

REGIONE PIEMONTE  
**COMUNE DI VIGLIANO D'ASTI**  
PROVINCIA DI ASTI



**PIANO REGOLATORE GENERALE  
INTERCOMUNALE**

**VARIANTE PARZIALE N. 10**

5° COMMA, ART.17, L.R. 56/77 e s.m. ed i  
(come modificato dall'art. 34 L.R. n. 3 del 23/03/2013)

**RIGUARDANTE LO STRALCIO DI ALCUNE AREE DI TIPO b.3**  
(AREE DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE)

**E LA CONTESTUALE INDIVIDUAZIONE DI NUOVE AREE  
A PARZIALE COMPENSAZIONE DI QUELLE STALCIATE**

**NORME DI ATTUAZIONE**

Art. 2 – Elaborati del Piano  
Art. 5 - Tipi di intervento edilizio  
Art. 6 - Tipi di intervento urbanistico  
Art. 25 - Contenuti delle norme specifiche di area  
Art. 28 – Previsioni del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)

**PROGETTO DEFINITIVO**

**Il Responsabile del procedimento**

**Il Tecnico Redattore**

**Il segretario Comunale**

**Il Sindaco**

data / / 2014 D.C.C. n. del



IN APPLICAZIONE AI DISPOSTI DELLA CIRCOLARE DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE N. 16/URE, DEL 18/07/1989, VENGONO INVIATI I SOLI ARTICOLI OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE PARZIALE, REDATTA AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 5 L.R. 56/77 (come modificato dall'art. 34 della L.R. 3 del 25/03/2013), NEI QUALI IN CARATTERE **GRASSETTO** E ~~BARRATO-DOPPIO~~ SONO EVIDENZIATE LE MODIFICHE E GLI STRALCI APPORTATI AL TESTO DELLE N.d.A. DEL P.R.G. VIGENTE.

Gli articoli che hanno subito modifiche e/o correzioni sono i seguenti:

**art. 2 – Elaborati del Piano riguardanti esclusivamente quelli riferiti al territorio comunale di Vigliano**

(in questo articolo è stato introdotto il punto n. 5, in cui viene esplicitato che il progetto definitivo della presente variante parziale è stato sottoposto a verifica di compatibilità con il PTR ecc.)

**art. 5 - Tipi di intervento edilizio**

**art. 6 - Tipi di intervento urbanistico**

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

**art. 28 – Previsioni del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)**

**art. 2 - Elaborati del Piano riguardanti esclusivamente quelli riferiti al territorio comunale di Vigliano**

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

Elaborato tecnico E/1	Carta di sintesi della propensione al dissesto con classi di edificabilità	scala 1:10000
Elaborato tecnico E/2	Relazione illustrativa della carta di sintesi della propensione al dissesto con classi di edificabilità	
Elaborato tecnico E/2 bis	Integrazioni alla relazione illustrativa della carta di sintesi della propensione al dissesto con classi di edificabilità	

Verifica di compatibilità idraulica per variante puntuale della classificazione PAI del territorio di fondovalle in prossimità delle aree normative dct.1 e C7.

- Elaborati tecnici P - Progetto

Elaborato tecnico P/1	Relazione illustrativa
Elaborato tecnico P/4	Norme di attuazione e schede normative di intervento
Elaborato tecnico P/5	Tabelle riepilogative dei dati quantitativi

- Elaborati tecnici relativi al Comune di Vigliano

Elaborato tecnico P/V/1	Planimetria generale (Vigliano)	scala 1:5000
Elaborato tecnico P/V/2/1	Sviluppo dei territori urbanizzati ed urbanizzandi - Capoluogo	scala 1:2000
Elaborato tecnico P/V/2/2	Sviluppo dei territori urbanizzati ed urbanizzandi - Tiglione	scala 1:2000
Elaborato tecnico P/V/2/3	Sviluppo dei territori urbanizzati ed urbanizzandi - Valgrande - Sabbionera	scala 1:2000
Elaborato tecnico P/V/2/4	Sviluppo dei territori urbanizzati ed urbanizzandi - Camicia - Madonna - Valmontasca	scala 1:2000
Elaborato tecnico P/V/3	Sviluppo del Centro Storico (presentato all'adozione del progetto definitivo)	scala 1:1000

- 2) Il livello delle informazioni di ciascun Elaborato tecnico cartografico è coerente alla scala di rappresentazione.
- 3) Conseguentemente, qualora, nell'attuazione del Piano, si riscontrassero discordanze fra tavole a scala diversa, è ritenuto prevalente e, conseguentemente, vincolante il contenuto dell'Elaborato tecnico redatto alla scala più dettagliata.
- 4) Più in particolare:
- Gli Elaborati tecnici P/M/1 e P/V/1, rappresentanti la planimetria generale di ogni Comune hanno il compito di definire le previsioni del Piano Regolatore Generale su tutto il territorio comunale, con esclusione delle porzioni di territorio urbanizzate ed urbanizzande;
  - Gli Elaborati tecnici P/V/2, rappresentanti gli sviluppi delle porzioni dei territori comunali urbanizzati ed urbanizzandi hanno il compito di definire le previsioni del Piano Regolatore Generale unicamente all'interno della perimetrazione a cui ciascun Elaborato tecnico si riferisce.
- 5) **Il presente Progetto Definitivo di variante parziale è stato sottoposto a verifica di compatibilità rispetto alle indicazioni del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n.122-29783 del 21.07.2011 accertando che le proposte della presente Variante rispettano le direttive delle Norme di Attuazione del Piano stesso, in particolare a quanto disposto all'art. 31 com. 9 - contenimento del consumo di suolo - .**

## **art. 5 - Tipi di intervento edilizio**

- 1) Il P.R.G.I. si attua mediante gli interventi edilizi definiti dalla vigente normativa Nazionale e Regionale in materia, integrata e meglio definita, con riferimento alla specificità del patrimonio edilizio esistente, dalle definizioni riportate al seguente comma 3).
- 2) Le schede delle differenti Aree Normative di Intervento, di cui al Titolo Secondo delle presenti Norme, definiscono i tipi di intervento edilizio consentiti dal Piano Regolatore per addivenire alla sua attuazione.
- 3) I tipi di intervento edilizio previsti dal P.R.G.I. sono i seguenti:

### a) Interventi di manutenzione ordinaria

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

Tali interventi sono diretti a mantenere in efficienza gli edifici senza alterarne la caratterizzazione storicamente consolidata e senza aggiungere nuovi elementi. Rientrano nella manutenzione ordinaria, relativamente alle diverse parti degli edifici (esterno su spazi pubblici e spazi privati, parti comuni, cortili, giardini, interno dei corpi di fabbrica) le seguenti opere:

- a) Pulitura, riaggregazione, riancoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere "a vista" (come pietre, cementi decorativi, intonaci di graniglia, ecc.) utilizzando tecniche non alteranti le caratteristiche di detti materiali. In ogni caso, non è ammessa la tinteggiatura o la pitturazione di tali parti.
- b) Tinteggiatura e pitturazione delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (come intonaci normali, elementi in legno, ferro, ghisa). Tali ricoloriture devono essere consone alla caratterizzazione coloristica dell'ambiente e dell'edificio nel suo complesso.
- c) Ripristino degli intonaci e dei rivestimenti con tecniche e materiali uguali ai precedenti e comunque consoni alla caratterizzazione dell'edificio.
- d) Sostituzione degli elementi di protezione e di convogliamento delle acque (come canaline, faldali, gronde, pluviali) destinati ad essere periodicamente rinnovati. I nuovi elementi devono avere conformazione analoga e materiali analoghi ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari dell'edificio.
- e) Installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'edificio. A tal fine gli elementi, per quanto possibile, vanno occultati all'interno, oppure vanno collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio. Tali interventi non devono comportare aperture nelle facciate, modifiche o realizzazione di volumi tecnici e alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dell'edificio.
- f) Riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria dei tetti e del manto di copertura, conservando le originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio. Il manto di copertura sostituito deve essere della stessa categoria di materiale e deve avere la stessa conformazione e aspetto superficiale del precedente.
- g) Sostituzione parziale dei serramenti esistenti con altri uguali (forma, colore, materiale, partitura) ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari.
- h) Riparazione e sostituzione parziale delle finiture, dei balconi e delle ringhiere con elementi uguali (forma, colore, materiale) ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari.
- i) Riparazione, consolidamento, rifacimento di finiture interne, da effettuarsi nel rispetto della caratterizzazione storica degli ambienti, mantenendo gli elementi qualificanti, asportando le aggiunte incongrue e reintegrando gli elementi mancanti di pregio con altri uguali o coerenti.
- l) Riparazione e sostituzione di apparecchi igienico-sanitari, aggiunta di apparecchi e nuovi rivestimenti all'interno di locali già destinati a tali servizi.
- m) Installazione, riparazione ed adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell' ambiente. A tal fine gli elementi, per quanto possibile, vanno

occultati all'interno, oppure vanno collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'ambiente.

**b) Interventi di manutenzione straordinaria**

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Tali interventi sono diretti a mantenere in efficienza gli edifici senza alterarne la caratterizzazione storicamente consolidata e senza aggiungere nuovi elementi; a reintegrare o rifare parti mancanti o irrimediabilmente deteriorate nel rispetto della detta caratterizzazione storicamente consolidata; ad asportare e sostituire, con i criteri predetti le parti recentemente rifatte e gli elementi aggiunti non congruenti con la caratterizzazione storica dell'edificio; a sostituire ed adeguare gli impianti tecnici esistenti nel rispetto della caratterizzazione storica dell'organismo edilizio. Rientrano nella manutenzione straordinaria, relativamente alle diverse parti degli edifici (esterno su spazi pubblici e spazi privati, parti comuni, cortili, giardini, interno dei corpi di fabbrica) le seguenti opere:

- a) Tinteggiatura e pitturazione delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (come intonaci normali, elementi in legno, ferro, ghisa). Tali ricoloriture devono essere consone alla caratterizzazione coloristica dell'ambiente e dell'edificio nel suo complesso.
- b) Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con materiali e tecniche coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'ambiente.
- c) Riparazione e rinforzo di elementi e di finiture in modo congruente con i caratteri architettonici dell'edificio.
- d) Asportazioni di elementi aggiunti incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e dell'ambiente urbano circostante.
- e) Reintegrazione di elementi mancanti e degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi degradati che non sono più recuperabili con interventi di riparazione, consolidamento, rinforzo.

Gli elementi reintegrati o sostituiti devono essere della stessa categoria di materiale e devono avere la stessa conformazione e lo stesso aspetto superficiale delle precedenti o di quelle originarie.

- f) Sostituzione totale dei serramenti esistenti con altri di forma, colore e materiale coerenti con i caratteri storici e architettonici dell'edificio
- g) Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati con tecniche congruenti ai caratteri dell'edificio. Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture ad esclusione del ripristino di aperture originarie occultate da tamponamenti.
- h) Sostituzione delle vetrine dei negozi prive di valore storico- artistico o ambientale con altre progettate in modo congruente con l'ambiente storicamente caratterizzato e con il disegno dell'edificio.
- i) Piccole modifiche nei prospetti per ricavare nuove vetrine per locali commerciali al piano terreno o nuove aperture agli altri piani, sfruttando possibilità offerte dal disegno dell'edificio, come apertura di finte finestre o finte porte e l'allungamento di finestre. Tali modifiche devono essere armonizzate con il disegno e la caratterizzazione storica dell'edificio.
- l) Eliminazione dei rivestimenti marmorei, plastici, in legno o altri materiali incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio, in corrispondenza delle vetrine dei negozi e ripristino degli intonaci e degli altri elementi in modo coerente.

- m) Piccole modifiche all'interno delle vetrine e delle bacheche commerciali esterne di valore storico-artistico o ambientale, nel rispetto della caratterizzazione architettonica dell'insieme commerciale tutelato.
- n) Sostituzione delle lastre e dei modiglioni in pietra dei balconi con elementi di uguale disegno e categoria di materiale.
- o) Coibentazione o sostituzione totale del manto di copertura e dell'orditura primaria e secondaria con tecniche e materiali congruenti con il carattere tipologico e architettonico dell'edificio e dell'ambiente storico circostante e con il mantenimento delle quote di imposta e di colmo della copertura. E' consentita la formazione di lucernai, di dimensioni massime pari a mt. 0,90x0,90, nella quantità di uno ogni 30 mq. di superficie di tetto (misurata in proiezione orizzontale).
- p) Costruzione di recinzioni e muri divisorii con disegno e materiali congruenti alle caratteristiche architettoniche dell'edificio di cui è pertinenza e dell'ambiente circostante.
- q) Reintegrazione delle pavimentazioni storiche esistenti con particolare attenzione alla ricomposizione del disegno dei chiusini, dei marciapiedi interni e delle "rotaie" confluenti negli assi e nei nodi del sistema distributivo principale dell'edificio.
- r) Rifacimento delle pavimentazioni con uso esclusivo di sistemi e di materiali tradizionali: "lastricati" di gneiss, "selciati" di ciottoli, cubettature in graniti e porfidi.
- s) Costruzione di intercapedini e centrali tecnologiche interrato con i ripristini di cui ai punti precedenti.
- t) Demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, apertura e chiusura di porte, anche in muri portanti, per adeguare l'unità immobiliare a nuovi criteri distributivi. Tali interventi non devono comportare la modificazione della destinazione d'uso e il frazionamento o l'aggregazione ad altre unità immobiliari.
- u) Realizzazione di nuovi servizi igienico sanitari con i relativi impianti, all'interno dell'unità immobiliare e di centrali tecnologiche e volumi tecnici nell'interrato e nel sottotetto, anche con limitati additamenti purché non interessino le falde del tetto verso gli spazi pubblici.
- v) Consolidamento statico di parti limitate degli elementi strutturali degradati. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni delle quote degli orizzontamenti. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
- z) Rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e le finiture originali. In corrispondenza di tali opere di consolidamento sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (max 10/15 cm).

#### c) Interventi di restauro conservativo

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

- a conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale e ornamentale storicamente consolidata;
- ad eliminare le aggiunte e le superfetazioni incongrue in rapporto alla predetta caratterizzazione storicamente consolidata;
- a reintegrare gli elementi architettonici e decorativi, mancanti o deteriorati in modo non recuperabile; ad adattare, eventualmente, l'edificio alle esigenze di usi attuali riconosciuti dal Piano come compatibili, non alterando la caratterizzazione storica dell'edificio stesso.

Rientrano nel restauro conservativo, relativamente alle diverse parti degli edifici (esterno su spazi pubblici e spazi privati, parti comuni, cortili, giardini, interno dei corpi di fabbrica) le seguenti opere:

- a) Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari con eliminazione delle superfetazioni deturpanti. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo. Qualora si renda necessaria la sostituzione o il rifacimento di finiture ed elementi costitutivi del fronte dell'edificio perché degradati e non più recuperabili, si deve intervenire con l'impiego di materiali e tecniche originarie o ad esse affini. I nuovi elementi devono essere del tutto identici a quelli originari e a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari.
- b) Reintegrazione di elementi e parti mancanti, reintegrazione in corrispondenza degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi e parti degradate con tecniche e materiali uguali o coerenti a quelli esistenti o originari. Devono comunque essere recuperate le parti degradate di interesse architettonico e decorativo con interventi di riparazione e consolidamento ovunque possibile, procedendo alla sostituzione di elementi soltanto se non più recuperabili con altri di forma, disegno e materiale uguali agli esistenti o a quelli originari.
- c) Ripristino e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con tecniche e materiali coerenti con quelli esistenti o originari.
- d) Sostituzione dei serramenti esistenti, qualora non più recuperabili, con altri in tutto uguali (forma, colore, materiale e disegno) a quelli sostituiti o a quelli originari.
- e) Ripristino di aperture originarie occultate, eliminazione di aperture se non conformi alla caratterizzazione storica dell'edificio, riapertura di logge, gallerie e porticati facenti parte del disegno originario dell'edificio.
- f) Rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili con interventi di consolidamento, mantenendo la conformazione, i materiali e le tecniche originarie.
- g) Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e del manto di copertura, con il mantenimento della sagoma, delle pendenze originali, della quota di imposta e di colmo della copertura. Devono essere conservate le eventuali originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio. I nuovi elementi di copertura devono essere dello stesso materiale, devono avere la stessa conformazione e aspetto di quelli sostituiti o di quelli originari dell'edificio. I nuovi camini o elementi per sfiati e aerazioni devono essere di disegno coerente con la caratterizzazione storica dell'ambiente. E' consentita la formazione di lucernai, di dimensioni massime pari a mt. 0,90x0,90, nella quantità di uno ogni 30 mq. di superficie di tetto (misurata in proiezione orizzontale).
- h) Reintegrazione e "riapertura" delle parti distributive comuni di pregio occultate da tamponamenti, tramezzature, soffittature, soppalcature (es. androni, porticati, logge, gallerie). Ripristino e valorizzazione dei collegamenti e dei percorsi originari verticali e orizzontali.
- i) Inserimento di un nuovo ascensore all'interno dei corpi di fabbrica, al di fuori degli spazi di scala e di androne. Tale inserimento, non deve alterare elementi di ambienti architettonici di pregio. In ogni caso:
  - non è ammesso l'inserimento dell'ascensore nelle scale padronali e di rappresentanza e nelle scale con tromba ed archi rampanti;
  - non è ammesso l'inserimento dell'ascensore negli spazi di cortile e giardino improntati ad un chiaro disegno architettonico.
- l) E' ammessa la realizzazione di autorimesse interrate, purché le pavimentazioni e le aiuole vengano reintegrate o rifatte con particolare attenzione alla ricomposizione del disegno dei chiusini, dei marciapiedi interni e delle "rotaie" confluenti negli assi e nei nodi del sistema distributivo principale dell'edificio.
- m) Rifacimento delle pavimentazioni con uso esclusivo di sistemi e di materiali tradizionali: "lastricati" in pietra, "selciati" di ciottoli, cubettature in graniti e porfidi.

Non sono ammesse pavimentazioni in materiali bituminosi.

- n) Eliminazione di superfetazioni quali tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie e bassi fabbricati incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e dell'ambiente.
- o) Restauro e ripristino di elementi e parti con particolare attenzione per quelle caratterizzate dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi.
- p) Demolizione e realizzazione di tramezzi, apertura e chiusura di porte nei muri portanti per l'eventuale creazione di servizi igienici, per limitate modifiche distributive in ambienti privi di pregio nonché per l'articolazione in unità immobiliari senza alterare elementi decorativi e architettonici di pregio. In particolare dovrà essere salvaguardata l'originaria sequenza degli ambienti di rappresentanza ai "piani nobili" di palazzi e palazzine senza modificarne l'impianto distributivo. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- q) Installazione, riparazione ed adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'edificio. A tal fine gli elementi vanno occultati all'interno e vanno collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio o delle sue parti connotanti.
- r) Consolidamento statico degli elementi strutturali.  
Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni delle quote degli orizzontamenti.  
E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
- s) Rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e le finiture originali. In corrispondenza di tali opere di consolidamento sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (max 10/15 cm).

#### d) Interventi di risanamento conservativo

finalizzati al recupero funzionale dell'edificio per destinazioni ammesse dagli strumenti urbanistici, nel rispetto del disegno esterno, delle strutture dell'edificio e dei caratteri di legamento con l'ambiente e con il tessuto edilizio circostante.

Rientrano nel risanamento conservativo, relativamente alle diverse parti degli edifici (esterno su spazi pubblici e spazi privati, parti comuni, cortili, giardini, interno dei corpi di fabbrica) le seguenti opere:

- a) Rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili mantenendo il posizionamento e la conformazione del disegno originario, utilizzando materiali e tecniche congruenti e salvaguardando gli elementi di pregio.
- b) Sostituzione degli elementi costitutivi del fronte con impiego di tecniche e materiali congruenti rivolti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e della salvaguardia degli elementi di pregio.  
Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- c) Sostituzione di abbaini aggiunti con caratteri incongrui con altri di disegno coerente ai caratteri dell'edificio.
- d) Eliminazione o sostituzione delle scale prive di elementi di pregio. Nella creazione di nuovi vani scala devono essere adottate tecniche costruttive, materiali e elementi di forma e disegno coerente con i caratteri dell'edificio.
- e) Integrazione del sistema distributivo caratterizzante l'organismo edilizio con nuove scale e nuovi ascensori. L'intervento non deve alterare i rapporti storici di gerarchia dei nodi di collegamento verticale. Tali scale e ascensori devono essere collocati, per quanto possibile, all'interno di corpi di fabbrica, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio. Nella creazione di nuovi vani scala devono

essere adottate tecniche costruttive, materiali ed elementi di forma e disegno coerente con i caratteri dell'edificio.

- f) Modeste modifiche dei prospetti dell'edificio al fine di realizzare al piano terreno, nuove aperture purché contenute nei limiti fisi offerti dal disegno architettonico dell'edificio e congruenti con tale disegno.
- g) Modeste modifiche dei prospetti dell'edificio per mutate esigenze distributive interne, aggiunta di logge e balconi se coerenti con il disegno originario ed i caratteri dell'edificio.
- h) Reintegrazione e ripristino delle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.
- i) Realizzazione di lucernai limitatamente alla necessità di aerazione e illuminazione dei servizi igienici e dei locali sottotetto. E' consentita la formazione di lucernai, con dimensioni massime pari a mt. 0,90x0,90, nella quantità di uno ogni 30 mq. di superficie di tetto (misurata in proiezione orizzontale).
- l) Non sono ammesse alterazioni volumetriche e di sagoma dei tetti ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici).
- m) Eliminazione di tettoie e bassi fabbricati recenti o incongrui rispetto ai caratteri dell'edificio e dell'ambiente.
- n) Demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, apertura e chiusura di porte nei muri portanti per adeguare l'edificio a mutate esigenze d'uso o per aggregare o suddividere le unità immobiliari, purché non compromettano le tipologie, le strutture e i caratteri storici dell'edificio.
- o) Consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
- p) Rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e le e finiture originali. In corrispondenza di tali opere di consolidamento sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (più e meno 10/15 cm).
- q) Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate.
- r) Sostituzione per necessità statiche degli orizzontamenti, quando questi non presentino elementi di pregio, e non siano recuperabili con opere di consolidamento. I nuovi orizzontamenti dovranno essere realizzati possibilmente con materiali originari o preesistenti, nel rispetto dei caratteri storici e costruttivi dell'edificio e potranno essere ammesse lievi modifiche di quota.
- s) Opere idonee a determinare la suddivisione di unità immobiliari e l'aumento del numero di queste.

**e) Interventi di ristrutturazione edilizia ((Art. 3 comma d) DPR 380/2001 e s.m. e i., come modificato dall'art. 30 d.lgs. 69/2013): di tipo A**

~~Per la definizione del tipo di intervento denominato "ristrutturazione edilizia di tipo A" si fa riferimento alla Circolare 5/SG/URB del 27 aprile 1984 che si intende integralmente richiamata per quanto riguarda la definizione oggetto del presente punto.~~

**e bis) Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B**

~~Per la definizione del tipo di intervento denominato "ristrutturazione edilizia di tipo B" si fa riferimento alla Circolare 5/SG/URB del 27 aprile 1984 che si intende integralmente richiamata per quanto riguarda la definizione oggetto del presente punto.~~

**gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi**

costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

f) Interventi di ristrutturazione urbanistica

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

g) Interventi di completamento

gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.

h) Interventi di ampliamento

gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su edifici esistenti, al fine di incrementare la superficie lorda di pavimento (Slp) e la volumetria (V) preesistenti, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative alla quantificazione dell'incremento consentito, agli allineamenti, alle altezze massime degli edifici.

i) Interventi di nuovo impianto

gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.

l) Interventi di demolizione e ricostruzione

gli interventi che prevedono la demolizione e successiva immediata ricostruzione di edifici, la ricostruzione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, può avvenire entro i limiti della superficie lorda di pavimenti (S.I.p.) e della volumetria (V) preesistenti e nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nel Piano regolatore generale.

m) Interventi di demolizione

gli interventi che prevedono la demolizione di edifici non accompagnata da contestuale riedificazione.

- 4) Gli interventi di recupero dalla lettera a) alla lettera e) di cui al precedente comma, si intendono in successione graduale di importanza, essendo sempre consentiti, ancorché non previsti, quelli di grado minore rispetto a quello tipicamente ammesso.
- 5) Quando a giudizio della Commissione Igienico - Edilizia, l'effettiva consistenza di un edificio, o di una sua parte, non corrispondesse alle caratteristiche che avevano guidato alla definizione dei tipi di intervento edilizio di recupero del patrimonio edilizio esistente - tipi a), b), c) d) consentiti, così come definiti dalla relativa scheda di Area Normativa di Intervento, il Consiglio Comunale, con la procedura di cui al successivo comma, può procedere alla variazione del tipo di intervento edilizio consentito fino al limite della ristrutturazione edilizia ~~di tipo B.~~

- 6) Le modificazioni del Piano Regolatore Generale di cui al precedente comma sono assunte dal Comune con le procedure dettate dall' articolo 17 della Legge Regionale 56/77 e s.m. e i., e, più precisamente, con deliberazione consiliare soggetta al solo controllo di legittimità; la deliberazione medesima è trasmessa, contestualmente all'invio al Comitato Regionale di Controllo, alla Regione, cui è data facoltà di annullarla, con deliberazione motivata della Giunta Regionale, da assumersi nel termine perentorio di 120 giorni dal ricevimento della deliberazione del Comune.
- 7) Nel caso in cui sia ammesso un tipo d'intervento edilizio di maggiore importanza, il Sindaco, su proposta della Commissione Igienico - Edilizia, può prescrivere, nel limite della compatibilità rigorosamente tecnica, il restauro conservativo per manufatti isolati o elementi architettonici di valore storico, ambientale, documentario (quali portali, archi, edicole, fontane, pozzi, scale, balconi, loggiati, apparati ornamentali di facciata, insegne; strutture archivolte e architravate, soffitti, pavimenti, affreschi, etc.).
- 8) Gli interventi di restauro conservativo, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (~~di tipo A o B~~) dovranno comprendere obbligatoriamente l'eliminazione delle superfetazioni degradanti.
- 9) Si intendono per superfetazioni degradanti le aggiunte non costituenti ampliamenti organici dell'edificio, quali tettoie, depositi, wc esterni, elementi prefabbricati, baracche etc.
- 10) L'istanza relativa ad interventi di demolizione e ricostruzione (punto 1) che precede) consentiti dal P.R.G.I., dovrà essere proposta per l'approvazione in due tempi successivi e, più in particolare, mediante:
  - a) la preventiva richiesta di demolizione finalizzata a successiva ricostruzione, dalla quale risulti l'assoluta ed imprescindibile necessità dell'intervento, che dovrà essere motivato da notevoli e documentate carenze strutturali del fabbricato;
  - b) la notifica da parte del Comune, nel caso in cui acconsenta alla demolizione, dell' assenso alla richiesta di cui al precedente punto a), da corredare con le prescrizioni relative alle principali caratteristiche tipologico-costruttive, ai materiali di finitura ed ai particolari delle fronti prospettanti su spazi pubblici, a cui dovrà uniformarsi la ricostruzione;
  - c) la definitiva istanza di ricostruzione, da proporre, sulla scorta delle prescrizioni dettate dall'Amministrazione Comunale per effetto del punto b) che precede.

#### **art. 6 - Tipi di intervento urbanistico**

- 1) Al fine di determinare le trasformazioni ammesse nelle varie parti del Territorio, il Piano prescrive, per la propria attuazione, differenti tipi di intervento urbanistico.
- 2) Essi si riferiscono alle diverse Aree Normative di Piano Regolatore e ricomprendono uno o più tipi di intervento edilizio consentiti.
- 3) I tipi di intervento urbanistico previsti sono i seguenti:
- 0) consolidamento: costituito dal complesso di operazioni possibili nelle aree pressoché totalmente edificate, con edificazione relativamente recente, per le quali, allo stato attuale, non si ritengono proponibili interventi di trasformazione urbanistica. Rientrano nell'intervento urbanistico di consolidamento i seguenti interventi edilizi disciplinati dalle singole Tabelle di area:
  - manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;
- restauro conservativo;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ~~(di tipo A e B)~~;
- ristrutturazione urbanistica (subordinato a strumento urbanistico esecutivo);
- ampliamento;
- ricostruzione;
- demolizione;
- completamento.

- 1) recupero urbanistico-edilizio: costituito dal complesso di operazioni finalizzate alla conservazione ed alla riqualificazione del tessuto urbano, mediante interventi di migliore utilizzazione di recupero, di risanamento e di ricostituzione del patrimonio edilizio esistente. Rientrano nell'intervento urbanistico di recupero urbanistico - edilizio i seguenti interventi edilizi disciplinati dalle singole Tabelle di area:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro conservativo;
  - risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia ~~(di tipo A e B)~~;
  - ampliamento;
  
- 2) ampliamento: costituito dal complesso di operazioni rivolte alla utilizzazione di aree libere situate in porzioni di territorio già parzialmente edificate e dotate, in buona misura, delle principali opere di urbanizzazione. Rientrano nell'intervento urbanistico di completamento i seguenti interventi edilizi disciplinati dalle singole Tabelle di area :
  - completamento;
  
- 3) nuovo impianto: costituito dal complesso di operazioni rivolte alla utilizzazione di aree inedificate e, in larga misura, prive delle opere di urbanizzazione. Rientrano nell'intervento urbanistico di nuovo impianto i seguenti interventi edilizi disciplinati dalle singole Tabelle di area:
  - nuovo impianto.

## TITOLO SECONDO NORME SPECIFICHE DI AREA

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

- 1) Le destinazioni d'uso, gli interventi urbanistici ed edilizi, i parametri urbanistici e le norme specifiche di ciascuna delle aree normative individuate dal Piano Regolatore Generale, sono disciplinati ai successivi punti, predisposti nella forma di schede.
- 2) Le Aree Normative di Intervento sono individuate topograficamente sulla tavola di Piano e contrassegnate da apposita simbologia.

Articolo 25	Area b.0	Area normativa di intervento di consolidamento a prevalente destinazione residenziale.
Caratteristiche dell'area		Parti del territorio quasi totalmente edificate, con tessuto edilizio di epoca recente, dotate di un basso grado di trasformabilità ed in cui non sussistono ambiti di particolare tutela da salvaguardare.
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68		b
Obiettivi del P.R.G.C.		Riqualificazione morfologica e razionalizzazione del tessuto urbano esistente; potenziamento dei servizi sociali.
Tipo di intervento urbanistico - art. 6		Consolidamento
Modalità di attuazione - art. 8		Permesso di Costruire singolo
Destinazioni d'uso principali - art. 7		R - S
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7		C1 - M2 - TR1 - TR2 - D1 - D2 - TL - P1
Tipi di intervento edilizio - art. 5		<p>Sono consentiti i seguenti tipi di intervento edilizio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• manutenzione ordinaria;</li> <li>• manutenzione straordinaria;</li> <li>• restauro conservativo;</li> <li>• risanamento conservativo;</li> <li>• <del>ristrutturazione edilizia di tipo A;</del></li> <li>• <del>ristrutturazione edilizia di tipo B;</del></li> <li>• <b>ristrutturazione edilizia</b></li> <li>• ristrutturazione urbanistica (subordinato a strumento urbanistico esecutivo);</li> <li>• ampliamento (conformemente ai punti 3 e 4 delle prescrizioni particolari);</li> <li>• demolizione e ricostruzione;</li> <li>• demolizione;</li> <li>• completamento (per eventuali lotti liberi esistenti all'interno delle zone di completamento e non espressamente individuati dal P.R.G.C., a condizione che la volumetria massima costruibile non superi i mc. 500 complessivi).</li> </ul>
Indici urbanistici ed edilizi - art. 3		<p>If = 3,00 mc/mq  Rcf = 70 mq/100 mq  H = mt. 7,50  Dc = mt. 5,00  Df = mt. 10,00  Ds = rispetto dei fili edilizi esistenti, fatte salve maggiori distanze delle costruzioni dai cigli stradali, eventualmente prescritti dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia.</p>

	<p>E' consentita l'edificazione in aderenza alle condizioni prescritte dall'art. 14 che precede.</p> <p>Gli eventuali lotti liberi esistenti all'interno delle zone di consolidamento e non espressamente individuati dal P.R.G.C. come aree edificabili, possono essere edificati, alle condizioni poste dal punto 1 bis delle prescrizioni particolari, fermo restando che la volumetria massima costruibile non potrà superare i mc. 500 complessivi, con i seguenti Indici urbanistici ed edilizi:</p> <p>If = 0,70 mc/mq  Rcf = 40 mq/100 mq  H = mt. 7,50  Dc = mt. 5,00  Df = mt. 10,00  Ds = rispetto dei fili edilizi esistenti, fatte salve maggiori distanze delle costruzioni dai cigli stradali, eventualmente prescritti dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia.</p> <p>E' consentita l'edificazione in aderenza alle condizioni prescritte dall'art. 14 che precede.</p>
--	---

### *Prescrizioni Particolari*

- 1) Nel caso di costruzione in aderenza, all'istanza di permesso di costruire dovrà essere allegato, ai sensi del comma 11° dell'articolo 14 delle presenti norme, un atto di assenso da parte dei proprietari o di ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo Vicino o, alternativamente, la dimostrazione della preesistenza di una parete non finestrata lungo il confine interessato dall'edificazione. Dovranno, comunque essere rispettate, in ogni caso, le prescrizioni relative alle distanze tra fabbricati.
  
- 1bis) La realizzazione di nuovi edifici negli eventuali lotti liberi esistenti all'interno delle zone di consolidamento e non espressamente individuati dal P.R.G.C. come aree edificabili, é subordinata alla preventiva verifica che il lotto oggetto di istanza di permesso di costruire:
  - non sia mai stato utilizzato a fini edificatori dalla data di approvazione del P.R.G.C. vigente;
  - non sia stato utilizzato a fini edificatori per la realizzazione di insediamenti agricoli e non sia stato, per tale motivo, destinato a "non edificandi" con atto di vincolo trascritto sui registri immobiliari;
  - sia dotato di idoneo e libero sistema viario pedonale e veicolare di accesso, di idonea rete di distribuzione idrica, di idonea rete per lo smaltimento dei rifiuti liquidi, di idonee reti ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione.

Il proprietario o avente titolo a formulare l'istanza di permesso di costruire deve allegare alla stessa una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, nella quale dichiarare e, se necessario, dimostrare, la sussistenza delle condizioni sopra elencate.
  
- 2) Le attività produttive di tipo P1 potranno essere localizzate, limitatamente alle attività artigianali non nocive, moleste od inquinanti, unicamente all'interno di edifici che siano destinati, principalmente, alla residenza.
  
- 3) Le attività di sosta di tipo M2, nella misura definita, dalla Legge 122/89, "di pertinenza delle unità immobiliari" potranno essere localizzate, senza la verifica dei prescritti indici edilizi ed urbanistici di cui sopra, al piano terreno degli edifici esistenti. Tali attività potranno anche essere localizzate al piano interrato di detti edifici (anche esternamente al perimetro degli

stessi) a condizione che la loro copertura sia trattata a verde per una porzione pari almeno al 50%.

- 4) Sono consentiti gli interventi di recupero e di riutilizzo, per le destinazioni d' uso principali e secondarie ammesse, di volumi semiaperti di fabbricati (o parti di fabbricati) abbandonati e non più destinati all'attività agricola, quali stalle, fienili, porticati, senza la verifica del Rapporto fondiario di copertura (Rcf) prescritto da P.R.G.C. e dell'indice di edificabilità fondiaria (If). Per gli edifici mono-bifamiliari, esistenti, che non possono usufruire delle possibilità di recupero a fini abitativi di spazi semiaperti non più utilizzati per l'attività agricola ovvero per quelli che di tali possibilità possono usufruire in misura non corrispondente al massimo consentito, sono ammessi, per una sola volta nel corso del periodo di validità del P.R.G.C., interventi di ampliamento per adeguamenti igienici e funzionali nella misura massima consentita del 20% della volumetria di ciascuna unità immobiliare (calcolata secondo i disposti del precedente articolo 3) con una volumetria di ampliamento massima di mc. 200 ed una volumetria minima di mc. 75 comunque ammessa, anche se eccedente la predetta percentuale del 20%. Tale facoltà non é ammessa per quegli edifici che abbiano già usufruito delle possibilità di ampliamento a fini abitativi, in deroga ad indici di zona, stabilite dal 1° comma, lettera C2, dell'articolo 85, L.R. 56/77 e s.m. ed i. o dalla normativa di P.R.G.C. vigenti. Non è altresì ammesso il recupero a fini abitativi delle strutture e delle attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli realizzate con l'applicazione delle possibilità consentite al punto che segue.
- 5) E' consentito il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari destinate alla residenza (R) per destinazioni d'uso secondarie ammesse dalla presente scheda di Area normativa.
- 6) Il P.R.G.C. consente il mantenimento, negli edifici esistenti, delle destinazioni produttive (P1 e P2) in atto ed ammette ampliamenti degli stessi, da effettuarsi, nei limiti previsti dagli indici urbanistici ed edilizi sopra definiti, per una sola volta nel corso del periodo di validità del P.R.G.C., nella misura massima del 20% della superficie lorda di pavimento (Slp) esistente con un massimo inderogabile di 200 mq. di superficie lorda di pavimento (Slp) di ampliamento.
- 7) Sugli edifici eventualmente ricompresi all'interno di fasce di rispetto cimiteriale, così come individuate espressamente dalle tavole di Piano, non sono ammessi interventi di ampliamento e di ricostruzione; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi e di parchi pubblici o privati, anche attrezzati.
- 8) E' consentito l'adeguamento dell'altezza minima dei piani al livello minimo previsto dalla normativa Nazionale e regionale vigente in materia, a condizione che tale adeguamento dell'altezza complessiva dell'edificio non comporti una sopraelevazione superiore a mt. 1,00.
- 9) Nella presente area normativa, il P.R.G.C., ai fini del mantenimento e dello sviluppo delle Aziende agricole esistenti, consente:
  - la realizzazione di tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente definiti dalla vigente normativa in materia sugli edifici agricoli esistenti che non siano destinati ad allevamento di animali o a concimaie o nei quali non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria nazionale e regionale vigente in materia, con la prevalente destinazione residenziale;
  - la realizzazione, senza che vengano considerati ai fini della Verifica dell'indice di edificabilità fondiario (If), delle infrastrutture, delle strutture e delle attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione

dei prodotti agricoli (di cui alla lettera g) del secondo comma dell'articolo 25 della Legge Regionale 05/12/1977 n° 56 e s.m. e i.) che risultino necessarie al miglioramento del ciclo produttivo di aziende agricole esistenti. Tali attrezzature dovranno avere dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende agricole interessate e saranno considerate ai fini della verifica del rapporto di copertura (Rc).

- 10) E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati destinati a tettoie, a parcheggi coperti ed a magazzini di deposito merci, di superficie coperta (Sc) non superiore a mq. 50,00 e di altezza non superiore a mt. 5,00.
- 11) I bassi fabbricati di cui al punto precedente verranno considerati ai fini della verifica dell'indice fondiario ( $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$ ), del rapporto fondiario di copertura ( $R_{cf} = 70 \text{ mq/100mq}$ ) e della distanza minima dai confini ( $D_c = \text{mt. } 5,00$ ) e tra fabbricati ( $D_f = \text{mt. } 10,00$ ) prescritti dal P.R.G.C.
- 12) E' ammessa, altresì, la costruzione di bassi fabbricati destinati a tettoie, a parcheggi coperti ed a magazzini di deposito merci, di superficie coperta (Sc) non superiore a mq. 50,00 in aderenza al confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle prescritte dal P.R.G.C., alle seguenti condizioni :
  - che siano rispettate le disposizioni del Codice Civile in materia di distanze dei fabbricati dai confini di proprietà;
  - che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad una quota uguale o più bassa di mt. 3,00 rispetto al livello del terreno confinante, l'altezza massima consentita sia pari alla differenza di quota tra il piano di spiccato ed il livello del terreno confinante con un minimo comunque consentito di int. 3,00 ed un massimo di mt. 5,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine non dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati;
  - che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad un livello più basso rispetto a quello del terreno confinante, con una differenza di quota minore di mt. 3,00, l'altezza massima consentita sia pari a mt. 3,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme).  
In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.
  - che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad un livello più alto rispetto a quello del terreno confinante, l'altezza massima consentita sia pari a mt. 3,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.
- 13) I bassi fabbricati di cui al punto precedente, costruiti in aderenza al confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle prescritte dal P.R.G.C., verranno considerati ai fini della verifica dell'indice fondiario ( $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$ ), del rapporto fondiario di copertura ( $R_{cf} = 70 \text{ mq/100mq}$ ) e della distanza tra pareti finestrate di fabbricati (mt. 10,00) prescritti dal

P.R.G.C. e non verranno considerati ai fini della verifica della distanza minima dai confini (Dc = mt. 5,00).

- 14) Gli interventi edilizi previsti nel presente articolo devono sottostare alle norme e prescrizioni di cui al successivo art. 28 "Previsioni del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)"

Articolo 25	Area a.1.1 Area a.1.2	Area normativa di intervento di recupero urbanistico - edilizio Zona centrale storica a prevalente destinazione residenziale del Capoluogo (facente parte dei beni culturali e ambientali da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. e i.) (zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 05/08/1978 n° 457).
Caratteristiche dell'area		Nucleo di antica formazione di valore storico, architettonico e documentario da sottoporre a particolare tutela ambientale.
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68		a
Obiettivi del P.R.G.C.		Recupero e riqualificazione del tessuto urbano esistente; potenziamento e qualificazione dei servizi sociali.
Tipo di intervento urbanistico - art. 6		Recupero urbanistico - edilizio
Modalità di attuazione - art. 8		Permesso di costruire singolo Piano di Recupero
Destinazioni d'uso principali - art. 7		R - S
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7		C1 - D1 - TR1 - TR2 - TL - P1 - M2
Tipi di intervento edilizio - art. 5		Sono consentiti, secondo la suddivisione qualitativa dell'edificato esistente indicata dalla cartografia di P.R.G.C. e definita dalle Prescrizioni particolari della presente scheda, i seguenti tipi di intervento edilizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• manutenzione ordinaria;</li> <li>• manutenzione straordinaria;</li> <li>• restauro conservativo;</li> <li>• risanamento conservativo;</li> <li>• <del>ristrutturazione edilizia di tipo A;</del></li> <li>• <del>ristrutturazione edilizia di tipo B;</del></li> <li>• <b>ristrutturazione edilizia</b></li> </ul> nonché gli interventi di: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ampliamento (nei casi e secondo le modalità stabiliti dai punti 4 e delle prescrizioni particolari);</li> <li>• ristrutturazione urbanistica finalizzati alla realizzazione di edifici di Volumetria (V) mai superiore a quella preesistente (unicamente nei lotti edificati di tipo E).</li> </ul>
Indici urbanistici ed edilizi - art. 3		Sono consentiti unicamente interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente e l'intervento edilizio di ampliamento (di cui ai successivi punti 4 e 5 delle prescrizioni particolari). E' consentita l'edificazione in aderenza alle condizioni prescritte dall'art. 14 che precede.

#### *Prescrizioni Particolari*

- 1) L'intervento urbanistico si articola in differenti tipi di intervento edilizio ammessi riferiti alla seguente suddivisione qualitativa dell'edificato esistente, più puntualmente individuata dalla cartografia di Piano Regolatore:
- Lotti edificati di tipo A  
tipo di intervento massimo consentito =           restauro conservativo
- Lotti edificati di tipo B  
tipo di intervento massimo consentito =           restauro conservativo

Lotti edificati di tipo C	risanamento conservativo
tipo di intervento massimo consentito =	
Lotti edificati di tipo D	<b>ristrutturazione edilizia di tipo A</b>
tipo di intervento massimo consentito =	
Lotti edificati di tipo E	<b>ristrutturazione edilizia di tipo B,</b>
tipo di intervento massimo consentito =	ristrutturazione urbanistica, ricostruzione,
(previa approvazione di un Piano di	finalizzati alla realizzazione di edifici di
Recupero ai sensi della Legge 518/78	Volumetria (V) mai superiore a quella
n. 457)	preesistente

- 2) Il rilascio di permesso di costruire é subordinato al parere vincolante della Commissione Provinciale di cui all'art. 91 bis, 9° comma, della L.R. 56/77 e s. m. ed i. Il Piano di recupero o altro strumento esecutivo, é subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale di cui all' art. 91 bis, 1° comma, della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
- 3) Le attività produttive di tipo P1 potranno essere localizzate, limitatamente alle attività artigianali non nocive, moleste od inquinanti, unicamente all'interno di edifici che siano destinati, principalmente, alla residenza.
- 4) I parcheggi, nella misura definita, dalla vigente Normativa Nazionale e Regionale in materia, "di pertinenza delle unità immobiliari", potranno essere localizzati in edifici di nuovo impianto, purché interrati. La copertura di tali edifici dovrà essere trattata a verde per una porzione pari almeno al 50%. Con la loro realizzazione dovrà essere evitata la compromissione di prospetti e cortine edilizie di pregio architettonico o ambientale.
- 5) Sono consenti gli interventi di recupero e di riutilizzo, per le destinazioni d'uso principali e secondarie ammesse, di volumi semiaperti di fabbricati (o parti di fabbricati) abbandonati e non più destinati all'attività agricola, quali stalle, fienili, porticati, senza la verifica del Rapporto fondiario di copertura (Rcf ) prescritto dal P.R.G.C. Per gli edifici mono - bifamiliari, esistenti, che non possono usufruire delle possibilità di recupero a fini abitativi di spazi semiaperti non più utilizzati per l'attività agricola ovvero per quelli che di tali possibilità possono usufruire in misura non corrispondente al massimo consentito, sono ammessi, per una sola volta nel corso del periodo di validità del P.R.G.C., interventi di ampliamento per adeguamenti igienici e funzionali nella misura massima consentita del 20% della volumetria di ciascuna unità immobiliare (calcolata secondo i disposti del precedente articolo 3) con una volumetria di ampliamento massima di mc. 150 ed una volumetria minima di mc. 75 comunque ammessa, anche se eccedente la predetta percentuale del 20%.  
Tale facoltà non é ammessa per quegli edifici che abbiano già usufruito delle possibilità di ampliamento ai fini abitativi, in deroga ad indici di zona, stabilite dal 1° comma, lettera C2, dell'articolo 85, L.R. 56/77 e s.m. ed i. o dalla normativa di P.R.G.C. vigenti.  
Tali interventi di ampliamento dovranno in ogni caso, rispettare le prescrizioni particolari elencate al punto 7) delle prescrizioni particolari.
- 6) E' consentito il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari destinate alla residenza (R) per attività ammesse dalla presente scheda di Area normativa.
- 7) Tutti gli interventi ammessi nei lotti edificati perimetrati nella presente zona normativa di intervento dovranno in ogni caso, rispettare le seguenti prescrizioni particolari:
  - a) Le facciate degli edifici dovranno accordarsi, per la dimensione, i materiali, le proporzioni, i colori e la modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, agli edifici circostanti, di interesse storico, artistico od ambientale. Saranno in particolare esclusi

rivestimenti lignei, plastici, ceramici, in klinker e le zoccolature alte più di 70 cm. da terra che non siano realizzate in pietra naturale in lastre intere. Le superfici esterne dovranno essere trattate in modo quanto più possibile semplice ed uniforme, preferibilmente con intonaco semplicemente frattazzato senza sovrapposizione di pastina e tinteggiate nelle tonalità tipiche dell'ambiente.

- b) Le coperture saranno sempre a falde semplici con pendenza massima del 50%, in coppi canali alla piemontese in laterizio di colori naturali. I cornicioni dovranno, per aggetto, sagoma e spessore, accordarsi a quelli tipici della zona; il canale di gronda dovrà essere di sezione semicircolare, in lamiera di rame o preverniciata di colore marrone, aggettante ed in vista rispetto al cornicione.
- c) I balconi rivolti verso spazi pubblici dovranno essere contenuti in una sporgenza massima di mt. 0,90 e larghezza di mt. 2,00 (eccetto che in soluzioni a ballatoio verso spazi interni), realizzati in lastre di pietra su mensole dello stesso materiale, di forma e dimensioni di tipo tradizionale e dotati di ringhiere in ferro a semplici bacchette diritte di ferro quadro portate da due correnti di piattina di ferro, senza alcuna lavorazione decorativa. L'altezza minima delle parti di nuova formazione aggettanti per più di cm. 25 sulla pubblica via non potrà essere inferiore a mt. 4,20.
- d) I serramenti dovranno essere realizzati esclusivamente in legno od in ferro verniciato con eventuali persiane a battente pure in legno (con esclusione di tapparelle avvolgibili, acciaio inossidabile, alluminio, ecc.). Eventuali grate e serrande avvolgibili, scorrevoli o a battente, da apporsi a protezione delle aperture previste al piano terreno e rialzato degli edifici, dovranno essere realizzate in pannelli di legno o in ferro smaltato con maglie a giorno, salvo comprovate diverse esigenze e comunque sempre a disegno semplice e lineare.
- e) Le altezze interne dei vani abitabili non saranno di norma inferiori a mt. 2,70. Altezze inferiori potranno essere autorizzate nei casi di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino il rifacimento degli orizzontamenti o che escludano il cambiamento delle dimensioni e delle proporzioni delle facciate, nonché la posizione e le quote delle aperture (finestre, balconi, porte, ecc.).
- f) Le nuove recinzioni potranno essere realizzate in muratura di mattoni lavorati "a vista" o semplicemente intonacata, oppure in basso muretto con sovrastante inferriata a disegno semplice, lineare, preferibilmente in ferro, a semplici bacchette diritte di ferro quadro portate da due correnti di piattina di ferro, senza alcuna lavorazione decorativa.
- g) Le aree verdi o alberate, previste in sede di progetto esecutivo esteso ad almeno un organismo edilizio, dovranno essere realizzate contestualmente agli altri interventi previsti dagli eventuali Permessi di costruire, decorosamente mantenute ed attrezzate per il gioco dei bimbi ed il passeggio. Il disegno di aiuole o siepi preesistenti dovrà essere, se possibile e se ritenuto di particolare valore documentario, accuratamente mantenuto.
- h) La realizzazione di insegne e scritte pubblicitarie lungo i fronti di edifici prospicienti spazi pubblici dovrà essere oggetto di apposita D.I.A. Esse potranno essere realizzate soltanto con lettere a giorno applicate direttamente sulle facciate (con l'eccezione dei segnali di interesse pubblico), con esclusione di ogni elemento di alterazione e di disturbo dell'ambiente e, in particolare, con l'esclusione delle insegne cosiddette "a bandiera".
- i) Le pavimentazioni degli spazi liberi privati non destinati a verde dovranno essere realizzate in blocchetti di porfido, in acciottolato, in selciato, in elementi modulari in cemento o in altro materiale lapideo, con eventuali parti di ammattonato, in ghiaietto, con esclusione di ogni manto bituminoso o comunque monolitico.
- l) Il tamponamento di vecchi fienili, loggiati o porticati a luci archivolte, laddove ammissibile, dovrà essere operato in modo che risulti possibile una chiara lettura delle linee architettoniche originarie.

- 8) Gli interventi di livello superiore alla manutenzione ordinaria su lotti edificati di tipo D e di tipo E dovranno tendere all'eliminazione di tutte le trasformazioni intervenute nell'ultimo cinquantennio che siano contrastanti con le caratteristiche architettoniche ed ambientali della zona, attraverso le seguenti trasformazioni:
- a) le coperture piane, ovvero a falde inclinate, ma con manto non in laterizio dovranno essere trasformate secondo le modalità di cui al punto b) del comma precedente;
  - b) sui fronti degli edifici prospettanti su spazi pubblici:
    - b.1) i canali di gronda in conglomerato cementizio dovranno essere ricostruiti o ripristinati secondo le modalità costruttive di cui al punto b) del comma precedente;
    - b.2) i balconi, ricavati sul prospetto stradale, aventi dimensioni (in sporgenza ed in larghezza) superiori a quelle stabilite al punto c) del comma precedente o che siano stati realizzati con materiali diversi da quelli indicati al medesimo punto, dovranno uniformarsi, attraverso interventi di ricostruzione demolizione e ricostruzione o di ripristino, alle prescrizioni suddette;
    - b.3) le porte, le vetrine e le finestre occluse, ingrandite o, comunque, trasformate, dovranno essere ripristinate secondo i caratteri originali, così come deducibili dalla morfologia del prospetto stesso o di quelli circostanti;
    - b.4) le riquadrature delle aperture dei prospetti degli edifici che siano state eliminate o trasformate con materiali e dimensioni non tradizionali dovranno essere ricostruite o ripristinate con materiali e modelli tipici dell'ambiente;
    - b.5) gli infissi delle facciate sostituiti con materiali e modelli non tradizionali (quali profili in alluminio od in plastica, sistemi di oscuramento in tapparelle avvolgibili, etc.) dovranno essere sostituiti o ripristinati con materiali e modelli tipici dell'ambiente;
    - b.6) i rivestimenti delle facciate che siano stati realizzati con materiali diversi dall'intonaco a calce o dai mattoni pieni lavorati "a vista", dovranno essere sostituiti o ripristinati con intonaci tradizionali a calce, con tinteggiature nelle tonalità delle terre, tipiche dell'ambiente;
    - b.7) le zoccolature che non siano risalenti all'impianto della casa o che non siano realizzate in pietra con un'altezza maggiore di 70 cm. da terra, dovranno uniformarsi, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione o di ripristino, alle prescrizioni definite al punto a) del comma precedente.
- 9) Il P.R.G.C. consente il mantenimento, negli edifici esistenti alla data della deliberazione programmatica, delle destinazioni produttive (P1 e P2) in atto che non siano dichiarabili ai sensi di Legge, nocive o moleste ed ammette, permanendo la destinazione esclusa, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.
- 10) Nei lotti edificati classificati A) e B) non é consentita la localizzazione di attività (anche nel caso in cui queste siano ammesse dalle previsioni di P.R.G.C. relative all'Area Normativa di Intervento di appartenenza) per il cui insediamento si rendano necessarie opere che alterino le caratteristiche storiche, architettoniche o documentarie dell'edificio, quali le proporzioni, le aperture e le caratteristiche costruttive delle facciate, le strutture archivolte esistenti, la posizione, le dimensioni e le caratteristiche costruttive delle scale, dei balconi, dei fregi, dei cornicioni, delle coperture, ecc.  
Si dovrà comunque provvedere, in ogni caso, al recupero, al restauro ed alla evidenziazione delle eventuali tracce esterne ed interne di manufatti occlusi dall'attuale conformazione, che risultino, a giudizio della Commissione igienico - edilizia comunale, di valore storico, architettonico o documentario.
- 11) Nei lotti edificati di tipo C, D ed E é consentito l'adeguamento dell'altezza minima dei piani al livello minimo previsto dalla normativa Nazionale e regionale vigente in materia, a condizione che tale adeguamento dell'altezza complessiva dell'edificio non comporti una

sopraelevazione superiore a mt. 1,00 e non modifichi le preesistenti pendenze delle falde dei tetti.

- 12) Nel caso di costruzione in aderenza, all'istanza di permesso di costruire dovrà essere allegato l'accordo con il confinante interessato o, alternativamente, la dimostrazione della preesistenza di una parete non finestrata lungo il confine interessato dall'edificazione.
- 13) Il P.R.G.C. consente il mantenimento, negli edifici esistenti, delle destinazioni agricole in atto ed ammette su di essi, nel caso di riconferma di tale destinazione d'uso, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria alle seguenti condizioni:
  - 13.a) che non siano destinati ad allevamento di animali o a concimaie;
  - 13.b) che in esse non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria nazionale e regionale vigente in materia, con la prevalente destinazione residenziale della presente area normativa di intervento.
- 14) La cartografia del Piano Regolatore Generale perimetra il complesso del Castello di Vigliano d'Asti, comprensivo delle sue pertinenze; il rilascio di permesso di costruire relative ad edifici o loro porzioni ricompresi all'interno di tale perimetro è subordinato, secondo le modalità ed i limiti temporali stabiliti dalla Legge 5/8/1978 n. 457 (e s. m. e i.) alla formazione di un Piano di Recupero unitario.
- 15) Gli interventi edilizi previsti nel presente articolo devono sottostare alle norme e prescrizioni di cui al successivo art. 28 "Previsioni del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)"

Articolo 25	Area b.1	Area normativa di intervento di recupero urbanistico – edilizio.
Caratteristiche dell'area		Nucleo residenziale di valore documentario, da sottoporre a particolare tutela ambientale.
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68		b
Obiettivi del P.R.G.C.		Recupero e riqualificazione del tessuto urbano ed edilizio esistente; potenziamento dei servizi sociali.
Tipo di intervento urbanistico - art. 6		Recupero urbanistico - edilizio
Modalità di attuazione - art. 8		Permesso di costruire singolo Piani di Recupero
Destinazioni d'uso principali - art. 7		R – S
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7		C1 - D1 - TR1 - TR2 - TL - P1 - M2
Tipi di intervento edilizio - art. 5		<p>Sono consentiti, secondo la suddivisione qualitativa dell'edificato esistente indicata dalla cartografia di P.R.G.C. e definita dalle Prescrizioni particolari della presente scheda, i seguenti tipi di intervento edilizio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• manutenzione ordinaria;</li> <li>• manutenzione straordinaria;</li> <li>• restauro conservativo;</li> <li>• risanamento conservativo;</li> <li>• <del>ristrutturazione edilizia di tipo A;</del></li> <li>• <b>ristrutturazione edilizia</b></li> </ul> <p>nonché gli interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ampliamento (nei casi e secondo le modalità stabiliti dai punti 4 e delle prescrizioni particolari);</li> </ul>
Indici urbanistici ed edilizi - art. 3		<p>Rcf = 60 mq/100 mq  Dc = esistente  Df = esistente  Ds = rispetto dei fili edilizi esistenti, fatte salve maggiori distanze delle costruzioni dai cigli stradali, eventualmente prescritti dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia.</p> <p>Sono consentiti unicamente interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente e l'intervento edilizio di ampliamento (di cui ai successivi punti 4, 5 e 13 delle prescrizioni particolari).</p> <p>E' consentita l'edificazione in aderenza alle condizioni prescritte dall'art. 14 che precede.</p> <p>Nel caso di interventi di nuova edificazione di bassi fabbricati destinati a parcheggi coperti ed a magazzini di deposito merci di cui ai punti 14), 15), 16 e 17) delle prescrizioni particolari e di ampliamento di cui ai punti 4) e 5) delle prescrizioni particolari:</p> <p>If = 3,00 mc/mq  Rcf = 70 mq/100 mq  H = esistente (per gli ampliamenti)  secondo le relative prescrizioni particolari (per i bassi fabbricati)  Dc = mt. 5,00 (riducibile a mt. 0,00 secondo le relative prescrizioni particolari per i bassi fabbricati)  Df = mt. 10,00 (riducibile secondo le relative prescrizioni particolari per i bassi fabbricati).</p>

### *Prescrizioni particolari*

- 1) L'intervento urbanistico si articola in differenti tipi di intervento edilizio ammessi riferiti alla seguente suddivisione qualitativa dell'edificato esistente, più puntualmente individuata dalla cartografia di Piano Regolatore:  
Lotti edificati di tipo A (di specifico interesse culturale ed ambientale, da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. e i.)  
tipo di intervento massimo consentito =       restauro conservativo  
Lotti edificati di tipo B  
tipo di intervento massimo consentito =       restauro conservativo  
Lotti edificati di tipo C  
tipo di intervento massimo consentito =       risanamento conservativo  
Lotti edificati di tipo D  
tipo di intervento massimo consentito =       **ristrutturazione edilizia di tipo A**
- 2) Le attività produttive di tipo P1 potranno essere localizzate, limitatamente alle attività artigianali non nocive, moleste od inquinanti, unicamente all'interno di edifici che siano destinati, principalmente, alla residenza.
- 3) I parcheggi, nella misura definita, dalla vigente Normativa Nazionale e Regionale in materia, "di pertinenza delle unità immobiliari", potranno essere localizzati in edifici di nuovo impianto, purché interrati. La copertura di tali edifici dovrà essere trattata a verde per una porzione pari almeno al 50%. Con la loro realizzazione dovrà essere evitata la compromissione di prospetti e cortine edilizie di pregio architettonico o ambientale.
- 4) Sono consentiti gli interventi di recupero e di riutilizzo, per le destinazioni d'uso principali e secondarie ammesse, di volumi semiaperti di fabbricati (o parti di fabbricati) abbandonati e non più destinati all'attività agricola, quali stalle, fienili, porticati, senza la verifica del Rapporto fondiario di copertura (Rcf) prescritto da P.R.G.C.
- 5) Per gli edifici mono - bifamiliari, esistenti nei lotti edificati di tipo C e D, che non possono usufruire delle possibilità di recupero a fini abitativi di spazi semiaperti non più utilizzati per l'attività agricola ovvero per quelli che di tali possibilità possono usufruire in misura non corrispondente al massimo consentito, sono ammessi, per una sola volta nel corso del periodo di validità del P.R.G.C., interventi di ampliamento per adeguamenti igienici e funzionali nella misura massima consentita del 20% della volumetria di ciascuna unità immobiliare (calcolata secondo i disposti del precedente articolo 3) con una volumetria di ampliamento massima di mc. 200 ed una volumetria minima di mc. 75 comunque ammessa, anche se eccedente la predetta percentuale del 20%.  
Tale facoltà non é ammessa per quegli edifici che abbiano già usufruito delle possibilità di ampliamento a fini abitativi, in deroga ad indici di zona, stabilite dal 1° comma, lettera C2, dell'articolo 85, L.R. 56/77 e s.m. ed i. o dalla normativa di P.R.G.C. previgente.  
Tali interventi di ampliamento dovranno in ogni caso, rispettare le prescrizioni particolari elencate al punto 7) delle prescrizioni particolari.
- 6) E' consentito il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari destinate alla residenza (R) per destinazioni d'uso secondarie ammesse dalla presente scheda di Area normativa.
- 7) Tutti gli interventi ammessi nei lotti edificati perimetrati nella presente zona normativa di intervento dovranno in ogni caso, rispettare le seguenti prescrizioni particolari:

- a) Le facciate degli edifici dovranno accordarsi, per la dimensione, i materiali, le proporzioni, i colori e la modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, agli edifici circostanti, di interesse storico, artistico od ambientale. Saranno in particolare esclusi rivestimenti lignei, plastici, ceramici, in klinker e le zoccolature alte più di 70 cm. da terra che non siano realizzate in pietra naturale in lastre intere. Le superfici esterne dovranno essere trattate in modo quanto più possibile semplice ed uniforme, preferibilmente con intonaco semplicemente frattazzato senza sovrapposizione di pastina e tinteggiate nelle tonalità tipiche dell'ambiente.
  - b) Le coperture saranno sempre a falde semplici con pendenza massima dei 50%, in coppi canali alla piemontese in laterizio in colori naturali. I cornicioni dovranno, per oggetto, sagoma e spessore, accordarsi a quelli tipici della zona; il canale di gronda dovrà essere di sezione semicircolare, in lamiera di rame o preverniciata di colore marrone, aggettante ed in vista rispetto al cornicione.
  - c) I balconi rivolti verso spazi pubblici dovranno essere contenuti in una sporgenza massima di mt. 0,90 e larghezza di mt. 2,00 (eccetto che in soluzioni a ballatoio verso spazi interni), realizzati in lastre di pietra su mensole dello stesso materiale o in cemento a vista (di spessore massimo pari a cm. 10), di forma e dimensioni di tipo tradizionale e dotati di ringhiere in ferro a semplici bacchette diritte di ferro quadro portate da due correnti di piattina di ferro, senza alcuna lavorazione decorativa. L'altezza minima delle parti di nuova formazione aggettanti per più di cm. 25 sulla pubblica via non potrà essere inferiore a mt. 4,20.
  - d) Le nuove recinzioni potranno essere realizzate in muratura di mattoni lavorati "a vista" o semplicemente intonacata, oppure in basso muretto con sovrastante inferriata a disegno semplice, lineare, preferibilmente in ferro, a semplici bacchette diritte di ferro quadro portate da due correnti di piattina di ferro, senza alcuna lavorazione decorativa.
  - e) Il tamponamento di vecchi fienili, loggiati o porticati a luci archivolte, laddove ammissibile, dovrà essere operato in modo che risulti possibile una chiara lettura delle linee architettoniche originarie.
- 8) Gli interventi di livello superiore alla manutenzione ordinaria su lotti edificati di tipo D dovranno tendere all'eliminazione di tutte le trasformazioni intervenute nell'ultimo cinquantennio che siano contrastanti con le caratteristiche architettoniche e ambientali del lotto, attraverso le seguenti trasformazioni:
- a) le coperture piane, ovvero a falde inclinate, ma con manto non in laterizio dovranno essere trasformate secondo le modalità di cui al punto b) del comma precedente;
  - b) sui fronti degli edifici prospettanti su spazi pubblici:
    - b.1) le riquadrature delle aperture dei prospetti degli edifici che siano state eliminate o trasformate con materiali e dimensioni non tradizionali dovranno essere ricostruite o ripristinate con materiali e modelli tipici dell'ambiente;
    - b.2) i rivestimenti delle facciate che siano stati realizzati con materiali diversi dall'intonaco a calce o dai mattoni pieni lavorati "a vista", dovranno essere sostituiti o ripristinati con intonaci tradizionali a calce, con tinteggiature nelle tonalità delle terre, tipiche dell'ambiente;
    - b.3) le zoccolature che non siano risalenti all'impianto della casa o che non siano realizzate in pietra con un'altezza maggiore di 70 cm. da terra, dovranno uniformarsi, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione o di ripristino, alle prescrizioni definite al punto a) del comma precedente.
- 9) Nel caso di costruzione in aderenza, all'istanza di permesso di costruire dovrà essere allegato, ai sensi del comma 11° dell'articolo 14 delle presenti norme, un atto di assenso da parte dei proprietari o di ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino o, alternativamente, la dimostrazione della preesistenza di una parete non finestrata lungo il confine interessato

dall'edificazione. Dovranno, comunque essere rispettate, in ogni caso, le prescrizioni relative alle distanze tra fabbricati.

- 10) Nei lotti edificati classificati A) e B) non é consentita la localizzazione di attività (anche nel caso in cui queste siano ammesse dalle previsioni di P.R.G.C. relative all'Area Normativa di Intervento di appartenenza) per il cui insediamento si rendano necessarie opere che alterino le caratteristiche storiche, architettoniche o documentarie dell'edificio, quali le proporzioni, le aperture e le caratteristiche costruttive delle facciate, le strutture archivolte esistenti, la posizione, le dimensioni e le caratteristiche costruttive delle scale, dei balconi, dei fregi, dei cornicioni, delle coperture, ecc.  
Si dovrà comunque provvedere, in ogni caso, al recupero, al restauro ed alla evidenziazione delle eventuali tracce esterne ed interne di manufatti occlusi dall'attuale conformazione, che risultino, a giudizio della Commissione igienico - edilizia comunale, di valore storico, architettonico o documentario.
- 11) Sugli edifici eventualmente ricompresi all'interno di fasce di rispetto cimiteriale, così, come individuate espressamente dalle tavole di Piano, sono consentiti unicamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia ~~di tipo A~~ (così come definiti dalla Normativa vigente in materia) senza aumento di volume né di superficie coperta.
- 12) Nei lotti edificati di tipo C, D ed E è consentito l'adeguamento dell'altezza minima dei piani al livello minimo previsto dalla normativa Nazionale e regionale vigente in materia, a condizione che tale adeguamento dell'altezza complessiva dell'edificio non comporti una sopraelevazione superiore a mt. 1,00 e non modifichi le pendenze preesistenti delle falde dei tetti.
- 13) Nella presente area normativa, il P.R.G.C. ai fini del mantenimento e dello sviluppo delle Aziende agricole esistenti, consente:
  - la realizzazione di tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente definiti dalla vigente normativa in materia sugli edifici agricoli esistenti che non siano destinati ad allevamento di animali o a concimaie o nei quali non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria nazionale e regionale vigente in materia, con la prevalente destinazione residenziale;
  - l'ampliamento di fabbricati esistenti, nella misura massima del 40% della loro superficie lorda di pavimento, finalizzato alla realizzazione delle infrastrutture, delle strutture e delle attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli (di cui alla lettera g) del secondo comma dell'articolo 25 della Legge Regionale 05/12/1977 n° 56 e s.m. e i.) che risultino necessarie al miglioramento del ciclo produttivo di aziende agricole esistenti.  
Tali attrezzature dovranno avere dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende e agricole interessate e dovranno, in ogni caso, rispettare le indicazioni dettate al punto 7) delle presenti prescrizioni particolari.
- 14) E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati destinati a tettoie, a parcheggi coperti ed a magazzini di deposito merci, di superficie coperta (Sc) non superiore a mq. 50,00 e di altezza non superiore a mt. 5,00.
- 15) I bassi fabbricati di cui al punto precedente verranno considerati ai fini della verifica dell'indice fondiario ( $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$ ), del rapporto fondiario di copertura ( $R_{cf} = 70 \text{ mq}/100 \text{ mq}$ ) e della distanza minima dai confini ( $D_c = \text{mt. } 5,00$ ) e tra fabbricati ( $D_f = \text{mt. } 10,00$ ) prescritti dal P.R.G.C.

- 16) E' ammessa, altresì, la costruzione di bassi fabbricati destinati a tettoie, a parcheggi coperti ed a magazzini di deposito merci, di superficie coperta (Sc) non superiore a mq. 50,00 in aderenza al confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle prescritte dal P.R.G.C., alle seguenti condizioni:
- che siano rispettate le disposizioni del Codice Civile in materia di distanze dei fabbricati dai confini di proprietà;
  - che, nel caso in cui il piano di spiccatto del basso fabbricato in progetto sia situato ad una quota uguale o più bassa di mt. 3,00 rispetto al livello del terreno confinante, l'altezza massima consentita sia pari alla differenza di quota tra il piano di spiccatto ed il livello del terreno confinante con un minimo comunque consentito di mt. 3,00 ed un massimo di mt. 5,00 (misurata sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione). In tale caso all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine non dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati;
  - che, nel caso in cui il piano di spiccatto del basso fabbricato in progetto sia situato ad un livello più basso rispetto a quello del terreno confinante, con una differenza di quota minore di mt. 3,00, l'altezza massima consentita sia pari a mt. 3,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati;
  - che, nel caso in cui il piano di spiccatto del basso fabbricato in progetto sia situato ad un livello più alto rispetto a quello del terreno confinante, l'altezza massima consentita sia pari a mt. 3,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.
- 17) I bassi fabbricati di cui al punto precedente, costruiti in aderenza al confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle prescritte dal P.R.G.C., verranno considerati ai fini della verifica dell'indice fondiario ( $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$ ), del rapporto fondiario di copertura ( $R_{cf} = 70 \text{ mq}/100 \text{ mq}$ ) e della distanza tra pareti finestrate di fabbricati (mt. 10,00) prescritti dal P.R.G.C. e non verranno considerati ai fini della verifica della distanza minima dai confini ( $D_c = \text{mt. } 5,00$ ).
- 18) Gli interventi edilizi previsti nel presente articolo devono sottostare alle norme e prescrizioni di cui al successivo art. 28 "Previsioni del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)"

Articolo 25	Area b.3	Area normativa di intervento di completamento a prevalente destinazione residenziale
Caratteristiche dell'area		Lotti ineditati, facenti parte di nuclei esistenti, per i quali si ravvisa la necessità di un completamento.
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68		b
Obiettivi del P.R.G.C.		Completamento dell'edificato esistente coordinato con la riorganizzazione ed il potenziamento delle infrastrutture di servizio e della viabilità.
Tipo di intervento urbanistico - art. 6		Completamento
Modalità di attuazione - art. 8		Permesso di costruire singolo Permesso di costruire convenzionato Strumento urbanistico esecutivo
Destinazioni d'uso principali - art. 7		R – S
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7		C1 - D1 – D2 - TR1 - TR2 - TL - P1 - M2
Tipi di intervento edilizio - art. 5		Sono consentiti i seguenti tipi di intervento edilizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• completamento;</li> </ul>
Indici urbanistici ed edilizi - art. 3		<p>Dc = mt. 5,00 E' consentita l'edificazione in aderenza alle condizioni prescritte dall'art. 14 che precede. Df = mt. 10,00 Ds = mt. 7,00 fatte salve maggiori distanze delle costruzioni dai cigli stradali, eventualmente prescritte dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia. H = mt. 7,50</p> <p>Nelle aree cartograficamente definite: b.3.9, b.3.12, b.3.13, b.3.14, <del>b.3.22</del>, b.3.26, b.3.27, b.3.32, b.3.38, b.3.40, If = 0,40 mc/mq Rcf = 30 mq/100 mq</p> <p>Nelle aree cartograficamente definite: b.3.1: If = 1,00 mc/mq Rcf = 30 mq/100 mq</p> <p>Nelle aree cartograficamente definite: b.3.18: If = 0,91 mc/mq Rcf = 30 mq/100 mq</p> <p>Nelle aree cartograficamente definite: b.3.24: If = 0,53 mc/mq Rcf = 30 mq/100 mq</p> <p><del>Nelle aree cartograficamente definite: b.3.36: If = 0,40 mc/mq Rcf = 30 mq/100 mq</del></p> <p>Nelle aree cartograficamente definite: b.3.45: If = 0,43 mc/mq</p>

	<p>Rcf = 30 mq/100 mq</p> <p>Nelle aree cartograficamente definite:  b.3.3, <b>b.3.5, b.3.6, b.3.7, b.3.8, b.3.11, b.3.20, b.3.29, b.3.30, b.3.31, b.3.46:</b>  If = 0,60 mc/mq  Rcf = 40 mq/100 mq</p> <p>Nelle aree cartograficamente definite:  b.3.10:  If = 0,85 mc/mq  Rcf = 40 mq/100 mq</p> <p><del>Nelle aree cartograficamente definite:  b.3.17:  If = 0,08 mc/mq  Rcf = 40 mq/100 mq</del></p> <p>Nelle aree cartograficamente definite:  b.3.23:  If = 1,00 mc/mq  Rcf = 40 mq/100 mq</p> <p><b>Nelle aree cartograficamente definite:  b.3.48:  If = 0,70 mc/mq  Rcf = 40 mq/100 mq</b></p> <p>Nelle aree cartograficamente definite:  b.3.49:  If = 1,00 mc/mq  Rcf = 40 mq/100 mq</p> <p><b>Nelle aree cartograficamente definite:  b.3.50:  If = 1,00 mc/mq  Rcf = 40 mq/100 mq</b></p> <p><b>Nelle aree cartograficamente definite:  b.3.51:  If = 0,98 mc/mq  Rcf = 40 mq/100 mq</b></p> <p><b>Le aree indicate con il colore rosso sono riferite al territorio del Comune di Mongardino</b></p>
--	---

#### *Prescrizioni Particolari*

- 1) Negli edifici di nuova costruzione dovrà essere assicurata la dotazione di aree di parcheggio privato di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di mq. 1/10 mc. di costruzione.
- 2) Tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione ed ampliamento, dovranno prevedere sulla parte libera di superficie fondiaria (Sf.):  
spazi verdi su terrapieno nella misura di mq. 20 ogni 100 mc. di volume di nuova costruzione,  
piantumazioni di alto fusto nella misura di 1 albero ogni 30 mq.

- 3) La formazione di nuove unità immobiliari o il mutamento di destinazione d'uso di unità preesistenti, finalizzate alla localizzazione di attività di tipo commerciale, direzionale, turistico - ricettivo e per il tempo libero che occupino una porzione del fabbricato principale superiore al 20% dell'intero volume (V), sono subordinate all'assoggettamento ad uso pubblico di aree libere, idonee, da destinare a parcheggio, nella misura minima del 45% della Superficie lorda di pavimento (Slp) oggetto di mutamento di destinazione, eccedente la predetta percentuale. L'atto di assoggettamento ad uso pubblico delle aree a parcheggio dovrà contenere l'obbligazione, a carico dell'interessato, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture realizzate.
- 4) Alla completa attuazione degli interventi previsti, la presente Area Normativa di Intervento sarà disciplinata dalle Norme proprie delle aree consolidate a prevalente destinazione residenziale (b.0) e dalla relativa tabella (con esclusione delle possibilità di ampliamento senza verifica degli indici urbanistici ed edilizi).
- 5) Attività produttive di tipo P1 potranno essere localizzate, limitatamente alle attività artigianali non nocive, moleste od inquinanti, unicamente all'interno di edifici che siano destinati, principalmente, alla residenza.
- 6) Qualora gli edifici in progetto siano arretrati rispetto al ciglio stradale o al marciapiede, nelle aree pianeggianti in cui la strada scorre sulla superficie del suolo, la linea di spiccatto può discostarsi in più o in meno) dalla quota del piano stradale secondo una livelletta non superiore al 10%, con il limite di mt. 1,20; nei terreni in declivio, ed in quelli pianeggianti in cui la strada scorre in trincea o sopraelevata, la livelletta di progetto può variare nella misura massima del 10% (in più o in meno) rispetto alla livelletta originaria, con il limite di mt. 1,20.
- 7) E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati destinati a tettoie, a parcheggi coperti ed a magazzini di deposito merci, di superficie coperta (Sc) non superiore a mq. 50,00, in aderenza al confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle prescritte dal P.R.G.C., alle seguenti condizioni:
  - che siano rispettate le disposizioni del Codice Civile in materia di distanze dei fabbricati dai confini di proprietà
  - che, nel caso in cui il piano di spiccatto del basso fabbricato in progetto sia situato ad una quota uguale o più bassa di mt. 3,00 rispetto al livello del terreno confinante, l'altezza massima consentita sia pari alla differenza di quota tra il piano di spiccatto ed il livello del terreno confinante con un minimo comunque consentito di mt. 3,00 ed un massimo di mt. 5,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine non dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati;
  - che, nel caso in cui il piano di spiccatto del basso fabbricato in progetto sia situato ad un livello più basso rispetto a quello del terreno confinante, con una differenza di quota minore di mt. 3,00, l'altezza massima consentita sia pari a mt. 3,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati;

- che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad un livello più alto rispetto a quello del terreno confinante, l'altezza massima consentita sia pari a mt. 3,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.
- 8) I bassi fabbricati di cui al punto precedente, costruiti in aderenza al confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle prescritte dal P.R.G.C., verranno considerati ai fini della verifica dell'indice fondiario (If), del rapporto fondiario di copertura (Rcf) e della distanza tra pareti finestrate di fabbricati (mt. 10,00) prescritti dal P.R.G.C. e non verranno considerati ai fini della verifica della distanza minima dai confini (Dc).
  - 9) L'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. nell'area di completamento contraddistinta dalla sigla b.3.40 è subordinata alla contestuale demolizione di eventuali edifici esistenti sul lotto ed all'allargamento della porzione di strada fronteggiante il lotto di mt. 2.00 rispetto alla larghezza attuale.
  - 10) L'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. nelle aree di completamento contraddistinte dalle sigle b.3.23, b.3.24, b.3.26, b.3.36, b.3.45 è subordinata alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi e garantisca la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico di parte della superficie fondiaria, per la realizzazione di servizi, nella misura di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. e i. e, più precisamente:
    - per destinazioni di tipo R, TR, TL e per destinazioni di tipo commerciale, direzionale, turistico - ricettivo e per il tempo libero che occupino una porzione del fabbricato principale minore o uguale al 20% dell'intero Volume (V) = 18 mq./120 mc. di Volume (V);
    - per unità immobiliari, finalizzate alla localizzazione di attività di tipo commerciale, direzionale, turistico - ricettivo e per il tempo libero che occupino una porzione del fabbricato principale superiore al 20% dell'intero Volume (V) = 100% della Superficie lorda di pavimento (Slp) eccedente la predetta percentuale
  - 11) L'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. nell'area di consolidamento contraddistinta dalla sigla b.3.22 è subordinata all'osservanza di quanto definito dall'integrazione della Relazione geologico - tecnica.
  - 12) Alle istanze di permesso di costruire relative alle aree b.3.10, b.3.23 e b.3.24, dovrà essere allegato, per ogni tipo di intervento previsto, un attento studio geologico predisposto da un tecnico qualificato (dottore in Geologia o ingegnere) che evidenzi in particolare la stabilità del complesso opera - terreno nonché la potenza in più punti della coltre di copertura compressibile. La presentazione di tale indagine costituisce condizione per il rilascio del permesso di costruire.
  - 13) Alle istanze di permesso di costruire relative alle aree b.3.33, b.3.34, b.3.35, ~~b.3.36~~, dovrà essere allegata un'indagine geotecnica puntuale, predisposta da un tecnico qualificato (dottore in Geologia o ingegnere) che evidenzi la potenza dei termini litologici compressibili e determini i parametri geotecnici dei vari tipi di terreno da inserire in verifiche di stabilità dei pendio e del complesso opera - terreno, conformemente ai disposti della normativa tecnica vigente in materia. La presentazione di tale indagine costituisce condizione per il rilascio del permesso di costruire.
  - 14) All'istanza di permesso di costruire relativa all'area b.3.30 dovranno essere allegati dettagliati

indagini geognostiche che indichino le opere e gli interventi da attuare per il mantenimento delle condizioni di stabilità generali e per la messa in sicurezza degli erigendi fabbricati, conformemente ai disposti del D.M. 11/03/1988.

15) L'attuazione del P.R.G.C. sull'area b.3.45 e sulle aree destinate a pubbliche funzioni a questa adiacenti, ricomprese nel perimetro cartograficamente individuato dal Piano, è disciplinata da un Piano Particolareggiato, in variante anticipatrice della presente variante generale, approvato con D.G.R. n. 19-25715 in data 26 ottobre 1998, secondo le prescrizioni particolari ed i tempi attuativi contenuti in tale Strumento urbanistico esecutivo.

16) L'attuazione delle previsioni del P.R.G. nelle aree di consolidamento contraddistinte dalle sigle b.3.48, b.3.49, **b.3.50, b.3.51** sono subordinate:

a) alla presentazione di dettagliate indagini geotecniche predisposte da un tecnico qualificato (dottore in Geologia o ingegnere).

b) alla richiesta del rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere presentata una autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento e/o documentazione di impatto acustico, di clima acustico e progetto di isolamento acustico (r.a.p.) ai sensi della vigente normativa in materia e dello strumento comunale di zonizzazione acustica.

c) la previsione di una idonea regimazione delle acque meteoriche attraverso la realizzazione ed il corretto dimensionamento della rete di raccolta **e recupero in apposita vasca per il successivo utilizzo ai fini irrigui delle aree verdi private** e smaltimento ~~e convogliamento in apposito cistorno affinché lo stesso siano destinato al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza dell'immobile~~ **per troppopieno delle quantità eccedenti**; limitazione delle superfici impermeabili; mantenimento del verde in piena terra per almeno il 10% della superficie fondiaria

d) l'inserimento degli interventi nel contesto verrà effettuato conseguentemente all'individuazione delle visuali da salvaguardare, lineari e puntuali, e non dovrà deturpare la visione paesistica dei dintorni; a tale proposito dovrà essere prevista la realizzazione di "quinte verdi" inserite all'interno del verde privato lungo i perimetri delle aree introducendo specie arboree ed arbustive autoctone ed alberi di specie sempreverdi e caducifoglia indigeni (**ad es. Tiglio, Pioppo, Olmo, Cipressino**).

e) le tipologie architettoniche ed i parametri edilizi (indice fondiario, altezza massima, numero dei piani fuori terra) devono garantire un corretto inserimento degli edifici nell'area; la colorazione delle facciate dovrà presentare complementarietà con i colori degli elementi naturali circostanti; **dovrà essere posta particolare cura nella progettazione in ambiti in cui l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o di identificabilità culturale** (per gli approfondimenti relativi alle caratteristiche architettoniche dei manufatti si rimanda all' articolo 24 "Prescrizioni costruttive particolari"). **Dal punto di vista delle prestazioni energetiche, i nuovi edifici dovranno rispettare quanto previsto e disciplinato dalla L.R 13 del 28-05-2007 e dalle relative disposizioni attuative; dovranno essere idoneamente coibentati e dotati degli impianti per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso i pannelli solari e per la produzione di energia elettrica attraverso pannelli fotovoltaici.**

f) la progettazione delle aree a servizi dovrà porsi come obiettivo l'elevata qualità architettonica dell'attuazione ed un corretto inserimento paesaggistico; i parcheggi utilizzeranno in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili; ove possibile dovrà essere costruito un marciapiede utilizzabile anche per l'alloggiamento di sottoservizi.

g) gli interventi sull'area b3.48, inclusi eventuali muri di recinzione, devono prevedere il rispetto delle distanze dalla viabilità principale e/o devono essere preventivamente concordate con l'autorità competente.

**In tutti i casi, essendo l'area dislocata lungo la strada Provinciale (viabilità di III° livello), devono essere adottati gli accorgimenti necessari affinché non siano previsti accessi diretti a servizio dei futuri insediamenti che interferiscano e producano interruzioni del flusso di traffico. Per l'area b3.48 dovrà essere mantenuto l'attuale accesso esistente, ancorché adeguato alle future esigenze. Eventuali modificazioni e/o nuove progettazioni delle condizioni di accesso attualmente esistenti, dovranno essere sottoposte al preventivo parere del "Servizio Viabilità della Provincia di Asti" per essere concordate e autorizzate.**

h) per attivare l'area b3.49, si deve tener conto della fascia di rispetto della confinante ferrovia richiedendo all'autorità competente preventivo parere favorevole

- 17) Gli interventi edilizi previsti nel presente articolo devono sottostare alle norme e prescrizioni di cui al successivo art. 28 "Previsioni del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)"
- 18) Salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, dovranno utilizzare e prioritariamente sistemi di pavimentazioni semipermeabili; la viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, dovrà essere dotata di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi; almeno il 10% della superficie destinata a servizi generali di comparto deve essere destinata a verde permeabile; almeno il 10% della superficie d'intervento deve essere destinato a verde privato di lotto da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada; in sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo, gli aspetti del paesaggio dovranno essere valutati sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO"; la progettazione architettonica degli interventi per la realizzazione di residenze dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Essa dovrà essere indirizzata verso soluzioni di particolarità progettuale ed in coerenza con il contesto, con particolare riferimento alla visibilità dell'opera (analizzata dai punti privilegiati di osservazione prevedendo l'impiego di misure di mascheramento attraverso la piantumazione di specie autoctone). Infine, particolare attenzione dovrà essere posta alla tipologia costruttiva ed al materiale dei fabbricati in progetto (privilegiando l'impiego degli elementotipici e caratteristici dei luoghi). Per i ripristini ambientali e per gli interventi di consolidamento e contenimento dei suoli deve essere privilegiato l'utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica.
- 19) A seguito dell'adozione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice (D.L. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i.) interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33, in essi contenute, in quanto sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art. 143, comma 9 del Codice stesso.
- 20) **Ai fini del contenimento dell'inquinamento luminoso e per favorire il risparmio energetico è buona norma che tutti gli impianti di illuminazione esterna siano realizzati nel rispetto delle normative "antiquinamento luminoso", che vengano installati corpi illuminanti a ridotto consumo energetico montati su sistemi che non disperdano la luce verso l'alto.**

**I riflettori illuminanti i parcheggi, i piazzali e le aree di qualsiasi tipo, pubbliche o private, dovranno avere un'inclinazione rispetto al terreno, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, tale da non inviare a 90° e oltre 0 cd per 1000 lumen.**

**I soggetti interessati, proprietari delle sorgenti luminose, ai fini della riduzione del consumo energetico, possono procedere, in assenza di sistemi di regolazione del flusso luminoso, allo spegnimento del 50% dei punti di illuminazione entro le ore 23 nel periodo dell'anno di ora solare e entro le ore 24 nel periodo dell'anno in cui è vigente l'ora legale.**

Articolo 25	Area e.1	Area normativa di intervento destinata ad usi agricoli.
Caratteristiche dell'area		Area destinata prevalentemente ad attività agricole da riqualificare.
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68		e
Obiettivi del P.R.G.C.		Riqualificazione delle attività agricole, valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio e del paesaggio agrario; integrazione con i principali nuclei frazionali.
Tipo di intervento urbanistico - art. 6		Recupero urbanistico - edilizio Nuovo impianto (unicamente per i nuovi fabbricati necessari alle esigenze delle aziende agricole)
Modalità di attuazione - art. 8		Permesso di costruire singolo
Destinazioni d'uso principali - art. 7		A
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7		R - S - C1 - TR1 - TR2 - D1 - D2 - TL - P1 - M2
Tipi di intervento edilizio - art. 5		Per tutti i fabbricati esistenti sono consentiti i seguenti tipi di intervento edilizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• manutenzione ordinaria;</li> <li>• manutenzione straordinaria;</li> <li>• restauro conservativo;</li> <li>• risanamento conservativo;</li> <li>• <del>ristrutturazione edilizia di tipo A;</del></li> <li>• <b>ristrutturazione edilizia di tipo B;</b></li> <li>• ampliamento (conformemente ai punti 3 e 4 delle prescrizioni particolari);</li> </ul> Per interventi finalizzati alla realizzazione di fabbricati necessari alle esigenze delle aziende agricole, sono consentiti i seguenti tipi di intervento edilizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• nuovo impianto;</li> <li>• demolizione e ricostruzione;</li> <li>• demolizione.</li> </ul>
Indici urbanistici ed edilizi - art. 3		Per gli interventi di nuovo impianto, finalizzati alla realizzazione di fabbricati necessari alle esigenze delle aziende agricole ai sensi della vigente Normativa nazionale e regionale in materia, valgono i seguenti indici fondiari (lf): Terreni a colture protette in serre fisse: 0,06 mc./mq. Terreni a colture orticole e floricole specializzate: 0,05 mc./mq. Terreni a colture legnose specializzate: 0,03 mc./mq. Terreni a seminativo ed a prato: 0,02 mc./mq. Terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole (in misura non superiore a 5ha per azienda): 0,01 mc./mq. Terreni a pascolo ed a prato-pascolo di aziende silvo-pastorali (per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni Azienda): 0,001 mc./mq. Gli indici di edificabilità fondiaria sopra definiti sono riferiti alle colture in atto od a quelle in progetto. Il rilascio di permessi di costruire relativi ad aziende in cui siano previste variazioni alle colture in atto, è subordinato alla verifica da parte della Amministrazione comunale dell'effettiva realizzazione della condizione dichiarata. Il volume edificabile per le abitazioni rurali, è computato per

ogni azienda agricola, al netto dei terreni catastalmente classificati come "incolti produttivi" ed al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono computate le attrezzature e le infrastrutture a servizio della conduzione dell'azienda.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non dovranno superare un volume di 1500 mc.

Rcf = 33 mq./100 mq.

H = mt. 7,00 Df = mt. 10,00 Dc = mt. 5,00

Ds = la classificazione delle strade pubbliche poste al di fuori dei centri abitati e le distanze minime delle costruzioni dai loro cigli sono normativamente definite dal Nuovo Codice della Strada e dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia.

Distanza da strade vicinali di uso pubblico =  
mt. 10,00

Distanza da strade vicinali private (pedonali o veicolari) di sezione minima pari a mt. 5 = mt. 7,50

Per gli interventi di nuova edificazione di fabbricati da destinare ad attività di conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli tipici locali (consentiti unicamente agli imprenditori agricoli definibili "a titolo principale" ai sensi della vigente Normativa nazionale e regionale in materia) valgono i seguenti indici:

Rcf = 33 mq./100 mc. (con un massimo di 500mq.)

H = mt. 8,00 Dc = mt. 5,00 Df = mt. 7,50

Ds = la classificazione delle strade pubbliche poste al di fuori dei centri abitati e le distanze minime delle costruzioni dai loro cigli sono definite dal P.R.G.+C. e normativamente definite dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia.

Distanza da strade vicinali di uso pubblico =  
mt. 10,00

Distanza da strade vicinali private (pedonali o veicolari) di sezione minima pari a mt. 5 = mt. 7,50

E' consentita l'edificazione in aderenza alle condizioni prescritte dall'art. 14 che precede.

Per gli edifici che non siano di proprietà di imprenditori agricoli definibili "a titolo principale" ai sensi della vigente Normativa nazionale e regionale in materia, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B così come definiti dalla vigente Normativa Nazionale e Regionale in materia e l'intervento edilizio di cui ai punti 3) e 4) delle prescrizioni particolari.

### *Prescrizioni Particolari*

- 1) Si assumono, ai fini della determinazione degli aventi titolo ad ottenere il rilascio di Permessi di Costruire relative ad interventi di nuova costruzione legati alla necessità di Aziende agricole e delle relative modalità, le prescrizioni della Normativa Nazionale e Regionale vigente in materia ed in particolare dell'articolo 25 della Legge Regionale 05/12/1977 n° 56 e s.m. e i.
- 2) Le attività produttive di tipo P1 potranno essere localizzate, limitatamente alle attività artigianali non nocive, moleste od inquinanti, unicamente all'interno di edifici che siano

destinati, principalmente, alla residenza.

- 3) Sono consentiti gli interventi di recupero e di riutilizzo, per le destinazioni d'uso principali e secondarie ammesse, di volumi semiaperti di fabbricati (o parti di fabbricati) abbandonati e non più destinati all'attività agricola, quali stalle, fienili, porticati, senza la verifica degli indici fondiari (If) e del rapporto fondiario di copertura (Rcf) prescritti da P.R.G.C.
- 4) Per gli edifici mono-bifamiliari, esistenti, che non possono usufruire delle possibilità di recupero a fini abitativi di spazi semiaperti non più utilizzati per l'attività agricola, sono ammessi, per una sola volta nel corso del periodo di validità del P.R.G.C. interventi di ampliamento per adeguamenti igienici e funzionali nella misura massima consentita del 20% della volumetria di ciascuna unità immobiliare (calcolata secondo i disposti del precedente articolo 3) con una volumetria di ampliamento massima di mc. 200 ed una volumetria minima di mc. 75 comunque ammessa, anche se eccedente la predetta percentuale del 20%. Tale facoltà non è ammessa per quegli edifici che abbiano già usufruito delle possibilità di ampliamento a fini abitativi, in deroga ad indici di zona, stabiliti dal 1° comma, lettera C2, dell'articolo 85, L.R. 56/77 e s.m. ed i. o dalla normativa di P.R.G.C. previgenti.
- 5) Il P.R.G.C. consente il mantenimento, negli edifici esistenti, delle destinazioni produttive (P1) in atto ed ammette unicamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi.
- 6) Le destinazioni d'uso secondarie sono ammesse unicamente per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e per gli interventi di cui ai punti 3) e 4) che precedono.
- 7) Il rilascio di Permessi di costruire per opere finalizzate al mutamento di destinazione d'uso ad attività di tipo C, D, TR, TL è subordinata all'assoggettamento ad uso pubblico di aree libere, idonee, nella misura del 80%, dei quali almeno il 50% da destinare a parcheggio, della Superficie lorda di pavimento (Slp) oggetto di variazione. L'atto di assoggettamento ad uso pubblico delle aree a parcheggio dovrà contenere l'obbligazione, a carico dell'interessato, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture realizzate.
- 8) Le attività di sosta di tipo M2, nella misura definita, dalla vigente Normativa Nazionale e Regionale in materia, "di pertinenza delle unità immobiliari" potranno essere localizzate, senza la verifica dei prescritti indici edilizi ed urbanistici di cui sopra, al piano terreno degli edifici esistenti, ovvero al loro piano interrato (anche esternamente al perimetro degli stessi) a condizione che la loro copertura sia trattata a verde per una porzione pari almeno al 50%.
- 9) Il rilascio di permessi di costruire relative ad interventi, consentiti dal P.R.G.C., di nuova edificazione di fabbricati da destinare alla residenza o ad attrezzature e strutture per la conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli tipici locali, è subordinato alla presentazione di un atto di impegno unilaterale, di cui al 7° ed 8° comma dell'articolo 25 della L.R. 56/77 e s.m. e i., trascritto a cura e spesa dell'istante, con la quale quest'ultimo si obblighi a non mutare la specifica destinazione agricola (A) d'uso dell'immobile.
- 10) Sono consentiti, per gli edifici che non siano di proprietà di imprenditori agricoli a titolo principale, gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia ~~di tipo A e B~~, anche nel caso in cui siano finalizzati alla realizzazione di strutture da destinare ad attività di conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli tipici locali.

- 11) Ai proprietari di appezzamenti di terreni compresi nella presente area normativa di intervento é consentita l'edificazione di piccoli edifici, necessari alla conduzione del fondo, da destinare a deposito di attrezzi e di prodotti agricoli. Tali edifici dovranno avere le seguenti caratteristiche:
- 11.1) essere costruiti in muratura, finita ad intonaco civile pitturato con tinte scelte nella gamma delle terre, con struttura di copertura a doppia falda (con pendenza non superiore a 25°) in legno, manto in coppi canali alla piemontese di laterizio, eventuale zoccolatura in pietra (h max. mt. 0,40) e serramenti in legno e vetro con eventuali ante di oscuramento e di sicurezza a pannello pieno o "a persiana" dello stesso materiale;
  - 11.2) essere dimensionati secondo un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) pari a 0,001 mq./mq. con un lotto minimo di proprietà di pertinenza dell'edificio non inferiore a mq. 10.000, una superficie coperta massima (Sc) non superiore a mq. 25, un'altezza massima (H) misurata sotto gronda sul lato con maggiore altezza fuori terra, non superiore a mt. 2.50 ed una superficie finestrata complessiva non superiore a mq. 2,00;
  - 11.3) non potranno essere dotati di impianti tecnologici fissi di riscaldamento;
  - 11.4) potranno essere dotati di un servizio igienico e dell'impianto elettrico e di illuminazione.
- 12) Le strutture tecniche aziendali e gli allevamenti per un numero di capi non superiore a quattro:
- devono distare almeno mt. 10,00 dalle abitazioni, salvo maggiori prescrizioni di leggi e regolamenti;
  - gli allevamenti di maggiore dimensione o comunque molesti e le concimaie devono distare almeno mt. 250 dalla perimetrazione dei nuclei urbanizzati ed urbanizzandi cartograficamente definiti dal P.R.G.C. e mt. 200 dalle abitazioni situate nella zona agricola;
  - devono essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di richiesta di rilascio di permessi di costruire, tenuto conto del regime dei venti e dell'ubicazione del nucleo residenziale eventualmente adiacente. Possono, altresì, essere imposti piantamenti di alberi con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico ambientale;
  - gli eventuali allevamenti di bestiame a carattere industriale, preesistenti alla data di adozione del P.R.G.C., siti a distanze inferiori di quelle prescritte, sono ammessi esclusivamente interventi di conservazione dello stato di fatto. Essi dovranno essere trasferiti in altre zone appropriate entro 7 anni dalla data di adozione del P.R.G.C., salvo che vengano eliminate le cause di nocività o molestia, eventualmente accertate dall'autorità sanitaria competente.
- Qualora non fosse possibile provvedere allo spostamento dell'allevamento e/o alla totale eliminazione delle cause di nocività e molestia prodotte dall'attività in atto, è consentita la permanenza purché siano garantite almeno le seguenti minime prescrizioni:
- a) le stalle devono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi in misura radiale non inferiore a mt. 25, anche nel caso di porcilaie;
  - b) le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto devono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile, nel rispetto della normativa sanitaria vigente in materia, e a non meno di ml.25 dalle abitazioni e dagli eventuali altri edifici destinati ad attività produttive e commerciali in genere;
  - c) al fine di garantire un'adeguata fascia di rispetto, senza determinare servitù sui fondi altrui, le stalle e/o le concimaie, delle aziende dedite all'allevamento del bestiame, dovranno osservare una distanza dal confine di proprietà di ml. 25 (calcolati in misura radiale), nel rispetto del distacco dall'abitazione del titolare e/o del custode di m. 25 (calcolati in misura radiale);
  - d) al fine del mantenimento della situazione di fatto, è fatto obbligo, di piantumazione, con l'impiego di essenze arboree di alto fusto ed arbustive autoctone, del perimetro delle aree

destinate agli impianti, al fine di garantire un'adeguata mitigazione dell'impatto ambientale, salvaguardando le caratteristiche paesaggistiche naturali dei contesti territoriali circostanti.

- 13) E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui e, per le aziende proprietarie di appezzamenti posti in Comuni diversi ma limitrofi, l'accorpamento dei volumi in un unico comune.
- 14) Non sono ammessi trasferimenti di possibilità edificatorie tra aziende diverse.
- 15) Sugli edifici eventualmente ricompresi all'interno di fasce di rispetto cimiteriale, così come individuate espressamente dalle tavole di Piano, sono consentiti unicamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia ~~di tipo A e B~~ (così come definiti dalla Normativa vigente in materia) senza aumento di volume né di superficie coperta.
- 16) Qualora gli edifici in progetto siano arretrati rispetto al ciglio stradale o al marciapiede, nelle aree pianeggianti in cui la strada scorre sulla superficie del suolo, la linea di spiccato può discostarsi (in più o in meno) dalla quota del piano stradale secondo una livelletta non superiore al 10%, con il limite di mt. 1,20; nei terreni in declivio, ed in quelli pianeggianti in cui la strada scorre in trincea o sopraelevata, la livelletta di progetto può variare nella misura massima del 10% (in più o in meno) rispetto alla livelletta originaria, con il limite di mt. 1,20.
- 17) Tutti gli interventi ammessi nella presente zona normativa di intervento dovranno in ogni caso, rispettare le seguenti prescrizioni particolari:
  - a) Le facciate degli edifici dovranno accordarsi, per la dimensione, i materiali, le proporzioni, i colori e la modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, agli edifici circostanti, di interesse storico, artistico od ambientale. Saranno in particolare esclusi rivestimenti lignei, plastici, ceramici, in klinker e le zoccolature alte più di 70 cm. da terra che non siano realizzate in lastre di pietra naturale intere. Le superfici esterne dovranno essere trattate in modo quanto più possibile semplice ed uniforme, preferibilmente con intonaco semplicemente frattazzato senza sovrapposizione di pastina e tinteggiate nelle tonalità tipiche dell'ambiente.
  - b) Le coperture saranno sempre a falde semplici con pendenza massima del 50%, in coppi canali alla piemontese in laterizio di colori naturali, i cornicioni dovranno, per oggetto, sagoma e spessore, accordarsi a quelli tipici della zona; il canale di gronda dovrà essere di sezione semicircolare, in lamiera di rame o preverniciata di colore marrone, aggettante ed in vista rispetto al cornicione.
  - c) I balconi dovranno essere contenuti in una sporgenza massima di mt. 0,90 e larghezza di mt. 2,00 (eccetto che in soluzioni a ballatoio verso spazi interni), realizzati in lastre di pietra su mensole dello stesso materiale, di forma e dimensioni di tipo tradizionale e dotati di ringhiere in ferro a semplici bacchette diritte di ferro quadro portate da due correnti di piattina di ferro, senza alcuna lavorazione decorativa.
  - d) I serramenti dovranno essere realizzati esclusivamente in legno od in ferro verniciato con eventuali persiane a battente pure in legno (con esclusione di tapparelle avvolgibili, acciaio inossidabile, alluminio, ecc.). Eventuali grate e serrande avvolgibili, scorrevoli o a battente, da apporsi a protezione delle aperture previste al piano terreno e rialzato degli edifici, dovranno essere realizzate in pannelli di legno o in ferro smaltato con maglie a giorno, salvo comprovate diverse esigenze e comunque sempre a disegno semplice e lineare.
  - e) Le altezze interne dei vani abitabili non saranno di norma inferiori a mt. 2,70. Altezze inferiori potranno essere autorizzate nei casi di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino il rifacimento degli orizzontamenti o che escludano il

cambiamento delle dimensioni e delle proporzioni delle facciate, nonché la posizione e le quote delle aperture (finestre, balconi, porte, ecc.).

- f) Le nuove recinzioni potranno essere realizzate in muratura di mattoni lavorati "a vista" o semplicemente intonacata, oppure in basso muretto con sovrastante inferriata a disegno semplice, lineare, preferibilmente in ferro, a semplici bacchette diritte di ferro quadro portate da due correnti di piattina di ferro, senza alcuna lavorazione decorativa.
  - g) Le aree verdi o alberate, previste in sede di progetto esecutivo esteso ad almeno un organismo edilizio, dovranno essere realizzate contestualmente agli altri interventi previsti dalle eventuali D.I.A. e Permessi di costruire, decorosamente mantenute ed attrezzate per il gioco dei bimbi ed il passeggio. Il disegno di aiuole o siepi preesistenti dovrà essere, se possibile e se ritenuto di particolare valore documentario, accuratamente mantenuto.
  - h) La realizzazione di insegne e scritte pubblicitarie lungo i fronti di edifici prospicienti spazi pubblici dovrà essere oggetto di apposita D.I.A.. Esse potranno essere realizzate soltanto con lettere a giorno applicate direttamente sulle facciate (con l'eccezione dei segnali di interesse pubblico), con esclusione di ogni elemento di alterazione e di disturbo dell'ambiente e, in particolare, con l'esclusione delle insegne cosiddette "a bandiera".
  - i) Le pavimentazioni degli spazi liberi privati non destinati a verde dovranno essere realizzate in blocchetti di porfido, in acciottolato, in selciato, in elementi modulari in cemento o in altro materiale lapideo, con eventuali parti di ammattonato, in ghiaietto, con esclusione di ogni manto bituminoso o comunque monolitico.
  - l) Il tamponamento di vecchi fienili, loggiati o porticati a luci archivoltate, laddove ammissibile, dovrà essere operato in modo che risulti possibile una chiara lettura delle linee architettoniche originarie.
- 18) Gli interventi di livello superiore alla manutenzione ordinaria su edifici preesistenti dovranno tendere all'eliminazione di tutte le trasformazioni intervenute nell'ultimo cinquantennio che siano contrastanti con le caratteristiche architettoniche e ambientali del lotto, attraverso le seguenti trasformazioni:
- a) le coperture piane, ovvero a falde inclinate, ma con manto non in laterizio dovranno essere trasformate secondo le modalità di cui al punto b) del comma precedente;
  - b) sui fronti degli edifici:
    - b.1) i canali di gronda in conglomerato cementizio dovranno essere ricostruiti o ripristinati secondo le modalità costruttive di cui al punto b) del comma precedente;
    - b.2) i balconi, ricavati sul prospetto stradale, aventi dimensioni (in sporgenza ed in larghezza) superiori a quelle stabilite al punto c) del comma precedente o che siano stati realizzati con materiali diversi da quelli indicati al medesimo punto, dovranno uniformarsi, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione o di ripristino, alle prescrizioni suddette;
    - b.3) le porte, i varchi, gli androni carrabili o pedonali e le finestre occluse, ingrandite o, comunque, trasformate, dovranno essere ripristinate secondo i caratteri originali, così come deducibili dalla morfologia del prospetto stesso o di quelli circostanti;
    - b.4) le riquadrature delle aperture dei prospetti degli edifici che siano state eliminate o trasformate con materiali e dimensioni non tradizionali dovranno essere ricostruite o ripristinate con materiali e modelli tipici dell'ambiente;
    - b.5) gli infissi delle facciate sostituiti con materiali e modelli non tradizionali (quali profili in alluminio od in plastica, sistemi di oscuramento in tapparelle avvolgibili, etc.) dovranno essere sostituiti o ripristinati con materiali e modelli tipici dell'ambiente;
    - b.6) i rivestimenti delle facciate che siano stati realizzati con materiali diversi dall'intonaco a calce o dai mattoni pieni lavorati "a vista" dovranno essere sostituiti o ripristinati con intonaci tradizionali a calce, con tinteggiature nelle tonalità delle terre, tipiche dell'ambiente.
    - b.7) le zoccolature che non siano risalenti all'impianto della casa o che non siano realizzate in pietra con un'altezza maggiore di 70 cm. da terra, dovranno uniformarsi,

attraverso interventi di demolizione e ricostruzione o di ripristino, alle prescrizioni definite al punto a) del comma precedente.

- 19) Per gli aventi titolo ad ottenere il rilascio di Permessi di costruire relativi ad interventi di nuova costruzione legati alla necessità di aziende agricole e per i proprietari di edifici residenziali esistenti alla data di approvazione del P.R.G.C., è ammessa la costruzione di bassi fabbricati destinati a tettoie, a parcheggi coperti ed a magazzini di deposito merci, di superficie coperta (Sc) non superiore a mq. 50,00 e di altezza non superiore a mt. 5,00.
- 20) I bassi fabbricati di cui al punto precedente non verranno considerati ai fini della verifica dell'indice fondiario (If), del rapporto fondiario di copertura (Rcf) e verranno considerati ai fini della verifica della distanza minima dai confini (Dc = mt. 5,00) e tra fabbricati (Df = mt. 10,00) prescritti dal P.R.G.C.
- 21) E' ammessa, altresì, per gli aventi titolo ad ottenere il rilascio di Permessi di costruire relative ad interventi di nuova costruzione legati alla necessità di aziende agricole e per i proprietari di edifici residenziali esistenti alla data di approvazione del P.R.G.C., la costruzione di bassi fabbricati destinati a tettoie, a parcheggi coperti ed a magazzini di deposito merci, di superficie coperta (Sc) non superiore a mq. 50,00, anche i aderenza al confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle prescritte dal P.R.G.C., alle seguenti condizioni:
  - che siano rispettate le disposizioni del Codice Civile in materia di distanze dei fabbricati dai confini di proprietà;
  - che, nel caso in cui il piano di spiccatto del basso fabbricato in progetto sia situato ad una quota uguale o più bassa di mt. 3,00 rispetto al livello del terreno confinante, l'altezza massima consentita sia pari alla differenza di quota tra il piano di spiccatto ed il livello del terreno confinante con un minimo comunque consentito di mt. 3,00 ed un massimo di mt. 5,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine non dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.
  - che, nel caso in cui il piano di spiccatto del basso fabbricato in progetto sia situato ad un livello più basso rispetto a quello del terreno confinante, con una differenza di quota minore di mt. 3,00, l'altezza massima consentita sia pari a mt. 3,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.
  - che, nel caso in cui il piano di spiccatto del basso fabbricato in progetto sia situato ad un livello più alto rispetto a quello del terreno confinante, l'altezza massima consentita sia pari a mt. 3,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nella edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.
- 22) I bassi fabbricati di cui al punto precedente, costruiti in aderenza al confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle prescritte dal P.R.G.C., non verranno considerati ai fini della

verifica dell'indice fondiario (If), del rapporto fondiario di copertura (Rcf) e della distanza minima dai confini (Dc) e verranno considerati ai fini della verifica della distanza tra pareti finestrate di fabbricati (mt. 10,00) prescritti dal P.R.G.C.

- 23) Le fasce di rispetto dal torrente Tiglione sono cartograficamente indicate nella misura di mt. 50 per lato, misurati dal limite esterno delle sponde esistenti.  
A seguito della messa in opera, ad una distanza di mt. 25 dal limite esterno delle sponde del torrente Tiglione, di due rilevati di mt. 1,00 di altezza rispetto al piano naturale di campagna (uno in sponda sinistra ed uno in sponda destra), le fasce di rispetto sono ridotte a mt. 30.  
Tali opere di difesa spondale dovranno essere previste ed integrate nell'assetto plano-altimetrico degli insediamenti realizzabili, in sede di istanza di permesso di costruire e la loro realizzazione dovrà essere disciplinata da apposito atto d'obbligo con l'Amministrazione comunale (art. 49 - L.R. 56/77 e s.m. e i.), nel quale i titolari del permesso assumano un'apposita obbligazione che ne prescriva la realizzazione preventiva rispetto a quella degli insediamenti da difendere.
- 24) Gli interventi edilizi previsti nel presente articolo devono sottostare alle norme e prescrizioni di cui al successivo art. 28 "Previsioni del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)"

Articolo 25	Area P	Area normativa di intervento destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale per parcheggi pubblici <b>e/o di uso pubblico</b>
Caratteristiche dell'area		Aree occupate da attrezzature a livello comunale a parco, per il gioco e per lo sport esistenti o da destinare alla medesima destinazione.
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68		
Obiettivi del P.R.G.C.		Realizzazione di nuove e razionali attrezzature a livello comunale a parcheggi pubblici o mantenimento e sviluppo di insediamenti esistenti di medesima destinazione, con la formazione delle infrastrutture di servizio e di viabilità.
Tipo di intervento urbanistico - art. 6		Consolidamento Completamento Nuovo impianto
Modalità di attuazione - art. 8		Permesso di costruire
Destinazioni d'uso principali - art. 7		S
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7		
Indici urbanistici ed edilizi - art. 3		If = non soggette a If Rc = non soggette a Rc Ds = non soggette a Ds Dc = mt. 5,00 Df = mt. 10,00 H = non soggette a H Sono consentite: <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'edificazione in aderenza;</li> <li>• l'edificazione, sul confine, dei fabbricati di cui all'articolo 14 delle presenti norme.</li> </ul>

#### *Prescrizioni Particolari*

- 1) Nel caso di costruzione in aderenza, all'istanza di permesso di costruire dovrà essere allegato, ai sensi del comma 11° dell'articolo 14 delle presenti norme, un atto di assenso da parte dei proprietari o di ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino o, alternativamente, la dimostrazione della preesistenza di una parete non finestrata lungo il confine interessato dall'edificazione. Dovranno, comunque essere rispettate, in ogni caso, le prescrizioni relative alle distanze tra fabbricati.
- 2) Sugli edifici esistenti di destinazione non consentita dalla presente scheda di area, sono ammessi, permanendo la destinazione in atto, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 3) Gli interventi edilizi previsti nel presente articolo devono sottostare alle norme e prescrizioni di cui al successivo art. 28 "Previsioni del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)"
- 4) **Le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici e privati, salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersioni di inquinanti, dovranno utilizzare prioritariamente sistemi di pavimentazioni semipermeabili, inerbite e dovranno prevedere la messa a dimora di essenze arboree autoctone.**

## **art. 28 – Previsioni del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)**

Le disposizioni di seguito riportate prevalgono sulla disciplina di livello comunale vigente. Sono vincolanti anche nei confronti degli interventi di settore e dei privati:

a) **AREE AD ELEVATA QUALITÀ PAESISTICA E AMBIENTALE**  
(art. 15 P.T.P.) comma 3

3.1 All'interno delle "Aree ad Elevata Qualità Paesistica e Ambientale", fino all'adeguamento dei PRG, non sono ammessi i seguenti interventi di trasformazione del paesaggio:

- a) l'alterazione di crinali e calanchi;
- b) l'eliminazione di elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria, quando qualitativamente rilevanti: muri a secco, alberate, siepi, filari di piante significativi dal punto di vista paesaggistico e toponomastico.

b) **SUOLO**  
(art. 26 P.T.P.) comma 3

3.1 I Comuni nel rilascio dell'autorizzazione alla coltivazione di cave e di torbiere valutano la compatibilità delle azioni di trasformazione in base ai criteri espressi dal Documento di Programmazione delle Attività Estrattive.

3.2 L'organo competente del comune territorialmente interessato da attività di bonifica prende atto della situazione esistente e valuta, in riferimento al tipo di inquinamento, eventuali limitazioni di utilizzo delle acque e dei pozzi a fini agricoli e domestici, evitando altresì il rilascio di ulteriori autorizzazioni per le estrazioni, fatte salve le opere di captazione dedicate alle operazioni di bonifica e monitoraggio dell'area contaminata.

c) **RUMORE**  
(art. 27 P.T.P.) comma 3

3.1 Fino all'emanazione di specifica disciplina della materia, la progettazione di nuove strade e dei relativi accessori, quando sottoposta alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, contiene la valutazione dell'impatto acustico, effettuata con misurazioni dirette o con l'applicazione di modelli matematici. Per le suddette progettazioni, se inerenti alla Viabilità di I°, II° e III° livello, devono essere rilevati e presi in esame almeno i dati relativi ai flussi di traffico previsti, al livello equivalente di rumore prodotto e alla densità abitativa, con riguardo ad una fascia di sessanta metri dalla strada. Il progetto prevede, quindi, interventi di mitigazione dell'inquinamento acustico atti ad assicurare il rispetto delle norme in materia, sia in fase realizzativa che in quella di esercizio dell'infrastruttura stradale.

3.2 Ai sensi della L.R. 52 del 20.10.2000, i Comuni in forma singola o associata, esercitano le competenze di cui all'art. 6 della L. 447/1995, attenendosi alle indicazioni impartite dalla Regione ai sensi dell'art. 3, comma 1 e di cui alla D.G.R. 6 agosto 2001 n. 85-3802.

d) **CAMPI ELETTROMAGNETICI**  
(art. 29 P.T.P.) comma 3

3.1 Non sono ammessi interventi di nuova costruzione entro le fasce di pertinenza delle linee ad alta tensione. L'ampiezza di queste fasce, coerentemente con la normativa vigente (Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 08 luglio 2003 " Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti") sono calcolate dal proprietario/gestore dell'elettrodotto (come definito dal D.M. 29.05.2008) e fornite ai Comuni per l'applicazione della normativa sul territorio comunale.

e) **INFRASTRUTTURE STRADALI**

(art. 30 P.T.P.) comma 3

3.1 Fino all'adeguamento del P.R.G., alla localizzazione delle infrastrutture stradali di cui al comma 2.1 dell'art. 30 del P.T.P., ai sensi del comma 4.2 dello stesso articolo, le aree individuate dalle lettere b2), b6), b7) e b8) così definite:

b2): fasce di variabilità per la realizzazione di nuove infrastrutture; sono così individuate le aree da mantenere libere ai fini della previsione di nuove infrastrutture (nuovi itinerari) o di varianti inerenti infrastrutture già esistenti;

b6): pertinenze stradali a servizio della viabilità provinciale; sono così individuate le parti del territorio destinate o da destinarsi in modo permanente al servizio o all'arredo funzionale delle strade provinciali per la realizzazione di aree a parcheggio, le aree ed i fabbricati per la manutenzione delle strade o comunque destinati all'ente proprietario della strada in modo permanente ed esclusivo al servizio della strada e dei suoi utenti;

b7): pertinenze stradali a servizio della viabilità regionale; sono così individuate le parti del territorio destinate o da destinarsi in modo permanente al servizio o all'arredo funzionale delle strade regionali per la realizzazione di aree a parcheggio, le aree ed i fabbricati per la manutenzione delle strade o comunque destinati dall'ente proprietario della strada in modo permanente ed esclusivo al servizio della strada e dei suoi utenti;

b8): piste ciclabili; sono così individuati i tracciati delle piste ciclabili da realizzare, già inseriti nella programmazione di settore; sono destinate alla viabilità; in tali aree non sono consentite trasformazioni idonee a compromettere o ad ostacolare l'esecuzione delle infrastrutture stradali ivi previste, secondo quanto rappresentato da eventuali Piani o Progetti di massima o attuativi in possesso dell'Ente preposto alla infrastruttura.

3.2 Fino all'adeguamento ai sensi del comma 4.2 dei PRG, le aree di cui alle lettere a), b), c), e d) che seguono sono destinate alla viabilità; in tali aree non sono consentite trasformazioni idonee a compromettere o ad ostacolare l'utilizzo delle aree medesime ai fini della viabilità, degli accessori della stessa e della sicurezza della circolazione secondo quanto rappresentato da eventuali Piani o Progetti di massima o attuativi in possesso dell'Ente preposto alla infrastruttura:

a) le fasce della larghezza di metri 20 a lato degli attuali confini dell'autostrada di cui al comma 2.1, lettera b1) (autostrade da riqualificare: sono così individuati i tratti di autostrade da assoggettare ad interventi di adeguamento per la realizzazione della terza corsia), per i tratti esterni alle perimetrazioni dei centri abitati;

b) le fasce corrispondenti all'occupazione di aree per la realizzazione degli interventi di ampliamento a lato degli attuali confini dell'autostrada di cui al comma 2.1, lettera b1) (autostrade da riqualificare: sono così individuati i tratti di autostrade da assoggettare ad interventi di adeguamento per la realizzazione della terza corsia), per i tratti compresi entro le perimetrazioni dei centri abitati e delle aree destinate agli insediamenti; tali fasce di occupazione sono quelle individuabili dall'esame degli elaborati progettuali al grado di sviluppo raggiunto;

c) le fasce della larghezza di metri 10 a lato degli attuali confini dei tratti di infrastrutture da riqualificare di cui al comma 2.1, lettera b3) (tratti di infrastrutture da riqualificare: sono così individuati i tratti di Viabilità di III° e IV° livello esistenti, da assoggettare ad interventi di adeguamento, già inseriti nella programmazione di settore;

d) l'area circolare delimitata da circonferenza con raggio di metri 70 misurato dal centro geometrico delle intersezioni di cui al comma 2.1, lettera b4) (intersezioni da riqualificare: sono così individuate le intersezioni esistenti, la localizzazione di nuove intersezioni da assoggettare ad interventi di adeguamento delle caratteristiche tecniche, già inserite nella programmazione di settore) e dei ponti da adeguare di cui al comma 2.1, lettera b5) (ponti da adeguare: sono così individuati i ponti da assoggettare ad interventi di adeguamento, già inseriti nella programmazione di settore e/o segnalati come degni di particolare attenzione).

f) SERVIZI  
(art. 34 P.T.P.) comma 5  
5.1

- a) nelle aree destinate a servizi, gli strumenti urbanistici definiscono gli equilibri funzionali tra gli usi previsti ed il rispetto della qualità urbana ed ambientale introducendo le prescrizioni coerenti con i seguenti punti a1), a2), a3), a4), a5) del Piano Territoriale Provinciale.
- b) La progettazione architettonica degli interventi si pone in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti sono sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o di identificabilità culturale.

g) ATTIVITA' PRODUTTIVE  
(art. 35 P.T.P.) comma 3

3.1 Le disposizioni contenute nel presente articolo non necessitano di prescrizioni immediatamente vincolanti.

Comma 5 Indirizzi e criteri di compatibilità

5.1 I comuni adeguano i propri Piani Regolatori Generali interpretando e traducendo ai livelli di analisi del proprio strumento i seguenti indirizzi e criteri:

- a) Nelle aree destinate all'insediamento di attività produttive, gli strumenti urbanistici definiscono gli equilibri funzionali tra gli usi previsti ed il rispetto della qualità urbana ed ambientale, introducendo prescrizioni coerenti con le indicazioni di cui ai punti a1), a2), a3), a4), a5), a6), a7) del Piano Territoriale Provinciale.
- b) La progettazione architettonica degli interventi si pone in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti sono sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o di identificabilità culturale.

h) ATTIVITÀ COMMERCIALI  
(art. 36 P.T.P.) comma 3

3.1 I Comuni sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici generali ed attuativi e i regolamenti di polizia locale, nonché ad adottare i criteri per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 8, comma 3 del D.Lgs. n. 114/1999, nel rispetto e secondo gli indirizzi e i criteri di cui all'art. 3 della L.R. 28/99.

i) RESIDENZA  
(art. 37 P.T.P.) comma 5

5.1 A tutte le aree residenziali vengono applicati gli indirizzi e criteri generale in cui si definiscono gli equilibri funzionali degli usi residenziali in rapporto al perseguimento della qualità urbana ed ambientale attraverso l'applicazione dei punti a1), a2), a3), a4), a5), a6) del Piano Territoriale Provinciale, **di seguito riportati**

- a1) salvo diverse prescrizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare le dotazioni per parcheggi, sia pubblici che privati, utilizzano prioritariamente sistemi di pavimentazioni semipermeabili;**
- a2) gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme sono razionalizzati, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità anche di II° e III° livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;**
- a3) la viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, sono dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzati anche per l'alloggiamento di sottoservizi;**
- a4) almeno il 10% della superficie destinata a servizi generali di comparto è adibita a**

verde permeabile;

- a5) almeno il 10% della superficie di intervento è destinato a verde privato di lotto, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada . E' consentita la sistemazione del verde su soletta di copertura delle costruzioni - *fatti salvi, in ogni caso, i disposti di cui all'art. 15 del P.T.P., comma 4.2, lettera c)-*; per una quota non superiore ad  $\frac{1}{2}$  della superficie destinata a verde, tale sistemazione può contribuire ad assolvere la dotazione di quanto stabilito dalle NTA del PRGC vigente.
- a6) nelle "Aree ad elevata Qualità Paesistico Ambientale" di cui all'art. 15 del P.T.P. e nelle "Unità di Paesaggio costituenti le Sub Aree a valenza Storico Culturale" di cui all'art. 18 del P.T.P., il PRGC definisce le condizioni affinché, in sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo, siano valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale del PTP "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELL'IMPATTO SUL PAESAGGIO"