.A.

## AREE C

N. INTERVENTO		11	12	13	14	15	TOT
<b>SUPERFICI</b>							
Superficie territoriale	mq.	1.870	1.170	0	1.970	<u>2.580</u>	48.054 <u>18.234</u>
Superficie a servizi	mq.	300 *3	220 *3	0	148 *2	<u>180 *1</u>	1.398
Superficie fondiaria	mq.	1.570	950	0	1.822	<u>2.400</u>	47.474 <u>17.654</u>
Superficie coperta	mq.	0	0	0	0	0	
Superficie coperta residenziale	mq.	0	0	0	0	0	
Superficie recupero strutture agricole	mq.	0	0	0	0	0	

Indice territoriale	mc./mq.	0,42	0,41	0,00	0,50	<u>0,465</u>	-----
Indice fondiario	mc./mq.	0,50	0,50	0,50	0,54	<u>0,50</u>	-----

<b>VOLUME</b>							
vv.pp.residenz. esistente	mc.	0	0	0	0	0	1.690
vv.pp.recupero strutture agricole	mc.	0	0	0	0	0	0
vv.pp.residenz. di nuovo impianto	mc.	785	475	0	985	1.200	7.410
totale	mc.	785	475	0	985	1.200	9.100

<b>VANI</b>							
esistenti	n.	0	0	0	0	0	14
dopo il risanamento	n.	0	0	0	0	0	0
dal recupero strutture agricole	n.	0	0	0	0	0	0
di nuovo impianto	n.	7	4	0	8	8	62
totali	n.	7	4	0	8	8	76

<b>ABITANTI</b>							
esistenti residenti	n.	0	0	0	0	0	7
insediabili	n.	7	4	0	8	8	76

MODALITA' ATTUAZIONE      P.d.C.                      P.d.C.                      P.d.C.                      P.E.C.  
P.d.C.

LEGENDA P.d.C. ( permesso di costruire, o altri titolo abilitativo vigente ) P.d.C.c.(  
Premesso di costruire convenzionato o altro titolo abilitativo vigente) P.E.C.(Piano  
esecutivo convenzionato)

SPAZI PUBBLICI \*1 ( da reperire all'interno della S.T.) \*2 (da reperire all'interno della S.T.  
e/o monetizzare)\*3 da cedere come da TT:d.P. del PRG

DATI INVARIATI N.B. Il rilascio del P.d.C. è condizionato al rispetto delle prescrizioni  
contenute nell' A.T. 2c.1 Relazione geologico- tecnica

COMUNE DI AZZANO

TAB. 21 CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE (C.I.R.)  
 ABITANTI VANI

AREE	RESIDEN TI	ESISTEN TI	DOPO RISANAMEN TO	REC.EDIFI CI RURALI	NUO VI	TOTA LI	C.I.R. T.
C.S.	15	53	43	3	0	46	45
R.	216	724	593	85	0	678	678
C.I.E.	50	152	152	0	0	152	152
C.	7	14	14	0	62	76	76
TOTALE	288	943	802	88	62	952	952
AGRICO LA	58						58
TOTALE	346						1.010

TAB. 22 CALCOLO DEGLI SPAZI PUBBLICI AL SERVIZIO DELLE AREE RESIDENZIALI

Spazio pubblico	standard LR n.56/77 mq./abit	abitanti insediabili numero	spazi pubbl. esistenti mq.	spazi pubblici L.R. 56/77 mq.	spazi pubblici in progetto mq.	modifiche spazi pubbl. in Variante	Spazi pubbl. PRG totali mq
istruzione	4,5	1010	300	4545	3.000	---	3.300
Interesse comune	2	1010	3.680	2020		----	3.680
Verde, gioco, sport	9	1010	8.150	9090	5.600	- <u>480</u>	<del>13.8965</del> <u>13.415</u>
parcheggio	2,5	1010	1.425	2525	3.020	+ <u>768</u>	4.445 <u>5.213</u>
TOTALE	18	1010	13.555	18180	11.620	+ <u>288</u>	<u>25.608</u>



TAB. 24 DETTAGLIO DELLE AREE PER IMPIANTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI

AREE		C.I.U	R.I.	N.I.
n. intervento		TOT	I	III
<b>SUPERFICI</b>				
superficie territoriale	mq.			
superficie a servizi	mq.			
superficie fondiaria	mq.			
rapp. cop. territoriale	mq./mq.	*	0,40	0,40
rapp. cop fondiaria	mq./mq.	*	0,36	0,50
<b>SUPERF. COPERTE</b>				
esistenti	mq.	610	897	0
di ampliamento o nuovo impianto	mq.	305	2.353	4.600
totali	mq.	915	3.250	4.600

MODALITA' ATTUAZIONE      P.d.C.                  P.d.C.                  P.d.C.                  P.E.C.  
P.d.C.

LEGENDA P.d.C. ( permesso di costruire, o altri titolo abilitativo vigente ) P.d.C.c.(  
Premesso di costruire convenzionato o altro titolo abilitativo vigente) P.E.C.(Piano  
esecutivo convenzionato)

SPAZI PUBBLICI

\*1 ( da reperire all'interno della S.T.)

\*2 (da reperire all'interno della S.T. e/o monetizzare)

\*3 da cedere come da TT:d.P. del PRG

DATI INVARIATI

N.B. Il rilascio del P.d.C. è condizionato al rispetto delle prescrizioni contenute nell' A.T.  
2c.1 Relazione geologico- tecnica

SCHEMA ILLUSTRATIVO DELLE MODIFICHE NORMATIVE PREVISTE:

**Integrazioni previste con la Variante parziale**

*necessari al miglioramento funzionale delle stesse nella misura del 20% della superficie utile esistente; 25 mq sono comunque sempre consentiti.*

**Stralci previsti con la Variante parziale**

~~necessari al miglioramento funzionale delle stesse nella misura del 20% della superficie utile esistente; 25 mq sono comunque sempre consentiti.~~