

COMUNE DI ROCCA d'ARAZZO
PROVINCIA DI ASTI



PIANO REGOLATORE
GENERALE INTERCOMUNALE
VARIANTE n. 4
comma 5, art. 17 L.R. 56/77 s.m.i.

NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE

ING. GIUSEPPE VILLERO
VIA PETRARCA 9A - ASTI

IL SINDACO
(Giovanni AVIDANO)

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. Giuseppina FERROGGIARO)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Gabriella GENTILE)

APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. N.

IN DATA

TITOLO I

CAPITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

- ART. -1. ELABORATI DELLA VARIANTE AL P.R.G.I.
- ART. -2. EFFICACIA DEL PIANO
- ART. -3. ATTIVITA' IN CORSO

CAPITOLO II: DEFINIZIONI

- ART. -4. PARAMETRI ED *INDICI* URBANISTICI
- ART. -5. PARAMETRI ED *INDICI* EDILIZI
- ART. -6. ALTRE DEFINIZIONI
- ART. -7. DESTINAZIONI D'USO
- ART. -8. TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI
- ART. -9. TIPI DI INTERVENTO
- ART.-10. *INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI E* PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE
- ART.-11. PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE
- ART.-12. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE DOMANDE DI INTERVENTI SOGGETTI A RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

CAPITOLO III: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.I.

- ART.-13. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO
- ART.-14. CONVENZIONE ATTUATIVA
- ART.-15. STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO
- ART.-16. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO
- ART.-17. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI
- ART.-18. TRASCRIZIONE IN MAPPA
- ART.-19. ABITABILITA' E AGIBILITA' DELLE COSTRUZIONI
- ART.-20. INTERVENTI EDILIZI MINORI
- ART.-21. DESTINAZIONI D'USO - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D' USO DEGLI EDIFICI
- ART.-22. INTERVENTI URGENTI
- ART.-23. TRASFERIMENTI DI CUBATURA

TITOLO II

CAPITOLO IV: LE AREE NORMATIVE DEL PIANO

- ART.-24. AREE NORMATIVE: CLASSIFICAZIONE
- ART.-25. AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
- AREE DI CONSERVAZIONE (PERIMETRO DEL CENTRO STORICO)
- AMBITI DI CONSERVAZIONE (LOTTE EDIFICATI SU TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE OGGETTO DI TUTELA AI SENSI DELL'ART.24 della L.R. 56/77 s.m.i.)
- ART.-26. AREE RESIDENZIALI URBANE SATURE, DI CONTENIMENTO EDILIZIO E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE
- ART.-27. AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO
- ART.-28. AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO
- ART.-29. AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO
- ART.-30. AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA DI RIORDINO E COMPLETAMENTO
- ART.-31. NUCLEI AGRICOLI
- ART.-31.BIS AREE A DESTINAZIONE TURISTICA RICETTIVA
- ART.-32. AREE AGRICOLE
- ART.-32.BIS AREE AGRICOLE SPECIALI
- ART.-33. AREE BOSCADE
- ART.-33.BIS AREE SOTTOPOSTE AD USI CIVICI**
- ART.-34. AREE DI CARATTERE AMBIENTALE
- AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA AMBIENTALE

TITOLO III

CAPITOLO V: AREE PER SERVIZI

- ART.-35. AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI
- ART.-36. AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA'
- ART.-37. AREE DI PARCHEGGIO PUBBLICO
- ART.-38. AREE DI PARCHEGGIO SU SUOLO PRIVATO

TITOLO IV

CAPITOLO VI: TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

- ART.-39. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI, *DI USO PUBBLICO* E DELL'AMBIENTE URBANO
- ART.-40. NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA AMBIENTALE
- ART.-41. CAVE, TORBIERE, DISCARICHE

TITOLO V

CAPITOLO VII: PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- ART.-42. AREE DI RISPETTO E VINCOLO

ART.-43. BASSI FABBRICATI
ART.-44. CHIOSCHI, EDICOLE, *MEZZI PUBBLICITARI*, IMPIANTI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE
ART.-45. APERTURA DI STRADE PRIVATE

TITOLO VI

CAPITOLO VIII: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART.-46. FACOLTA' DI DEROGA
ART.-47. NORME ABROGATE
ART.-48. CONSULTAZIONE DELLE TAVOLE DI PIANO

TITOLO VII

CAPITOLO IX: INSEDIAMENTI COMMERCIALI PER LA VENDITA AL DETTAGLIO SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DI CUI AL D.LGS 114/1998

ART.-49. NORME SOSTITUTIVE

TITOLO VIII

CAPITOLO X: NORME DEL P.R.G.I. RELATIVE ALLA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALLA UTILIZZAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO I°: TABELLE

ALLEGATO II°: LEGGE REGIONALE 15/03/1995 N.35
INDIVIDUAZIONE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI ARCHITETTONICI IN AMBITO COMUNALE: ELENCO DEI BENI OGGETTO DI TUTELA AI SENSI DELL'ART.24 L.R. 56/77 s.m.i.
INDIVIDUATI NEL TERRITORIO COMUNALE DI ROCCA D'ARAZZO.

ALLEGATO III°: "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO"
ALLEGATO a2) ALLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE DEL PTP.

Testo delle Norme Tecniche d'Attuazione:

-con carattere *corsivo* le modifiche in adeguamento al testo del Regolamento Edilizio del Comune di Rocca d'Arazzo, redatto in conformità alla Legge Regionale 8 luglio 1999 n°19 e approvato con D.C.C. n°5 del 12/03/2003 e modificato con D.C.C. n°15 del 29/11/2006;

-con carattere "virgolettato sottolineato" le modificazioni introdotte "ex officio ai sensi dell'11° comma dell'art.15 della L.R. 5.12.1977 n° 56 e s.m.i., allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n° 26 -162 in data 30/05/2005 relativa all' approvazione della Variante al P.R.G.I. vigente del Comune di Rocca d'Arazzo;

-con carattere **evidenziato** le modificazioni determinate dall'adozione della ~~presente~~ Variante **Parziale n. 2**;

-con carattere **evidenziato** le modifiche determinate dal "Parere in merito al pronunciamento di compatibilità - Variante Parziale n.2 Comune di Rocca d'Arazzo", espresso dall'Ufficio Pianificazione Territoriale prot. n. 80633 del 10/09/2010, allegato alla Deliberazione della Giunta Provinciale n° 238 in data 17/09/2010 relativa al pronunciamento di compatibilità della Variante Parziale n.2 al P.R.G.I. vigente del Comune di Rocca d'Arazzo al Piano Territoriale Provinciale adottato con D.C.P. n.47517 del 08/07/2002 e approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n.384-28589 del 05/10/2004, pubblicato sul B.U.R. n.43 del 28/10/2004;

-con carattere **evidenziato** le modifiche determinate dalla verifica delle nuove previsioni rispetto ai contenuti del Piano Paesaggistico Regionale adottato con D.G.R. 04/08/2009 n° 53-11975 pubblicata sul B.U.R supplemento n°3 del 06/08/2009 al n° 31.

-con carattere **grassetto rosso** le modifiche introdotte dalla Variante Parziale n. 4

TITOLO I

CAPITOLO I

Disposizioni generali.

ART.1.ELABORATI DELLA VARIANTE AL P.R.G.I.

Sono elementi costitutivi della Variante al P.R.G.I. gli elaborati di seguito elencati:

Allegati Tecnici comprendenti: stato di fatto

Tav. S.1

Uso del suolo in atto ai fini agricoli, forestali ed estrattivi in scala 1: 5000

Tav.S.2

Carta delle infrastrutture in scala 1: 5000

Elab.S.3

Relazione geologica con allegata la relativa cartografia geologica

Tav.S.3.1

Carta geologico-strutturale, in scala 1: 10000

Tav.S.3.2

Carta geomorfologica (dei dissesti e delle aree inondabili), in scala 1: 10000

Tav.S.3.3

Carta geoidrologica (e del reticolato idrografico superficiale), in scala 1: 10000

Tav.S.3.4

Carta dell'acclività, in scala 1: 10000

Tav.S.3.5

Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni, in scala 1: 10000

Tav.S.3.6

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1: 10000

Tav.S.4.1

Insedimenti esistenti: Concentrico/Centro Storico 1: 2000

Tav.S.4.2

Insedimenti esistenti: Frazione Santa Caterina 1: 2000

Tav.S.4.3

Insedimenti esistenti: Frazione San Carlo 1: 2000

Tav.S.4.4

Insedimenti esistenti: Frazione Sant'Anna 1: 2000

Tav.S.4.5

Insedimenti esistenti: Aree produttive 1: 2000

Tavole di Piano di Variante

Elab.P.1

Relazione illustrativa, comprensiva della scheda quantitativa dei dati urbani

Tav.P.2

Inquadramento generale, in scala 1: 25000

Tav.P.3

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica 1: 10000

Tav.P.4

Planimetria generale - Carta di sintesi estesa all'intero territorio, in scala 1: 5000

Tav.P.5.1

Sviluppo dei territori urbanizzati e urbanizzandi: Concentrico/Centro Storico, in scala 1: 2000

Tav.P.5.1.1

Sviluppo dei territori urbanizzati e urbanizzandi: Concentrico/Centro Storico, in scala 1: 1000

Tav.P.5.2

Sviluppo dei territori urbanizzati e urbanizzandi: Frazione Santa Caterina 1: 2000

Tav.P.5.3

Sviluppo dei territori urbanizzati e urbanizzandi: Frazione San Carlo 1: 2000

Tav.P.5.4

Sviluppo dei territori urbanizzati e urbanizzandi: Frazione Sant'Anna 1: 2000

Tav.P.5.5

Sviluppo dei territori urbanizzati e urbanizzandi: Aree produttive 1: 2000

Elab.P.6

Relazione geologico-tecnica con carte alla scala di Piano per intorni significativi

Elab.P.7

Norme di attuazione.

ART.2. EFFICACIA DEL PIANO

2.1 Ai sensi delle leggi dello Stato 17/8/1942 n.1150, 28/1/1977 n.10 e della legge regionale del 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, la disciplina urbanistica e edilizia del Piano si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie e delle presenti norme d'attuazione.

2.2 L'uso del territorio è disciplinato secondo " aree normative" diversamente classificate in funzione dei caratteri insediativi delle destinazioni d'uso e degli indirizzi di piano.

2.3 Gli immobili e le aree che alla data d'adozione di questo Piano di Variante siano in contrasto con le disposizioni contenute in queste norme potranno subire trasformazioni solo per essere adeguati.

2.4 Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque fino all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico, fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia, di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.i.

2.5 Tutti i riferimenti a leggi regionali e statali contenuti nelle presenti norme d'attuazione s'intendono riferibili anche a nuove disposizioni legislative che in futuro integrino o sostituiscano le attuali.

2.6 *La presente variante alle norme d'attuazione si adegua alle disposizioni e alle prescrizioni del Regolamento Edilizio del Comune di Rocca d'Arazzo, redatto in conformità alla Legge Regionale 8 luglio 1999, n°19 (R.E.C.).*

2.7 *Per le parti non esplicitamente richiamate nelle presenti norme si fa riferimento al testo del Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. n°5 del 12/03/2003 e modificato con D.C.C. n°15 del 29/11/2006, quale strumento esecutivo delle Norme in materia d'edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 "Tutela ed uso del suolo".*

ART.3. ATTIVITA' IN CORSO

3.1 Le autorizzazioni e concessioni rilasciate prima dell'adozione del Progetto di Variante al P.R.G.I., fatte salve quelle per le quali sia già stato comunicato l'inizio dei lavori come definito dallo 11° comma dell'art. 49 della 56/77 e s.m.i., sono disciplinate secondo le disposizioni dell'art. 58 della legge regionale 56/77.

CAPITOLO II**Definizioni.****Parametri di trasformazione.****Indici urbanistici e edilizi.****ART.4. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI**

4.1 I parametri urbanistici che disciplinano gli interventi nelle aree di piano sono i seguenti:

4.2 Superficie territoriale (St)

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati (m2), comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

4.3 Superficie fondiaria (Sf)

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati (m2), al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

4.4 Superficie per opere d'urbanizzazione primaria (S1)

è un'area destinata ad accogliere le opere citate dal 2° comma dell'art. 51 della L.R.56/77

- strade veicolari
- strade pedonali
- spazi di sosta e parcheggio per automezzi
- area impianti di depurazione dei rifiuti liquidi
- aree destinate a serbatoi e stazioni di pompaggio della rete idrica
- cabine di trasformazione della tensione e di distribuzione dell'energia elettrica
- stazioni di pompaggio o di riduzione della pressione della rete di distribuzione gas
- cabine telefoniche

4.5 Superficie per opere d'urbanizzazione secondaria (S2)

è un'area destinata ad accogliere le opere citate dal 3° comma dell'art.51 della L.R. 56/77

a) asili nido e scuole materne

- scuole dell'obbligo e attrezzature relative
- aree e edifici destinati al culto
- giardini, parchi e spazi pubblici attrezzati per la sosta e per lo svago
- impianti sportivi
- edifici e spazi destinati ad attrezzature civiche culturali e sanitarie

4.6 Indice di densità edilizia territoriale (It)

L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$):

rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mc/mq).

4.7 Indice di densità edilizia fondiaria (If)

L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$):

rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mc/mq).

4.8 Indice d'utilizzazione territoriale (Ut)

L'indice d'utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$):

rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mq/mq).

4.9 Indice d'utilizzazione fondiaria (Uf)

L'indice d'utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$):

rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mq/mq).

4.10 Ai fini della determinazione delle possibilità edificatorie, in sede di strumento urbanistico esecutivo gli indici **It** e **If** devono essere verificati contemporaneamente;

ART.5. PARAMETRI ED INDICI EDILIZI

5.1 I parametri edilizi che disciplinano gli interventi nelle aree di piano sono i seguenti:

5.2 Rapporto di copertura (Rc)

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale (%), tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$):

rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

5.3 Superficie coperta della costruzione (Sc)

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati (mq), della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture; sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

5.4 Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati (mq), è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano; nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- ai "bow window" ed alle verande
- ai piani di calpestio dei soppalchi

sono escluse le superfici relative:

- ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- ai cavedii.

5.5 Superficie utile netta della costruzione (Sun)

La superficie utile netta, misurata in metri quadrati (mq), è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite al precedente art.5.4, tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

5.6 Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri (m), tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se d'altezza inferiore o uguale a 1,10 m. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.

Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata d'accesso ai piani interrati.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea d'estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v.art.5.4), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato e il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

5.7 Altezza della costruzione (H)

L'altezza della costruzione, misurata in metri (m), è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente articolo 5.6.

5.8 Numero dei piani della costruzione (Np)

Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggono i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 metri misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali, definite all'art.5.6, nonché gli eventuali soppalchi.

5.9 Volume della costruzione (V)

Il volume della costruzione, misurato in metri cubi (mc), è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore;

per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura;

nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto all'art. 5.6.

5.10 Volume edificabile (Ve)

rappresenta il volume o la somma dei volumi che come massimo si possono edificare in un'area omogenea di P.R.G.I., che può essere riferito alla **St** o alla **Sf** secondo le prescrizioni specifiche riguardanti le varie aree di Piano ed i vari tipi d'intervento, ovvero è definito dal prodotto della superficie territoriale **St** o fondiaria **Sf** per l'indice, rispettivamente di densità territoriale **It** o fondiario **If**;

ART.6. ALTRE DEFINIZIONI

6.1 Area normativa

parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di Piano, la cui trasformazione é disciplinata dal Piano con parametri e norme di attuazione omogenee (area di conservazione del centro storico e ambiti di conservazione dei nuclei agricoli, area urbana saturata, area di completamento, area residenziale di nuovo impianto, nuclei agricoli, area produttiva artigianale, area produttiva di riordino e/o completamento, area per servizi, area agricola, area boscata, area di tutela ambientale, aree per la viabilità);

6.2 Destinazioni

la destinazione d'uso é l'insieme delle attività (secondo la classificazione adottata al successivo art.7) ammesse nell'area considerata; per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto;

nel caso non esistano attività in atto si farà riferimento all'ultima legittimamente esercitata ;

per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie, si intende il passaggio dall'una all'altra delle otto classi di attività di cui al successivo art.7; il cambio d'uso può effettuarsi soltanto nel rispetto e in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali;

6.3 Verde privato

area libera da qualsiasi costruzione, sistemata a verde o coltivata ad orto, con presenza di alberature e arbusti;

Sono ammesse costruzioni interrato o seminterrate (articoli 5.4 e 5.8), destinate ad autorimesse ricoperte da strato di terreno dello spessore minimo di cm 50 atto alla formazione del verde; la superficie destinata a verde su soletta può essere al massimo 1/3 del verde totale dell'intero lotto ;

le relative rampe ed i volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione sono da scomputare dalla superficie a verde privato ;

6.4 Parcheggio privato

per parcheggio privato si intendono gli spazi da destinare alla sosta di veicoli in sopra o sottosuolo soggetti o meno a vincoli di pertinenza;

6.5 Filo stradale

limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le pertinenze, così come definito nel codice della strada;

6.6 Filo edilizio

limite della fascia non edificabile su cui devono attestarsi gli edifici, ove prescritto;

6.7 Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri(m) e riferite al filo di fabbricazione della costruzione;

il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma , è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semi aperti di scale e ascensori; la distanza tra :

a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D)

b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc)

c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (D_s) è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

6.8 Aree di pertinenza urbanistica delle costruzioni

superfici territoriali e fondiaria asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria; in caso di frazionamento di aree si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare, tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime aree e previa verifica della volumetria esistente effettuata in base ai parametri edilizi ed urbanistici vigenti all'atto del rilascio del Permesso di Costruire originario;

6.9 Basso fabbricato

costruzione avente altezza non superiore a mt.3.00, a destinazione non residenziale di superficie massima 25 mq.; concorre, se non diversamente specificato nelle aree normative di appartenenza, alla verifica del rapporto di copertura e alla verifica dell'indice di utilizzazione territoriale e/o fondiaria ; il basso fabbricato deve essere realizzato in materiali tradizionali : mattone intonacato e tinteggiato; in tutte le aree le coperture e i serramenti devono uniformarsi alle prescrizioni costruttive contenute nell'art. 10.3 e nel TITOLO V del R.E.C.

6.10 Costruzioni interrato

costruzioni o loro parti che non emergono dal livello originario del terreno o del terreno a sistemazione avvenuta, sistemate come al precedente punto "Verde privato".

Tali costruzioni concorrono secondo le modalità degli articoli 5.4 e 5.8 alla determinazione della *Sul*, agli indici d'utilizzazione territoriale e/o fondiaria e non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; le costruzioni interrato sono ammesse solo se pertinenti o accessorie ad edifici o attrezzature principali fuori terra.

6.11 I parametri "**distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (D_c), della costruzione dal ciglio o confine stradale (D_s)**", riportati nelle diverse aree normative, sono da applicarsi come "distanze minime" in caso d'ampliamento di edifici esistenti su filo edilizio esistente.

ART.7 DESTINAZIONI D'USO

7.1 Le destinazioni d'uso sono definite per categorie indicate con lettere alfabetiche, raggruppate in otto classi di attività e, salvo specificazioni introdotte nelle singole aree normative, si individuano come segue:

7.2. **Residenza**

A) residenze di civile abitazione: sono inclusi nella residenza gli spazi di pertinenza quali cantine, soffitte, parcheggi e altri spazi (anche di uso comune) quali depositi, spazi per lo svago e il tempo libero individuale;

7.3 **Attività ricettive e turistico-ricettive**

A) alberghi, pensioni, locande, residenze turistico-ricettive: sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode o titolare e uffici strettamente necessari allo svolgimento dell'attività principale, nonché attività complementari di commercio al dettaglio, di ristorazione, culturali, congressuali e sportive;

7.4 **Attività produttive**

A) artigianato di servizio (attività prevalente) eventualmente integrato da uno spazio di vendita al dettaglio; riparazione di beni di consumo;

B) attività industriali e artigianato di produzione;

C) depositi al coperto o all'aperto;

sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare, commercio, uffici strettamente necessari allo svolgimento dell'attività principale e integrati nell'unità produttiva stessa;

7.5 **Attività commerciali**

A) attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi; attività artigianali di servizio;

B) attività per il commercio all'ingrosso;

sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode o titolare, uffici, servizi allo sportello necessari allo svolgimento dell'attività principale;

7.6 **Attività terziarie**

A) uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc.)

sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare, commercio necessari allo svolgimento dell'attività principale;

7.7 **Servizi pubblici**

IC) attrezzature d'interesse comune: servizi sociali, culturali, congressuali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici e attrezzature per il culto, mercato, municipio.

VA) giardini, aree verdi per la sosta e il gioco; attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero;

P) parcheggi

7.8 Autorimesse e parcheggi

Autorimesse e parcheggi pubblici e privati

7.9 Attività agricole

Attrezzature riguardanti la coltivazione connesse alle attività di produzione delle aziende agricole e l'allevamento;

ART.8. TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI

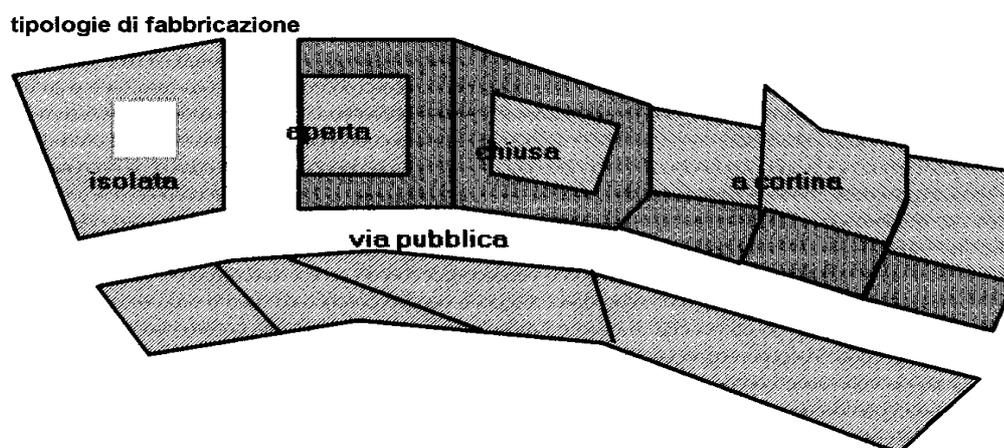
8.1 Le tipologie di fabbricazione residenziale saranno individuate dalla seguente suddivisione:

8.2 **Fabbricazione a tipologia chiusa** determinata da spazi a cortile o a giardino racchiusi da costruzioni estese su tutti i lati del perimetro .

8.3 **Fabbricazione a tipologia aperta** determinata da spazi a cortile o a giardino racchiusi da costruzioni estese al massimo su tre lati del perimetro.

8.4 **Fabbricazione a tipologia isolata** determinata da edifici mono o plurifamiliari che non presentano alcuna parete addossata agli edifici circostanti

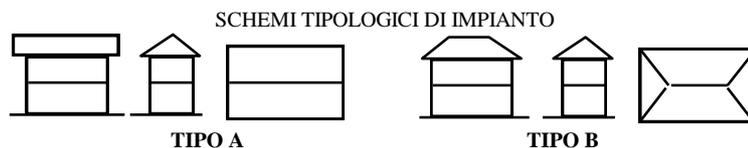
8.5 **Fabbricazione a cortina** in cui le varie unità immobiliari costituiscono un complesso architettonico unitario, pur presentando caratteristiche tipologiche differenti; *l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è quello riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto ad un a cortina più avanzata.*



8.6 **Fabbricazione a case singole a schiera**: una variante della fabbricazione a cortina è rappresentata dalla fabbricazione a schiera in cui le varie unità immobiliari oltre a costituire un complesso architettonico unitario presentano le stesse caratteristiche tipologiche.

8.7 **TIPO A**: il volume d'involuppo deve risultare di forma parallelepipedica a base rettangolare, limitandosi al minimo gli incastri, gli aggetti, le rientranze. E' vietato l'utilizzo a "pilotis" del P.T.; il tetto é composto da due falde rettangolari uguali, aventi la medesima inclinazione e intersecantesi in una linea di colmo parallela ed uguale all'asse longitudinale dell'edificio. Gli edifici possono comporsi a schiera secondo linea continua o linea spezzata a 90° gradi (disposizione planimetrica ad U o a L).

8.8 **TIPO B**: il volume d'involuppo deve risultare di forma parallelepipedica a base rettangolare, limitandosi al minimo gli incastri, gli aggetti, le rientranze. E' vietato l'utilizzo a "pilotis" al P.T. Il tetto é a quattro spioventi, "tetto a padiglione con linea di colmo". Le falde del tetto sono uguali a due a due (due trapezi e due triangoli).



ART.9. TIPI D'INTERVENTO

9.1 I tipi d'intervento previsti sono:

a) Manutenzione ordinaria

9.2 Finiture esterne:

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura;
opere ammesse: riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, e precisamente pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale d'infissi e ringhiere, ripristino parziale della tinteggiatura, d'intonaci e di rivestimenti, riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e comignoli ; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura;

9.3 Elementi strutturali:

fondazioni , strutture portanti verticali e orizzontali , scale e rampe, tetto;

opere ammesse: riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimenti dei caratteri originari;

9.4 Finiture interne:

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi;

opere ammesse: riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari;

9.5 Impianti ed apparecchi igienico-sanitari:

opere ammesse: riparazione, sostituzione e parziale adeguamento d'impianti ed apparecchi igienico-sanitari;

9.6 Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:

impianti elettrici , di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi;

opere ammesse: riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti , nonché installazione d'impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

9.7 Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale d'impianti tecnologici, sempre che non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili;

b) Manutenzione straordinaria

9.8 Finiture esterne:

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura;

opere ammesse: rifacimento e nuova formazione d'intonaci e rivestimenti; tinteggiatura , sostituzione d'infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura;

9.9 Elementi strutturali:

fondazioni , strutture portanti verticali e orizzontali , scale e rampe, tetto;

opere ammesse: consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate d'elementi strutturali degradati; è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;

9.10 Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:

opere ammesse: rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione d'aperture;

9.11 Tramezzi e aperture interne:

opere ammesse: realizzazione o eliminazione aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non sia modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari; sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni; per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto 9.14 e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni;

9.12 Finiture interne:

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi;

opere ammesse: riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni ;

9.13 Impianti ed apparecchi igienico-sanitari:

opere ammesse: installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;

9.14 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.

9.15 Relativamente agli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, é ammessa l'installazione d'impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso; i volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva e commerciale.

c) Restauro conservativo

9.16 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 e a loro affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio; non é comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo;

9.17 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, é ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate , con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio; é ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote d'imposta e di colmo delle coperture; ricostruzione di parti d'elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri; ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio;

9.18 Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:

opere ammesse: restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari; é ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; non è ammessa l'alterazione dei prospetti ; tuttavia é consentito il ripristino d'aperture originarie o l'eliminazione d'aperture aggiunte;

9.19 Tramezzi e aperture interne:

opere ammesse: restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza d'elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi; tuttavia per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione d'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;

9.20 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 a loro affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni; non é comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo;

9.21 Impianti ed apparecchi igienico-sanitari:

opere ammesse: realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai punti precedenti 9.17 e 9.19;

9.22 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 , 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;

d) Risanamento conservativo

9.23 Finiture esterne:

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura;

opere ammesse: ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia d'elementi di pregio; non é ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo;

9.24 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; é ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradati o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento originale; devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio; per documentare necessità statiche o per mutare esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio; é esclusa, comunque, la realizzazione di nuovo 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, nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote d'imposta e di colmo delle coperture;

9.25 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, purché ne sia mantenuto il posizionamento;

9.26 Tramezzi e aperture interne:

opere ammesse: ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza d'elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti. Tuttavia per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione d'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;

9.27 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, é 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 é comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo ;

9.28 Impianti ed apparecchi igienico-sanitari:

opere ammesse: realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 9.24 e 9.26;

9.29 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.

9.30 Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, é ammessa l'installazione d'impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio.

9.31 I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale;

e) Ristrutturazione edilizia di tipo A

9.32 Finiture esterne:

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura;

opere ammesse: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione d'elementi di pregio;

9.33 Elementi strutturali:

fondazioni , strutture portanti verticali e orizzontali , scale e rampe, tetto;

opere ammesse: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate; é ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradati o crollate, purché 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 d'imposta e di colmo delle coperture; é consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni; deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio;

9.34 Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:

opere ammesse: conservazione e valorizzazione dei prospetti; sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti;

9.35 Tramezzi e aperture interne:

opere ammesse: sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione d'unità immobiliari;

9.36 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 degli elementi di pregio;

9.37 Impianti ed apparecchi igienico-sanitari:

opere ammesse: realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;

9.38 Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:

opere ammesse: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente anche all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.

9.39 Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, é ammessa l'installazione d'impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio.

9.40 I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale;

e) Ristrutturazione edilizia di tipo B

9.41 Finiture esterne:

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura;
opere ammesse: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione d'elementi di pregio;

9.42 Elementi strutturali:

fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto;

opere ammesse: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate; è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradati o crollati, purché ne sia mantenuto il posizionamento; sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti, della quota d'imposta dei tetti, con un massimo di m.1 (al fine di migliorare la condizione igienico sanitaria e funzionale) e delle scale; è consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione d'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 all'esterno dei fabbricati;

9.43 Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:

opere ammesse: valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti; sono consentite la realizzazione o l'eliminazione d'aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni;

9.44 Tramezzi e aperture interne:

opere ammesse: sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione d'unità immobiliari;

9.45 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 degli elementi di pregio;

9.46 Impianti ed apparecchi igienico-sanitari:

opere ammesse: realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;

9.47 Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:

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

f) Sostituzione edilizia

9.48 Sono interventi di sostituzione edilizia quelli che riguardano la conservazione soltanto volumetrica di fabbricati esistenti, in funzione di validi rapporti dimensionali e spaziali dell'ambiente urbano o paesistico; pertanto nell'ambito di Strumento Urbanistico Esecutivo sarà di massima consentita la ricostruzione del fabbricato previa un'attenta individuazione dei valori ambientali - sia di natura architettonica che naturale - entro cui il nuovo fabbricato andrà a collocarsi; sempre che si realizzi una destinazione funzionale omogenea o compatibile con le previsioni del P.R.G.I. relative alla zona;

sono interventi di ristrutturazione conservativa quelli che prevedono la sostituzione, ossia demolizione degli edifici privi di pregio e "fedele ricostruzione" esattamente in sito, con identità di volumi, sagoma e tipologie (sostituzione edilizia con identità di sedime);

l'intervento di sostituzione non è ammesso per gli edifici ricadenti nelle aree di conservazione e negli ambiti di conservazione dei nuclei agricoli per la quale è necessario adottare uno Strumento Urbanistico Esecutivo specifico (Piano di Recupero);

g) Completamento

9.49 Sono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, nuova costruzione, su porzioni del territorio già parzialmente edificate; per le aree residenziali sono realizzati esclusivamente all'interno dei lotti di completamento in area residenziale e nei lotti di ricomposizione residenziale dei nuclei agricoli, disciplinati da specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici;

h) Ampliamento

9.50 Per ampliamento é da intendersi l'incremento di superficie utile e relativo carico urbanistico la cui realizzazione può avvenire solo con una delle seguenti modalità:

1. con una nuova costruzione orizzontale e/o verticale nel limite della densità fondiaria di area, oppure, in assenza di tale possibilità, per mezzo di ampliamenti della superficie utile, ammessi una tantum, sino ad un massimo del 20% della superficie utile esistente; 25 mq o 75 mc sono comunque sempre consentiti; questi ampliamenti sono sempre regolati dai parametri edilizi di area ;

2. con recuperi di ex strutture agricole preesistenti aggregate o distaccate dalle residenze preesistenti che qualora determinino la realizzazione di più di due unità immobiliari, ad esse attribuibili, è d'obbligo la redazione di S.U.E.

é opportuno che gli interventi di cui ai precedenti punti concorrano a soddisfare eventuali carenze di parcheggio privato; la realizzazione di più di due unità immobiliari residenziali originata da cambi di destinazione d'uso e interventi di recupero, deve essere sottoposta a preventiva redazione di S.U.E. mediante il quale si stabiliscono limiti di superficie;

con D.C.C. é possibile delimitare gli immobili e le aree per le quali il rilascio del Permesso di Costruire o D.I.A. é subordinato alla formazione di S.U.E. unitario;

i) Demolizione

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

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

qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso 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;

viceversa gli interventi di sola demolizione che abbiano carattere autonomo, in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono soggetti a D.I.A. purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alla legge 1089/1939 e 1497/1939 ; 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 (ex : eliminazione di superfetazioni) o di ristrutturazione (ex: 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.

l) Demolizione e ricostruzione

9.52 Sono interventi che prevedono la sostituzione, ossia demolizione degli edifici privi di pregio e successiva immediata ricostruzione del nuovo organismo edilizio anche diverso da quello originario, entro i limiti della superficie lorda di pavimenti (*Sul*) e della volumetria (*V*) preesistenti e nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nel P.R.G.I. (sostituzione edilizia con parziale sovrapposizione di sedime);

l'intervento di sostituzione non é ammesso per gli edifici ricadenti nelle aree di conservazione (perimetro del centro storico) e negli ambiti di conservazione dei nuclei agricoli (lotti edificati su tutto il territorio comunale oggetto di tutela ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 s.m.i. ed elencati ai sensi della L.R. 15/03/1995 N.35) per la quale é necessario adottare uno Strumento Urbanistico Esecutivo specifico (Piano di Recupero);

m) Nuovo impianto

9.53 Sono gli interventi rivolti all'utilizzazione di aree inedificate per realizzare nuove costruzioni, disciplinati con appositi indici, parametri e prescrizioni tipologiche

n) Cautele da osservare

9.54 per gli edifici di pregio e impianto rurale da valorizzare, le presenti definizioni devono far riferimento alle tre parti con cui sono stati contraddistinti gli edifici (esterno degli edifici su spazio pubblico, fronti degli edifici verso spazi privati, interno degli edifici)

o) Ristrutturazione urbanistica

9.55 Nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi estesi almeno a tutti i corpi di fabbrica costituenti la proprietà, la ristrutturazione urbanistica prevede:

il recupero a fini residenziali anche dei corpi di fabbrica staccati dal fabbricato principale; l'abbattimento delle attuali strutture e la nuova costruzione di edifici residenziali e delle relative pertinenze accessorie nel rispetto di appositi indici, parametri urbanistici e prescrizioni tipologiche.

ART.10. INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI E PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE:

10.1 *Tutte le costruzioni devono essere inserite armonicamente nel contesto ambientale.*

10.2 "Le prescrizioni costruttive sotto riportate sono estese a tutto il territorio comunale, e disciplinano gli interventi di recupero, di ampliamento e di nuova costruzione previsti nelle aree e negli ambiti di conservazione tra cui il Centro Storico, nei nuclei agricoli e in zona agricola fatta eccezione per gli interventi nelle aree per attività produttiva (vedi articoli 29 e 30)."

10.3 Nelle aree di conservazione, *in particolare, per gli edifici posti all'interno delle aree delimitate come Centro Storico e negli ambiti di conservazione dei nuclei agricoli (lotti edificati su tutto il territorio comunale oggetto di tutela ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 s.m.i. ed elencati ai sensi della L.R. 15/03/1995 N.35) è prescritto, in caso d'intervento, il rigoroso rispetto dei tipi, delle modulazioni, dei rapporti, dei materiali preesistenti e occorrerà il rispetto delle seguenti prescrizioni, sia nel caso di interventi di ristrutturazione e risanamento, sia nel caso di nuove edificazioni, ove consentito:*

a) Le facciate degli edifici, sia verso strada e spazi pubblici sia verso spazi interni privati, devono uniformarsi per dimensione, proporzioni e modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, agli edifici circostanti di pregio o d'impianto rurale da valorizzare.

Le facciate disposte su strada soggetta al pubblico passaggio, non dovranno essere finite in muratura a faccia vista, se non con mattoni vecchi e ad esclusione degli edifici storici per i quali si voglia recuperare la vista dell'orditura muraria esistente previa pulitura e sabbatura; è consentita la sola inonacatura e tinteggiatura: è altresì ammessa la posa di zoccolature in pietra solo nel caso in cui siano previste lastre dritte e rettangolari (alte non più di m. 0,80 da terra); eccezioni a quest'ultima regola potranno essere autorizzate previo parere favorevole della Commissione Edilizia e con preferenza per la pietra di luserna.

b) Per tutti i fabbricati a struttura portante in cemento armato non è consentita la realizzazione di elementi architettonici con forme ad arco; le forme ad arco sono consentite esclusivamente in edifici a struttura portante in muratura qualora abbiano un preciso significato tecnico e funzionale.

c) La struttura portante delle coperture degli edifici dovrà essere preferibilmente in legno. I cornicioni dovranno essere previsti con i passafuori di legno e dovranno uniformarsi a quelli tipici del luogo per aggetto, sagoma e spessore (sporgenza massima: m.1,20). I canali di gronda a vista dovranno essere preferibilmente in rame. In alcuni casi specifici e nel rispetto dell'architettura esistente potrà essere consentita la realizzazione di coperture piane da adibire a terrazze o copertura di locali accessori.

d) La pendenza delle falde del tetto non potrà essere modificata, a meno di necessari e comprovati adeguamenti all'intorno ambientale (massima pendenza: 50%).

e) Le coperture dei fabbricati di civile abitazione, tettoie, porticati e magazzini dovranno essere realizzate in coppi; è in ogni caso esclusa l'autorizzazione di coperture in plexiglas, plastica e materiali trasparenti. Potranno essere previste eccezioni esclusivamente per opere architettoniche di evidente valore.

f) In fabbricati di antico impianto è da evitarsi nel modo più assoluto la realizzazione di aperture più larghe di quelle esistenti (dimensione delle aperture tradizionale: da 0,80 a 1,10 x 1,40/1,60 di altezza), perlomeno per quanto riguarda le aperture verso strada soggetta a pubblico passaggio o piazza pubblica; qualora esigenze igienico - sanitarie richiedano l'incremento della superficie finestrata, si potrà ricorrere alla trasformazione delle finestre in porte - finestre, a patto di non modificare l'integrità architettonica dell'edificio.

I balconi dovranno avere sporgenza massima di m.1,20 a minimo m.4,50 di altezza sulla via pubblica e dovranno essere realizzati in lastre di pietra con ringhiere di legno o ferro a semplici linee verticali con mancorrente in piattina di ferro.

Qualora comprovate esigenze tecnologiche richiedano la realizzazione di accessi carrai più ampi e qualora ciò non modifichi l'integrità architettonica dell'edificio, potrà essere autorizzato l'allargamento, a patto di provvedere a ricostruire l'accesso carraio con le stesse caratteristiche estetiche dell'esistente.

g) I serramenti esterni di porte e finestre degli edifici da adibirsi ad abitazione dovranno essere in legno preferibilmente verniciato; qualora si renda necessaria per

provate esigenze tecniche l'installazione di serramenti di altro materiale, quali alluminio, acciaio o PVC, si dovrà provvedere a tinteggiarli. Per i fabbricati adibiti ad autorimessa o a locali accessori e per gli accessi carrai è consentita la realizzazione di serramenti in legno o in ferro di disegno e caratteristiche congrue all'intorno ambientale; in particolare per le autorimesse non è consentita l'installazione di porte metalliche basculanti, eccetto se rivestite in legno.

h) Non è consentita in nessun caso l'installazione di tapparelle; i serramenti più esterni dovranno essere persiane o scuri in legno, a seconda dell'intorno ambientale, tinteggiati nelle tonalità caratteristiche della zona.

i) L'intenzione di tinteggiare il fabbricato dovrà essere comunicata all'Ufficio Tecnico del Comune, utilizzando gli appositi moduli predisposti; nelle more della predisposizione e dell'approvazione di un piano colore, le tinte dovranno rifarsi a quelle tipiche dell'abitato e dei fabbricati circostanti e dovranno essere scelte tra quelle indicate dalla C.I.E..

l) Le pavimentazioni degli spazi liberi privati devono uniformarsi ai tipi di materiale adottati per gli spazi pubblici, salva la possibilità d'impiego di ghiaietto o di tappeto erboso; le aree verdi o alberate esistenti o indicate dal Piano devono essere mantenute a verde; le aree a verde privato possono essere utilizzate ad orto.

m) *Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate: a) con muro pieno di altezza massima di 3,00 m, realizzato in qualsivoglia materiale, intonacato e tinteggiato; nel caso di muri da realizzarsi con muratura a vista, questa deve essere antichizzata; b) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate in ferro o siepi per un'altezza massima complessiva di 3,00 m; c) con siepi di altezza massima di 2,00 m; d) con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a 3,00 m.*

n) *I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 3,00 m., salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito ovvero nel caso di interventi su porzioni di terreno interessate da eventi franosi. Tali condizioni dovranno essere adeguatamente documentate da professionista abilitato. Eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta.*

L'Autorità comunale può condizionare il rilascio dell'assenso necessario per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente; può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione.

o) *le eventuali insegne e/o scritte pubblicitarie devono essere oggetto di apposita autorizzazione; possono essere realizzate secondo disegno uniforme studiato dall'Amministrazione, con eccezione dei segnali d'interesse pubblico, escludendo ogni elemento di alterazione o disturbo dell'ambiente e comunque nel rispetto del Codice della strada.*

p) *E' vietata la realizzazione di "pilotis" ad eccezione degli interventi ricadenti in Classe IIIa (Aree a rischio d'inondazione rii minori, TITOLO VII - CAPITOLO IX - Normativa relativa alla carta di sintesi).*

10.4 Nel caso di recupero di vecchi fienili, porticati e magazzini agricoli, deve sempre essere resa possibile, mediante distacchi, scuretti e/o arretramento delle nuove parti di tamponamento, la chiara lettura dell'impianto originario e in particolare, di sistemi archivoltati.

10.5 *I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione o a recupero, devono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari. (Si rimanda all'art.10.3).*

10.6 La prescrizione di cui sopra trova specifica descrizione sul testo del *Regolamento Edilizio Comunale* (TITOLO V, art.li 36-37-39-40-41-42-43-44-45-46-47-50-51-52-53-55-56-58) e nei progetti di riqualificazione dello spazio pubblico, redatti dall'amministrazione, così come previsti al successivo art. 39.2;

10.7 Gli interventi di nuovo impianto a destinazione residenziale devono uniformarsi preferibilmente agli schemi tipologici allegati alle presenti norme. In area agricola le tipologie sono vincolanti (vedi art.8).

10.8 L'amministrazione comunale mette a disposizione per la consultazione documentazioni e testi che valorizzano le tipologie e i materiali tipici della zona (es.: Il recupero di edifici rurali nella Provincia di Asti, Regione Piemonte e Provincia di Asti, 2000).

10.9 *L'Autorità comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici risultati di inserimento ambientale.*

10.10 *L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può altresì disporre la sostituzione o la rimozione di elementi accessori esistenti - quali scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture, ecc. - che non si accordano con le caratteristiche ambientali.*

10.11 *I lavori e le opere necessarie per l'arredo complementare, secondo le prescrizioni imposte negli atti di assenso all'edificazione, devono essere totalmente compiuti allo scadere del periodo fissato.*

10.12 *Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza debbono essere mantenute efficienti, per quanto attiene alla sicurezza, all'estetica, al decoro, all'igiene.*

10.13 *E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe e simili.*

10.14 *Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e tinteggiatura delle costruzioni deterioratesi.*

I prospetti architettonicamente unitari debbono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non soggetti a specifico vincolo di tutela è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti presso i quali deve essere esibita e depositata specifica campionatura.

10.15 *Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, devono essere convenientemente mantenute e recintate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.*

10.16 *Ove le condizioni delle costruzioni e delle singole parti delle stesse o lo stato delle aree siano degradati tanto da arrecare pregiudizio all'ambiente o alla sicurezza ed alla salute delle persone, l'Autorità comunale ha facoltà di ingiungere, entro un termine prestabilito, al proprietario o al possessore dell'immobile l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente;*

In caso di inottemperanza, totale o parziale, l'Autorità comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

ART.11. PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

11.1 a) Distanze minime tra fabbricati

La distanza minima tra pareti finestrate e non finestrate di fabbricati deve essere pari alla maggiore tra le altezze delle due facciate prospicienti con un minimo di m.10, misurati in riferimento al filo esterno di fabbricazione delle costruzioni così come definito all'art.6.7.

11.2 b) Distanze minime dai confini

Nel Comune di Rocca d'Arazzo é prescritta una distanza minima degli edifici dai confini pari a m.5 per facciate con altezza massima fino a m.10, per facciate di altezza superiore a m. 10 la distanza da tenere dal confine é di m.5 +(h-10), dove - h- rappresenta l'altezza della facciata misurata dalla quota più bassa del terreno sistemato alla quota dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile .

11.3 In alternativa a quanto prescritto al comma 11.1 é possibile edificare sul confine con diritto del confinante di edificare in aderenza, quando nella normativa specifica dell'area di P.R.G.I. é prevista la fabbricazione a cortina o con una delle tipologie costruttive previste nell'art. 8; nel caso in cui la distanza minima sia inferiore a quella richiesta dalla normativa é possibile edificare previo assenso del confinante tramite atto notarile registrato;

11.4 Per costruzioni di tipo artigianale o industriale, nelle aree di Piano dove sono ammesse, é prescritta una distanza minima dai confini di m.5.

11.5 Tutte le distanze sopra indicate si misurano al filo esterno dei muri perimetrali o al filo esterno di eventuali corpi aggettanti chiusi o aperti ("*bow window*", *verande, elementi portanti verticali in risalto, spazi porticati, vani semi aperti di scale e ascensori*) con l'esclusione degli *elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m* , e sono tassative per gli edifici di nuova costruzione, per gli ampliamenti e per gli interventi di demolizione e ricostruzione.

11.6 E' possibile derogare da quanto prescritto nel presente articolo per sopraelevazioni di edifici esistenti conseguenti ad un adeguamento delle altezze interne e per opere conseguenti l'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici costruiti precedentemente all'adozione del presente strumento urbanistico.

11.7 c) Distanze dalle strade

Nelle aree a destinazione agricola la distanza minima da tenere dalle strade per le costruzioni, qualunque sia la loro destinazione é la seguente:

a) per le strade comunali e sovracomunali valgono le disposizioni di cui all'art.42 delle presenti norme

b) per le strade private valgono le disposizioni di cui al comma 11.2 del presente articolo;

11.8 Nelle aree a destinazione diversa da quell'agricola la distanza minima da tenere dalle strade per le costruzioni, qualunque sia la loro destinazione, è quella indicata nella scheda specifica dell'area stessa.

ART.12. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE DOMANDE DI INTERVENTI SOGGETTI A RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

12.1 Il proprietario, il titolare di diritto reale che consenta di eseguire trasformazioni e chiunque, per qualsiasi altro valido titolo, abbia l'uso o il godimento di entità immobiliari con l'anzidetta facoltà, richiede all'Autorità comunale il Permesso di costruire o presenta la Denuncia di inizio attività per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio e degli immobili;

12.2 La richiesta di Permesso di costruire o la Denuncia di inizio attività è composta dai seguenti atti:

- a) domanda indirizzata all'Autorità comunale
- b) documento comprovante la proprietà o altro titolo che abilita a richiedere l'atto di assenso edilizio a norma di legge
- c) progetto municipale

12.3 Qualora il richiedente intenda obbligarsi all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, la domanda di cui al precedente comma, lett. a), deve essere integrata con una dichiarazione concernente la disponibilità ad eseguire le opere sulla base di uno specifico progetto e di un apposito capitolato concordati con gli uffici tecnici comunali ed approvati dagli organi comunali competenti.

12.4 Il progetto municipale è formato dai seguenti atti:

- a) estratto della mappa catastale aggiornato con individuazione del lotto di intervento;
- b) estratti degli elaborati del P.R.G. e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con individuazione del lotto di intervento;
- c) rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, in scala adeguata, estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, manufatti ed alberature esistenti; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente (in scala 1:20 - 1:50 se necessarie per la corretta descrizione dello stato di fatto, 1:100; 1:200), con specificazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, dei materiali, delle finiture, dei colori in atto con descrizione degli eventuali valori storici, artistici, architettonici, tipologici attraverso documentazione in scala appropriata e documentazione fotografica;
- d) specificazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
- e) documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente;
- f) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano;
- g) planimetria di progetto, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche (distanza dai confini, dagli edifici, ecc.) ed altimetriche del suolo sistemato, delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, degli accessi, dei tracciati delle reti infrastrutturali (acquedotto, fognatura, illuminazione, ecc.);
- h) piante, sezioni, prospetti (in scala 1:100) e, in caso di interventi su edifici di particolare pregio, particolari (in scala 1:10; 1:20) idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte; gli elaborati devono rispondere ai seguenti requisiti:
 - 1) le piante sono redatte per ogni piano, dall'interrato al sottotetto, con indicate le destinazioni d'uso e le dimensioni dei locali, nonché per la copertura;
 - 2) le sezioni, almeno due, indicano le altezze nette dei piani, dei parapetti, delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato;
 - 3) i prospetti riportano il disegno di ogni lato dell'edificio ed i riferimenti alle sagome degli edifici contigui;
 - 4) i particolari illustrano gli eventuali elementi decorativi ed indicano i materiali, le finiture, i colori;
 - 5) nel caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione, gli elaborati riportano l'indicazione delle demolizioni, campite in colore giallo, e delle nuove opere, campite in colore rosso;
- i) relazione illustrativa, redatta secondo il modello allegato al Regolamento Edilizio, contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare il calcolo dei volumi e delle superfici.

12.5 Il progetto municipale deve essere integrato da eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti da norme speciali o da leggi di settore, in dipendenza di specifiche situazioni tutelate dall'ordinamento vigente e con particolare attenzione alle disposizioni in materia di igiene e sanità.

12.6 Tutti gli elaborati del progetto municipale devono riportare la denominazione ed il tipo dell'intervento, la firma dell'avente titolo alla richiesta, la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti.

12.7 La richiesta di variante al Permesso di costruire o alla D.I.A. segue la stessa procedura ed è corredata dalla stessa documentazione indicata ai commi precedenti: il progetto municipale deve indicare compiutamente le sole modifiche apportate rispetto all'originaria stesura.

CAPITOLO III

Strumenti di attuazione del P.R.G.I.

ART.13. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

13.1 Il Piano di Variante al P.R.G.I., nel rispetto della legislazione vigente si attua attraverso strumenti urbanistici esecutivi o interventi edilizi diretti, quali Permesso di Costruire o D.I.A. .

13.2 Le norme di piano definiscono le aree nelle quali è ammesso l'intervento per mezzo di Permesso di Costruire o D.I.A. quelle in cui il Permesso di Costruire o D.I.A. sono subordinati all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.).

13.3 Dove le disposizioni normative indicano i tipi di intervento ammessi, s'intende che tutti gli altri sono esclusi.

13.4 Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo sono sempre consentiti con la permanenza delle attività in atto, purché legittimamente insediate, anche se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal piano.

13.5 Gli interventi, subordinati alla redazione di strumento urbanistico esecutivo devono cedere gratuitamente o asservire all'uso pubblico le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per i servizi nella misura minima stabilita dall'art. 21 della L.U.R..

13.6 Le aree per servizi ex Art. 21 L.U.R. (istruzione, attrezzature collettive, verde, parcheggio) devono essere computate, per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazione residenziale, produttiva, direzionale e commerciale;

13.7 Lo S.U.E. deve prevedere la realizzazione in area degli spazi pubblici, nelle quantità previste dall'art. 21 della L.U.R., attuando prioritariamente quelli individuati dal P.R.G.I. all'interno dell'area stessa .

13.8 E' consentita la monetizzazione in casi eccezionali: là dove l'Amministrazione ravvisi l'opportunità di una realizzazione anticipata dell'opera pubblica in relazione alle opere eseguite dai privati o dove esiste la concorrenza di più operatori per la realizzazione di un'unica opera pubblica e dove non sono previsti vincoli di P.R.G.I.

13.9 All'interno dello strumento urbanistico attuativo le indicazioni di Piano relative alla viabilità e ai servizi possono subire parziali modifiche di localizzazione, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.I..

ART.14. CONVENZIONE ATTUATIVA

14.1 La convenzione prevede essenzialmente:

- 1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ;
- 2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del comune, secondo quanto disposto dall'art.5 della legge 28 gennaio 1977, n.10, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere siano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere, nonché i criteri per il computo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'art. 11 della legge 28 gennaio 1977, n.10, e le modalità per il trasferimento delle opere al comune ;
- 3) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i programmi di attuazione;
- 4) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per l'inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.
- 5) il rispetto degli standard urbanistici ai sensi dell'art.21 LR 56/77.

14.2 Le aree da cedere gratuitamente al Comune devono essere, di norma , costituite da un unico appezzamento; la loro localizzazione ed eventuale frazionamento, in congrua relazione con la superficie complessiva in dismissione, devono essere accettate dal comune in sede di convenzionamento .

14.3 Per le nuove edificazioni vigono inoltre le prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica "commenti alle aree residenziali e produttive di nuovo impianto", prescrizioni che costituiscono parti integranti alle presenti norme;

14.4 Il P.R.G.I. individua in normativa le zone di recupero ex L. 457/78 Art. 27 all'interno delle prescrizioni delle singole aree normative senza delimitare ambiti da assoggettare a piano di recupero;

ART.15.STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

15.1 Si applica secondo le disposizioni specifiche per le singole aree di Piano nel rispetto degli articoli 38-39-40 della L.R. 56 e s.m.i. e richiede un dettaglio progettuale intermedio tra il livello urbanistico e quello edilizio.

15.2 Lo strumento urbanistico esecutivo può modificare parzialmente anche l'assetto territoriale previsto dal Piano, purché le modifiche non siano in contrasto con la legislazione vigente, siano specificate e giustificate nella relazione, lascino inalterati gli indici territoriali e fondiari previsti dal Piano per l'area specifica e non riducano la superficie di eventuali aree destinate a Servizi previste nella zona

15.3 Espletano l'iter per l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, i singoli interventi previsti; prima della loro realizzazione, devono essere presentati al Comune in scala non inferiore ad 1:100 ed ottenere il Permesso di Costruire.

ART.16.INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

16.1 Si può operare attraverso l'intervento edilizio diretto in tutte le aree del territorio comunale non vincolate da prescrizioni particolari.

16.2 La scala di riduzione 1:100 rappresenta il dettaglio progettuale minimo dell'intervento edilizio diretto.

16.3 L'intervento edilizio diretto è soggetto a Permesso di costruire o a D.I.A.

16.4 Sono soggetti a Permesso di Costruire o D.I.A., rilasciati per richiesta degli aventi titolo i seguenti interventi:

- la manutenzione straordinaria, le opere di restauro e risanamento conservativo degli edifici e delle singole unità immobiliari;
- l'occupazione temporanea di suolo pubblico o privato, con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, esposizione a cielo aperto di merci in genere, coperture presso statiche per attrezzature sportive, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;
- la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere (escluse quelle termali o minerali)

16.5 Sono altresì soggetti a Permesso di Costruire o D.I.A.,

- gli impianti tecnici al servizio di edifici esistenti ;
- le pertinenze come definite dall'art. 56 della L.R. 56/77 e s.m.i. al punto g) che non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- le opere di demolizione, scavi e rinterri che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva

16.6 Sono soggette a D.I.A.(comunicazione ex art. 26 della L. 47/85) le opere interne che nel rispetto del P.R.G.I. non comportino aumento di superficie utile, modifiche della sagoma, mutamento del numero delle unità immobiliari o della destinazione d'uso e che non pregiudichino le condizioni statiche dell'immobile.

16.7 La Denuncia di inizio attività, da parte dell'avente titolo, deve essere depositata in Municipio contestualmente all'inizio dei lavori ed essere corredata da una relazione di un professionista abilitato alla progettazione, il quale si rende garante nei confronti del Comune del rispetto delle norme statiche e giuridiche nell'esecuzione dei lavori.

ART.17. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

17.1 Lo sfruttamento totale degli indici di fabbricabilità corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di Permesso di Costruire sulla stessa area tesa ad utilizzare nuovamente detti indici, fatto salvo il caso di demolizione e ricostruzione.

17.2 Tutto ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà che avvenga in tempi successivi alla data di adozione del progetto preliminare della presente Variante al P.R.G.I.

17.3 Le domande di Permesso di Costruire o D.I.A. per interventi su lotti già parzialmente costruiti devono essere corredate di rilievo del preesistente e devono dimostrare mediante atto pubblico che il volume del lotto di cui si chiede il completamento non sia già stato impegnato per altri edifici attigui.

17.4 Non è ammesso il trasferimento di cubatura tra aree, benché attigue, a diversa destinazione d'uso.

ART.18. TRASCRIZIONE IN MAPPA

18.1 Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti aggiornato a cura dell'Ufficio stesso per le opere realizzate.

18.2 Ciascun progetto tendente ad ottenere un Permesso di Costruire o D.I.A. deve essere corredato di planimetria in scala 1: 2.000 che metta in evidenza i confini dell'area asservita ed il profilo planimetrico del nuovo edificio o le modifiche dell'edificio ristrutturando.

ART.19. ABITABILITA' ED AGIBILITA' DELLE COSTRUZIONI

19.1 Nessuno degli edifici nuovi, ristrutturati o ampliati può essere utilizzato senza la prescritta abitabilità o agibilità rilasciata dall'Autorità comunale.

19.2 Il rilascio di detta abitabilità o agibilità (per edifici ad uso diverso da quello abitativo) è subordinata alla verifica da parte dell'U.T.C. delle seguenti condizioni:

- a) che sia rilasciata una regolare concessione
- b) che la costruzione sia conforme al progetto approvato
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni eventualmente apposte alla concessione, siano esse di carattere urbanistico, igienico o geologico;
- d) che sia stato ottenuto il nulla osta dell'ufficiale sanitario ;
- e) che sia stato ottenuto il nulla osta dei Vigili del Fuoco (se il tipo di costruzione lo richiede)
- f) che sia stato presentato il collaudo strutturale (se il tipo di costruzione lo richiede).

ART.20. INTERVENTI EDILIZI MINORI

Si rimanda al precedente ART.16. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

ART.21. DESTINAZIONI D'USO - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

21.1 La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, deve essere indicata negli strumenti urbanistici esecutivi e nei progetti di intervento edilizio diretto.

21.2 L'impegno al rispetto delle destinazioni d'uso è trascritto nelle convenzioni dei S.U.E., nonché nei Permessi di costruire e D.I.A.

21.3 Le variazioni di destinazione d'uso che comportano una diversa normativa ma che non contrastano con le previsioni di Piano sono subordinate a nuovo Permesso di Costruire o D.I.A.

21.4 Per le aree destinate a servizi pubblici è possibile operare mutamenti di destinazione d'uso, con delibera di Consiglio Comunale senza che ciò costituisca motivo di Variante al Piano alle seguenti condizioni :

- 1) che sull'area costituita da un pubblico servizio sia insediato un altro pubblico servizio;
- 2) che per il servizio costituito sia reperita un'altra area di superficie almeno uguale nell'ambito del territorio comunale.

21.5 Non potranno essere rilasciate licenze di abitabilità, di agibilità e di esercizio di attività in locali che avessero ottenuto il Permesso di Costruire (o D.I.A.) per destinazioni d'uso diverse.

21.6 Le aree destinate alla viabilità pubblica potranno subire in sede di progettazione esecutiva, lievi variazioni di tracciato, senza che ciò costituisca motivo di Variante al Piano; le aree che pertanto non saranno utilizzate all'uopo, assumeranno la destinazione e la normativa di quelle ad esse contigue.

ART.22. INTERVENTI URGENTI

22.1 Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni o si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati procede mediante un "intervento urgente" alle operazioni necessarie per rimuovere la situazione di pericolo, sotto personale responsabilità sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia per l'effettiva consistenza delle operazioni medesime.

22.2 E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori all'Autorità comunale nonché agli eventuali Organi di Tutela, nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, e di presentare nel minor tempo possibile, comunque non oltre 30 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso necessari nelle normali condizioni di intervento.

22.3 Ogni abuso in materia è sanzionato ai sensi dell'art. 68 del Regolamento Edilizio Comunale, fatto salvo l'eventuale accertamento di fatti e comportamenti penalmente rilevanti e perseguibili.

ART.23. TRASFERIMENTI DI CUBATURA

23.1 Nell'ambito delle aree a destinazione agricola del territorio comunale, il trasferimento di cubatura ammesso alle condizioni previste dall'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'art.17 delle presenti norme di attuazione.

23.2 Per tutte le altre del territorio comunale il trasferimento di cubatura è ammesso solamente nell'ambito di uno Strumento Urbanistico Esecutivo ed alle seguenti condizioni:

- a) che esso avvenga tra porzioni di territorio appartenenti alla stessa area omogenea di Piano
- b) che a insindacabile giudizio della C.E. esso non costituisca pregiudizio per l'armonia paesaggistica dell'ambiente in cui l'intervento globale è inserito.

TITOLO II

CAPITOLO IV

Le aree normative del Piano. Classificazione, regole e parametri di trasformazione.

ART.24. AREE NORMATIVE: CLASSIFICAZIONE

24.1 Il territorio comunale é suddiviso in Aree Normative, distintamente individuate nella cartografia del P.R.G.I.

24.2 Le aree normative, in relazione alle caratteristiche morfologiche, all'epoca dell'impianto urbano e del tessuto edilizio, agli obiettivi di modificazione o di conservazione contenuti nel piano, forniscono i parametri di trasformazione urbanistici e edilizi.

24.3 Le aree normative si articolano in:

- Aree a destinazione residenziale
 - aree di conservazione (perimetro del centro storico)
 - ambiti di conservazione (lotti edificati su tutto il territorio comunale oggetto di tutela ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 s.m.i. ed elencati ai sensi della L.R. 15/03/1995 N.35)
- Aree residenziali urbane sature
 - di contenimento edilizio e riqualificazione ambientale
- Aree residenziali di completamento
- Aree residenziali di nuovo impianto
- Aree a destinazione produttiva di nuovo impianto
- Aree a destinazione produttiva di riordino e di completamento
- Nuclei agricoli
- Aree a destinazione turistica ricettiva
- Aree agricole
- Aree agricole speciali
- Aree boscate
- Aree di carattere ambientale
 - aree di tutela paesaggistica ambientale
- Aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici
- Aree destinate alla viabilità ed accessibilità
- Aree di parcheggio pubblico
- Aree di parcheggio su suolo privato

24.4 Le aree normative sono riportate sulle tavole di piano 1: 1000, 1: 2000 e 1: 5000.

24.5 Gli edifici residenziali siti in

- **aree residenziali urbane sature, di contenimento edilizio e riqualificazione ambientale**
- **aree residenziali di completamento**
- **aree residenziali di nuovo impianto**

potranno essere dotati delle seguenti pertinenze:

- a) autorimesse che non costituiscano superficie utile come definita all'art. 5 commi 5.4 e 5.5 delle presenti norme in misura non superiore a 40 m²;**
- b) tettoie, nel rispetto del rapporto di copertura e comunque di superficie coperta non superiore a 50 m² per unità immobiliare.**

24.6 La progettazione dei nuovi interventi, in tutte le aree normative, dovrà tener conto delle visuali che si avranno sugli edifici da punti privilegiati di osservazione; i nuovi manufatti dovranno essere preferibilmente localizzati in posizioni e quote di limitata percezione visiva; dai punti di osservazione maggiormente significativi non dovranno creare impatti non coerenti con il contesto paesaggistico esistente.

ART.25. AREE RESIDENZIALI

-AREE DI CONSERVAZIONE (PERIMETRO DEL CENTRO STORICO)

-AMBITI DI CONSERVAZIONE (LOTTI EDIFICATI SU TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE OGGETTO DI TUTELA AI SENSI DELL'ART.24 L.R. 56/77 s.m.i.)

25.1 Il Piano definisce "Aree di conservazione" e "ambiti di conservazione" le parti di territorio comunale individuate nelle tavole di piano 1: 5000 , 1: 2000 e 1: 1000 il cui valore storico - ambientale è ritenuto un bene da tutelare e da valorizzare.

25.2 In tale area gli interventi sono finalizzati alla tutela e valorizzazione dei beni culturali e architettonici e dell'ambiente attraverso una corretta lettura dei valori storici e ambientali, della morfologia urbana, della tipologia e dei materiali costruttivi.

25.3 La delimitazione delle aree di conservazione e degli ambiti di conservazione costituisce perimetro di area avente valore storico-ambientale oggetto di tutela ai sensi dell'Art. 24 della L.R. 56/77 s.m.i.; tale area è classificata di cat. A secondo il D.M. 2.4.68 N. 1444 e di recupero ai sensi e per gli effetti dell'Art. 27 e seguenti della legge 457/78.

A) Individuazione e classificazione delle aree e degli edifici

25.4 Le aree di conservazione e gli ambiti di conservazione sono indicati nella specifica cartografia di piano secondo la seguente classificazione e il piano diversamente individua e disciplina i seguenti gruppi:

Aree di Conservazione Perimetro del centro storico	Ambiti di Conservazione
Edifici vincolati ai sensi del codice D.lgs.42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) compresi nel perimetro del centro storico	Beni culturali Architettonici Individuati Ai sensi della L.R. 15/03/1995 N° 35 Oggetto di tutela Ai sensi dell'art.24 Della L.R. 56/77 s.m.i
Beni culturali architettonici individuati ai sensi della L.R. 15/03/1995 N° 35 oggetto di tutela ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 s.m.i. compresi nel perimetro del centro storico	lotti edificati su tutto il territorio comunale.

B) Individuazione delle parti degli edifici

25.5 Gli edifici sono disciplinati in relazione alle seguenti parti cui fanno riferimento i tipi di intervento ammessi

a) Fronti degli edifici verso spazi pubblici : comprendono le fronti con i relativi risvolti e raccordi, le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori), prospettanti su spazio pubblico o in continuità visiva con esso; androni costituenti dilatazioni spaziali dello spazio pubblico ed elementi di collegamento con spazi di cortile e di giardino privato.

b) Fronte degli edifici verso spazi privati : comprendono le fronti interne degli edifici che le delimitano o in continuità visiva con esse; le fronti comprendono i risvolti, i raccordi e le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori).

c) Interno dei corpi di fabbrica : comprende gli ambienti interni delimitati dalle fronti interne ed esterne degli edifici e della copertura.

d) Rustici : edifici a destinazione agricola o a magazzino non più utilizzati e suscettibili di radicali trasformazioni verso altre destinazioni nel rispetto e con le modalità di quanto stabilito al precedente art. 9 lettera h.2 delle presenti norme di attuazione

C) Edifici esistenti: tipi di interventi ammessi

25.6 L'ammissibilità degli interventi nelle Aree di conservazione e negli ambiti di conservazione è strettamente connessa con la classificazione delle aree.

25.7 Per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi tra quelli elencati dall'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Essi devono essere attuati secondo le definizioni dell'Art.9, riferite alle quattro parti in cui sono stati contraddistinti gli edifici, secondo le prescrizioni costruttive dell'articolo 10 delle presenti N.T.A. e del TITOLO V del R.E.C.

Aree di Conservazione	Tipi di intervento	Ambiti di Conservazione	Tipi di intervento
Edifici vincolati ai sensi del codice D.lgs.42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) compresi nel perimetro del centro storico	a)manutenzione ordinaria b)manutenzione straordinaria c)restauro conservativo	Beni culturali architettonici individuati ai sensi della L.R. 15/03/1995 N' 35 oggetto di tutela ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 s.m.i. lotti edificati su tutto il territorio comunale	a)manutenzione ordinaria b)manutenzione straordinaria c)restauro e risanamento conservativo d)ristrutturazione edilizia A
Beni culturali architettonici individuati ai sensi della L.R. 15/03/1995 N' 35 oggetto di tutela ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 s.m.i. compresi nel perimetro del centro storico	a)manutenzione ordinaria b)manutenzione straordinaria c)restauro e risanamento conservativo d)ristrutturazione edilizia A		
Edifici e aree di recente costruzione o che hanno subito sostanziali trasformazioni compresi nel perimetro del centro storico	a)manutenzione ordinaria b)manutenzione straordinaria c)restauro e risanamento conservativo d)ristrutturazione edilizia A e B e)ristrutturazione urbanistica		
Edifici e aree che versano in precarie condizioni di manutenzione compresi nel perimetro del centro storico	a)manutenzione ordinaria b)manutenzione straordinaria c)restauro e risanamento conservativo d)ristrutturazione edilizia A e B e)sostituzione con P.D.R. f)ristrutturazione urbanistica		

25.8 Gli interventi descritti nella "Tabella dei tipi di intervento " sono integrati dalle seguenti specificazioni.

25.9 La manutenzione ordinaria e straordinaria è sempre ammessa.

25.10 Per gli edifici di pregio, vincolati ai sensi del codice D.lgs.42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) tali interventi devono essere effettuati con le cautele e le prescrizioni del restauro.

25.11 Nelle aree di conservazione e negli ambiti di conservazione, é consentito il recupero a fini residenziali delle porzioni di fabbricato attualmente a rustico facenti corpo unico con la parte residenziale;

25.12 La ristrutturazione ammette il recupero a fini residenziali dei magazzini agricoli e dei rustici staccati dal corpo di fabbrica residenziale, anche con la chiusura e l'utilizzo di tali spazi e la creazione di nuove aperture sulle fronti a condizione che la distanza intercorrente tra le pareti di chiusura degli spazi aperti e la parte degli edifici antistante sia pari ad almeno una volta l'altezza reale, misurata all'estradosso dell'ultimo solaio, dell'edificio residenziale prospettante;
in caso di frazionamento della proprietà saranno mantenute le distanze minime dai confini.

25.13 Il conseguente incremento di volumetria è in questi casi sempre ammesso nel rispetto e con le modalità di quanto stabilito al precedente art.9-h.2 delle presenti NTA.

25.14 Contestualmente al recupero dei volumi che determinano nuove unità immobiliari deve essere individuata in sottosuolo o al piano terreno degli edifici una superficie a parcheggio pari a un mq di parcheggio ogni 10 mc relativamente alle volumetrie recuperate, incrementata di una quantità pari alla superficie dei parcheggi eventualmente demoliti nell'intervento.

25.15 Nelle aree di conservazione, in particolari condizioni in cui non possono essere soddisfatte le condizioni statiche e igienico- edilizie, limitatamente agli edifici non soggetti a tutela, è consentita attraverso P.D.R. la modifica della quota degli orizzontamenti interni che non possono comunque determinare innalzamento della linea di gronda superiore a 1, 50 MT.

Nel caso di cortine edilizie devono essere considerati gli edifici adiacenti.

25.16 Le distanze dalle strade da tenere per le ristrutturazioni urbanistiche sono: filo edilizio esistente.

25.17 I bassi fabbricati non sono ammessi.

25.18 Gli interventi devono essere finalizzati all'eliminazione delle parti incongrue e al miglioramento delle condizioni abitative e della qualità dell'ambiente.

25.19 Gli interventi non devono in nessun modo compromettere gli elementi di pregio o d'interesse storico presenti, né pregiudicare il recupero degli edifici o delle parti non oggetto dell'intervento.

25.20 Gli interventi che prevedano l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue e la ristrutturazione degli edifici devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di un disegno coerente ai caratteri storicamente consolidati.

25.21 Non possono in nessun caso essere chiusi o occultati gli androni e occupati gli spazi liberi fatta eccezione per modeste sistemazioni di edifici rurali esistenti per renderli idonei alla destinazione a parcheggio.

25.22 Le aree libere sono inedificabili in soprasuolo e devono essere sistemate a verde, pavimentate o lasciate in terra battuta (Art.10 -Art.39.2).

25.23 Le aree a verde privato esistenti devono essere mantenute. Le autorimesse devono essere realizzate completamente in sottosuolo con soprastante strato erboso e non devono costituire contrasto e alterazione dell'ambiente circostante.

25.24 Devono essere mantenuti i vecchi muri di recinzione a parete piena verso spazio pubblico; possono essere oggetto di parziali rifacimenti, quando le condizioni statiche del manufatto lo richiedano. I muri di nuova edificazione devono rispettare le caratteristiche costruttive di cui al precedente Art.10 e al TITOLO V del R.E.C.

25.25 Interventi di sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione sono ammessi solo previa redazione di P.d.R. da sottoporre a preventivo parere della commissione regionale di cui al secondo comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. . Tale intervento deve avvenire con le modalità di cui al precedente art. 9 lettera f) e l) delle presenti NTA.

25.26 Negli edifici in cui interventi recenti abbiano compromesso i caratteri storico architettonici, le prescrizioni relative ai tipi di intervento s'intendono riferite soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentino le caratteristiche proprie degli edifici storici; per le parti compromesse, sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, secondo le prescrizioni dell'art. 9, alla condizione che non entrino in contrasto con le indicazioni di piano sulle restanti parti dell'edificio e concorrano a ripristinare l'impianto storico e i caratteri edilizi originari del fabbricato.

25.27 Per gli edifici nel qual caso sia dimostrato, attraverso idonea documentazione (perizia giurata asseverata da tecnico abilitato), la condizione di oggettivo degrado che ne pregiudichi il recupero, è ammessa la ristrutturazione edilizia di tipo "A" e "B" estesa a tutte le parti del fabbricato con il mantenimento dei materiali costruttivi e delle caratteristiche architettoniche delle fronti verso spazio pubblico, con la procedura dei P.d.R. nel caso di ristrutturazione di tipo B.

25.28 La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è consentita ai sensi e nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia. Le opere dovranno essere attuate, per quanto possibile, nel rispetto delle prescrizioni costruttive dell'Art. 10 e delle indicazioni del TITOLO V del R.E.C.

D) Destinazioni ammesse

25.29 Nelle aree dell'Area di conservazione e negli ambiti di conservazione sono consentite le seguenti destinazioni :

1. residenza e destinazioni accessorie
2. studi professionali ed agenzie
3. sedi associative, culturali, sportive
4. commercio al dettaglio, bar, ristoranti, alberghi
5. teatri, cinematografi, sale di riunione e divertimento
6. attrezzature connesse al culto
7. artigianato di servizio che non comporti lavorazioni moleste od inquinanti.

25.30 La destinazione è residenziale (vedi Art. 7.2). Sono consentite al piano terreno degli edifici prospettanti su spazio pubblico le attività commerciali al dettaglio, artigianato di servizio, studi professionali (vedi Art. 7.4A, 7.5A e 7.6A) nella misura massima di 150 mq. di *SUL* per ogni nuova attività e al piano terreno degli edifici prospettanti su spazi privati la destinazione a parcheggio (vedi Art. 7.8).

25.31 Non sono ammesse nuove strutture od ampliamenti di strutture destinate ad attività agricole o all'allevamento di animali, sono tuttavia ammissibili fino alla cessazione da parte dei conduttori attuali le attività agricole in atto al momento dell'adozione del presente strumento urbanistico.

25.32 "Nel caso siano create nuove superfici a destinazione commerciale, devono essere rispettate le disposizioni e i criteri insediativi di cui alla L.R. 28/99 e D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. nonché reperite le previste aree a parcheggio, nella misura percentuale dell'80% di nuova *SUL* a destinazione commerciale (art.21 L.R.56/77); è ammessa la monetizzazione delle aree a servizio solo nel caso di documentata impossibilità di reperire tali aree sui lotti di pertinenza dell'intervento.

25.33 "La monetizzazione deve coprire integralmente i costi di acquisizione dell'area, da reperire contestualmente al rilascio dell'atto autorizzativo".

E) Modalità attuative

25.34 Nelle aree di conservazione e negli ambiti di conservazione gli interventi si attuano attraverso il rilascio di Permesso di costruire, D.I.A., P.D.R. e Piano Particolareggiato.

25.35 I piani esecutivi all'interno delle aree di tutela di cui all'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i. del C.S. devono essere sottoposti al parere della Commissione Regionale di cui al 1° comma dell'Art 91 bis della LUR: Regione Piemonte, Commissione BB.AA.CC. ex 91 bis sezione centrale; mentre gli interventi edilizi che comportino il rilascio di Permesso di costruire devono essere subordinati al parere preventivo Regione Piemonte, Commissione BB.AA.CC. ex 91 bis sezione decentrata Provinciale .

25.36 Il progetto di intervento deve prevedere uno studio esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare i legami d'insieme, il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri storico architettonici dell'ambiente e le modalità costruttive degli edifici compresi nell'intorno, con particolare attenzione per le parti comuni.

25.37 Per le opere subordinate al rilascio di Permesso di Costruire o D.I.A. occorre presentare una documentazione dello stato di fatto, secondo le modalità specificate all'Art. 12.

25.38 Gli interventi attuati all'interno degli edifici (ex Art. 26 L.47/85) devono essere documentati con i seguenti elaborati:

- documentazione fotografica delle parti oggetto dell'intervento,
- dettagliata relazione illustrativa di tutte le opere da eseguire
- elaborati grafici con la chiara rappresentazione delle opere stesse.

25.39 Tale documentazione deve dimostrare la rispondenza dei tipi di intervento con le prescrizioni costruttive impartite al precedente Art. 10 e al TITOLO V del R.E.C.

ART.26. AREE RESIDENZIALI URBANE SATURE, DI CONTENIMENTO EDILIZIO E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

26.1 In virtù delle verifiche compiute in sede di formazione dello strumento urbanistico che hanno riscontrato la prevalente destinazione residenziale, sono qualificate "aree residenziali urbane sature" le parti del territorio quasi totalmente edificate in epoca recente, dotate di un basso livello di trasformabilità, ovvero quelle per le quali non sussistono le condizioni per un loro completamento; in tali aree il Piano regolatore tende a determinare la riqualificazione delle forme e dell'aspetto dei fabbricati, la razionalizzazione degli stessi, senza determinare alcuna crescita edificatoria, il completamento del tessuto edilizio e il potenziamento dei servizi.

26.2 All'interno delle aree di cui al presente articolo sono cartograficamente individuati "ambiti di conservazione" per i quali vige la disciplina prevista al precedente ART.25.

A) Edifici esistenti : tipi di interventi ammessi

26.3 Per le aree e gli edifici dell'area urbana satura sono ammessi i seguenti interventi tra quelli elencati dall'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i:

- a)manutenzione ordinaria
- b)manutenzione straordinaria
- c)restauro e risanamento conservativo
- d)ristrutturazione edilizia
- e)ristrutturazione urbanistica (ove occorre sostituzione edilizia)
- f)ampliamento

26.4 Gli interventi descritti nella "Tabella dei tipi di intervento" sono integrati dalle seguenti specificazioni;

26.5 La manutenzione ordinaria e straordinaria è sempre ammessa;

26.6 E' consentito il recupero a fini residenziali delle porzioni di fabbricato attualmente a rustico, facenti corpo unico con la parte residenziale.

26.7 La ristrutturazione urbanistica prevede il recupero a fini residenziali anche dei corpi di fabbrica staccati dal fabbricato principale, nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi estesi almeno a tutti i corpi di fabbrica costituenti la proprietà , purché non sia superato il seguente parametro urbanistico , $S_c = 33\% S_f$ e che le pertinenze non costituiscano eccedenze rispetto alla S_c preesistente;

26.8 I bassi fabbricati sono ammessi nel rispetto dei parametri urbanistici sopraindicati.

26.9 In caso di frazionamento della proprietà saranno mantenute le distanze minime dai confini.

26.10 Per i fabbricati ad un solo piano fuori terra è consentita la sola utilizzazione quale pertinenza.

26.11 L'ampliamento è consentito per l'adeguamento dei fabbricati legittimi o legittimati per le tipologie edilizie e nei limiti di cui ai successivi commi del presente articolo;

26.12 L'ampliamento è subordinato all'effettiva esigenza di miglioramento funzionale del fabbricato finalizzato alla sua conservazione; non deve comunque comportare aumento delle unità immobiliari ed è inoltre consentito esclusivamente per tipologie edilizie prive di parti comuni.

26.13 L'ampliamento è assentibile una sola volta, per la durata di vigenza del P.R.G. e non potrà superare i seguenti limiti:

saranno ammessi una tantum modesti ampliamenti delle abitazioni necessari al miglioramento degli impianti igienico sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse non eccedenti il 20% della superficie utile esistente, 25 mq. sono consentiti anche se superano tale percentuale (ART.9 lettera h).

26.14 L'ampliamento é soggetto alle norme che impongono limiti alle distanze, alle altezze massime ed al numero dei piani secondo i parametri edilizi qui di seguito riportati:

Parametri edilizi :

Tipologia costruttiva : aperta/ semiaperta/ isolata
Rapporto di copertura 40% del lotto;
il 50% dell'area libera deve essere sistemata a verde o ad orto;
Altezza media Hf massima m.7,5. Piani fuori terra n. 2

Non può in ogni caso essere superata l'altezza massima degli edifici adiacenti, se di antico impianto, fatto salvo in ogni caso il rispetto delle leggi sanitarie;
le altezze degli edifici possono essere modificate per adeguamenti igienici, ma non per ricavare un ulteriore piano di superficie utile.
Distanza da confini privati e tra fabbricati : mt.5 e mt.10;
Rispetto del filo edilizio esistente; in assenza di filo edilizio esistente distacco dal filo stradale di m.6; le distanze dalle strade da tenere per le ristrutturazioni urbanistiche sono: filo edilizio esistente

26.15 L'ampliamento deve inserirsi in modo organico e visivamente armonico nel fabbricato interessato e nel contesto ambientale e rispettare le specifiche prescrizioni di carattere tipologico fissate dal Piano.

B) Destinazioni ammesse

26.16 Nelle aree Urbane sature sono consentite le seguenti destinazioni :

- 1.residenza e destinazioni accessorie
- 2.studi professionali ed agenzie
- 3.sedi associative, culturali , sportive
- 4.commercio al dettaglio, bar, ristoranti, alberghi
- 5.teatri, cinematografi, sale di riunione e divertimento
- 6.attrezzature connesse al culto
- 7.artigianato di servizio che non comporti lavorazioni moleste od inquinanti;

26.17 La destinazione prevalente è residenziale (vedi Art. 7.2). Sono consentite al piano terreno degli edifici prospettanti su spazio pubblico le attività commerciali al dettaglio, artigianato di servizio, studi professionali (vedi Art. 7.4A, 7.5A e 7.6A) nella misura massima di 300 mq. di *SUL* per ogni nuova attività e al piano terreno degli edifici prospettanti su spazi privati la destinazione a parcheggio (vedi Art. 7.8).

26.18 Non sono ammesse nuove strutture od ampliamenti di strutture destinate ad attività agricole o all'allevamento di animali, sono tuttavia ammissibili fino alla cessazione da parte dei conduttori attuali le attività agricole in atto al momento dell'adozione del presente strumento urbanistico.

26.19 Nel caso siano create nuove superfici a destinazione commerciale, devono essere reperite aree da destinare a parcheggio, nella misura percentuale dell'80% di nuova *SUL* a destinazione commerciale (art.21 L.R. 56/77); è esclusa la monetizzazione.

C) Modalità attuative

26.20 Nel caso siano create nuove unità immobiliari, è obbligatoria la redazione di strumento urbanistico esecutivo finalizzato a garantire lo stato dei luoghi e l'accesso a tutte le unità immobiliari .

26.21 I piani esecutivi all'interno delle aree di tutela di cui all'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i.. devono essere sottoposti al parere della Commissione Regionale di cui al 1° comma dell'Art 91 bis della LUR: Regione Piemonte, Commissione BB.AA.CC. ex 91 bis sezione centrale; mentre gli interventi edilizi che comportino il rilascio di Permesso di costruire devono essere subordinati al parere preventivo Regione Piemonte, Commissione BB.AA.CC. ex 91 bis sezione decentrata Provinciale.

26.22 Il progetto di intervento deve prevedere uno studio esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare i legami d'insieme, il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri storico architettonici dell'ambiente e le modalità costruttive degli edifici compresi nell'intorno, con particolare attenzione per le parti comuni.

26.23 Per le opere subordinate al rilascio di Permesso di Costruire o D.I.A. occorre presentare una documentazione dello stato di fatto, secondo le modalità specificate all'Art. 12.

26.24 Gli interventi attuati all'interno degli edifici (ex Art. 26 L.47/85) devono essere documentati con i seguenti elaborati: documentazione fotografica delle parti oggetto dell'intervento, dettagliata relazione illustrativa di tutte le opere da eseguire ed elaborati grafici con la chiara rappresentazione delle opere stesse.

26.25 Tale documentazione deve dimostrare la rispondenza dei tipi di intervento con le prescrizioni costruttive impartite al precedente Art.10 e al TITOLO V del R.E.C..

ART.27. AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

27.1 Il piano definisce "Area di completamento " l'insieme delle aree edificate con precedenti piani e i lotti liberi ancora da edificare; il piano individua i lotti liberi e li definisce "di completamento"; l'area è classificata di categoria B secondo il D.M. 02/04/68 n. 1444, di completamento ai sensi dell'Art.13 comma tre lettera f) della LUR e di recupero ai sensi della legge 457/78.

A) Interventi ammessi

27.2 Per le aree e gli edifici dell'area di completamento sono ammessi i seguenti interventi tra quelli elencati dall'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i.:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) ristrutturazione urbanistica
- f) nuova costruzione o sostituzione edilizia
- g) ampliamento

27.3 La manutenzione ordinaria e straordinaria è sempre ammessa;

27.4 E' consentito il recupero a fini residenziali delle porzioni di fabbricato attualmente a rustico facenti corpo unico con la parte residenziale.

27.5 La ristrutturazione urbanistica prevede il recupero a fini residenziali anche dei corpi di fabbrica staccati dal fabbricato principale, nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi estesi almeno a tutti i corpi di fabbrica costituenti la proprietà, purché non sia superato il seguente parametro urbanistico, $S_c = 25\% S_f$ e che le pertinenze non costituiscano eccedenze rispetto alla S_c preesistente.

27.6 In caso di frazionamento della proprietà saranno mantenute le distanze minime dai confini.

27.7 Per i fabbricati ad un solo piano fuori terra è consentita la sola utilizzazione quale pertinenza.

27.8 Le nuove costruzioni sono ammesse solo nei lotti liberi delle aree di completamento individuati in cartografia nel rispetto dei seguenti :

Parametri urbanistici

Indice di densità fondiaria per i lotti di completamento: 0,4 mc/mq - 0,6 mc/mq - 2 mc/mq

Parametri edilizi :

Tipologia costruttiva : aperta/ semiaperta/ isolata

Rapporto di copertura 40% del lotto;

il 50% dell'area libera deve essere sistemata a verde o ad orto;

Altezza media H_f massima m.7,5 Piani n. 2 Non può in ogni caso essere superata l'altezza massima degli edifici adiacenti, se di antico impianto, fatto salvo in ogni caso il rispetto delle leggi sanitarie; le altezze degli edifici possono essere modificate per adeguamenti igienici, ma non per ricavare un ulteriore piano di superficie utile (massimo uno, 50 mt.).

Distanza da confini privati e tra fabbricati : mt.5 e mt.10; sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine, previo accordo registrato e trascritto tra confinanti, per edifici aventi altezza superiore a mt.3;

I bassi fabbricati sono ammessi nel rispetto dei parametri urbanistici sopraindicati.

Rispetto del filo edilizio esistente; in assenza di filo edilizio esistente distacco dal filo stradale di m. 6; le distanze dalle strade da tenere per le ristrutturazioni urbanistiche sono : filo edilizio esistente

27.9 La tabella allegata al presente articolo precisa per ogni singolo lotto la superficie fondiaria. Per gli edifici oggetto di tutela di cui all'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i.. vigono le norme ed i tipi di intervento particolari riportati all'Art. 25 punti C e D.

27.10 Sugli edifici recenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione e, per gli edifici uni e bifamiliari, l'ampliamento nel rispetto delle modalità di cui al precedente art. 9 lettera h.

27.11 E' ammessa, per gli edifici esistenti, la creazione di parcheggi pertinenziali in sotto e sopra suolo, nella misura massima di 30 mq *SUL* per unità immobiliare, porticati aperti in aderenza al fabbricato principale a destinazione residenziale (vedi Art.5) nel rispetto delle caratteristiche ambientali e dei parametri edilizi di cui sopra.

27.12 Nel caso di autorimesse non comprese nel corpo principale del fabbricato, l'altezza massima, all'imposta interna della copertura, non deve superare m 2,50.

27.13 Tenuto conto della particolare valenza paesaggistica e delle caratteristiche orografiche del territorio di Rocca d'Arazzo, gli interventi di nuova costruzione si devono attenere alle seguenti prescrizioni atte a minimizzare l'impatto visivo da valle degli interventi stessi:

- Evitare l'edificazione nelle parti più acclive, mantenendo il piano di campagna esistente
- Limitare le altezze e piani dei fabbricati e dei muri di contenimento (Art.10 e TITOLO V del R.E.C.)
- Prevedere adeguate mascherature degli stessi con verde autoctono e adottare tecniche di ingegneria naturalistica.

Con riferimento al Sistema dell'Assetto Storico Culturale e Paesaggistico ed al Sistema Economico e Insediativo del PTP, gli interventi di nuova costruzione dovranno obbligatoriamente rispettare le seguenti disposizioni:

- i nuovi interventi dovranno essere funzionali al mantenimento ed alla valorizzazione del sistema delle quinte dei rilievi collinari, valutati soprattutto in relazione alle visuali da salvaguardare (lineari, puntuali o da siti panoramici) che il Comune intende tutelare;
- la progettazione architettonica degli interventi dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti;
- i nuovi interventi di edificazione dovranno essere indirizzati nel rispetto dei caratteri costruttivi tradizionali, congiuntamente a parametri di qualità; per gli interventi dovrà essere posta particolare attenzione agli elementi relativi alla tipologia edilizia ed ai materiali di costruzione e di finitura. In tal senso potrà essere assunto quale riferimento il manuale "Il recupero degli edifici rurali", edito dalla Provincia di Asti in collaborazione con la Regione Piemonte;
- gli edifici, sottoposti ad interventi edilizi, dovranno avere dimensioni, in superficie ed altezza, compatibili con l'ambiente in cui sono inseriti;
- per gli interventi previsti, la progettazione dovrà verificarne la compatibilità con le disposizioni contenute nell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale del PTP "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO"; in sede di rilascio di provvedimento edilizio, saranno valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato stesso;
- in ogni caso dovrà essere verificato che l'attività edificatoria persegue la valorizzazione paesaggistica dell'area e ne tuteli la percezione.

B) Destinazioni ammesse

27.14 Nelle aree di Completamento sono consentite le seguenti destinazioni:

1. residenza e destinazioni accessorie
2. studi professionali ed agenzie
3. sedi associative, culturali, sportive
4. commercio al dettaglio, bar, ristoranti, alberghi
5. teatri, cinematografi, sale di riunione e divertimento
6. attrezzature connesse al culto
7. artigianato di servizio che non comporti lavorazioni moleste od inquinanti.

27.15 La destinazione è residenziale (vedi Art. 7.2). Al piano terreno o rialzato sono consentite le attività commerciali al dettaglio, artigianato di servizio, studi professionali (vedi Art. 7. 4A, 7.5A e 7.6A) nella misura massima di 300 mq. di *SUL* per ogni nuova attività, autorimesse e parcheggi (vedi Art. 7.8) e a tutti i piani attività ricettive (art.7. 3).

27.16 E' consentito mantenere a tutti i piani le attività direzionali e commerciali.

Per la creazione di nuove superfici a destinazione commerciale, devono essere reperite aree da destinare a parcheggio nella misura minima di 1 mq. ogni mq. di nuova *SUL* da destinare a commercio.

27.17 Le recinzioni devono essere poste lungo il filo edilizio esistente o filo stradale (vedi art.36) e non possono avere altezze superiori a quelle indicate all'articolo 10 delle presenti N.T.A. e agli art.43 e 52 del Regolamento Edilizio Comunale.

27.18 Non sono ammesse nuove strutture od ampliamenti di strutture destinate ad attività agricole o all'allevamento di animali, sono tuttavia ammissibili fino alla cessazione da parte dei conduttori attuali le attività agricole in atto al momento dell'adozione del presente strumento urbanistico .

C) Modalità attuative

27.19 Il piano si attua attraverso rilascio di Permesso di Costruire, D.I.A.

27.20 "L'attivazione dei lotti di completamento privi di accesso viario pubblico è subordinato a strumento urbanistico esecutivo che preveda il collegamento diretto e funzionale alle infrastrutture pubbliche comunali. "

27.21 E' consentito in sede di strumento urbanistico esecutivo e all'interno del perimetro dello stesso, modificare la localizzazione delle aree a servizio e la viabilità, sempre che le modifiche non pregiudichino l'assetto complessivo del piano.

27.22 Il progetto di intervento deve prevedere uno studio esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare i legami d'insieme, il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri storico architettonici dell'ambiente e le modalità costruttive degli edifici compresi nell'intorno, con particolare attenzione per le parti comuni.

27.23 Per le opere subordinate al rilascio di Permesso di Costruire o D.I.A. occorre presentare una documentazione dello stato di fatto, secondo le modalità specificate all'Art. 12.

27.24 Gli interventi attuati all'interno degli edifici (ex Art. 26 L.47/85) devono essere documentati con i seguenti elaborati : documentazione fotografica delle parti oggetto dell'intervento, dettagliata relazione illustrativa di tutte le opere da eseguire ed elaborati grafici con la chiara rappresentazione delle opere stesse;

tale documentazione deve dimostrare la rispondenza dei tipi di intervento con le prescrizioni costruttive impartite al precedente Art. 10 e al TITOLO V del R.E.C..

27.25 Ai progetti di nuova edificazione deve essere allegata una relazione geologico-tecnica a norma del D.M. 11.03.88, finalizzata a valutare la capacità portante della struttura terreno-fondazione e il cedimento massimo ammissibile, nel rispetto delle prescrizioni contenute nella "Relazione Geologico-Tecnica allegata al P.R.G.I.

ART.28. AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

A) Interventi ammessi

28.1Il piano classifica aree residenziali di nuovo impianto l'insieme delle aree destinate a :
f) nuova edificazione

28.2 Le tavole di Piano individuano le aree normative di nuovo impianto e, all'interno di questa, le aree libere di concentrazione dell'edificazione, le aree minime da cedere gratuitamente o da assoggettare all'uso pubblico per la realizzazione dei servizi pubblici (Art. 21 della LUR) e per la viabilità che lo S.U.E., attuativo degli interventi, deve eventualmente integrare con spazi pubblici aggiuntivi sino al raggiungimento della dotazione sufficiente a garantire il rispetto di quanto stabilito dall'art.21, L.R. 56/77 s.m.i. e dal precedente capitolo III, art. 13; l'area è considerata di categoria C secondo il D.M. 2/4/68, di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'Art.13 della LUR. Le aree di concentrazione dell'edificato sono le aree libere in cui localizzare la nuova edificazione.

Parametri urbanistici

L'indice di edificabilità territoriale è pari a 0,5 mc/mq

L'indice max di utilizzazione territoriale è pari a 0,17mq/mq e l'indice di utilizzazione fondiaria non può superare, nelle aree di concentrazione edificatoria, il valore di 0,2 mq/mq.

Gli interventi edilizi nelle aree di concentrazione dell'edificato devono rispettare i seguenti

Parametri edilizi :

Altezza media Hf massima m.7,5 Piani n. 2 F.T.

Distanza dai confini : mt.5 o aderenza ; sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine, previo accordo registrato e trascritto tra confinanti, per edifici aventi altezza superiore a mt.3;

Distanza fra fabbricati : m 10 o aderenza

Distanza da strade : m.6;

Rapporto di copertura 30% del lotto;

Il 50% dell'area libera deve essere sistemata a verde privato di cui almeno il 70 % deve essere su terreno permeabile.

28.3 Tenuto conto della particolare valenza paesaggistica e delle caratteristiche orografiche del territorio di Rocca d'Arazzo, gli interventi di nuova costruzione si devono attenere alle eguenti prescrizioni atte a minimizzare l'impatto visivo da valle degli interventi stessi:

- Evitare l'edificazione nelle parti più acclive, mantenendo il piano di campagna esistente
- Limitare le altezze e piani dei fabbricati e dei muri di contenimento (ART. 10 e TITOLO V del R.E.C.)

- Prevedere adeguate mascherature degli stessi con verde autoctono e adottare tecniche di ingegneria naturalistica.

Con riferimento al Sistema dell'Assetto Storico Culturale e Paesaggistico ed al Sistema Economico e Insediativo del PTP, gli interventi di nuova costruzione dovranno obbligatoriamente rispettare le seguenti disposizioni:

- i nuovi interventi dovranno essere funzionali al mantenimento ed alla valorizzazione del sistema delle quote dei rilievi collinari, valutati soprattutto in relazione alle visuali da salvaguardare (lineari, puntuali o da siti panoramici) che il Comune intende tutelare;
- la progettazione architettonica degli interventi dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti;
- i nuovi interventi di edificazione dovranno essere indirizzati nel rispetto dei caratteri costruttivi tradizionali, congiuntamente a parametri di qualità; per gli interventi dovrà essere posta particolare attenzione agli elementi relativi alla tipologia edilizia ed ai materiali di costruzione e di finitura. In tal senso potrà essere assunto quale riferimento il manuale "Il recupero degli edifici rurali", edito dalla Provincia di Asti in collaborazione con la Regione Piemonte;
- gli edifici, sottoposti ad interventi edilizi, dovranno avere dimensioni, in superficie ed altezza, compatibili con l'ambiente in cui sono inseriti;
- per gli interventi previsti, la progettazione dovrà verificarne la compatibilità con le disposizioni contenute nell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale del PTP "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO"; in sede di rilascio di provvedimento edilizio, saranno valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato stesso;
- in ogni caso dovrà essere verificato che l'attività edificatoria persegue la valorizzazione paesaggistica dell'area e ne tuteli la percezione.

B) Destinazioni ammesse

28.4 La destinazione è residenziale (vedi Art.7.2). Al piano terreno sono consentite le attività commerciali al dettaglio e attività per la ristorazione, uffici (vedi Art. 7. 5A e 7.6A) nella misura pari a 300 mq. di *SUL* per ogni attività diversa da quella residenziale.

28.5 Per tali attività devono essere previste aree da destinare a parcheggio nella misura minima di 1mq ogni mq di *SUL*.

28.6 Per le attività agricole in atto è consentita la prosecuzione dell'attività fino alla trasformazione prevista dal Piano.

C) Modalità attuative

28.7 La realizzazione degli interventi nelle aree di nuovo impianto deve essere sottoposta obbligatoriamente a S.U.E, anche con attivazione per comparti, finalizzato a garantire, a carico dei soggetti attuatori, sia la realizzazione delle urbanizzazioni primarie (viabilità, fognatura, ecc...) che l'attivazione unitaria delle aree a servizio.

28.8 In ogni caso non è consentita la monetizzazione ritenendo opportuno necessariamente reperire all'interno dell'area le dovute aree a servizio.

28.9 Ogni intervento deve essere esteso ad un'area comprendente aree destinate alla concentrazione edificatoria e aree destinate a servizio da dismettere gratuitamente al Comune. Le aree di dismissione devono soddisfare, in ogni caso, il fabbisogno a standard e servizio nella misura minima di 18 mq/ab e devono essere accettate dall'Amministrazione in sede di convenzione (Capitolo III, art. 14).

28.10 E' consentito in sede di strumento urbanistico esecutivo e all'interno del perimetro dello stesso, modificare la localizzazione delle aree a servizio e la viabilità, sempre che le modifiche non pregiudichino l'assetto complessivo del piano.

28.11 Gli interventi devono essere attuati mediante strumento urbanistico esecutivo d'iniziativa pubblica o privata con i contenuti di cui al Capitolo III, Art. 14).

28.12 La superficie necessaria per la realizzazione di servizi (Art 21 LUR) non é da computare entro le utilizzazioni edificatorie attribuite all'area.

28.13 E' facoltà dell'Amministrazione procedere alla realizzazione della viabilità e delle opere di urbanizzazione, anche prima dell'attivazione delle trasformazioni private, attraverso le modalità di esproprio.

28.14 Ai progetti di nuova edificazione deve essere allegata una relazione geologico-tecnica a norma del D.M. 11.3.1988 finalizzata a valutare la capacità portante della struttura terreno-fondazione e il cedimento massimo ammissibile, nel rispetto delle prescrizioni contenute nella "Relazione Geologica Tecnica" allegata al PRGC.

ART.29. AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO

A) Interventi ammessi

29.1 Il piano classifica aree residenziali di nuovo impianto l'insieme delle aree destinate alla:
f) nuova edificazione.

29.2 Il Piano definisce area per attività produttive le parti di territorio destinate all'artigianato, all'industria e alle attività con le stesse compatibili (vedi art.7 punto tre); la superficie da destinare agli uffici ed alla residenza è in misura non superiore a 1/3 della superficie utile complessiva;
il piano individua le aree già occupate da attività produttive (vedi art.30) e le aree libere suddivise in comparti la cui attuazione è sottoposta alla procedura di strumento urbanistico esecutivo;
l'area per attività produttive è considerata di cat. D secondo il D. M. 2/4/68

Parametri urbanistici e edilizi

Densità fondiaria max e indice di utilizzazione fondiaria : 0,80 mq/mq

Rapporto di copertura max : 60% SF

Distanza dai confini privati : m. 5 o aderenza

Distanza tra fabbricati : m 10 o aderenza

Distanza da fili stradali : m 10

Altezza max : m 7 misurata all'imposta della copertura

Sistemazione a servizi :

- 1 mq ogni mq di SUL per destinazioni commerciali

- 20 % della superficie territoriale per gli interventi di nuovo impianto a destinazione produttiva

- 10 % della superficie fondiaria per interventi di ampliamento nei limiti dei parametri urbanistici e edilizi di area a destinazione produttiva.

Agli impianti tecnologici (silos) si applica il limite massimo di altezza di 15 MT

In sede di strumento urbanistico esecutivo deve essere previsto un unico idoneo accesso dalla strada provinciale e reperite le aree da destinare a servizio nella misura minima pari al 20% della superficie territoriale

29.3 Sono da prevedere le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della L.R. n.56/77 s.m.i. e le aree a servizi pubblici (20% della superficie territoriale) conformemente ai disposti dell'art. 21 1° comma punto due della L.R. n.56/77 s.m.i

29.4 Le aree destinate ad opere di urbanizzazione primarie e secondarie nelle convenzioni, saranno cedute gratuitamente al Comune dopo il collaudo delle opere eseguite sulle stesse, la manutenzione delle opere di urbanizzazione sarà a carico dei proponenti la convenzione fino alla richiesta di cessione da parte del Comune (vedi Capitolo III, Art.14)

29.5 Tenuto conto della particolare valenza paesaggistica e delle caratteristiche orografiche del territorio di Rocca d'Arazzo, gli interventi di nuova costruzione si devono attenere alle seguenti prescrizioni atte a minimizzare l'impatto visivo da valle degli interventi stessi:

- Evitare l'edificazione nelle parti più acclive, mantenendo il piano di campagna esistente
- Limitare le altezze e piani dei fabbricati e dei muri di contenimento (ART. 10 e TITOLO V del R.E.C.)
- Prevedere adeguate mascherature degli stessi con verde autoctono e adottare tecniche di ingegneria naturalistica.

B) Destinazioni ammesse

29.6 La destinazione è produttiva e commerciale (vedi art.7.4B, 7.4C e 7.5B). La destinazione commerciale non può superare, per ogni singolo intervento produttivo, il 20 % della SUL totale e deve essere connessa all'attività produttiva insediativa ;

29.7 "In difformità da quanto eventualmente indicato, possono insediarsi nelle Aree Produttive artigianali di nuovo impianto solo attività artigianali compatibili con la classe IV così come indicato nel Piano di Zonizzazione Acustica Comunale."

C) Modalità attuative

29.8 Gli interventi di nuovo impianto e ampliamento si attuano attraverso S.U.E che disciplina le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o gli oneri di urbanizzazione da porre a carico degli operatori privati.

29.9 "Gli interventi previsti nelle aree sono attuati per comparti da attivarsi secondo il numero progressivo con cui sono contraddistinti, individuati cartograficamente nelle tavole di Piano e/o nei SUE attuativi."

29.10 Per gli interventi di nuovo impianto e di ampliamento vigono le prescrizioni contenute nella relazione Geologico Tecnica, prescrizioni che costituiscono parte integrante alle presenti Norme;

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

ART.30. AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA DI RIORDINO E DI COMPLETAMENTO

A) Interventi ammessi

30.1 Il Piano assume come criterio fondamentale nelle previsioni per le aree produttive il riordino degli insediamenti esistenti; le aree possono ospitare sia negli attuali edifici opportunamente trasformati sia in nuove costruzioni insediamenti produttivi non inquinanti e magazzini di stoccaggio merci; l'area per attività produttive é considerata di cat . D secondo il D. M . 2/4/68

30.2 Per le aree e gli edifici dell'area produttiva artigianale di riordino e/o completamento sono ammessi i seguenti interventi tra quelli elencati dall'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i. :

- | |
|---|
| a)manutenzione ordinaria
b)manutenzione straordinaria
d)ristrutturazione edilizia
e)demolizione e ricostruzione
f)nuova costruzione o sostituzione edilizia |
|---|

30.3 La ristrutturazione edilizia e la nuova costruzione sono ammissibili solamente nell'ambito di uno strumento urbanistico esecutivo , nella misura massima di 100 mq di *SUL* per unità produttiva esistente e nel rispetto dei parametri di cui al precedente art. 29 e dei seguenti parametri :

- | |
|--|
| RC = 60% SF
Hf = 7,0 MT
Area per Servizi ed attrezzature ad uso pubblico 10% ST
La distanza degli edifici dalle strade non deve essere inferiore a mt.10
L'area libera può non essere sistemata a verde; |
|--|

30.4 La superficie da destinare agli uffici ed alla residenza è in misura non superiore a 1/3 della superficie utile complessiva.

30.5 Tenuto conto della particolare valenza paesaggistica e delle caratteristiche orografiche del territorio di Rocca d'Arazzo, gli interventi di nuova costruzione, in tutto il territorio comunale, si devono attenere alle seguenti prescrizioni atte a minimizzare l'impatto visivo da valle degli interventi stessi:

- Evitare l'edificazione nelle parti più acclive, mantenendo il piano di campagna esistente
- Limitare le altezze e piani dei fabbricati e dei muri di contenimento (ART. 10 e TITOLO V del R.E.C.)
- Prevedere adeguate mascherature degli stessi con verde autoctono e adottare tecniche di ingegneria naturalistica

B) Destinazioni ammesse

30.6 Nell'area produttiva artigianale di riordino e completamento sono consentite le seguenti destinazioni : produttiva artigianale e destinazioni accessorie (vedi art.7.4)

30.7 Il Piano riconosce e conferma le attività produttive legittimamente insediate - edifici e relative aree di pertinenza, purché non nocive e moleste e compatibili con la residenza.

30.8 "In difformità da quanto eventualmente indicato, possono insediarsi nelle Aree Produttive artigianali di Riordino e Completamento solo attività artigianali

compatibili con la classe IV così come indicato nel Piano di Zonizzazione Acustica Comunale".

C) Modalità attuative

30.9 Le opere atte a convertire le strutture e gli edifici a vocazione zootecnica ed agricola in edifici o strutture produttive e magazzini, ivi compresi gli uffici e le residenze dei custodi non possono essere richiesti attraverso Permessi di costruire o D.I.A singoli se l'area interessata dalla trasformazione supera l'estensione di 500 mq.

30.10 Sono trasformabili gli edifici e le strutture agricole che non siano vincolate al mantenimento della destinazione d'uso e che l'area non sia inedificabile ai sensi dei comma 19 e 20 dell'art.25 della L.R. N. 56/77 e s.m.i.

30.11 Tali trasformazioni devono essere richieste al Comune mediante la presentazione di un piano esecutivo convenzionato .

30.12 Sono da assoggettare a convenzionamento ai sensi della L.R. N. 56/77 e s.m.i. gli interventi attraverso i quali:

- a) azienda cede i propri immobili senza attuare né rilocalizzazione né ristrutturazione;
- b) azienda cede i propri immobili attuando un programma di rilocalizzazione
- c) azienda attua una ristrutturazione nella attuale localizzazione .

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

ART.31. NUCLEI AGRICOLI

31.1 Il piano classifica nuclei agricoli le parti di territorio già edificate, destinate alla residenza e le aree libere da destinare alla ricomposizione residenziale (lotti di ricomposizione). I nuclei agricoli sono classificati : per le parti già edificate, di categoria B secondo il D.M. 02/04/68 n. 1444 e di recupero ai sensi della legge 457/78; per i lotti di ricomposizione residenziale di categoria C secondo il D.M. 82/04/68 n. 1444 e di completamento ai sensi dell'Art .13 comma tre lettera f) della LUR.

31.2 "La delimitazione dei nuclei agricoli è giustificata dall'individuazione dei contesti agricoli tipici con caratteristiche tipologiche da tutelare, in particolare, oltre gli ambiti di conservazione localizzati nella Frazione Santa Caterina e nella Frazione Sant'Anna, individuati di valenza ambientale ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77, ogni intervento edilizio è subordinato al rispetto delle prescrizioni costruttive di cui all'art.10 delle presenti N.T.A." e del TITOLO V del R.E.C.

A) Interventi ammessi

31.3 Per le aree e gli edifici dei nuclei agricoli sono ammessi i seguenti interventi tra quelli elencati dall'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i.:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">a) manutenzione ordinariab) manutenzione straordinariac) restauro e risanamento conservativod) ristrutturazione ediliziae) ristrutturazione urbanisticaf) nuova costruzione o sostituzione ediliziag) completamentoh) ampliamento |
|--|

31.4 Per le nuove costruzioni previste nei lotti liberi "di ricomposizione" individuati in cartografia valgono i seguenti parametri:

L'indice di densità fondiaria per i lotti di ricomposizione è pari a 0,4 mc/mq

L'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 0,14 mq/mq

Parametri edilizi

Altezza massima mt 7,5 , piani n.2 . Non può essere superata l'altezza massima degli edifici adiacenti, se di impianto rurale da valorizzare, fatto salvo in ogni caso il rispetto delle leggi sanitarie.

Distanza da confini privati m 5;

tra fabbricati m 10.

Sono ammesse costruzioni a confine e in aderenza previo accordo registrato e trascritto tra confinanti per costruzioni aventi altezze superiori a mt 3.

Rapporto di copertura 30 % del lotto;

Il 50% dell'area libera deve essere a verde o ad orto.

Rispetto del filo edilizio se esistente ;

in tutti gli altri casi distacco dal filo stradale di mt.6

Nei nuclei agricoli esterni ai centri abitati, delimitati ai sensi del " Codice della Strada ", si applicano comunque le distanze dalle strade previste dal citato Codice

31.5 La tabella allegata al presente articolo precisa, per ogni lotto di ricomposizione, la superficie fondiaria.

31.6 Per i beni culturali architettonici individuati ai sensi della L.R. 15/03/1995 N° 35 e oggetto di tutela ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 s.m.i.(lotti edificati dei nuclei agricoli) su tutto il territorio comunale vigono le norme ed i tipi di intervento particolari riportati all'Art. 25 punti C e D.

31.7 E' consentito il recupero a fini abitativi dei rustici esistenti compresi nel corpo principale del fabbricato destinato ad abitazione e non più utilizzati ad usi agricoli e dei volumi esistenti, chiusi da tre lati, compresi nel corpo principale del fabbricato, anche se non appartenenti al gruppo di edifici di impianto rurale da valorizzare senza la verifica dell'indice di densità fondiaria.

31.8 Nei rustici non recuperabili ad usi residenziali, é consentito, la realizzazione di garage e depositi al servizio della residenza. Qualora detti interventi determinino più di due unità immobiliari è d'obbligo la redazione del S.U.E.

31.9 Per gli edifici residenziali recenti e per quelli di impianto rurale privi di volumetria rustica da recuperare è ammesso l'ampliamento una tantum del 20% della cubatura esistente, 25 mq sono comunque consentiti, per miglioramenti igienico-funzionali e nel rispetto dei parametri edilizi di zona; è ammessa la creazione di parcheggi pertinenziali sotto e sopra suolo là dove consentita, nella misura massima di 30 mq di *SUL* per unità immobiliare.

31.10 Per gli edifici residenziali recenti "privi di valore storico e documentario" è ammessa la realizzazione di porticati aperti da realizzarsi in adiacenza al fabbricato principale a destinazione residenziale (vedi Art.5) nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'area, delle prescrizioni costruttive (vedi Art.10 e TITOLO V del R.E.C.) e dei parametri edilizi di cui sopra.

31.11 Nel caso di autorimesse non comprese nel corpo principale del fabbricato, l'altezza massima all'imposta interna della copertura non deve superare m 2,50 e il tetto deve essere a due falde;

31.12 Tenuto conto della particolare valenza paesaggistica e delle caratteristiche orografiche del territorio di Rocca d'Arazzo, gli interventi di nuova costruzione si devono attenere alle seguenti prescrizioni atte a minimizzare l'impatto visivo da valle degli interventi stessi:

- Evitare l'edificazione nelle parti più acclive, mantenendo il piano di campagna esistente
- Limitare le altezze e piani dei fabbricati e dei muri di contenimento (ART. 10 e TITOLO V del R.E.C.)
- Prevedere adeguate mascherature degli stessi con verde autoctono e adottare tecniche di ingegneria naturalistica.

Con riferimento al Sistema dell'Assetto Storico Culturale e Paesaggistico ed al Sistema Economico e Insediativo del PTP, gli interventi di nuova costruzione dovranno obbligatoriamente rispettare le seguenti disposizioni:

- i nuovi interventi dovranno essere funzionali al mantenimento ed alla valorizzazione del sistema delle quinte dei rilievi collinari, valutati soprattutto in relazione alle visuali da salvaguardare (lineari, puntuali o da siti panoramici) che il Comune intende tutelare;
- la progettazione architettonica degli interventi dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti;
- i nuovi interventi di edificazione dovranno essere indirizzati nel rispetto dei caratteri costruttivi tradizionali, congiuntamente a parametri di qualità; per gli interventi dovrà essere posta particolare attenzione agli elementi

relativi alla tipologia edilizia ed ai materiali di costruzione e di finitura. In tal senso potrà essere assunto quale riferimento il manuale “Il recupero degli edifici rurali”, edito dalla Provincia di Asti in collaborazione con la Regione Piemonte;

- gli edifici, sottoposti ad interventi edilizi, dovranno avere dimensioni, in superficie ed altezza, compatibili con l'ambiente in cui sono inseriti;
- per gli interventi previsti, la progettazione dovrà verificarne la compatibilità con le disposizioni contenute nell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale del PTP “METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO”; in sede di rilascio di provvedimento edilizio, saranno valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato stesso;
- in ogni caso dovrà essere verificato che l'attività edificatoria persegue la valorizzazione paesaggistica dell'area e ne tuteli la percezione.

B) Destinazioni ammesse

31.13 La destinazione è prevalentemente residenziale (vedi Art. 7.2).

Al piano terreno sono consentite autorimesse e parcheggi (Art.7.8), attività agricole di deposito.

Gli edifici abbandonati dall'uso agricolo possono essere destinati, oltre che alla residenza, ad attività commerciali al dettaglio e artigianato di servizio al piano terreno e rialzato nella sagoma dell'edificio (limitatamente alle attività non nocive e moleste - sup.max per attività 100 mq di *SUL* - Art.7.4A-Art.7.5A), ad attività di ristorazione (superficie max per attività mq 280 di *SUL* - Art.7.5A), ad attività ricettive e turistico-ricettive a tutti i piani (Art.7.3), impianti sportivi, previa corresponsione degli oneri concessionari.

31.14 Dalla approvazione del presente strumento urbanistico non sono ammesse nuove costruzioni od ampliamenti di strutture destinate ad attività agricole, all'allevamento di animali o in generale attività nocive e moleste, sono tuttavia ammissibili fino alla cessazione da parte dei conduttori attuali le attività agricole in atto al momento dell'adozione del presente strumento urbanistico.

31.15 Per gli edifici esistenti a destinazione non residenziale in contrasto con le destinazioni di piano sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo;

31.16 Per la creazione di superfici non residenziali devono essere reperite aree a servizi da destinare a parcheggio nella misura minima di un mq ogni mq di *SUL* ;

C) Modalità attuative

31.17 Il Piano si attua attraverso Permesso di Costruire, D.I.A..

31.18 Nel caso l'intervento, nei lotti di ricomposizione, richieda la creazione di una nuova viabilità o di nuove opere di urbanizzazione, é obbligatorio lo strumento urbanistico esecutivo la cui redazione è comunque sempre da prevedersi nel caso di frazionamenti del lotto edificabile e/o di carenza della viabilità di accesso.

31.19 E' consentito in sede di strumento urbanistico esecutivo e all'interno del perimetro dello stesso, modificare la localizzazione delle aree a servizio e la viabilità, sempre che le modifiche non pregiudichino l'assetto complessivo del piano.

31.20 Per gli interventi di nuovo impianto vigono le prescrizioni contenute nella "Relazione Geologico Tecnica" ,prescrizioni che costituiscono parte integrante delle presenti Norme;

D) Indirizzi e criteri di compatibilità con il PTP

31.21 Con riferimento al Sistema dell'Assetto naturale e agricolo forestale, componente “Aree a destinazione agricola” del PTP, il PRGI recepisce gli indirizzi e criteri di compatibilità e le presenti NTA stabiliscono che gli strumenti urbanistici attuativi la trasformazione del territorio comunale siano integrati dalla verifica della presenza di elementi strutturanti del territorio agrario quali:

- strade interpoderali e poderali,
- altimetria del terreno,
- pendii, terrazzamenti,
- elementi vegetazionali,
- fossi, fontanili, sorgenti, canali,
- elementi architettonici caratteristici;

di cui se ne richiede la conservazione, oltre che al mantenimento e lo sviluppo di siepi e filari alberati interpoderali;

31.22 Le nuove edificazioni dovranno essere poste al margine o al di fuori delle porzioni di territorio omogeneo oggetto di effettiva coltura specializzata e rispettare obbligatoriamente le disposizioni del precedente comma 31.12;
le strutture edilizie esistenti dovranno essere utilizzate e recuperate in via prioritaria.

31.23 Nel caso di modificazioni rese necessarie dalla realizzazione di infrastrutture e servizi, si dovranno attuare misure di compensazione per la ricostituzione di elementi del paesaggio agrario e degli ecosistemi naturali.

31.24 In presenza di particolari caratteri paesistici e storico-culturali del territorio, le previsioni di Piano sono indirizzate verso gli usi turistico-naturalistici da coniugare con gli usi agricoli del suolo;

ART.31.BIS AREE A DESTINAZIONE TURISTICA RICETTIVA

A) Interventi ammessi

31.B.1 Le aree turistico ricettive sono delimitate sulle tavole di piano del P.R.G.I. ed individuate con apposita simbologia. Sono ammessi i seguenti interventi tra quelli elencati dall'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i.:

- | |
|---|
| a) manutenzione ordinaria
b) manutenzione straordinaria
c) restauro e risanamento conservativo
d) ristrutturazione edilizia
e) ristrutturazione urbanistica
f) ampliamento |
|---|

31.B.2 Per gli edifici nelle aree di conservazione e negli ambiti di conservazione dei nuclei agricoli, individuati ai sensi della legge 15/03/1995 n°35 e oggetto di tutela ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 s.m.i., si applicano le norme di tutela ed i tipi d'intervento particolari riportati all'Art.25 punto C e D, le prescrizioni costruttive di cui all'art.10 delle presenti norme e del TITOLO V del R.E.C.

31.B.3 Per gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza di cui al comma precedente è consentito il recupero dei rustici esistenti compresi nel corpo principale del fabbricato non più utilizzati ad usi agricoli e dei volumi esistenti, chiusi da tre lati senza la verifica dell'indice di densità fondiaria, per destinazioni ricreative, sportive, per il tempo libero, ricettive e commerciali.

31.B.4 Per gli edifici recenti "privi di valore storico e documentario" e privi di caratteristiche tipologiche tipiche della zona agricola, è ammessa la realizzazione di ampliamenti con il recupero di porticati aperti nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'area e delle prescrizioni costruttive (vedi Art .10 e TITOLO V del R.E.C.) ed evitando insediamenti che creino impatto sull'ambiente rurale circostante.

31.B.5 Per gli edifici privi di volumetria rustica da recuperare, non compresi nelle aree di conservazione e negli ambiti di conservazione dei nuclei agricoli, è ammesso l'ampliamento una tantum del 20% dei volumi esistenti e recuperati con le modalità del precedente comma 31.B.4, con destinazione accessoria a quella turistico-ricettiva (Comma 31.B.7), nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'area e delle prescrizioni costruttive (vedi Art .10 e TITOLO V del R.E.C.) ed evitando insediamenti che creino impatto sull'ambiente rurale circostante.

31.B.6 Tenuto conto della particolare valenza paesaggistica e delle caratteristiche orografiche del territorio di Rocca d'Arazzo, in caso si rendesse necessaria la costruzione di muri di contenimento è obbligatorio attenersi alle prescrizioni relative atte a minimizzare l'impatto visivo da valle degli interventi stessi:

- Evitare l'edificazione nelle parti più acclive, mantenendo il piano di campagna esistente
- Limitare le altezze e piani dei fabbricati e dei muri di contenimento (ART. 10 e TITOLO V del R.E.C.)
- Prevedere adeguate mascherature degli stessi con verde autoctono e adottare tecniche di ingegneria naturalistica.

Con riferimento al Sistema dell'Assetto Storico Culturale e Paesaggistico ed al Sistema Economico e Insediativo del PTP, gli interventi di nuova costruzione dovranno obbligatoriamente rispettare le seguenti disposizioni:

- i nuovi interventi dovranno essere funzionali al mantenimento ed alla valorizzazione del sistema delle quinte dei rilievi collinari, valutati soprattutto in relazione alle visuali da salvaguardare (lineari, puntuali o da siti panoramici) che il Comune intende tutelare;
- la progettazione architettonica degli interventi dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti;

- i nuovi interventi di edificazione dovranno essere indirizzati nel rispetto dei caratteri costruttivi tradizionali, congiuntamente a parametri di qualità; per gli interventi dovrà essere posta particolare attenzione agli elementi relativi alla tipologia edilizia ed ai materiali di costruzione e di finitura. In tal senso potrà essere assunto quale riferimento il manuale “Il recupero degli edifici rurali”, edito dalla Provincia di Asti in collaborazione con la Regione Piemonte;
- gli edifici, sottoposti ad interventi edilizi, dovranno avere dimensioni, in superficie ed altezza, compatibili con l’ambiente in cui sono inseriti;
- per gli interventi previsti, la progettazione dovrà verificarne la compatibilità con le disposizioni contenute nell’allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale del PTP “METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO”; in sede di rilascio di provvedimento edilizio, saranno valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell’allegato stesso;
- in ogni caso dovrà essere verificato che l’attività edificatoria persegue la valorizzazione paesaggistica dell’area e ne tuteli la percezione.

31.B.7 Nel caso di autorimesse interrato non comprese nel corpo principale del fabbricato, l'altezza massima all'imposta interna della copertura non deve superare m 2,50.

B) Destinazioni ammesse

31.B.8 La destinazione è ricettiva e turistico-ricettiva (vedi Art. 7.3). Al piano interrato o seminterrato, terreno e rialzato (sup.max per attività 100 mq di *SUL*) sono consentite, nella sagoma dell'edificio e nelle pertinenze funzionali all'attività, le attività commerciali al dettaglio, artigianato di servizio, (Art 7. 4A), purché non nocive e moleste, autorimesse e parcheggi (Art.7.8), ristorazione (superficie max per attività mq 280 di *SUL* - Art.7.5A), e altre attività accessorie legate alla destinazione dell'area: culturali, congressuali, impianti sportivi e per il tempo libero, previa corresponsione degli oneri concessori.

31.B.9 Nel caso siano create nuove superfici per attività sportive, ricreative e di ricezione temporanea e/o attività accessorie legate alla destinazione dell'area turistica ricettiva, l'amministrazione comunale può a proprio insindacabile giudizio consentire l'installazione a titolo precario di chioschi per attività di tipo commerciale (somministrazione al pubblico di bevande, alimenti, ecc.), su aree pubbliche, private o vincolate dal P.R.G.I. per servizi pubblici, secondo le modalità dell'art. 44 delle presenti NTA.

31.B.10 Nel caso siano create nuove superfici a destinazione turistico-ricettiva, o attività accessorie legate alla destinazione dell'area devono essere reperite aree da destinare a parcheggio, nella misura di un mq ogni mq di nuova *SUL* a destinazione turistico-ricettiva .

C) Modalità attuative

31.B.11 Il Piano si attua attraverso Permesso di costruire, D.I.A..

Per gli ampliamenti previsti vigono le prescrizioni contenute nella "Relazione Geologico Tecnica" ,prescrizioni che costituiscono parte integrante delle presenti Norme;

D) Indirizzi e criteri di compatibilità con il PTP

31.B.12 Con riferimento al Sistema dell’Assetto naturale e agricolo forestale, componente “Aree a destinazione agricola” del PTP, il PRGI recepisce gli indirizzi e criteri di compatibilità e le presenti NTA stabiliscono che gli strumenti urbanistici attuativi la trasformazione del territorio comunale siano integrati dalla verifica della presenza di elementi strutturanti del territorio agrario quali:

- strade interpoderali e poderali,
- altimetria del terreno,
- pendii, terrazzamenti,
- elementi vegetazionali,
- fossi, fontanili, sorgenti, canali,
- elementi architettonici caratteristici;

di cui se ne richiede la conservazione, oltre che al mantenimento e lo sviluppo di siepi e filari alberati interpoderali;

31.B.13 Le nuove edificazioni dovranno essere poste al margine o al di fuori delle porzioni di territorio omogeneo oggetto di effettiva coltura specializzata e rispettare obbligatoriamente le disposizioni del precedente comma 31.B.6;

le strutture edilizie esistenti dovranno essere utilizzate e recuperate in via prioritaria.

31.B.14 Nel caso di modificazioni rese necessarie dalla realizzazione di infrastrutture e servizi, si dovranno attuare misure di compensazione per la ricostituzione di elementi del paesaggio agrario e degli ecosistemi naturali.

31.B.15 In presenza di particolari caratteri paesistici e storico-culturali del territorio, le previsioni di Piano sono indirizzate verso gli usi turistico-naturalistici da coniugare con gli usi agricoli del suolo;

ART.32. AREE AGRICOLE

32.1 Il Piano classifica area agricola l'insieme delle aree destinate all'attività agricola; l'area agricola è classificata zona di categoria "E" secondo il D.M. 02/04/68 n.1444.

A) Interventi ammessi

32.2 Gli interventi sono finalizzati secondo le disposizioni dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., all'attività agricola e alla tutela dei valori agricolo-ambientali, attraverso una corretta lettura della morfologia del territorio e degli insediamenti.

32.3 Per le aree e gli edifici dell'area agricola sono ammessi i seguenti interventi tra quelli elencati dall'art.13 della L.R. 56/77 e s.m.i.

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- e) ristrutturazione edilizia
- f) nuova costruzione o demolizione e successiva fedele ricostruzione

32.4 La nuova costruzione è ammessa per gli aventi titolo di cui all' Art 25 della L.R.56/77.

La residenza e i fabbricati rurali possono insistere su qualsiasi appezzamento componente l'azienda purché ricadente in zona "E", con esclusione delle aree inedificabili (aree definite all'articolo 32.30 e aree boscate ex art.3 della L.U.R.di cui all'articolo 33 delle presenti norme).

Gli appezzamenti di aree inedificabili concorrono ugualmente alla determinazione del volume realizzabile.

32.5 E' ammissibile per il cumulo della superficie da asservire il computo di terreni appartenenti alla stessa ditta ma insistenti in più Comuni confinanti.

32.6 Il volume edificabile è calcolato per ogni azienda agricola, al lordo degli edifici esistenti ed al netto del volume derivante dai terreni classificati al Catasto come incolti.

32.7 Tutte le aree la cui cubatura sia già stata utilizzata ai fini edificatori sono sottoposte a vincolo "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione e individuate nelle tavole di piano come aree soggette a vincolo di destinazione agricola;

L'indice di edificabilità fondiario per residenze rurali attuate in funzione della conduzione del fondo e dell'esigenza dei soggetti di cui all'Art 25 comma 3° della L.U.R. è fissato in relazione alla coltura praticata nei limiti stabiliti al comma 12° dell'Art. 25 della LR 56/77 s.m.i.

Parametri edilizi

Tipologia costruttiva : isolata

altezza massima : mt 7,5

altezza massima silos: mt 15

rapporto di copertura : 30% del lotto

distanza tra fabbricati : m 10 o aderenza

distanza da confini privati : mt 5 o aderenza , previo accordo registrato e trascritto tra confinanti, per costruzioni aventi altezze superiori a mt tre.

La distanza minima dalle strade da osservare per le nuove costruzioni non può essere inferiore : m.20 da strade provinciali e comunali ,

Per le costruzioni al servizio dell'attività agricola è sufficiente per gli aventi titolo che la Sc sia pari o inferiore ad 1/3 della Sf asservita

I bassi fabbricati sono ammessi una tantum con superficie non superiore a 25 mq.

32.8 Tutti gli altri interventi sono ammessi anche per i non aventi titolo;

per i non aventi titolo è ammissibile il recupero finalizzato alla residenza ed alle pertinenze di volumi chiusi a destinazione agricola, oppure un incremento una tantum del 20% della superficie residenziale, come di seguito specificato.

A) per gli edifici rurali ed ex rurali sono ammessi interventi di ristrutturazione di tipo A e B (Art.9 punto e) con utilizzo di parti rustiche comprese nel corpo principale del fabbricato destinato ad abitazione, e nel rispetto delle prescrizioni costruttive fornite all'Art.10 delle presenti norme e al TITOLO V del R.E.C.

Qualora detti recuperi di volumi rustici determinino la realizzazione di più di due unità immobiliari, é d'obbligo la redazione del S.U.E.

B) per gli edifici recenti a destinazione residenziale e per gli edifici a tipologia rurale privi di volumetria rurale da recuperare e gli edifici originariamente destinati a servizio pubblico, servizio ora disattivato, sono ammessi, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche di impianto, interventi di ristrutturazione di tipo A e B e di ampliamento una tantum non eccedenti il 20% della superficie utile esistente (25 mq sono consentiti anche se eccedono tale percentuale) necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale degli stessi edifici.

C) E' consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali nella misura massima pari a 30 mq ogni unità immobiliare da realizzarsi preferibilmente in corpi di fabbrica preesistenti o in sottosuolo. Nel caso d'impossibilità, é consentita la costruzione in soprasuolo nel rispetto delle caratteristiche costruttive di cui all'Art 10 e al TITOLO V del R.E.C.;

l'altezza massima all'imposta interna della copertura non deve superare m. 2,50 e il tetto deve essere a due falde.

D) Limitatamente agli edifici di recente costruzione "privi di valore storico e documentario" e privi di caratteristiche tipologiche tipiche della zona agricola è consentita la creazione di porticati aperti (vedi art.5) da realizzarsi in adiacenza al fabbricato principale a destinazione residenziale nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'area, delle prescrizioni costruttive (vedi art.10 delle presenti norme e TITOLO V del R.E.C) e aventi superficie, *SUL*, non superiore a 30 mq.

32.9 Le recinzioni devono essere realizzate con paletti e semplice rete metallica se a recinzione di lotti ineditati; in tutti gli altri casi le recinzioni saranno realizzate secondo le indicazioni dell'art.10 delle presenti norme e quelle del TITOLO V del R.E.C. Per le nuove edificazioni residenziali è prescrittivo il rispetto degli schemi tipologici di impianto allegati alle presenti norme.

32.10 Tenuto conto della particolare valenza paesaggistica e delle caratteristiche orografiche del territorio di Rocca d'Arazzo, gli interventi di nuova costruzione si devono attenere alle seguenti prescrizioni atte a minimizzare l'impatto visivo da valle degli interventi stessi:

- Evitare l'edificazione nelle parti più acclive, mantenendo il piano di campagna esistente
- Limitare le altezze e piani dei fabbricati e dei muri di contenimento (ART. 10 e TITOLO V del R.E.C)
- Prevedere adeguate mascherature degli stessi con verde autoctono e adottare tecniche di ingegneria naturalistica.

Con riferimento al Sistema dell'Assetto Storico Culturale e Paesaggistico ed al Sistema Economico e Insediativo del PTP, gli interventi di nuova costruzione dovranno obbligatoriamente rispettare le seguenti disposizioni:

- i nuovi interventi dovranno essere funzionali al mantenimento ed alla valorizzazione del sistema delle quinte dei rilievi collinari, valutati soprattutto in relazione alle visuali da salvaguardare (lineari, puntuali o da siti panoramici) che il Comune intende tutelare;
- la progettazione architettonica degli interventi dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti;
- i nuovi interventi di edificazione dovranno essere indirizzati nel rispetto dei caratteri costruttivi tradizionali, congiuntamente a parametri di qualità; per gli interventi dovrà essere posta particolare attenzione agli elementi relativi alla tipologia edilizia ed ai materiali di costruzione e di finitura. In tal senso potrà essere assunto quale riferimento il manuale "Il recupero degli edifici rurali", edito dalla Provincia di Asti in collaborazione con la Regione Piemonte;
- gli edifici, sottoposti ad interventi edilizi, dovranno avere dimensioni, in superficie ed altezza, compatibili con l'ambiente in cui sono inseriti;
- per gli interventi previsti, la progettazione dovrà verificarne la compatibilità con le disposizioni contenute nell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale del PTP "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO"; in sede di rilascio di provvedimento edilizio, saranno valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato stesso;
- in ogni caso dovrà essere verificato che l'attività edificatoria persegue la valorizzazione paesaggistica dell'area e ne tuteli la percezione.

32.11 Per gli edifici esistenti a destinazione non residenziale in contrasto con le destinazioni di piano sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo;

B) Destinazioni ammesse

32.12 La destinazione è agricola e residenziale (vedi Art. 7.2 e 7.9)

32.13 Nell'aree agricole sono consentite le seguenti destinazioni:

- Residenza e destinazioni accessorie
- Agricoltura
- Sono inoltre ammesse le attrezzature necessarie all'attività agricola e altre ad essa collegate, quali stalle, silos, serre, magazzini, autorimesse per macchine agricole, locali per la conservazione, lavorazione, trasformazione di prodotti agricoli compresi i servizi di supporto quali la commercializzazione degli stessi in funzione della conduzione del fondo;
- E' ammessa nella zona agricola la realizzazione di impianti per l'apicoltura.

32.14 Dalla approvazione del presente strumento urbanistico non sono ammessi ampliamenti di strutture destinate ad attività agricole, all'allevamento di animali o in generale attività nocive e moleste, eccetto gli adeguamenti igienico-sanitari.

32.15 Per le stalle e i fabbricati per il ricovero del bestiame si rimanda al successivo ART.32.BIS AREE AGRICOLE SPECIALI.

32.16 In caso di cessazione dell'attività in atto la nuova destinazione deve essere compatibile con quelle della zona agricola;

32.17 Per gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza non più adibiti ad usi agricoli, compresi i rustici, sono ammesse destinazioni residenziali, ricreative, sportive, per il tempo libero, ricettive, commerciali e artigianali (limitatamente alle attività non nocive e moleste e evitando insediamenti che creino impatto sull'ambiente rurale circostante) per una superficie non superiore a 200 mq previa stipula di convenzione con il Comune che disciplina la nuova attività, la *SUL* in progetto, il tipo dell'intervento edilizio, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie indotte dall'intervento, queste ultime nella misura minima pari a 1 mq di area a parcheggio per ogni metro quadrato di area recuperata agli usi consentiti;

32.18 Sono inoltre consentite attività artigianali di servizio (secondo le codifiche ISTAT), di supporto all'attività agricola (limitatamente alle attività non nocive e moleste e evitando insediamenti che creino impatto sull'ambiente rurale circostante) e quelle di cui alla lettera g) secondo comma dell'art.25 della L.R. 56/77, che potranno essere insediate in tutto il territorio agricolo fatta esclusione per le aree geologicamente instabili, per quelle sottoposte a tutela ambientale e per quelle comprese nelle fasce di rispetto.

32.19 Gli impianti di cui al precedente punto con superficie territoriale lorda del lotto fino a mq.2000 (rapporto di copertura max 1/3 del lotto) potranno essere edificati in tutto il territorio agricolo, escluse le aree geologicamente instabili e quelle di tutela ambientale, a condizione che negli stessi siano utilizzati per le varie trasformazioni prodotti agricoli locali; all'atto della richiesta di Permesso di Costruire i progetti dovranno essere corredati oltre che dalla ordinaria documentazione di elaborati specifici per la progettazione dello smaltimento dei rifiuti derivanti dalle attività che si intendono effettuare.

32.20 Gli impianti con superficie territoriale superiore a 2000 mq. dovranno essere localizzati in aree specifiche individuate dal P.R.G.I. mediante variante.

32.21 I cambiamenti d'uso di cui ai precedenti commi sono sottoposti a permesso di costruire oneroso.

32.22 E' consentita la permanenza di attività artigianali già insediate.

32.23 Per gli edifici non più destinati a servizio pubblico dal P.R.G.I. é ammessa la destinazione residenziale;

C) Modalità attuative

32.24 Il Piano si attua attraverso D.I.A, Permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato o atto di impegno unilaterale e Strumento urbanistico esecutivo.

32.25 Il Permesso di Costruire per nuove edificazioni residenziali in zona agricola, rilasciata ai soli soggetti di cui all'Art. 25 comma 3° della LUR è subordinato alla stipula di un atto di impegno unilaterale di vincolo perenne che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola e alle seguenti condizioni :

- 1) presentazione dei requisiti soggettivi citati all'Art. 25 III comma della LUR
- 2) dimostrazione dell'effettiva esistenza dell'azienda agricola e delle attrezzature esistenti per la conduzione o che il progetto di realizzazione della nuova residenza ne preveda la contestuale realizzazione

- 3) presentazione di specifico atto registrato e trascritto in cui sia sancito che le aree asservite per la costruzione della residenza non può più essere ritenuta disponibile per ulteriore utilizzazione edificatoria (vedi Art . 25 comma 19 e 20 LUR)
- 4) le sanzioni a norma dell'art.69 della L.R. 56/77 per l'inosservanza degli impegni assunti.

32.26 Tutti gli altri permessi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

32.27 Il rilascio del Permesso di Costruire per gli interventi di cui al precedente comma (destinazioni ammesse) é subordinato alla stipula di atto di impegno unilaterale o convenzione con il Comune che disciplini la nuova attività, la SUL in progetto, il tipo dell'intervento edilizio, le opere di urbanizzazione primarie e secondarie indotte dall'intervento.

32.28 L'intervento di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento, relativo a più di due unità immobiliari, finalizzato al riutilizzo di edificio rurale non più utilizzato per attività agricole a favore della residenza o di attività ricettive, in assenza delle principali opere di urbanizzazione primaria, é subordinata alla stipula di S.U.E., nell'ambito del quale i privati si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione carenti;

32.29 Nel caso l'intervento richieda la creazione di una nuova viabilità o di nuove opere di urbanizzazione, é obbligatorio lo strumento urbanistico esecutivo la cui redazione è comunque sempre da prevedersi nel caso di frazionamenti del lotto edificabile e/o di carenza della viabilità di accesso.

32.30 Qualora si intenda edificare in area agricola, il rilascio della Permesso di Costruire deve essere subordinato alla presentazione di una relazione geologica e geotecnica secondo le norme tecniche vigenti del D.M. 11/03/1988; per le aree sottoposte a vincolo idrogeologico ci si deve attenere a quanto indica la L.R. n' 45/89 che disciplina gli interventi in tali aree;

32.31 Le aree individuate nella carta geomorfologica dei dissesti idrogeologici così come meglio disciplinate nella relazione geologico tecnica sono inedificabili.

D) Indirizzi e criteri di compatibilità con il PTP

32.32 Con riferimento al Sistema dell'Assetto naturale e agricolo forestale, componente "Aree a destinazione agricola" del PTP, il PRGI recepisce gli indirizzi e criteri di compatibilità e le presenti NTA stabiliscono che gli strumenti urbanistici attuativi la trasformazione del territorio comunale siano integrati dalla verifica della presenza di elementi strutturanti del territorio agrario quali:

- strade interpoderali e poderali,
- altimetria del terreno,
- pendii, terrazzamenti,
- elementi vegetazionali,
- fossi, fontanili, sorgenti, canali,
- elementi architettonici caratteristici;

di cui se ne richiede la conservazione, oltre che al mantenimento e lo sviluppo di siepi e filari alberati interpoderali;

32.33 Le nuove edificazioni dovranno essere poste al margine o al di fuori delle porzioni di territorio omogeneo oggetto di effettiva coltura specializzata e rispettare obbligatoriamente le disposizioni del precedente comma 32.10;

le strutture edilizie esistenti dovranno essere utilizzate e recuperate in via prioritaria.

32.34 Nel caso di modificazioni rese necessarie dalla realizzazione di infrastrutture e servizi, si dovranno attuare misure di compensazione per la ricostituzione di elementi del paesaggio agrario e degli ecosistemi naturali.

32.35 In presenza di particolari caratteri paesistici e storico-culturali del territorio, le previsioni di Piano sono indirizzate verso gli usi turistico-naturalistici da coniugare con gli usi agricoli del suolo;

E) Disposizioni relative alle residenze rurali

32.36 Fermo restando il rilascio del Permesso di Costruire per la nuova edificazione rurale, compresa la residenza, ai coltivatori a titolo principale, il Permesso é autorizzato su istanza di imprenditore agricolo non a titolo principale di cui al penultimo e ultimo comma della L.R. 63/78 previa la verifica di quanto sotto disposto :

- l'imprenditore agricolo dovrà avere un'età compresa tra i 18 e i 65 anni
- le classi di cultura in atto o in progetto dell'azienda dovranno avere un'ampiezza tale da assorbire il minimo delle giornate lavorative, 120 "giornate lavorative " annue calcolate mediante l'uso delle " tabelle piano di miglioramento " di cui alla L.R. 28.10.86 n.44.

- la nuova residenza rurale dovrà insistere su un lotto pertinenziale con superficie minima di 2000 mq e subordinatamente alla presentazione all'Autorità comunale di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda, oltre a quanto disposto dal comma sette dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. :
- di risiedere ed essere domiciliato nell'azienda;
- di condurre direttamente l'azienda senza salariati fissi anche con l'aiuto della propria famiglia.

E.1) Disposizioni relative al recupero dei ruderi abbandonati

32.37 E' possibile il recupero alla residenza di ruderi abbandonati a condizione che l'edificio un tempo esistente venga fedelmente ricostruito; la ricostruzione fedele dovrà avvenire previa esibizione di documentazione: catastale, notarile, cartografica o altra documentazione attestante la consistenza dell'edificio da asseverare con dichiarazione da parte di tecnico abilitato.

32.38 Per gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza localizzati lungo i percorsi di valorizzazione turistica sono ammessi interventi di ristrutturazione, ampliamento una tantum del 20% dei volumi esistenti e utilizzo delle *SUL* esistenti (con minimo 25 mq e/o 75 mc) ivi compresa quella dei rustici per destinazioni ricreative, sportive, per il tempo libero, ricettive e commerciali.

32.39 Per le attività artigianali e produttive insediate alla data di adozione del presente PRG sono consentiti interventi di ristrutturazione, sostituzione e interventi di ampliamento una tantum.

32.40 I cambiamenti di destinazione d'uso di cui ai precedenti commi sono sottoposti a permesso di costruire oneroso.

32.41 Gli edifici residenziali siti in area agricola, o con parte del lotto di pertinenza in area agricola, potranno essere dotati delle seguenti pertinenze:

- a) autorimesse che non costituiscano superficie utile come definita all'art. 5 commi 5.4 e 5.5 delle presenti norme in misura non superiore a 40 m²;**
- b) tettoie, nel rispetto del rapporto di copertura e comunque di superficie coperta non superiore a 50 m² per unità immobiliare.**

Le suddette pertinenze dovranno essere correttamente inserite nel contesto paesaggistico mediante un attento studio della tipologia edilizia

ART.32.BIS AREE AGRICOLE SPECIALI

32.B.1 Le seguenti disposizioni sono relative a stalle, fabbricati per il ricovero del bestiame, aree produttive destinate alle infrastrutture, alle strutture e ad alle attrezzature per gli allevamenti animali (PL III).

32.B.2 Nelle zone "E" sono ammessi gli allevamenti di bestiame, limitatamente ad attività esercitata da imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, nel rispetto delle prescrizioni della L.R. 13/90 nonché del Regolamento Comunale di Igiene.

32.B.3 Rientrano nell'ambito dell'attività aziendale agricola gli allevamenti di bestiame per i quali la superficie utile della stalla o, comunque, del fabbricato destinato al ricovero del bestiame sia contenuta nei seguenti limiti:

- allevamento di bovini ed equini: mq 100
- allevamento di ovini, caprini, suini e volatili : mq 70
- allevamento di animali da cortile : mq 50

32.B.4 Tali impianti devono mantenere una distanza in misura radiale non inferiore a m. 50 dalle aree a destinazione residenziale o dalle residenze, fatta eccezione per quelli costituenti con la residenza un unico complesso aziendale; in tal caso valgono le distanze tra fabbricati di cui ai precedenti parametri edilizi.

32.B.5 L'edificazione dei fabbricati per il ricovero del bestiame è condizionata ad uno studio che minimizzi l'impatto ambientale;

è comunque obbligatorio piantumare l'immediato intorno dell'area edificata con essenze arboree forti di alto fusto tipiche della zona, aventi congrua profondità e a file sfalsate, finalizzate a garantire un corretto inserimento ambientale e ad assolvere alla funzione di barriera per la tutela della salubrità del territorio circostante.

32.B.6 Le concimaie e i pozzi neri devono distare almeno m.25 dalle abitazioni e m.200 dai pozzi di captazione dell'acquedotto.

32.B.7 La nuova costruzione e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati destinati all'allevamento di bestiame nell'ambito dell'attività aziendale agricola di cui al comma precedente sono soggette ai parametri ed alla disciplina delle trasformazioni edilizie definite dalla tabella allegata alle presenti norme (ART.32. punto A, comma 32.7).

32.B.8 Per gli allevamenti di bestiame esistenti devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- per le stalle e concimaie esistenti è ammessa la manutenzione straordinaria e il risanamento igienico nonché eventuali altri interventi, se richiesti dall'ASL, in adeguamento a prescrizioni di natura igienico sanitarie.
- Per gli allevamenti esistenti, la distanza minima, in caso di costruzione di nuovi fabbricati a destinazione extra agricola o fabbricati destinati ad abitazione del conduttore o salariati, dalle stalle o accumuli di letame, stoccaggio provvisorio e deposito temporaneo di liquami non può essere inferiore a m.25. Nel caso in cui la stalla ospita non più di 30 capi di bestiame, la distanza minima può essere ridotta a m. 10, se il fabbricato ricade all'interno della stessa proprietà e a m.15 se non ricade all'interno della stessa proprietà; Tali strutture devono essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione sanitaria vigente e dai Regolamenti Comunali.

32.B.9 E' ammessa la presenza di animali solo per utilizzazione familiare (non sono considerati allevamenti) nel rispetto dei seguenti limiti, con la presenza contemporanea di non più di 15 capi:

- 10 avicoli (polli, tacchini, ecc.)
- 10 conigli
- 2 bovini
- 2 suini
- 2 equini
- 4 bovini

32.B.10 La distanza dalle proprietà adiacenti non può essere inferiore a m.10.

Le concimaie, lo stoccaggio provvisorio e deposito temporaneo di liquami devono essere ubicate lontano da pozzi, serbatoi o condotte di acqua potabile e dai fabbricati e devono in ogni caso rispettare la distanza minima di m.25

32.B.11 Dalla approvazione del presente strumento urbanistico non sono ammessi ampliamenti di strutture destinate ad attività agricole, all'allevamento di animali o in generale attività nocive e moleste.

32.B.12 Per le strutture esistenti destinate ad allevamenti è consentito, nel caso di cessazione dell'attività, accertata secondo le procedure di legge, il mutamento della destinazione d'uso verso destinazioni agricole e artigianali, limitatamente alle attività non nocive e moleste, commerciali di vicinato per la vendita di prodotti tipici, previa domanda e pagamento dei relativi oneri, sottoponendo l'intervento ad apposito convenzionamento per gli adeguamenti strutturali e la dotazione degli spazi pubblici dovuti alla destinazione d'uso in progetto.

Con successivo provvedimento l'Amministrazione definirà le caratteristiche della convenzione nel rigoroso rispetto dei contenuti del P.R.G.I.

Nel caso le strutture siano gravate dal vincolo alla destinazione d'uso agricolo, il riutilizzo delle stesse sarà ammesso solo per le destinazioni accessorie all'attività agricola.

32.B.13 Le nuove costruzioni e gli ampliamenti di impianti destinati ad allevamenti e/o stalle che non rientrano nei limiti fissati al comma **32.B.3** del presente articolo, sono ammesse in specifiche aree produttive destinate alle infrastrutture, alle strutture e ad alle attrezzature per gli allevamenti animali individuate dal Piano (PL III).

32.B.14 "In tali aree sono insediabili gli impianti di allevamento di bestiame e/o stalle non rientranti nell'ambito dell'attività aziendale agricola di cui all'art. 2135 del C.C. e nei limiti fissati al comma **32.B.3** del presente articolo, subordinatamente all'approvazione di uno specifico permesso di costruire convenzionato (S.U.E.) o atto di impegno unilaterale, che garantisca la contestuale realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione ivi compresi idonei impianti atti ad evitare ogni forma di inquinamento garantendo comunque una quota di superficie libera pari ai 2/3 dell'intero lotto".

32.B.15 L'edificazione dei fabbricati è condizionata ad uno studio che minimizzi l'impatto ambientale; è comunque obbligatoria la piantumazione dell'immediato intorno dell'area edificata con una fascia di alberature di essenze arboree forti ad alto fusto, tipiche della zona, avente profondità minima di MT 10,00 e a file sfalsate, finalizzate a garantire un corretto inserimento ambientale e ad assolvere alla funzione di barriere per la tutela della salubrità del territorio circostante, in attuazione dell' art.27, comma 7, della L.R. 56/77 s.m.i.

32.B.16 Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

Parametri edilizi Tipologia costruttiva : isolata Rapporto di copertura max: 1/3 del lotto di pertinenza
--

Altezza massima :
magazzini agricoli, stalle e attrezzature similari: mt 8,50 o in caso di ampliamento pari a quella esistente
Attrezzature e silos comprese eventuali coperture di protezione: massimo mt.15,00

32.B.17 Le nuove costruzioni devono mantenere una distanza dal perimetro delle porzioni di territorio classificate dal P.R.G.I. come "territori urbanizzati e urbanizzanti" (aree normative a destinazione extragricola), da aree cartograficamente vincolate dal P.R.G.I. come " standard urbanistici" e tra allevamenti pari a:

- MT 200 per allevamenti di suini, sanati e avicoli
- MT 100 per allevamenti di bovini e altri animali

32.B.18 Per le aree ricadenti nelle fasce di rispetto, qualora le stesse non siano di proprietà del titolare del nuovo impianto, deve essere allegato alla documentazione da produrre per il rilascio del titolo abilitativo, atto di assenso alla realizzazione del nuovo impianto da parte di tutti i proprietari delle aree ricadenti nella fascia di rispetto;

- Distanza dai confini di proprietà a destinazione agricola: "MT 30"
(**DGR n.19.14322 del 14.12.2004**)
- Distanza da edifici residenziali di terzi in area agricola : MT 100 riducibile a MT 50 in caso di accordo scritto tra le parti;
- Distanza da altri fabbricati di servizio: MT 3 o aderenza;

32.B.19 E' ammessa la stabulazione libera con eventuale costruzione di ripari per il bestiame; in tal caso devono essere rispettate le distanze di cui al precedente comma.

32.B.20 Il permesso per la realizzazione di nuove stalle e/o nuove attrezzature necessarie all'attività agricola è rilasciata ai soggetti aventi titolo ai sensi dell'art.25 della LUR.

ART.33. AREE BOScate

33.1 Il Piano classifica boscate le aree agricole destinate alla riqualificazione, valorizzazione e recupero dell'ambiente e del patrimonio boschivo esistente.

33.2 Ai sensi della lettera g) dell'art. 142 del D.lgs. 22/01/2004 n.42,

tutte le superfici boscate o assimilati, nonché tutti i territori coperti da foreste e da boschi ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento così come definiti dall'art.2 del D.lgs. 18/05/2001 n. 227, sono sottoposti a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi della parte terza del D.lgs.42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

33.3 Tra le aree boscate, quelle che rivestono caratteristiche di salubrità dei versanti "all'interno del vincolo idrogeologico", deducibili dagli studi geologici sui versanti e dell'acclività dei terreni, risultano inedificabili.

L'art.30 della L.R. 56/77 s.m.i. prevede che " in ogni caso nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate :

nelle aree di boschi di alto fusto o di rimboscimento; nei boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni";

33.4 Il vigente D.lgs. 227/01 prescrive inoltre che la trasformazione del bosco , deve essere compensata da rimboscimento (art.4 del D.lgs. 227/01) e/o miglioramento forestale;

ogni progetto che comporta trasformazione del bosco deve essere approfondito con specifici elaborati che definiscono chiaramente le superfici di bosco per cui è prevista la trasformazione nonché le superfici non boscate da sottoporre a rimboscimento e/o miglioramento forestale, reperibili eventualmente anche su aree circostanti del medesimo versante e in misura indicativamente non inferiore alle trasformazioni previste.

33.5 L'indice di edificabilità fondiario, pari a 0,01 mc/mq é utilizzabile per nuove costruzioni residenziali ricadenti in zona agricola (vedi Art. 32)

33.6 L'asservimento delle aree da cui provengono le utilizzazioni edificatorie dovrà risultare da specifico atto, registrato e trascritto, in cui sia sancito che l'area asservita non può più essere ritenuta disponibile per ulteriore utilizzazione edificatoria;

33.7 E' vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto caratterizzanti (querce, olmi, tigli, platani,) con esclusione delle colture legnose specializzate e dei boschi cedui, senza la preventiva autorizzazione comunale;

33.8 Le aree boscate sono considerate di categoria E secondo il D.M. 2/4/68

33.9 Con riferimento al Sistema dell'Assetto naturale e agricolo forestale, componenti "Aree boscate e Aree sottoposte a vincolo idrogeologico" del PTP, nelle aree oggetto della presente variante interessate dalla suddetta componente, il PRGI integra le relative disposizioni con la seguente prescrizione: "Le opere per il consolidamento, il contenimento e la prevenzione di frane e smottamenti e le opere per la difesa spondale dei corsi d'acqua sono prioritariamente realizzate utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.

ART.33BIS. AREE SOTTOPOSTE AD USI CIVICI

33.B.1 Tali aree, identificate negli elaborati di piano con apposito retino, sono vincolate ai sensi del D. Lgs. 42/04, art. 142, c. 1°, lett. h), e pertanto ad esse si applicano le norme di tutela ambientale previste dall'art. 146 del predetto D. Lgs. 42/04 e dalla L.R. 32/08.

33.B.2 Le aree asservite ad uso civico che non siano state legittimate a terzi, oltre ad essere vincolate come aree d'interesse ambientale, sono pubbliche e quindi non edificabili o trasformabili da parte di privati; ad esse, inoltre, si applicano i disposti della L.R. 29/2009 "Attribuzioni di funzioni amministrative e disciplina in materia di usi civici".

ART.34. AREE DI CARATTERE AMBIENTALE -AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA AMBIENTALE

34.1 Il Piano classifica aree di tutela ambientale le fasce collinari poste a ridosso delle aree di antico impianto e riconosciute di particolare pregio ambientale;

34.2 Tali aree sono inedificabili; è fatto divieto effettuare movimenti di terra tali da alterare il paesaggio e l'assetto idrogeologico dei luoghi.

E' fatto divieto aprire nuove strade; è consentito migliorare, anche con parziali modifiche del tracciato, la funzionalità di quelle esistenti;

34.3 E' consentita la prosecuzione delle attività agricole in atto con le limitazioni di seguito descritte. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso senza realizzazione di nuovi fabbricati.

34.4 L'indice di edificabilità fondiario, in relazione alla coltura praticata (vedi Art. 25 LUR) è utilizzabile per nuove costruzioni residenziali in zona agricola (vedi Art.32).

34.5L'asservimento dovrà risultare da specifico atto di asservimento registrato e trascritto, in cui sia sancito che l'area asservita non può più essere ritenuta disponibile per ulteriori utilizzazioni edificatorie.

34.6 E' vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto caratterizzanti (querce, olmi, tigli, platani.....) con esclusione delle colture legnose specializzate e dei boschi cedui, senza la preventiva autorizzazione comunale.

34.7 Le aree a tutela ambientale sono considerate di categoria E secondo il D.M. 2/4/68.

TITOLO III

CAPITOLO V

Aree per servizi.

ART.35. AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

35.1 Le aree destinate a servizi sociali e attrezzature pubbliche sono individuate sulla cartografia del piano e comprendono tutte le aree inedificate di proprietà pubblica, la Su degli edifici pubblici e le aree attrezzate per attività sportive di proprietà comunale.

35.2 Le costruzioni destinate a servizi sociali e attrezzature pubbliche sono soggette ai parametri urbanistici delle aree di Piano di insidenza e devono essere edificate nel rispetto delle proprietà private confinanti.

35.3 Il piano individua nelle tavole in scala 1:5000 e 1:2000 le aree per servizi, distinte per classi come riportato all'Art. 7.7.

35.4 Ai fini degli standard ex Art. 21 della LUR sono computabili le superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o degli Enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle opere, e quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico nella percentuale stabilita dagli strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G.I. in conformità e nei limiti di quanto stabilito dal punto 1, 1° comma, art. 21 L.R. 56/77 s.m.i., ivi comprese le convenzioni ex Art. 49 comma 5 della LUR. I cimiteri ed i servizi tecnologici pur essendo individuati nella cartografia di piano come servizi, non sono computati al fine della verifica del soddisfacimento degli standards.

35.5 La destinazione d'uso di ogni servizio è indicata nelle tavole di piano; tale destinazione può essere variata con D.C.C. in sede di approvazione del progetto esecutivo del servizio, senza che questo costituisca variante di piano .

35.6 Le aree per servizi indicate dalla legislazione vigente rappresentano la dotazione minima ; è fatta salva da parte dell'amministrazione l'elevazione di detto minimo a seconda delle particolari situazioni o prescrizioni individuate in P.R.G.I. nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi e di concessioni convenzionate ex Art. 49 comma cinque della LUR.

35.7 L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.

E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione o atto di impegno unilaterale regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che garantiscano la fruibilità pubblica.

E' altresì ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.

35.8 Alle attrezzature di servizio ex Art.21 della LUR si applica i seguenti parametri edilizi

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• altezza massima definita in relazione alla funzione del servizio e in armonia con le caratteristiche dell'ambiente e delle costruzioni, se caratterizzanti , circostanti• rapporto di copertura max 50%• distanza da confini : mt cinque o in aderenza con atto di impegno registrato e trascritto tra confinanti, per costruzioni aventi altezza superiore a mt.3 |
|--|

35.9 Sugli edifici destinati a servizio sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento pari al 20% della *SUL* esistente anche se eccedente il rapporto di copertura max del 50%. **Limitatamente all'area per servizi indicata con il numero 9 è ammesso un rapporto di copertura massimo del 100 %.**

35.10 Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio pubblico, se in contrasto con le destinazioni di piano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso.

35.11 La definizione dell'intervento edilizio e la precisa attribuzione delle funzioni, nonché la successiva regolamentazione circa l'uso del suolo e delle attrezzature avviene nell'ambito di un progetto esecutivo di iniziativa pubblica o piano esecutivo di iniziativa privata da approvarsi da parte del C.C.

35.12 La convenzione, allegata allo strumento esecutivo, disciplina l'uso del suolo e delle attrezzature, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e indotte generate dall'intervento.

ART.36. AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA'

36.1 La rete viaria comunale, sovracomunale e vicinale è riportata sulle tavole di Piano.

36.2 L'apertura di nuove strade non previste nel Piano è consentita esclusivamente nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi e la larghezza minima dei nuovi tratti di strada "dovrà in ogni caso rispettare le caratteristiche dimensionali definite dal Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 05/11/2001 con un minimo di:
"

a) m. 6.5 (marciapiedi compresi) per le zone residenziali.

b) m. 7.0 per zone industriali ed artigianali con slarghi ed immissione incanalata sulle arterie preesistenti

36.3 I muri di recinzione devono posizionarsi sul filo stradale ad un minimo di mt.5 dal centro strada.

36.4 Le strade cieche di nuova formazione, dovranno terminare con un piazzale che possa contenere un cerchio di almeno m.16 di diametro, oltre gli eventuali spazi per parcheggio; tali piazzali, se il tratto stradale supera la lunghezza di 400 m. dovranno essere previsti anche ogni 200/300 metri.

36.5 Le recinzioni da realizzarsi nei centri abitati e nelle zone perimetrate lungo le strade esistenti devono rispettare il filo edilizio esistente o, in assenza, debbono arretrarsi di mt.1 dal confine stradale.

36.6 Nell'area di antico impianto le recinzioni devono posizionarsi sui fili esistenti, storicamente consolidati.

Gli allineamenti debbono in ogni caso essere valutati ai fini della sicurezza stradale e comunque concordati con l'ufficio tecnico comunale.

In sede di progetto esecutivo di opera pubblica i tracciati indicati nelle tavole di piano possono essere parzialmente modificati senza che questo costituisca variante al P.R.G.I.

36.7 Lungo i percorsi di valorizzazione paesaggistica deve essere evitata la compromissione delle prospettive con piantumazione di siepi, alberature o con la realizzazione di edificazioni o recinzioni cieche;

36.8 Sugli edifici ricadenti in aree che il P.R.G.I. destina alla viabilità sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART.37 AREE DI PARCHEGGIO PUBBLICO

37.1 Le aree di parcheggio pubblico sono ricavate:

a. nelle aree espressamente indicate dalla cartografia del Piano;

b. lungo le aree destinate alla pubblica viabilità in base ai progetti stradali dei singoli tronchi stradali, anche se non espressamente indicati dalla cartografia del Piano;

c. nelle aree comprese in uno Strumento urbanistico esecutivo espressamente individuate dallo strumento stesso.

ART.38 AREE DI PARCHEGGIO SU SUOLO PRIVATO

38.1 I progetti volti ad ottenere Permesso di costruire per nuove costruzioni e per demolizioni e ricostruzioni devono indicare la superficie privata destinata a pubblico parcheggio che deve avere la seguente misura minima :

a) edifici residenziali 1 mq. ogni 10 mc. (L.122/89)

b) edifici pubblici 1/8 della Su

c) edifici commerciali 1mq ogni mq di SUL

d) edifici per lo svago (ristoranti, cinema ecc.) 1 mq ogni mq di SUL

e) edifici ed aree turistico - ricettive 1 mq ogni mq di SUL

f) edifici artigianali ed industriali vedi scheda normativa dell'area

TITOLO IV

CAPITOLO VI

Tutela dell'ambiente e del paesaggio.

ART.39. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO E DELL'AMBIENTE URBANO

39.1 L'amministrazione Comunale promuove interventi di riqualificazione dello spazio pubblico; L'obiettivo perseguito consiste nel migliorare la qualità dello spazio pubblico attraverso il coordinamento degli interventi pubblici, l'integrazione degli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova acquisizione diretta o derivata da trasformazioni; consiste altresì nell'incentivare la riqualificazione del tessuto edilizio e nel migliorare la qualità degli ambienti storici.

39.2 L'amministrazione redige progetti di riqualificazione dello spazio pubblico in ambiti di volta in volta definiti con particolare riguardo all'aree di conservazione e agli ambiti di conservazione, anche estesi ad aree a servizi contigue o prossime, in particolare quando si provvede a realizzare opere pubbliche sul suolo o nel sottosuolo, secondo gli indirizzi seguenti :

1) qualificazione degli spazi pubblici strade, viali e piazze, marciapiedi e spazi pedonali, il coordinamento degli arredi stradali, la definizione delle piste ciclabili e gli spazi pavimentati pubblici e privati.

Le strade, le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, all'interno del centro abitato, devono essere provvisti di pavimentazione idonea allo scolo delle acque meteoriche e di mezzi per lo smaltimento delle stesse, sistemati nel sottosuolo.

2) organizzazione e valorizzazione del verde e degli spazi non costruiti;

3) localizzazione di eventuali parcheggi pubblici con l'indicazione degli accessi da suolo pubblico e la definizione delle opere di arredo e verde necessarie per migliorarne l'inserimento nell'ambiente;

4) scelta dei materiali di impiego nelle costruzioni, colori delle facciate, delle coperture, delle insegne, anche attraverso regolamenti di via o di ambiente storico;

è vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi (se non preordinati alla successiva costruzione in aderenza) visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può imporre l'edificazione in aderenza, ove questa sia tra le soluzioni previste dalle N.T.A. dello S.U. vigente, ovvero ingiungere al proprietario del frontespizio di sistemarlo in modo conveniente.

39.3 In carenza del progetto di riqualificazione dello spazio pubblico si possono comunque attuare le previsioni del piano, proposte dai privati e verificate dall'Amministrazione all'atto del rilascio della concessione;

39.4 Gli edifici e le aree di pertinenza devono essere mantenute in condizioni decorose a cura e a spese della proprietà L' Autorità comunale ha facoltà di imporre ai proprietari di immobili siti nelle aree urbane l'esecuzione delle opere di manutenzione necessarie ad evitare il degrado dell'immobile stesso e della zona in cui questo è inserito.

39.5 *Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali deve chiedere al Comune la specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che*

intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è comunque regolata dalle leggi vigenti.

39.6 *Salve restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, da disciplinare con apposito regolamento ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.*

La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.

Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni ambientali preesistenti.

In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dall'Amministrazione a spese del concessionario; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

39.7 *I passi carrabili sono consentiti, in conformità alle norme di legge e con l'osservanza degli obblighi fissati nell'art. 47 del R.E.C., semprechè non costituiscano pericolo per la circolazione.*

ART.40 NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA AMBIENTALE

40.1 Le norme del presente articolo si applicano in tutte le zone del territorio comunale e riguardano:

a) Modifiche dell'assetto del suolo

40.2 In tutto il territorio comunale è vietato procedere, senza specifica autorizzazione, a sbancamenti ed a modificazioni dell'assetto del suolo, alla formazione di strade o piazzali anche se in semplice massiciata;

b) Salubrità del terreno e della costruzione

40.3 *E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.) se non dopo aver risanato il sottosuolo corrispondente. Il giudizio concernente l'opera di risanamento è dato dall'Organo competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari, i cui oneri sono a carico del richiedente.*

40.4 *Se il terreno da edificare è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e debbono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti. In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.*

40.5 *I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio di altezza non inferiore a 0,30 m, ventilato tramite condotti sfocianti in bocchette di aerazione. Il pavimento del piano terreno non deve essere, di norma, situato ad una quota inferiore rispetto al piano dell'area esterna alla soglia di accesso.*

40.6 *Possono essere ammesse, su conforme parere del Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente in materia ovvero su asseverazione del progettista, soluzioni tecniche diverse da quelle disciplinate nei commi del presente articolo, atte a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua, soprattutto nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.*

40.7 *Il solaio dei locali, abitabili e non, deve sempre essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.*

40.8 *E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che emettono sorgenti radioattive nocive alla salute. E' vietato utilizzare materiali che emettono radiazioni in quantità nocive alla salute.*

c) Salvaguardia e formazione del verde

40.9 *La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale.*

40.10 *In tutti i progetti presentati gli alberi e le alberature d'alto fusto caratterizzanti esistenti, così come definito all'art. 33.7, devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie e documentate fotograficamente.*

40.11 *I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare nella misura massima possibile tali alberature, avendo cura di non offendere gli apparati radicali ;*

40.12 *Parte integrante di ogni progetto edilizio è il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti e quindi anche delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa l'eventuale delimitazione delle zone a coltivo e la dettagliata definizione, anche per quanto riguarda i materiali impiegati, delle zone pavimentate, nel rispetto di quanto prescritto agli articoli 10 e 39.2 delle presenti norme e al TITOLO V del R.E.C..*

40.13 *L'Autorità comunale, con ordinanza o con esplicita condizione apposta agli atti di assenso relativi a procedimenti edilizi, può imporre la piantumazione di alberi, arbusti, siepi o la creazione di superfici arboree su aree di proprietà privata fronteggianti spazi pubblici.*

40.14 *In area agricola si devono rispettare le seguenti distanze dai confini e dalle strade:*

	CONFINI	STRADE
alberi alto fusto	15 mt	20 mt
alberi medio fusto	5 mt	10 mt
alberi basso fusto (siepi)	0,50 mt	1,00 mt

La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a 4,00 m rispetto al medesimo.

40.15 E' vietato utilizzare aree a bosco di tutela ambientale con depositi di ogni genere di materiali. E' vietato tagliare le alberature poste lungo la viabilità esistente e percorsi pedonali e ciclabili, i percorsi di valorizzazione paesaggistica, senza la previsione di contestuale reimpianto e previa autorizzazione comunale.

40.16 *E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.*

40.17 *Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati il proprietario di essi è tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile a sue spese, ferma restando la responsabilità degli eventuali danni arrecati.*

40.18 *L'Autorità comunale, può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.*

40.19 In relazione alla difesa ed allo sviluppo del patrimonio arboreo, l'Autorità comunale può richiedere ai proprietari particolari cautele nella manutenzione dei boschi per la conservazione di alcune specie arboree e per l'eliminazione di piante malate o che possano costituire pregiudizio per la pulizia di corsi d'acqua .

d) Tutela delle risorse idriche

40.20 In caso di realizzazione di nuove costruzioni, nelle aree normative dove consentite, dovrà essere prevista una cisterna interrata per la raccolta delle acque piovane da riutilizzare.

e) Problematiche relative ai cantieri (art.li 24 e 26 delle NdA del PTP)

40.21 Con riferimento al “Sistema Ambientale”, componenti “Suolo” e “Aria” del PTP, l'Autorità comunale può effettuare idonea valutazione per la gestione dei rifiuti e per l'uso di sostanze e materiali che possono determinare un impatto sul terreno durante le eventuali varie fasi di cantiere per l'attuazione degli interventi previsti.

La variante di Piano inoltre, può determinare delle criticità legate alle emissioni in atmosfera che derivano dalle eventuali fasi di cantiere.

Pertanto è raccomandabile utilizzare tutti i possibili accorgimenti finalizzati al massimo contenimento delle emissioni, quali per esempio il mantenimento delle strade percorse dai mezzi di trasporto in condizioni tali da non dar luogo ad emissioni aggiuntive in fase di cantiere.

f) Disposizioni in materia di rendimento energetico

Negli interventi edilizi dovranno essere implementati gli aspetti impiantistici e le soluzioni costruttive capaci di favorire le prestazioni dei nuovi edifici con particolare riferimento a quanto disciplinato dalla L.R. 13/2007 recante “Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia” e alle successive disposizioni attuative (Deliberazione della Giunta Regionale 4 agosto 2009, n. 46-11968 Aggiornamento del Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria - Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e disposizioni attuative in materia di rendimento energetico nell'edilizia ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettere a) b) e q) della legge regionale 28 maggio 2007, n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia".)

g) Aspetti paesaggistici

Al fine di garantire lo sviluppo di un'edilizia coerente ed integrata con i caratteri fisici, morfologici e funzionali del contesto territoriale e delle preesistenze di pregio, per i nuovi interventi si richiede di predisporre studi di inserimento paesaggistico-ambientale con elaborati grafici mirati - quali simulazioni, fotoinserimenti, restituzioni tridimensionali, relativi a possibili modalità di sistemazione delle aree articolando i volumi di futura realizzazione e inserendo le opportune misure mitigative. Tali elaborazioni dovranno porre particolare attenzione a:

- impianto urbanistico (disposizione planimetrica dei nuovi complessi edilizi e delle aree di pertinenza, allineamenti o arretramenti, rapporto con la viabilità di servizio e di accesso ai lotti, rapporto con la morfologia del luogo, rapporto con le aree limitrofe, ...);
- caratteri tipologico-compositivi degli edifici (altezze coerenti con quelle dei tessuti edificati esistenti, ampiezza delle maniche, rapporti tra pieni e vuoti, partiture e rifiniture delle facciate, tipologie di serramenti, ringhiere, parapetti, recinzioni, materiali costruttivi, colori, ...);
- disegno del verde. In linea generale si sottolinea la necessità di prevedere fasi di progettazione e realizzazione del verde, sia pubblico che privato, che si sviluppino contestualmente a quelle di edificazione. Le quinte arboree dovranno essere previste e realizzate tramite essenze locali quali ad esempio Tiglio, Olmo, Pioppo Cipressino. Dovranno essere poste in atto opportune misure (come ad es. fidejussione ecc.) che impongano la realizzazione ed il mantenimento delle suddette quinte arboree.

ART.41. CAVE, TORBIERE, DISCARICHE

41.1 Lo sfruttamento di cave e torbiere è sottoposto alle prescrizioni della normativa statale e regionale vigente.

41.2 La formazione di rilevati per accumulo di rifiuti solidi e l'apertura di nuove discariche sono sottoposti al regime di Permesso di Costruire e D.I.A onerosa e regolamentati secondo i disposti dell'art. 55 della L.R. 56/77 e s.m.i.

41.3 La richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A. deve essere corredata di tutte le indagini, che a giudizio insindacabile della C.I.E., siano necessarie a valutare i pericoli dell'intervento sotto il profilo statico, igienico, idrogeologico ed ecologico.

TITOLO V

CAPITOLO VII

Prescrizioni particolari.

ART.42. AREE DI RISPETTO E VINCOLO

42.1 Il P.R.G.I. individua le fasce di rispetto (tav. P4 - P.5.1 -P.5.1.1 - P. 5.2 - P. 5.3 - P. 5.4 - P. 5.5).

Tali fasce assumono l'indice di edificabilità delle aree normative in cui ricadono;
sono inedificabili fatta eccezione per gli interventi di seguito specificati.

42.2 Nelle fasce di rispetto sono ammessi sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza cambio di destinazione d'uso; sulle aree libere la realizzazione di parcheggi, verde e attrezzature sportive all'aperto.

42.3 Nelle aree soggette a vincolo cimiteriale è ammessa l'installazione di chioschi a servizio del cimitero.

42.4 Nelle fasce di rispetto stradale sono consentite nel rispetto delle prescrizioni del nuovo codice della strada le seguenti ulteriori opere:

- a) impianti di distribuzione dei carburanti con relative opere accessorie, parcheggi pubblici ed attrezzature al servizio della circolazione;
- b) pensiline di ingresso di edifici
- c) recinzioni a giorno che non ostruiscano la visibilità
- d) nell'interrato, cabine elettriche e volumi tecnici
- e) ampliamenti di edifici, non eccedenti il 20 % del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche, da realizzare da lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare e nel rispetto delle ulteriori prescrizioni riportate all'art. 32

42.5 Ai sensi degli articoli 27 e 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. sono previste sul territorio di Rocca d'Arazzo fasce di rispetto interdette all'edificazione suddivise nel modo seguente:

Fasce di rispetto interdette all'edificazione

a) Fasce di rispetto stradale (D.L. 285/92 - D.P.R. 495/92 s.m.i)

A protezione dei nastri stradali sono previste fasce di rispetto della profondità di mt.20, al di fuori delle aree edificate o edificabili e di mt.6 all'interno delle aree suddette, salvo diverse disposizioni normative delle singole aree.

b) Fasce di rispetto cimiteriale (R.D. 1265/34)

La fascia di rispetto cimiteriale ha una profondità di mt. ~~150~~ 200

Nell'area di rispetto cimiteriale definita dal P.R.G.C. con apposita simbologia, ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie del 27 luglio 1934 n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni, è consentita la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre. Inoltre, per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 3 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Ai fini del rispetto delle disposizioni sanitarie in materia (art. 338 del R.D. 27/7/1934 n. 1265 e della L. 166/2002) e dell'art. 27 commi 5, 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater, 6 quinquies della L.R. 56/77 s.m.i, i cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 m dal centro abitato, così come definito dall'art. 12, comma 2, numero 5 bis, della L.R. 56/77 s.m.i, e tali fasce di rispetto cimiteriale non possono essere inferiori a 200 m dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti. E' fatto pertanto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di 200 m dall'impianto cimiteriale, salvo eventuali riduzioni ai sensi del comma 6 bis, confermate dal parere formale della competente ASL e comunque non oltre il limite inderogabile dei 50 m, per consentire l'ampliamento dei cimiteri o la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico.

c) Fasce di rispetto acque pubbliche (L.431/85 e D.P.R. 42/04)

MT 150

d) Fasce di rispetto pozzi idropotabili (D.P.R. 236/88)

Dalle opere di recinzione delle aree sedi di opere di captazione degli acquedotti sono imposte fasce di rispetto di mt.200 di profondità.

e) Fasce di rispetto fluviale e dai principali corsi d'acqua

A protezione delle sponde dei corsi d'acqua arginati sono previste fasce di rispetto di mt.25 dal piede esterno degli argini mentre per i torrenti ed i rii non arginati la profondità della fascia di rispetto é di mt.100.

All'interno delle aree edificabili la fascia di rispetto é ulteriormente riducibile con la realizzazione, approvata dal Consiglio Comunale, di opere di sistemazione idraulica atte a consentire il naturale deflusso delle acque, preservando il territorio circostante da possibili straripamenti ; in ogni caso dovrà sempre essere mantenuta una fascia di rispetto cautelativa di inedificabilità assoluta di 10 m. (Vedi pag. 2 Titolo VII Appendice uno : normativa relativa alla carta di sintesi - Classe III).

Fiume Tanaro mt 100
Rio Robengo mt. 25

Rio Valmelia mt 25
Rio Valvico mt 25

Le fasce indicate sulle tavole di piano possono subire trasformazioni sulla base di elementi geomorfologici del terreno descritti nella Relazione Geologico Tecnica.

f) Fasce di rispetto dai depuratori

Dalle opere di recinzione delle aree sedi di depuratori sono imposte fasce di rispetto di mt.100 di profondità.

Inoltre tutte le acque pubbliche, ai sensi del T.U.- R.D. n' 523/1904, art. 96, lettera f) determinano fasce di inedificabilità assoluta aventi profondità di MT 10.

g) Fascia di rispetto linea alta tensione (D.P.C.M. 23 aprile 1992)
mt.20

h) Fascia di rispetto metanodotto
MT 12,5 dall'interasse

11 Aree boscate e aree di tutela paesaggistica ambientale (Art.30 della L.R. 56/77 s.m.i).

Vincoli autorizzativi

a) Vincolo Art. 13 della L. 64/74

L'abitato di Rocca d'Arazzo e le frazioni S. Anna, S. Carlo, S. Caterina sono inserite nei centri abitati da consolidare e trasferire ai sensi della L.R. 2 febbraio 1974 n.64, all'interno di detta perimetrazione, per qualsiasi intervento dovrà essere richiesto parere preventivo al Settore geologico Regionale in base a quanto disposto dalla legge vigente.

b) Vincolo idrogeologico (L.R. 45/89)

Le zone del territorio comunale sottoposte a vincolo idrogeologico sono sottoposte alla normativa prevista dalla L.R. 9/8/89 n. 45 che abroga e supera le precedenti disposizioni in materia

c) Edifici di interesse storico-artistico, compresi negli elenchi di cui alla legge 29 giugno 1979, n.1497, e 1° giugno 1939, n. 1089 (Art.24 L.R.56/77) e D.lgs.42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

d) Vincolo paesaggistico ambientale ai sensi della parte terza del D.lgs.42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

Componenti del PTP per cui sono previste prescrizioni che esigono attuazione.

Con riferimento al “Sistema dell’assetto naturale e agricolo forestale”, componente Reti di Corridoi Biologici e Fasce di Salvaguardia, “Fasce Tampone del Tanaro e del Belbo”:
tra le prescrizioni che esigono attuazione si rileva che per le fasce di salvaguardia delle acque pubbliche di cui al comma 2.1, lettera b1) dell’ art.22 delle NdA del PTP, la fascia tampone ha larghezza di almeno 10 m dalla linea di sponda(Le fasce tampone sono fasce a vegetazione densa e prevalentemente boscate, aventi come scopo il rallentamento dei flussi superficiali dell’acqua ed il trattenimento, l’assimilazione e la rimozione dei nutrienti dilavati dai terreni agricoli).

Inoltre nelle aree oggetto del suddetto articolo le opere per il consolidamento, il contenimento e la prevenzione di frane e smottamenti e le opere per la difesa spondale dei corsi d'acqua, sono prioritariamente realizzate utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.

Con riferimento al "Sistema dell'assetto naturale e agricolo forestale", componenti Aree boscate e Aree sottoposte a vincolo idrogeologico:

nelle aree interessate dalla presente componente, si ritiene necessario integrare le disposizioni riferite alle suddette aree con la seguente prescrizione: "Le opere per il consolidamento, il contenimento e la prevenzione di frane e smottamenti e le opere per la difesa spondale dei corsi d'acqua, sono prioritariamente realizzate utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica".

Estratto PPR – Norme in salvaguardia-

Componenti e sistemi naturalistici del PPR per cui sono previste prescrizioni

-Fascia Fluviale Interna (art.14 delle Nda del PPR)

Le fasce fluviali "interne" includono le fasce A e B del PAI, nonché le aree tutelate ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (D.Lgs 42/04 e s.m.i.) di cui alla lettera c) comma 1, articolo 142, per una larghezza di 150 m dal piede degli argini o sponde.

All'interno delle fasce fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI per quanto non attiene la tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:

a. deve essere conservata la vegetazione arbustiva ed arborea di tipo igrofilo e i lembi di bosco planiziale

b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua quali cascate e salti di valore scenico.

Aree vincolate ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/04 e s.m.i.

-I fiumi, i torrenti i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (lett.c).

-I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n.227 (lett.g) e confermati dalla L.R. 4/2009.

-Le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici (lett.h).

ART.43. BASSI FABBRICATI

43.1 Sui bassi fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia, purché gli interventi non comportino capacità insediativa teorica aggiuntiva. La nuova costruzione di bassi fabbricati, i quali non devono superare i tre MT di altezza dal piano campagna alla linea di gronda, è normata in modo specifico nell'ambito delle aree di Piano. Per tali costruzioni non si applicano le prescrizioni relative alle distanze dai confini e dai fabbricati.

ART.44. CHIOSCHI, EDICOLE, MEZZI PUBBLICITARI, IMPIANTI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE

44.1 L'amministrazione comunale può a proprio insindacabile giudizio consentire l'installazione a titolo precario di chioschi per attività di tipo commerciale (edicole di giornali, vendita di fiori e piante, somministrazione al pubblico di bevande, alimenti, ecc.), impianti per la distribuzione di carburante, su aree pubbliche, private o vincolate dal P.R.G.I. per servizi pubblici.

44.2 *L'installazione di chioschi, edicole od altre strutture similari, anche a carattere provvisorio, è autorizzata dal Comune, in conformità alle norme dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.*

Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione; per quanto di competenza comunale valgono le disposizioni del presente articolo.

L'installazione di chioschi e mezzi pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di nocimento per l'ambiente circostante: in particolare le insegne luminose e la cartellonistica motorizzata non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.

Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione è subordinato alla presentazione di domanda corredata di estratti planimetrici dello strumento urbanistico e di disegni di progetto in scala non inferiore a 1:20.

Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

I provvedimenti di cui al comma precedente sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.

Nel caso in cui sia concessa l'occupazione di suolo pubblico per l'installazione di chioschi o mezzi pubblicitari, valgono le disposizioni di cui all'art. 39.6.

L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di definire spazi idonei per la posa, l'installazione e l'affissione di mezzi pubblicitari all'interno del centro abitato fissandone, di volta in volta, la distanza dal limite delle carreggiate stradali, nel rispetto della legge vigente.

44.3 Gli impianti per la distribuzione carburanti non sono consentiti nelle aree che il P.R.G.I. destina a verde e a servizi pubblici con esclusione del servizio parcheggio nell'area produttiva (art. 21 L.R. 56/77 s.m.i.) Tali attrezzature non possono avere una superficie superiore a mt.20. Nelle aree consolidate e di pregio ambientale é vietato l'uso dell'alluminio anodizzato e del cemento armato e no. Devono essere usati i materiali tradizionali, quali ferro battuto, vetro, legno, mattoni pieni aventi come legante la calce, ecc.

ART.45. APERTURA DI STRADE PRIVATE

45.1 E' vietato procedere all'apertura di strade private senza la preventiva autorizzazione del Comune.

La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.

45.2 L'accesso diretto di strade private su arterie statali e provinciali al di fuori dei centri edificati, per essere autorizzato, deve preventivamente essere reso pubblico, organicamente inserito nella rete viaria del P.R.G.I., avere il nulla osta dell'ente Stato o Provincia titolare dell'arteria su cui è creato l'accesso e nel rispetto del codice della strada.

45.3 L'autorizzazione ad aprire strade private nelle aree urbane è subordinata alla stipula di una convenzione ex art. 49 V comma LUR o PEC che impegna i richiedenti a dotarle di un fondo adeguato, canalizzazione delle acque, illuminazione e ad una manutenzione costante delle attrezzature.

45.4 In particolare gli Enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

a) alla pavimentazione se l'Amministrazione Comunale la ritiene necessaria

b) alla manutenzione e pulizia

c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta

d) all'efficienza del sedime e del manto stradale

e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali

f) alla illuminazione, nei casi previsti

45.5 *Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di 5,00 m, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.*

45.6 *Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,50 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m.*

45.7 *Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di 4,00 m nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 m nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.*

45.8 *Le precedenti prescrizioni si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione o recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.*

45.9 *Le strade private di lunghezza superiore a 25,00 m, poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di impianto di illuminazione in grado di fornire un illuminamento medio di 4lx (lux) sul piano stradale.*

45.10 *Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.*

TITOLO VI

CAPITOLO VIII

Disposizioni transitorie e finali.

ART.46. FACOLTA' DI DEROGA

46.1 Su tutto il territorio comunale sono ammissibili le deroghe ai sensi dell'Art. 41 quater della L. 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni con le procedure di legge, circolare del P.G.R. 30/12/91 n.21/URE pubblicata sul B.U.R. n.2 del 08/01/1992.

ART.47.NORME ABROGATE

47.1 Con l'entrata in vigore del presente P.R.G.I. sono abrogate le disposizioni del P.R.G.I. precedente e di ogni altra disposizione comunale incompatibile .
Le presenti norme prevalgono su quelle a carattere edilizio eventualmente in contrasto con il R.E.

ART.48.CONSULTAZIONE DELLE TAVOLE DI PIANO

48.1 Nelle rappresentazioni grafiche delle tavole di Piano prevale l'informazione delle tavole dettaglio sulle tavole di scala d'insieme;

TITOLO VII

CAPITOLO IX

Insedimenti commerciali per la vendita al dettaglio soggetti alla disciplina di cui al D.LGS 114/1998.

ART.49 NORME SOSTITUTIVE

49.1 In merito alla DCR n.59-10831 del 24.3.2006, recante il testo coordinato dell'allegato A alla DCR n.563-13414 del 29.10.99 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.LGS 31.3.1998 114/98" e dell'allegato A alla DCR N. 347-42514 del 23.12.2003 "Modifiche ed integrazioni all'allegato A alla DCR n.563-13414 del 29.10.99", si applicano le norme sostitutive nei limiti dell'art.30 della DCR citata fino all'emanazione delle norme comunali.

TITOLO VIII

CAPITOLO X

NORME P.R.G.I. RELATIVE ALLA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL' IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Per tutto il territorio comunale, qualunque sia il tipo d'intervento valgono i seguenti indirizzi:

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, suddivise nelle sottoclassi II a), II b) nelle quali si rimanda al rispetto del D.M. 11/03/1988 in particolare gli interventi sono subordinati a:

nella classe **II 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;

nella classe **II b)**:

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

Classe III

Interventi ammessi

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

b) le piste a servizio dell'attività agricola;

c) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;

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

e) opere di sostegno e contenimento;

f) per le abitazioni isolate manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di ampliamenti funzionali e di ristrutturazione. In tal caso le ristrutturazioni e gli ampliamenti dovranno essere condizionati, in fase attuativa di P.R.G.I. (a livello di singola Permesso di Costruire e D.I.A.), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensiva d'indagini geologiche e geotecniche mirate a definire le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

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

h) non devono essere consentiti cambi di destinazioni d'uso che implicino un aumento del rischio; in caso di modesti interventi, può essere eventualmente previsto un cambio di destinazione d'uso in territori pericolosi di cui alle classi III, IIIa, solo a seguito d'indagini puntuali che dettagliano il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare, e verifichino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio.

Per tutti gli interventi di cui sopra dovrà essere presentata relazione geologica e si dovrà ottemperare al D.M. 11/03/88.

Classe IIIa): porzioni di territorio inedificate, distinte a seconda della tematica dissestiva: frana (aree instabili) - dissesto idraulico (aree a rischio d'inondazione Fiume Tanaro e rii minori) - fasce di rispetto dai corsi d'acqua - inidonee a nuovi insediamenti.

Classe IIIa1 (Aree instabili frana attiva e quiescente):

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

Sono consentiti:

- a) gli interventi di sistemazione e bonifica dei versanti e tutti quegli interventi atti a ridurre le condizioni di pericolosità dell'area;
- b) le piste a servizio dell'attività agricola
- c) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- d) opere di demolizione e reinterri che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva
- e) opere di sostegno e contenimento

Per tutti gli interventi di cui sopra dovrà essere presentata relazione geologica e si dovrà ottemperare al D.M. 11/03/88.

Relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi (case sparse):

- a) interventi di manutenzione ordinaria
- b) nel caso l'area sia segnalata nella carta di sintesi come in frana quiescente - modesti ampliamenti e piccole pertinenze finalizzati a limitati adeguamenti funzionali delle abitazioni e degli insediamenti produttivi esistenti, nonché alla realizzazione di pertinenze agricole.
- c) cambio di destinazione d'uso che non implichi un aumento del rischio (solo per le frane quiescenti); (andranno condotte indagini puntuali che dettagliano il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto e verifichino l'avvenuta minimizzazione del rischio).

Gli ampliamenti e le ristrutturazioni, sono condizionate all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi d'indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione da realizzarsi prima del rilascio della concessione;

La fattibilità degli interventi di cui ai punti b), c), al fine della tutela della pubblica e privata incolumità è condizionata (a livello di singola Permesso di Costruire e D.I.A.), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi d'indagini geologiche, geotecniche, mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

Classe IIIa2 Aree a rischio idraulico rii minori**Sono consentiti**

- a) interventi di sistemazione e manutenzione idrogeologica dei corsi d'acqua e tutti quegli interventi atti a ridurre le condizioni di pericolosità dell'area
- b) le piste a servizio dell'attività agricola
- c) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere
- d) opere di demolizione e reinterri che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva;

I sopraccitati interventi non dovranno creare ostacolo al deflusso delle acque o sottrarre area utile alle acque in caso d'esondazione per cui, la loro fattibilità dovrà essere verificata mediante relazione geologica ed idraulica.

Per tutti gli interventi di cui sopra dovrà essere presentata relazione geologica e si dovrà ottemperare al D.M. 11/03/88.

Relativamente ai fabbricati esistenti (case sparse) sono ammessi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione di tipo A)
- e) modesti ampliamenti (a seconda del grado di pericolosità dell'area) e piccole pertinenze finalizzati a limitati adeguamenti funzionali delle abitazioni e degli insediamenti produttivi esistenti, nonché alla realizzazione di pertinenze agricole;
- f) sopraelevazioni con aumento di volume, purché finalizzati alla riduzione della vulnerabilità dei piani terra (l'aumento di volume può risultare anche di poco superiore alla superficie allagabile purché, al piano terra vengano realizzati pilotti e non muri di tamponamento continui);
- g) cambio di destinazione d'uso che non implichi un aumento del rischio (andranno condotte indagini puntuali che dettagliano il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto e verifichino l'avvenuta minimizzazione del rischio)

La fattibilità degli interventi di cui ai punti c), d), e), f), g) al fine della tutela della pubblica e privata incolumità, dovrà essere verificata da una puntuale relazione Geologica.

Per gli interventi di cui ai punti b), c), d), e), f), g) sono preferibilmente da escludere la ricostruzione di locali interrati o al piano terra d'impianti tecnologici, quali ad esempio il condizionamento e il riscaldamento.

Classe IIIb

Aree pericolose e edificate, già parzialmente difese con opere preesistenti all'indagine. Nel caso specifico è stata inserita una fascia di IIIb dal ciglio della scarpata attiva a Nord del concentrico dell'abitato di Rocca d'Arazzo e a tergo del muro di contenimento dei "Capperi 2", presente lungo il lato di monte della strada provinciale per Asti, dell'estensione di 15 m. Le valutazioni, relative alla mitigazione del rischio, dovranno essere sviluppate nell'ambito dell'indagine di piano, o successivamente, sulla scorta di considerazioni e documentazioni tecniche specifiche, redatte da un geologo e professionisti competenti, in collaborazione con l'Ufficio Tecnico Comunale. Le opere di

difesa quali muri di contenimento e sostegno necessiteranno nel tempo di controllo, manutenzione ordinaria e straordinaria o d'ulteriori opere di miglioramento qualora l'evoluzione del quadro conoscitivo ne richieda la realizzazione. Spetterà all'Amministrazione Comunale, stabilire se le opere esistenti siano in grado di mitigare il rischio senza richiedere ulteriori interventi.

Relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione di tipo A)
- e) adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, adeguamenti igienico -funzionali (es. realizzazione d'ulteriori locali di recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi ecc.)
- f) cambio di destinazione d'uso che non implichi un aumento del rischio (andranno condotte indagini puntuali che valutino con dettaglio il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto e verifichino l'avvenuta minimizzazione del rischio).

La fattibilità degli interventi di cui ai punti c), d), e), f) al fine della tutela della pubblica e privata incolumità, dovrà essere verificata da una puntuale relazione geologica comprensiva d'indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione da realizzarsi prima del rilascio della concessione, andrà inoltre valutato il grado di manutenzione dell'opera di difesa (qualora sia presente).

Classe IIIa3 Aree a rischio idraulico Fiume Tanaro (intensità processo Ae)

Per dette aree sono state riportate le Norme d'Attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n.18 in data 26 aprile 2001 ed alle quali si rimanda dal momento che ivi sono stati riportati integralmente solo gli art. 29,30,39.

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

Art. 29. Fascia di deflusso della piena (Fascia A)

1. Nella fascia A il piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni d'equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

2. Nella fascia A sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs .5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. 1);
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, lettera 1);
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per un'ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523.
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto
- f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere

3. Sono per contro consentiti:

- a) cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate
- b) gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;
- e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- f) i depositi temporanei conseguenti e connessi autorizzata ed agli impianti di trattamento del presente nel luogo di produzione da realizzare prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non s'identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;

- i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art.6, comma 1, let. m) del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22
- l) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art.31 dello stesso D.Lgs. n. 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 e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
- m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali
4. Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.
5. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Art. 30. Fascia di esondazione (Fascia B)

1. Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.
2. Nella fascia B sono vietati:
- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi prevedano un pari aumento delle capacità d'invaso in area idraulicamente equivalente;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let.1);
- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
3. Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29:
- a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di Bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art.38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.
- c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato dissesto esistente;
- d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e lo stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs n.152/1999 e successive modifiche e integrazioni;
- e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di Bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art.38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art.38 bis.
4. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Art.39. Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica

1. I territori delle Fasce A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, che divengono contenuto vincolante dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:
- a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. C), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150.
- b) alle aree esterne ai centri edificati, così come definiti alla seguente lettera G), si applicano le norme delle Fasce A e B, di cui ai successivi commi 3 e 4;
- c) per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, s'intende quello di cui all'art. 18 della L.22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla

delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.

2. All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma i lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nelle Fasce A e/o B, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.

3. Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett.a), b), c) della L. 5 agosto 1978 n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

Norme di attuazione

4. Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:

a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;

d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi del precedente art. 20.

5. La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui al precedente art.38.

6. Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, i Comuni, in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del presente Piano, nei termini previsti all'art. 27, comma 2, devono rispettare i seguenti indirizzi:

- evitare nella Fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;
- favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia
- favorire nelle fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico - ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.

7. Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n.493 e successive modifiche) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del presente Piano e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

8. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 9 luglio 1908, n. 445 e 2 febbraio 1974, n.64, nonché quelli di cui al D.Lgs; 29 ottobre 1999 n. 490 e dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e successive modifiche e integrazioni.

9. Per le aree inserite all'interno dei territori protetti nazionali o regionali, definiti ai sensi della L. 6 dicembre 1991, n. 394 e successive modifiche e integrazioni e/o da specifiche leggi regionali in materia, gli Enti di gestione, in sede di formazione e adozione di strumenti di pianificazione d'area e territoriale o di loro varianti di adeguamento, sono tenuti, nell'ambito di un'intesa con l'Autorità di Bacino, a conformare le loro previsioni alle delimitazioni e alle relative prescrizioni del presente Piano, specificatamente finalizzate alla messa in sicurezza dei territori.

La fattibilità degli interventi al fine della tutela della pubblica e privata incolumità è condizionata (a livello di singola Permesso di Costruire e D.I.A.), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche, geotecniche e studi idraulici a seconda del caso, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. In tali aree è fatto divieto di realizzare locali interrati.

Per i corsi d'acqua quali Rio Valvico, Valmelia e Rabengo, inseriti nell'elenco delle T.U. del 1938 (acque pubbliche) dovrà essere mantenuto, ai sensi del R.D. 1904 una fascia di rispetto di 10 m (indicata appositamente in carta da una linea) oltre la fascia di rispetto dei 100 m dal F. Tanaro e di 25 m (stabilita dal progettista) sui rii Valvico, Valmelia, Rabengo ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56

Classe IIIb2:

Porzioni di territorio edificate, nelle quali sono da imporre interventi di riassetto territoriale a carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

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

In assenza di detti interventi si rimanda alle norme relative alla classe IIIa e saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carattere antropico.

Nel caso si renda necessaria la realizzazione d'interventi di riassetto, questi ultimi potranno essere eseguiti da uno o più soggetti privati, Comune od Ente Pubblico facendo riferimento all'effettiva eliminazione e/o minimizzazione del rischio.

Dovranno essere approvati in fase progettuale e collaudati da parte dell'ente pubblico; gli interventi dovranno chiaramente individuare gli obiettivi da raggiungere in rapporto all'eliminazione o minimizzazione del rischio. In fase attuativa il Comune dovrà predisporre un Cronoprogramma degli interventi di sistemazione da realizzarsi.

PRESCRIZIONI GENERALI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. 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;

11. 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

12. Non sono ammesse occlusioni anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata, tramite riporti vari.

Si rammenta inoltre che sia l'abitato di Rocca d'Arazzo che le frazioni S. Anna,

S. Carlo, S. Caterina sono inserite nei centri abitati da consolidare e trasferire ai sensi L.R. 2 febbraio 1974 n. 64, all'interno di detta perimetrazione, per qualsiasi intervento dovrà essere richiesto parere preventivo al Settore geologico Regionale in base a quanto disposto della legge vigente.

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

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

Per quanto concerne la frase "incremento del carico antropico" si precisa comunque che, fatte salve le situazioni di grave pericolo, a seguito di opportune indagini di dettaglio, è possibile considerare accettabili gli adeguamenti che

consentono una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltreché gli adeguamenti igienico - funzionali, escludendo viceversa la realizzazione di nuove unità abitative (se non dopo la realizzazione degli interventi di riassetto).

Dott. Geologo Grazia Lignana

ALLEGATO I°: TABELLE

ART.-27. AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Lotti residenziali di completamento	Superficie fondiaria mq.	Accesso viario previsto mq.	Prescrizioni particolari
RC2	1253	/	*
RC2a	3252	418	*
RC2b	1096	460	*
RC2c	1093	227	*
RC3	1688	497	*
RC4	1192	/	*
Totale	9574		

Il riscontro cartografico si trova nella tavola P.4 e P.5.1
 * Contestualmente alla viabilità prevista deve essere realizzata all'interno del lotto l'area di manovra e d'inversione di marcia

ART.-28. AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

Comparti nuovo impianto	Superficie fondiaria mq.	Viabilità/ parcheggio previsti mq.	Servizi previsti mq.	Superficie territoriale mq.
NI4*	20858	1752	VNI4 = 311	22921
NI5*	7062	/	VA9 = 3000	10062
Totale	27920	1752	3311	32983

Il riscontro cartografico si trova nella tavola P.4 e P.5.1
 * Le nuove edificazioni devono essere realizzate nella parte pianeggiante dei lotti

ART.-29-30. AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Lotti di nuovo impianto	Lotti già insediati	Superficie fondiaria mq.	Viabilità prevista mq.	Servizi previsti mq.	Superficie territoriale mq.
PLI		6153	/	/	/
PL II		6300	/	/	/
PL Parcheggio		2248	/	/	/
Totale parziale		14701	/	/	/
	PL di riordino e completamento	48946 38666	1488	3553 9434	63421 53141
Totale		63647 53367	1488	12987	63421 53141

Il riscontro cartografico si trova nelle tavole P.4 e P.5.5

ART.31. NUCLEI AGRICOLI

Lotti di ricomposizione	Superficie fondiaria mq.	Viabilità prevista mq.
NA 6	1021	-

NA 9	4068	230
NA11	1849	160
NA19	2400	708
NA 20	3140	-
NA 21	594	125
NA 23	943	-
NA 24	1830	-
NA 25	1443	-
NA 26	2536	-
NA 27	1264	-
Totale	21088	-

Il riscontro cartografico si trova nelle tavole P.4, P.5.1, P.5.2, P.5.3 e P.5.4

ALLEGATO II°:

Legge Regionale 15/03/1995 N.35 - Individuazione, tutela e valorizzazione dei beni culturali architettonici in ambito comunale

Elenco dei beni oggetto di tutela ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 s.m.i. individuati nel territorio comunale di Rocca d'Arazzo:

- 1) Casa novocentesca, via XX Settembre, 3
- 2) Casa rurale, via XX Settembre, 16/18
- 3) Pertinenze rurali, via Garibaldi, 51
- 4) Casa, via Roma 1 angolo via Garibaldi
- 5) Casa (rudere), via Roma
- 6) Casa Cammarota, via Cammarota, 8/10
- 7) Case rurali, via M. D'Azeglio, 18/20/22
- 8) Casa, via M. D'Azeglio,8
- 9) Casa rurale, via XX Settembre, 5
- 10) Stele, piazza Giuoco del Pallone
- 11) Scuola elementare (ex), via alla Caserma
- 12) Casa rurale, via Garibaldi, 79
- 13) Palazzo, via Cavour,3
- 14) Case rurali, via Cammarota 18/20
- 15) Muro di Cinta
- 16) Palazzo, via Valgelata
- 17) Casa novecentesca, via Valgelata, 16
- 18) Case rurali, via Garibaldi, 8
- 19) Pertinenze rustiche, via Garibaldi,6
- 20) Palazzo, via Garibaldi, 15
- 21) Palazzo, via Garibaldi, 19
- 22) Villa Conti Riccardi, via al Monte
- 23) Casa Maggiore, località Madonna
- 24) Casa Castiglioni, strada Santa Caterina, 21
- 25) Villino Fanny, strada Santa Caterina, 18
- 26) "Consorzio Agricolo", frazione Sant'Anna, via Sant'Anna,
- 27) Chiesa di Sant'Anna, frazione Sant'Anna, via Sant'Anna
- 28) Casa, via Cammarota,22
- 29) Casa, Frazione Santa Caterina, via Ollino 6
- 30) Casa, Frazione Santa Caterina, via Ollino,4
- 31) Villa Binello, Frazione Santa Caterina, via Ollino,5
- 32) Villa Boido, Frazione Santa Caterina, via Ollino, 7
- 33) Casa Ottaviano, Frazione Santa Caterina, via Ollino, 16
- 34) Casa, Frazione Santa Caterina, via Ollino, 9
- 35) Casa, Frazione Santa Caterina, via Ollino, 11
- 36) Casa Maschio, Frazione Santa Caterina, via Ollino, 13
- 37) Casa, Frazione Santa Caterina, via Ollino, 20
- 38) Casa Berta, Frazione Santa Caterina, via Ollino, 22
- 39) Casa, Frazione Santa Caterina, via Ollino, 30
- 40) Casa, Frazione Santa Caterina, via Montemarzo
- 41) Casa, Frazione Santa Caterina, via Ollino, 58/60
- 42) Casa, Frazione Santa Caterina, via Ollino, 109
- 43) Casa Ottaviano, Frazione Santa Caterina, 42
- 44) Scuola elementare(ex), Frazione Santa Caterina, via Ollino
- 45) Casa, Frazione Santa Caterina, via Ollino

PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

PREMESSE

Nel seguito si richiamano innanzitutto i concetti generali in merito alle definizioni ed ai riferimenti normativi; si procede poi ad inquadrare la situazione a seguito delle eventuali osservazioni ricevute dal pubblico, Provincia e Comuni limitrofi provvedendo quindi a definire gli elaborati finali ed a evidenziare le principali informazioni in merito alla classificazione acustica del territorio comunale.

DEFINIZIONI, RIFERIMENTI NORMATIVI E PROCEDURALI

La classificazione acustica del territorio comunale (nota anche come *zonizzazione acustica*) ha come obiettivo l'individuazione sul territorio comunale di aree omogenee cui abbinare limiti di rumorosità tali da garantire una condizione acustica compatibile con la destinazione d'uso del territorio (tipologia degli insediamenti presenti ed utilizzo del territorio); il concetto di "classificazione acustica del territorio" viene preliminarmente introdotto con il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 1° marzo 1991 (nel seguito richiamato come DPCM 1/3/91); con riferimento a tale iniziale definizione, seguono tutta una serie di provvedimenti legislativi in materia di protezione dell'ambiente esterno ed abitativo dall'inquinamento acustico che meglio dettagliano e precisano competenze e responsabilità degli Enti e soggetti coinvolti nel raggiungimento dell'obiettivo.

Un completo riferimento legislativo sul tema dell'acustica ambientale è costituito dalla *Legge Quadro sull'inquinamento acustico del 26 ottobre 1995 n° 447* (nel seguito richiamata come Legge 447); all'art.6 tale legge individua fra le competenze dei Comuni la predisposizione della classificazione acustica del proprio territorio.

La metodologia operativa ed i criteri per provvedere alla definizione tecnica delle zone acustiche vanno stabiliti tenendo conto di vari decreti attuativi che provvedono a definire un quadro operativo per la redazione della classificazione acustica del territorio;

tra i decreti più importanti inerenti al tema in oggetto si possono evidenziare i seguenti:

- Decreto Ministeriale 31/10/97 "Metodologia di misura del rumore aeroportuale"
Si riferisce sostanzialmente alla rumorosità di origine aeroportuale ed all'art.6, si occupa della caratterizzazione acustica dell'intorno aeroportuale definendo specifiche aree di rispetto.
- Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14/11/97 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore" : determina i valori limite (immissione, emissione, attenzione e qualità) riferiti alle classi di destinazione d'uso del territorio catalogate e definite nella tabella A del decreto stesso ed alle quali deve far riferimento la classificazione acustica.
- Decreto Ministeriale 16/03/98 "Tecniche di rilevamento e di misurazione dell'inquinamento acustico" : non ha riferimenti diretti alla classificazione acustica del territorio ma tramite definizioni, criteri e modalità tecniche di misura, fornisce la base tecnica per valutare i livelli sonori che dovranno poi essere comparati con i limiti di zona stabiliti in fase di classificazione acustica del territorio comunale.
- Decreto del Presidente della Repubblica 18/11/98 n°459 "Regolamento recante norme di esecuzione dell'art. 11 della legge 26 ottobre 1995 n° 447 in materia di inquinamento acustico da traffico ferroviario": stabilisce le norme per la prevenzione ed il contenimento dell'inquinamento da rumore avente origine da infrastrutture ferroviarie definendo tra l'altro all'art. 3, le relative fasce di pertinenza.

In realtà, è tuttora mancante un decreto attuativo riguardante le infrastrutture stradali e di conseguenza mancano le definizioni in merito alle fasce di pertinenza relative a tali infrastrutture: il testo di tale decreto è disponibile solamente in forma di bozza comprendente la proposta del Ministero dell'Ambiente e la rettifica da parte del Ministero dei Trasporti.

Nella definizione della metodologia operativa per la classificazione acustica del territorio vanno principalmente tenute in conto le Leggi ed i Regolamenti regionali: nel caso specifico, la Regione Piemonte, con la *Legge n°52 del 20 ottobre 2000 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico"* (nel seguito richiamata come Legge Regionale), ha provveduto a riordinare le competenze amministrative e le funzioni di

Regioni, Province e Comuni ed in tema di classificazione acustica, definendo le linee guida generali e l'iter procedurale per l'approvazione della classificazione acustica.

Le linee guida per la classificazione acustica richiamate in forma generica nella Legge Regionale sono state ulteriormente precisate dal punto di vista tecnico e operativo, nella *Deliberazione della Giunta Regionale n°85-3802 del 6 agosto 2001* (nel seguito richiamata come DGR) che provvede a definire principi, metodologie e criteri per la redazione della classificazione acustica del territorio comunale.

La DGR provvede inoltre a definire il "*gruppo tecnico interdisciplinare*" che operativamente deve provvedere alla redazione della classificazione acustica e che deve essere formato almeno da un tecnico esperto in urbanistica e da un tecnico competente in acustica ambientale regolarmente iscritto alle specifiche liste Regionali (ai sensi dell'art.2, commi 7 ed 8 della Legge 447).

Nella pagina seguente si riporta uno schema riassuntivo delle classi di destinazione d'uso del territorio con relative descrizioni e valori limite, così come riportate nella tabella A del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14 novembre 1997.

DPCM 14/11/97 - TABELLA A: classificazione del territorio comunale

<p>CLASSE I - aree particolarmente protette: rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.</p>
<p>CLASSE II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.</p>
<p>CLASSE III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.</p>
<p>CLASSE IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.</p>
<p>CLASSE V - aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.</p>
<p>CLASSE VI - aree esclusivamente industriali: rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.</p>

Tabella 1.2 - DPCM 14/11/97 - TABELLA B: Valori limite di emissione

VALORI LIMITE DI EMISSIONE - Leq in dB(A)			
CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL TERRITORIO		TEMPI DI RIFERIMENTO	
		DIURNO (6.00-22.00)	NOTTURNO (22.00-6.00)
Aree particolarmente protette	Classe I	45	35
Aree prevalentemente residenziali	Classe II	50	40
Aree di tipo misto	Classe III	55	45
Aree di intensa attività umana	Classe IV	60	50
Aree prevalentemente industriali	Classe V	65	55
Aree esclusivamente industriali	Classe VI	65	65

Valori limite di emissione: il valore massimo di rumore che può essere emesso da una sorgente sonora, misurato in prossimità della sorgente stessa.

Tabella 1.3 - DPCM 14/11/97 - TABELLA C: Valori limite assoluti di emissione

VALORI LIMITE DI EMISSIONE - Leq in dB(A)			
CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL TERRITORIO		TEMPI DI RIFERIMENTO	
		DIURNO (6.00-22.00)	NOTTURNO (22.00-6.00)
Aree particolarmente protette	Classe I	50	40
Aree prevalentemente residenziali	Classe II	55	45
Aree di tipo misto	Classe III	60	50
Aree di intensa attività umana	Classe IV	65	55
Aree prevalentemente industriali	Classe V	70	60
Aree esclusivamente industriali	Classe VI	70	70

Valori limite assoluti di emissione: il valore massimo di rumore che può essere immesso da una o più sorgenti sonore nell'ambiente abitativo o nell'ambiente esterno, misurato in prossimità dei ricettori.

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL COMUNE DI ROCCA D'ARAZZO

La classificazione acustica del territorio comunale, è stata sviluppata in collaborazione con i competenti uffici comunali, e con i professionisti consulenti del Comune in accordo con le scelte dell'Amministrazione Comunale in materia di destinazioni d'uso del territorio.

La metodologia seguita si compone delle fasi di lavoro evidenziate nella DGR, e più precisamente:

FASE O: acquisizione dati ambientali ed urbanistici

FASE I: analisi delle norme tecniche di attuazione del PRGC, determinazione delle corrispondenze tra classi di destinazione d'uso e classi acustiche ed elaborazione della bozza di classificazione acustica.

FASE II: analisi territoriale di completamento e perfezionamento della bozza di zonizzazione acustica.

FASE III: omogeneizzazione della classificazione acustica ed individuazione delle aree destinate a spettacolo a carattere temporaneo, oppure mobile, oppure all'aperto.

FASE IV: inserimento delle fasce cuscinetto (suddivisa in FASE IV-1) e delle fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti (suddivisa in FASE IV-2).

CONSIDERAZIONI FINALI

La classificazione acustica definitiva del territorio comunale di Rocca d'Arazzo, è riportata sulla cartografia allegata relativa all'intero territorio comunale in scala 1:10.000 ed al centro abitato in scala 1: 5000.

Si evidenzia inoltre che:

- Per quanto riguarda l'individuazione di aree destinate allo svolgimento di manifestazioni e/o spettacoli a carattere temporaneo, mobile o all'aperto, sono state individuate le seguenti zone:
 - **Area T1-** c/o il Municipio
 - **Area T2-** c/o l'area per il gioco del pallone
 - **Area T3-** c/o la zona industriale
 - **Area T4-** c/o villa Riccardi
 - **Area T5-** c/o Fr. S.Anna
 - **Area T6-** c/o Fr. S.Caterina
 - **Area T7-** c/o Fr. S.Caterina
 - **Area T8-** c/o Fr. S.Caterina
 - **Area T9-** c/o Fr. S.Carlo
- b) Nel caso di in esame, non sono state evidenziate fasce di pertinenza in merito ad infrastrutture aeroportuali e ferroviarie data la mancanza di tali infrastrutture sul territorio comunale: lo stesso dicasi per le infrastrutture stradali per le quali manca invece un decreto specifico.
- Nell'ambito della classificazione acustica non sono presenti accostamenti critici (adiacenza di aree classificate in modo tale che i limiti applicabili differiscano di più di 5 dB (A)).

TITOLO VII

CAPITOLO IX

Insedimenti commerciali per la vendita al dettaglio soggetti alla disciplina di cui al D.LGS 114/1998.

ART.49 CLASSIFICAZIONE ED AMBITO DI APPLICAZIONE

49.1 Il Comune di Rocca d'Arazzo ai sensi dell'art.11 del testo coordinato dell'allegato A alla DCR n.563-13414 del 29.10.99 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.LGS 31.3.1998 114/98" e dell'allegato A alla DCR N. 347-42514 del 23.12.2003 "Modifiche ed integrazioni all'allegato A alla DCR n.563-13414 del 29.10.99", approvato con la DCR n.59-10831 del 24.3.2006, è classificato Comune Minore della rete Secondaria appartenente ad area di programmazione commerciale.

49.2 Le norme del presente titolo si applicano esclusivamente agli insediamenti in cui sono esercitate forme di vendita al dettaglio, di cui all'art.1, comma 3°, titolo I, e art. 6, comma 2, titolo III del D.lgs. 114/98.

49.3 Il testo coordinato di cui alla DCR n.59-10831 del 24.3.2006 (di seguito "criteri regionali"), la L.R. n° 28/99 e la D.G.R. del 1 marzo 2000 n° 42-29532 costituiscono il riferimento da assumere per l'applicazione della presente normativa.

49.4 Per quanto non espressamente previsto dal presente titolo VII si fa rinvio alla vigente normativa di settore, in particolare alle norme sostitutive dell'art.30 della DCR n.59-10831 del 24.3.2006 "testo coordinato" di cui al comma 49.1.

Le norme di cui al presente Titolo avranno prevalenza in caso di contrasto con altre disposizioni contenute nelle presenti.

ART.50 DEFINIZIONI

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

- quella di reparti specificatamente destinata ad esposizione di merci, non immediatamente prelevabili e/o consegnabili;
- quella riservata a percorsi, strade interne, nonché a collegamenti verticali, che garantiscono l'accessibilità a più esercizi commerciali anche quando tra loro integrati da servizi comuni;
- quella esterna all'area di vendita ed antistante vetrine e casse;
- quella destinata a depositi, magazzini, locali di lavorazioni, uffici e servizi.

50.2 La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del decreto legislativo n.114/1998; per superficie espositiva si intende la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili.

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

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

50.5 Sono esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita al dettaglio inferiore a mq. 250;

Sono medie strutture di vendita gli esercizi commerciali con superficie di vendita al dettaglio compresa tra mq. 251 e mq. 2500, anche organizzati in forma di Centro Commerciale.

Sono grandi strutture di vendita gli esercizi commerciali con superficie di vendita al dettaglio superiore a mq. 2500, anche organizzati in forma di Centro Commerciale.

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

Un centro commerciale, ai sensi dell'art.4, comma 1, lett.g) del D.lgs 114/98, è una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2 della D.C.R. n.563-13414 del '99.

ART.51 CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE E DESTINAZIONE D'USO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO

51.1 La destinazione d'uso commerciale per la vendita al dettaglio, è articolata sulla base delle seguenti tipologie distributive:

ESERCIZI DI VICINATO: esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq 250;

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: offerta alimentare e/o mista - offerta extralimentare: esercizi commerciali e centri commerciali con superficie di vendita da mq 251 a mq 2500.

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA: offerta mista - offerta extralimentare:

esercizi commerciali con superficie di vendita da mq 2501 a mq 4500

centri commerciali con superficie di vendita non superiore a mq 6000 e centri commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 6001 fino a mq 12000.

51.2 Gli esercizi di vicinato con offerta alimentare, mista o extra-alimentare configurano una tipologia autonoma nella classificazione delle strutture distributive, quando insediati in tipologie edilizie a prevalente destinazione d'uso diverse da quella commerciale o in centri polifunzionali e l'unità immobiliare in cui è ricavata la superficie di vendita fino a 250 mq. è fisicamente delimitata da partizioni murarie, dotata di servizi e magazzini propri ed autonomi.

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

51.4 E' consentito variare la distribuzione delle superfici come originariamente identificate negli atti autorizzativi, purché non venga quantitativamente aumentata la superficie di vendita, fatta salva la necessità di provvedere alle preventive comunicazioni o di richiedere le necessarie autorizzazioni comunali.

ART.52 PARCHEGGI

52.1 Lo standard minimo per parcheggi pubblici è stabilito nella misura prevista e nei casi previsti dall'art.21, comma 1, numero 3) della L.R. 56/77 s.m.i.

Per gli esercizi di vicinato, ubicati nel perimetro del centro storico non é richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio, fatto salvo quanto prescritto dall'art. 21, comma 1, numero 3) della L.R. 56/77 s.m.i.

52.2 Ai sensi dell'art.21, comma 4, L.R. 56/1977 e s.m.i., ai fini degli standard e del fabbisogno di posti a parcheggio pubblico di cui al presente articolo, sono computabili, oltre alle aree cedute alla Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione o atto unilaterale nelle proporzioni stabilite da strumenti urbanistici esecutivi.

ART.53 AMMISSIBILITA' DELL'INSEDIAMENTO DELLE STRUTTURE DI VENDITA AL DETTAGLIO NELLE AREE DI P.R.G.I.

53.1 Gli esercizi di vicinato, non organizzati in centri commerciali e/o insediati in grandi e medie strutture di vendita, sono insediabili in tutte le aree nelle quali il P.R.G.I ammette la destinazione d'uso commercio al dettaglio (superficie di vendita fino a 250 mq);

nelle aree residenziali di conservazione (perimetro del centro storico) e negli ambiti residenziali di conservazione (lotti edificati su tutto il territorio comunale oggetto di tutela ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 s.m.i) è consentita

la realizzazione di nuove superfici di vendita maggiori di 250 mq ricavate nell'ambito di interventi di sostituzione e/o ristrutturazione solo in attuazione di Piani di Recupero, nonché, senza S.U.E. gli ampliamenti di quelle preesistenti connesse ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione, purchè realizzate senza compromissione delle partiture delle facciate con apertura di nuove vetrine.

53.2 E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in attività o dei loro aventi causa, in assenza di modifiche urbanistiche eccedenti l'intervento di manutenzione straordinaria ai locali sede dell'attività ed dell'autorizzazione amministrativa per l'esercizio del commercio, a proseguire l'attività stessa con le medesime modalità utilizzate fino a quella data.

53.3 Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/1977 s.m.i. , secondo le finalità indicate all'articolo 6, D.lgs 114/98.

La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadono nelle aree di conservazione(perimetro del centro storico) e negli ambiti di conservazione(lotti edificati su tutto il territorio comunale oggetto di tutela ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 s.m.i.) individuati dal vigente P.R.G.I., sono assoggettate ai disposti degli articoli 10 e 25 delle presenti N.T.A.

ART.54 CONTESTUALITA' DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI E DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

54.1 Il rilascio dei permessi di costruire relativi all'insediamento delle medie strutture di vendita al dettaglio (superficie di vendita fino a mq 1500 nei Comuni con popolazione fino a diecimila abitanti e a mq 2500 negli altri comuni) è preferibilmente contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del d.lgs 114/1998, purchè la superficie lorda di calpestio non sia superiore a mq 4000.

Negli altri casi il rilascio del permesso di costruire e del provvedimento conclusivo è subordinato all'acquisizione urbanistica regionale.

54.2 Nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di calpestio compresa tra mq 4000 e mq 8000, il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'articolo 49, 5° comma della L.R. 56/77 s.m.i. ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli ai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs 114/1998.

54.3 Nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di calpestio superiore a mq 8000, il rilascio dei permessi di costruire è subordinato a preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo ed a preventiva autorizzazione regionale.

Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs 114/1998.

54.4 Nel permesso edilizio, nella convenzione o atto di impegno unilaterale devono essere precisate:

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

54.5 Nei casi di superficie lorda di pavimento superiore a mq.4000, nella convenzione devono essere adeguatamente dettagliate le soluzioni che risolvono i problemi di impatto con la viabilità e deve essere definita l'attribuzione dei relativi costi di realizzazione.

54.6 Il rilascio dei permessi relativi alla realizzazione di nuovi impianti industriali, 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, in conformità alle direttive del piano di sviluppo regionale e del Piano Territoriale.