

COMUNE DI CASTAGNOLE
MONFERRATO
PROV. DI ASTI



VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C.
AI SENSI ART. 2 L.R. 26.01.2007 N. 1
PROGETTO PRELIMINARE

TESTO COORDINATO DELLE NORME
TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTO

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
ING. FRANCO CAVAGNINO
VIA GRASSI N. 33 - 14100 ASTI
TEL. E FAX 0141 / 34846
C.F. CVG FNC 52D01 A479X - P.I. 00228900056
E-mail: francocavagnino@libero.it

STUDIO DI GEOLOGIA
DOTT.SSA GRAZIA LIGNANA
P.ZZA I° MAGGIO N. 15 - 14100 ASTI
TEL. E FAX 0141 / 437059
C.F. LGN GRZ 65E60 A479M - P.I. 01117130052
E-mail: grazialignana@libero.it

DATA :

ALLEGATO ALLA DCC N. _____ DEL _____

P.R.G.C. VIGENTE APPROVATO CON D.G.R. N. 51-10392
DEL 30.07.1996, SUCCESSIVA VARIANTE STRUTTURALE
APPROVATA CON D.G.R. 39-5984 DEL 28.05.2007

PRELIMINARE ADOTTATO CON D.C.C. N. _____
DEL _____

IL SINDACO

IL TECNICO COMUNALE
RESPONSABILE DEL SERVIZIO

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL TECNICO
(Ing. Cavagnino Franco)

IL GEOLOGO
(Dott.sa LIGNANA Grazia)

INDICE

PAG.

PARTE I° - NORME GENERALI

Art. 1 - EFFICACIA E VALIDITA' DEL P.R.G.C.	1
Art. 1-1 ADEGUAMENTO ALLE DISPOSIZIONI DEL PIANO TERRITORIALE DELLA PROVINCIA DI ASTI 1/1	
Art. 2 - CONTENUTI E FINALITA' DEL P.R.G.C.	2
Art. 3 - ELABORATI DEL P.R.G.C.	3

PARTE II° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Art. 4 - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	4
Art. 5 - PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE	5
Art. 6 - ZONE E RELATIVI PIANI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	6
Art. 7 - IL CONTENUTO DEI PIANI DI RECUPERO	8
Art. 8 - PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI DI LIBERA INIZIATIVA	9
Art. 9 - LA CONCESSIONE EDIFICATORIA	10
Art. 10 - LA CONCESSIONE PER LE ATTIVITA' ESTRATTIVE	11
Art. 11 - INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE	12
Art. 12 - ABITABILITA' ED USABILITA' DELLE COSTRUZIONI	13
Art. 13 - CONDIZIONI D'INSEDIABILITA'	14
Art. 14 - IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO	15

PARTE III° - INTERVENTI EDILIZI

Art. 15 - TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI DAL P.R.G.C.	16
Art. 16 - LA MANUTENZIONE ORDINARIA	17

Art. 17 - LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA	19
Art. 18 - IL RISANAMENTO CONSERVATIVO	21
Art. 19 - IL RESTAURO CONSERVATIVO	24
Art. 20 - LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI I° GRADO	27
Art. 21 - LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI II° GRADO	29
Art. 22 -LA NUOVA EDIFICAZIONE,NUOVA COSTRUZIONE,AMPLIAMENTO,SOPRAELEVAZIONE	31
Art. 23 - LA DEMOLIZIONE	33

PARTE IV° - LE DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

Art. 24 - PRESCRIZIONI OPERATIVA DEL P.R.G.C.	34
Art. 25 - DISPOSIZIONI GENERALI PER LE AREE DESTINATE ALLA RESIDENZA	35
Art. 26 - AREE DI INTERESSE STORICO ED AMBIENTALE	36
Art. 27 - AREE RESIDENZIALI ALLO STATO DI FATTO E FRAZIONALI ALLO STATO DI FATTO	44
Art. 28 -AREE RESIDENZIALI SATURE	46
Art. 29 - AREE DI COMPLETAMENTO.	48
Art. 30 - <i>30 BIS</i> – <i>30 TER</i> AREE DI NUOVO IMPIANTO	
<i>AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO ANI5- AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO ANI 7</i>	52
Art. 31 - DISPOSIZIONI GENERALI PER LE AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI	55
Art. 32 - AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO.	56
<i>Art. 32 BIS – AREA DI RIORDINO DR4 (EX DZ1)</i>	<i>58/1</i>
Art. 33 - AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO	59
<i>Art. 33 BIS AREA PRODUTTIVITA DI NUOVO IMPIANTO D3 (IN FRAZ. VALENZANI)</i>	<i>61/1</i>
<i>Art.33 TER AREA PRODUTTIVITA DI NUOVO IMPIANTO D4 (IN CONCENTRICO)</i>	<i>61/2</i>
<i>Art.33 QUATER AREA PRODUTTIVITA DI NUOVO IMPIANTO D5 (IN FRAZ.VALENZANI)</i>	<i>61/3</i>
Art. 34 - IMPIANTI PRODUTTIVI CONFERMATI IN ZONA IMPROPRIA	62
Art. 35 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI IN ZONA IMPROPRIA	64
Art. 36 - AREE AGRICOLE	65
Art. 37 - AREE DESTINATE AD IMPIANTI E ATTREZZATURE D'INTERESSE GENERALE	71
Art. 38 - AREE A VERDE PRIVATO	72
Art. 39 - AREE A PARCHEGGIO PRIVATO E BASSI FABBRICATI	73
<i>Art.39 BIS – REALIZZAZIONE DI PISCINE</i>	<i>73/2</i>

Art. 40 – AREE DI VINCOLO IDROGEOLOGICO	74
Art. 40 bis AREE INTERESSATE DAGLI “USI CIVICI”	74 bis
Art. 41 – FASCE DI RISPETTO STRADALE	75
Art. 42 – FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D’ACQUA	76
Art. 43 – FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI	77
Art. 43 BIS – ALTRE ZONE DI RISPETTO E TUTELA	77

PARTE V° - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 44 – CAUTELE PER GLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI DAL P.R.G.C. NELLE AREE RESIDENZIALI	
ACS – ASF E FABBRICATI IN ZONA AGRICOLA	78
Art. 45 – APERTURA DI STRADE PRIVATE	79
Art. 46 – DISTANZA TRA FABBRICATI RESIDENZIALI	80
Art. 47 – DISTANZE DELLE RECINZIONI DALLE STRADE	81
Art. 48 – PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI	82
<i>Art. 49 – PIANO DEI FATTORI SENSIBILI DI ESCLUSIONE RELATIVAMENTE ALL’INSTALLAZIONE IMPIANTI ED ANTENNE PER TELEFONIA MOBILE E PER TELERADIOCOMUNICAZIONI</i>	88
Art. 50 AREE DI ECCELLENZA DEL PAESAGGIO VITIVINICOLO DEL MONFERRATO (EX AREE IN CORE ZONE DI PROGETTO CANDIDATURA UNESCO STRALCIATE CON DGR 34-6436 DEL 10-09- 2013)	
NORME DELLA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA’ GEOMORFOLOGICA E DELL’IDONEITA’ ALL’UTILIZZAZIONE URBANISTICA	89

ALLEATO N° 1 TABELLE DI ZONA

PARTE I° - NORME GENERALI

Art. 1. EFFICACIA E VALIDITA' DEL P.R.G.C.

Il P.R.G.C. si estende su tutto il territorio di Castagnole Monferrato e ne disciplina l'uso e la tutela attraverso le norme di attuazione e gli elaborati cartografici di Piano. Alla scadenza dei 10 anni dalla data di approvazione, il P.R.G.C. sarà sottoposto a revisione

Art. 1-1 ADEGUAMENTO ALLE DISPOSIZIONI DEL PIANO TERRITORIALE DELLA PROVINCIA DI ASTI

Recepimento di disposizioni del PTP prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente

Premesso che con Deliberazione del Consiglio Regionale del 05-10-2004 n. 384-28589 (pubblicata sul B.U.R. n. 43 del 28-10-2004) è entrato in vigore il Piano Territoriale della Provincia di Asti, richiamato altresì il primo comma dell'art. 8 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.; **si evidenzia** che ai sensi del 4° comma dell'art. 8 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del 2° comma dell'Allegato A della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 384-28589 del 05-10-2004, **le disposizioni del PTP immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati, sono quelle definite al comma 3 degli articoli 12 - 15 - 21 - 24 - 25 - 26 - 28 - 29 - 30 - 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTP, così come sono stati integrati o modificati ex-officio dalla delibera consigliare di approvazione.**

In particolare per ciascun ambito relativo alla variante introdotta sono stati recepiti interpretati e tradotti i contenuti degli articoli delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale sia relativi alla Tutela del Territorio che relativi all'Uso del Territorio.

In dettaglio per quanto riguarda i seguenti articoli:

- Art. 10 pericolosità geomorfologica per processi nella rete idrografica ed Art. 11 pericolosità geomorfologica per processo di instabilità dei versanti, *le previsioni urbanistiche sono state formulate in funzione delle risultanze dell'adeguamento al PAI con norme introdotte nelle NTA della variante nella sezione "Norme della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica"*
- Art. 12 tutela delle risorse idriche sotterranee, le previsioni urbanistiche non interessano zone di ricarica di acquiferi profondi, escludendo quindi il pericolo dell'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure la negativa conseguenza di diminuire il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante per effetto dell'edificazione. *La sostenibilità delle nuove previsioni normative è stata verificata anche in relazione all'aumento del fabbisogno idrico e allo smaltimento delle acque bianche e nere, verificando puntualmente la potenzialità di abitanti equivalenti dei depuratori esistenti. Nelle NTA della variante in argomento art. 30 ter per l'area residenziale di nuovo impianto ANI 7 viene espressamente previsto la presentazione dello SUE con specifico studio di soluzioni tecnico economiche da adottare per l'impianto di depurazione esistente al servizio della zona nonché la raccolta delle acque di prima pioggia per il successivo utilizzo ad irrigazione di giardini ed orti.*

- Art. 13 sistema dell'assetto storico culturale e paesaggio, art. 14 sistemi delle quinte dei rilievi collinari, art 15 aree ad elevata qualità paesistico ambientale, le previsioni urbanistiche della variante sono state assunte tenendo presente le emergenze del paesaggio naturale ed a particolari caratteri insediativi storici, individuando visuali da salvaguardare ed imponendo tipologie edilizie con altezze massime, numero dei piani fuori terra per assicurare la compatibilità delle costruzioni con la morfologia del terreno.

Le previsioni urbanistiche non prevedono inoltre interventi di trasformazione del paesaggio relativamente a:

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.

Per la sostenibilità delle nuove previsioni normative relativamente alle precedenti osservazioni, sono state recepite nelle NTA della variante le seguenti norme:

- *Art. 30 per la zona di nuovo impianto ANI 7, prescrizioni in merito all'altezza delle costruzioni, massima altezza di riporti sul lato valle 2,50 mt, numero dei piani massimo 2, tipologia edilizia a stecca in modo da ricordare i borghi e gli insediamenti tradizionali con esclusione assoluta della tipologia edilizia "cubo su terrapieno", inserimento di quinte arboree con essenze autoctone al fine del mascheramento dell'area commerciale produttiva adiacente, oltre a particolari specifiche per le tipologie di copertura, muri esterni, balconi e serramenti. anche in osservanza del documento di verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (D.lgs 152/2006 e 4/28).*
- *Art. 29 Aree residenziali di completamento, per tutte le aree introdotte con la variante analoghe prescrizioni puntuali relativamente alla tipologia edilizia, quinte verdi con essenze arboree autoctone oltre a sistemi di risparmio energetico per l'edificio, anche in osservanza del documento di verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (D.lgs 152/2006 e 4/28).*
- *Art.33 e 34 Aree produttive di nuovo impianto D4 e D5 prescrizioni puntuali relativamente alla tipologia edilizia, quinte verdi con essenze arboree autoctone oltre a sistemi di risparmio energetico per l'edificio preferibilmente con realizzazione di tetto fotovoltaico, anche in osservanza del documento di verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (D.lgs 152/2006 e 4/28).*
- *Art. 50 aree di eccellenza del paesaggio vitivinicolo del Monferrato (ex aree in Core zone di progetto candidatura Unesco stralciate con Dgr 34-6436 del 10-09-2013) Con le NTA della*

variante si è inteso mantenere la tutela del territorio comunale inserito nella Core zone 9 “Grignolino/Ruché” del progetto di candidatura UNESCO di cui all’allegato 2 della DGR 13-87582 del 16.03.2010, anche se dette aree ai fini della candidatura UNESCO risultano successivamente stralciate con D.G.R. 34-6436 del 10-09-2013.

Gli indirizzi normativi contengono prescrizioni che costituiscono le indicazioni necessarie per garantire l'immediata tutela del territorio perimetrato. Le prescrizioni sono vincolanti e cogenti e presuppongono immediata attuazione ed osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati titolari di potestà territoriali o di diritti di proprietà e prevalgono sulle disposizioni eventualmente incompatibili contenute nei vigenti strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e nei relativi strumenti di attuazione.

- Art. 16 centri storici, Art. 17 Architetture e sistemi di beni architettonici, Art. 18 le unità di paesaggio costituenti le sub aree a valenza storico culturale, le previsioni urbanistiche della variante non riguardano immobili in centro storico, né intereventi su beni architettonici esistenti, né interventi relativi in aree a valenza storico culturale.
- Art. 19 funzioni turistiche e relative vocazioni territoriali, le previsioni urbanistiche della variante non riguardano immobili a destinazione turistico ricettiva.
- Art. 20 aree boscate, Art. 21 aree protette siti di particolare interesse aree di salvaguardia e zone di interesse naturalistico e paesistico, Art. 22 rete di corridoi biologici e fasce di salvaguardia, le previsioni urbanistiche della variante non riguardano dette aree.
- Art. 23 aree a destinazione agricola, le previsioni urbanistiche della variante non riguardano detta area.
- Art. 24 aria; le previsioni urbanistiche della variante non interessano viabilità di I o II livello.
- Art. 25 acque superficiali le previsioni urbanistiche della variante non interessano nuovi scarichi di reflui non depurati.
- Art. 26 suolo; le previsioni urbanistiche della variante non interessano attività estrattive o localizzazione di nuovi impianti di supporto della raccolta differenziata.
- Art. 27 elementi di connessione, le previsioni urbanistiche della variante disposte lungo direttrici di espansione dovute all’infrastruttura viaria, non interessano aree di continuità ambientale, a scala di paesaggio, sede di potenziali corridoi biologici.
- Art. 28 rumore, le previsioni urbanistiche della variante non interessano la progettazione di interventi di nuova costruzione ai fini residenziali, entro una fascia di 60 metri da Viabilità di I°, II° e III° livello

- Art. 29 campi elettromagnetici, le previsioni urbanistiche della variante non interessano le fasce di pertinenza delle linee ad alta tensione esistenti, definite con le seguenti distanze minime da qualunque conduttore della linea
 - a) 10 metri dalle linee aventi tensione da 132 kV sino a 219 kV;
 - b) 18 metri dalle linee aventi tensione oltre 219 kV sino a 379 kV;
 - c) 28 metri dalle linee aventi tensione oltre 379 kV.
- Art. 30 infrastrutture stradali, le previsioni urbanistiche della variante interessano viabilità di IV livello (interesse locale), non si prevedono pertanto interventi di cui al comma 3.1. e 3.2 del presente articolo. Ai sensi del comma 5.1 lett. b) non si prevede comunque lungo la viabilità di II° livello e di III° livello, accessi diretti a servizio degli insediamenti. Gli accessi sono da garantirsi attraverso idonea viabilità locale, *a tale proposito nelle NTA della presente variante è stato previsto quanto segue:*
 - Art. 33 quater area produttiva nuovo impianto D5, nuova edificazione da attuarsi con SUE dove si prevede la dismissione delle aree per ampliamento strada di viabilità comunale.
 - Art. 30 ter area residenziale nuovo impianto ANI7, nuova edificazione da attuarsi con SUE dove si prevede la dismissione delle aree per ampliamento strada di viabilità comunale con individuazione della strada di penetrazione di lotto anche sulla cartografia del lotto stesso.
 - Art. 29 aree di completamento residenziali sono puntualmente indicati gli interventi da attuarsi con SUE prescrivendo in fregio alla strada comunale arretramenti delle recinzioni pari a 3,00 mt. e dismissione delle aree a sede stradale per parcheggio, inoltre dismissioni aree per l'inversione di marcia con identificazione del raggio minimo.
- Art. 31 infrastrutture ferroviarie, art. 32 centri intermodali, non esistono sul territorio comunale tali infrastrutture.
- Art. 33 politiche complesse del territorio atte a consentire il mantenimento e/o la ricostruzione delle condizioni dei servizi, art. 34 servizi, le previsioni urbanistiche della variante non interessano tali servizi.
- Art. 35 attività produttive, le previsioni urbanistiche della variante interessano due localizzazioni di aree per insediamenti produttivi, aree D4 e D5 *a tale proposito nelle NTA della presente variante è stato previsto quanto segue:*
 - Art. 33 ter per l'area D4 e art. 33 quater per l'area D5, si è prescritta la dotazione di area a verde, sia pubblica che privata nella misura pari al 33% della superficie territoriale a fronte del 10% richiesto dall'art. 35 comma 4.4. del PTP.

- Art. 36 attività commerciali, le previsioni urbanistiche della variante non interessano tali attività.
- Art. 37 residenza, le previsioni urbanistiche della variante interessano inserimento di nuove aree a scopo edificatorio residenziale, *come è possibile osservare dalla cartografia di piano tutte le aree inserite interpretano e traducono i seguenti indirizzi:*
 - *completamento e ricucitura degli insediamenti già esistenti che si sviluppano lungo un asse viario di strade comunali*
 - *collegamento delle nuove aree ad insediamenti residenziali esistenti dotati di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente alle reti esistenti*
 - *valutazione della domanda abitativa in relazione alla dinamica demografica più recente, anche eliminando aree residenziali già inserite nel P.R.G.C. vigente, in quanto in esse non sono decollati nuovi interventi edilizi, probabilmente per mutate esigenze abitative dei possessori di dette aree relativamente ai fabbisogni previsti negli anni precedenti al 1987, ed anche per il posizionamento delle stesse aree su versanti di una certa acclività, con probabili difficoltà di accordi tra i proprietari per la reperibilità e dismissione dei sedimi necessari alla viabilità di penetrazione del lotto, da cui relative conseguenze negative anche sulle possibili commercializzazioni delle aree nel mercato immobiliare. Operazione quest'ultima che evita di compromettere maggiore quantità di suolo agricolo.*
 - *inserire nelle NTA della variante puntuali prescrizioni in merito alla tipologia edilizia, materiali e finiture in grado di assicurare per i nuovi interventi edilizi livelli di qualità architettonica e paesaggistica*
 - *inserimento di possibilista edificatoria solo a redazione di SUE imponendo dismissione a favore del comune di aree destinate a parcheggio pubblico in fregio ai lotti edificabili*
- Per le aree a servizi introdotte con la variante *come è possibile osservare dalla cartografia di piano tutte le aree inserite interpretano e traducono i seguenti indirizzi:*
 - *recupero di aree altrimenti degradate, in particolare per le aree VGS 8-9-10 ubicate in centro storico e sovrastanti il ricetto del castello*
 - *Recupero di area altrimenti degradata, in particolare per l'area VGS 11 localizzata in corrispondenza della chiesetta chiamata di Fatima in concentrico con conseguente valorizzazione di detto sito*
 - *collegamento di dette aree con la rete viaria pubblica in particolare su percorsi ed accessi pedonali, al fine della loro facile fruibilità*
 - *per tutte le aree non si rilevano problematiche di impatto ambientale*

- Per tutte le aree residenziali e produttive introdotte con la variante la superficie da destinare a verde per gli interventi *risulta dalle NTA della variante* :

-Art.30 area nuovo impianto ANI7, art. 29 aree di completamento residenziali superficie a verde 30%

-Art. 33 ter area produttiva nuovo impianto D4, art. 33 quater area produttiva nuovo impianto D5, superficie a verde 33% con indice di permeabilità minimo 10%

Superfici quindi superiori al 10% come richiesto dal parere Provincia di Asti prot. n. 7192 del 29-07-2009

Art. 2. CONTENUTO E FINALITA' DEL P.R.G.C.

Il presente P.R.G.C. è formato ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

Esso conforma le proprie finalità e i contenuti alle prescrizioni degli artt. 11-12-13 della L.R. 56/77 e s.m.i., con le limitazioni di cui all'art. 82 della stessa legge e secondo gli indirizzi e criteri fissati nella Deliberazione Programmatica e meglio specificati nella Relazione Illustrativa.

A norma dell'art. 14 della L.R. 56/77 e s.m.i. il presente piano
costituito dai seguenti elaborati:

1. RELAZIONE TECNICA CON ALLEGATA RELAZIONE
ILLUSTRATIVA
2. ALLEGATI TECNICI
 - 2.1. USO DEL SUOLO AI FINI AGRICOLI FORESTALI ED ESTRATTIVI
SCALA 1:10.000
 - 2.2.1. INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: CONCENTRICO
SCALA 1:2.000
 - 2.2.2. INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: F.NE
VALENZANI SCALA 1:2.000
 - 2.2.3. INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: F.NE
VALVINERA SCALA 1:2.000
 - 2.3.1. OPERE DI URBANIZZAZIONE 1^a ESISTENTI E PREVISTE:
CONCENTRICO SCALA 1:2.000
 - 2.3.2. OPERE DI URBANIZZAZIONE 1^a ESISTENTI E PREVISTE:
F.NE VALENZANI SCALA 1:2.000
 - 2.3.3. OPERE DI URBANIZZAZIONE 1^a ESISTENTI E PREVISTE:
F.NE VALVINERA SCALA 1:2.000
- SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI
3. TAVOLE DI PIANO
 - 3.1. SITUAZIONE COMUNI LIMITROFI SCALA 1:25.000
 - ~~3.2. AREE DI P.R.G.C.: SCALA 1:5.000~~
 - ~~3.3.1. SVILUPPO DI P.R.G.C.: CONCENTRICO SCALA 1:2.000~~
 - ~~3.3.1.bis SVILUPPO DI P.R.G.C.: CENTRO STORICO SCALA 1:1.000~~
 - ~~3.3.2. SVILUPPO DI P.R.G.C.: F.NE VALENZANI SCALA 1:2.000~~
 - ~~3.3.3. SVILUPPO DI P.R.G.C.: F.NE VALVINERA SCALA 1:2.000~~
- ~~4. NORME DI ATTUAZIONE~~

~~CONTENENTI L'ALLEGATO 1 "TABELLA DI ZONA" E L'ALLEGATO 2
"SCHEDE CARATTERISTICHE DEL SITO - PRESCRIZIONI DELL'IN-
DAGINE GEOMORFOLOGICA - IDROGEOLOGICA".~~

**ELABORATI DEL P.R.G.C. INTRODOTTI CON LA VARIANTE AL PIANO DI
ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)**

Indipendentemente da quanto di seguito specificato, gli elaborati costituenti questa variante di adeguamento P.A.I. sono quelli elencati nella D.G.R. di approvazione di questo strumento urbanistico

- Relazione illustrativa schematica alla variante del P.R.G.C.
- Integrazione Norme Tecniche di Attuazione
- Testo coordinato delle Norme tecniche di Attuazione
- Tav. n° 1 Sviluppo di variante P.R.G.C. sul territorio comunale con carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica
- Tav. n° 1 Bis Sviluppo di variante P.R.G.C. sul territorio comunale scala 1:5000
- Tav. n° 2 Sviluppo di variante P.R.G.C. concentrico scala 1:2000
- Tav. n° 3 Sviluppo di variante P.R.G.C. Valenzani scala 1:2000
- Tav. n° 4 Sviluppo di variante P.R.G.C. Valvinera scala 1:2000
- Tav. n° 5 Sviluppo di variante P.R.G.C. Centro Storico scala 1:1000
- Tav. n° 6 Sviluppo di raffronto varianti P.R.G.C. sul territorio comunale scala 1:5000

Studio geologico – tecnico redatto dalla dott.ssa Lignina Grazia:

- Relazione Geologica – Tecnica
- Relazione ex art. 14 comma 2 lett. b) L.R. 56/77 e s.m.i. (terza fase 7/LAP/96)
- Carta geologico strutturale
- Carta geomorfologia dei dissesti e della dinamica fluviale
- Carta delle acclività
- Carta geidrologica e del reticolato idrografico
- Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni
- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica
- Schede caratteristiche del sito con stralcio planimetrico dell'area

Studio dell'Ing. Santero Renato

- Relazione di congruità acustica

NOTA Gli elaborati di carattere geologico sono da intendersi prevalenti rispetto alle previsioni cartografiche e normative del P.R.G.C.

La relazione geologico – tecnica III° fase 7LAP è parte integrante delle presenti NTA

**ELABORATI DEL P.R.G.C. INTRODOTTI CON LA VARIANTE STRUTTURALE AL
P.R.G.C. APPROVATA CON D.C.C. N..... DEL.....**

- **Relazione illustrativa**
- **Testo coordinato delle Norme tecniche di Attuazione**
- **Scheda Quantitativa dei Dati Urbani**
- **Tav. n° 1 Sviluppo di variante P.R.G.C. sul territorio comunale scala 1:5000**
- **Tav. n° 2 Sviluppo di variante P.R.G.C. concentrico scala 1:2000**
- **Tav. n° 3 Sviluppo di variante P.R.G.C. Valenzani scala 1:2000**
- **Tav. n° 4 Sviluppo di variante P.R.G.C. Valvinera scala 1:2000**
- **Tav. n° 5 Sviluppo di variante P.R.G.C. Centro Storico scala 1:1000**

Studio geologico – tecnico redatto dalla dott.ssa Lignana Graziacomposto da:

- **Relazione illustrativa**
- **Relazione geologico-tecnica aree nuovo impianto III fase Circ. 7/LAP**
- **Tav. 2 Carta geomorfologica dei dissesti e della dinamica fluviale**
- **Tav. 6 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica**

Studio dell'Ing. Santero Renato di “Verifica di congruità dei contenuti della variante strutturale al PRGC vigente con il Piano di Classificazione Acustica redatto ai sensi della L.R. n. 25 /2000 s.m.i. “ composto da:

- **Relazione tecnica**
- **Tavola 5 – Fase IV – Territorio Comunale**
- **Tavola 6 – Fase IV – Centri Abitati**

NOTA Gli elaborati di carattere geologico sono da intendersi prevalenti rispetto alle previsioni cartografiche e normative del P.R.G.C.

PARTE II° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Art. 4. STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Gli interventi rivolti alle trasformazioni degli immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dal P.R.G.C., nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati a "Concessione" o "Autorizzazione" da parte del Sindaco secondo le forme legislative vigenti.

Il P.R.G.C. definisce le parti del territorio in cui è permesso l'intervento diretto o quelle in cui la concessione è subordinata alla formazione ed approvazione di strumenti Urbanistici esecutivi. Con il "Programma Pluriennale di Attuazione" è possibile delimitare porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi dell'art.34 1° comma punto 1, o con specifiche Deliberazioni Consiliari senza che queste delimitazioni costituiscano variante al P.R.G.C..

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

- 1) I Piani particolareggiati, di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, e all'art. 27 della legge 22 Ottobre 1971 n. 865;
- 2) I Piani per l'edilizia economica popolare, di cui alla legge 18 Aprile 1962, n. 167 e successive modifiche;
- 3) I Piani di recupero di cui alla legge 5 Agosto 1978 n. 457 e s.m.i.
- 4) I Piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata;
- 5) I Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 41 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 5. PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE

Ai sensi dell'art. 13 della legge 10/77 l'attuazione del P.R.G.C. potrà avvenire in base ai Programmi Pluriennali di Attuazione formati nei termini e con le modalità fissate dagli artt. 33-34-35-36-37 della Legge Regionale 56/77 s.m.i.

Tali programmi tenendo conto delle risorse pubbliche e private prevedibili nel periodo, dovranno tendere al migliore soddisfacimento dei fabbisogni di abitazione, di servizi, di infrastrutture e di aree per impianti produttivi, secondo le finalità, gli obiettivi e i criteri informatori del P.R.G.C., esposti nella Relazione Illustrativa.

A tale fine dovranno in particolare assicurare:

- a) l'integrale copertura dei fabbisogni di servizi e infrastrutture (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) determinati dagli insediamenti previsti di residenze, attività direzionali commerciali ed impianti produttivi;
- b) la progressiva copertura dei fabbisogni arretrati di servizi ed infrastrutture determinati dagli insediamenti esistenti di residenze, attività direzionali-commerciali, impianti produttivi.

I fabbisogni di cui sopra vanno calcolati applicando per ogni opera d'urbanizzazione gli "Standard" tecnici approvati dalla Regione Piemonte. In particolare per quello che riguarda la dotazione di aree per i servizi sociali di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 6. ZONE E RELATIVI PIANI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO
EDILIZIO ESISTENTE

L'area di interesse storico ambientale delimitata dal P.R.G.C. ha valore di zona di recupero ; essa è caratterizzata da particolari condizioni di degrado o obsolescenza del patrimonio edilizio.

Si rende quindi opportuno in tali aree il recupero del patrimonio edilizio, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento ed alla ricostruzione.

Tali aree sono definite "zone di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 e segg. della L. 457/78.

Il Comune in sede di Programma Pluriennale di Attuazione o comunque con apposita deliberazione ai sensi delle sopracitate norme può individuare aree o singoli edifici per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di Piano di recupero.

Per edifici ed aree compresi nelle zone di recupero ma non assoggettati al piano di recupero (o per i quali sia decorso il termine di cui al 3° comma dell'art. 28 della L. 457/78) si possono effettuare tutti gli interventi previsti dal piano in tale area o edificio. I Piani di recupero possono essere di iniziativa privata e pubblica, sono attuati da proprietari singoli o in consorzio, dai Comuni, nei casi in cui essi intendono avvalersi degli I.A.C.P. o con interventi diretti mediante convenzionamento con i privati. (Il Comune può intervenire nei casi in cui si intende risanare edifici di uso pubblico; nei casi di proprietari di piccole unità i quali non intendono intervenire). Non sono ammessi piani di recupero di iniziativa privata su aree assoggettate precedentemente a Piani di recupero di iniziativa pubblica.

Ai sensi del 6° comma dell'art. 41 bis della L.R. n° 56/77 s.m.i., il piano di recupero é approvato e attuato con le procedure stabilite agli articoli 28 e 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed assume efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione della deliberazione comunale di approvazione, divenuta esecutiva ai sensi di legge; ove il piano di recupero comprenda immobili inclusi in insediamenti urbani e nuclei minori individuati dal Piano Regolatore Generale a norma dei punti 1) e 2) del primo comma dell'articolo 24 della presente legge, ovvero immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, o soggetti a tutela ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, si applica l'ultimo comma dell'articolo 40 della L.R. 56/77 s.m.i. Qualora il piano di recupero preveda interventi da finanziare per mezzo delle leggi vigenti in materia di edilizia pubblica residenziale o di altre leggi regionali, le procedure sopra indicate sono completate con l'inoltro, da parte del Comune, degli elaborati tecnici ed amministrativi al Comitato Comprensoriale ed alla Regione.

Ove il piano di recupero non sia approvato entro 3 anni dalla deliberazione del Consiglio Comunale ovvero la deliberazione di approvazione del piano di recupero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, la individuazione stessa decade ad ogni effetto.

Per gli immobili, aree ed edifici ricadenti nell'ambito delle zone di recupero di cui all'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e non assoggettati al piano di recupero o per quelli per i quali siano trascorsi i termini di cui al precedente comma, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia come stabilito al terzo comma articolo 13 L.R. 56/77 s.m.i. alle lettere a), b), c), d), e), fatte salve norme più restrittive relative a singoli immobili e complessi, stabilite dal Piano Regolatore Generale.

Gli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia ammessi, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o da atti d'obbligo unilaterali, trascritti a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante i quali il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e degli articoli 51 e 52 della presente legge.

Gli interventi di cui al precedente comma sono consentiti anche su immobili e complessi ricadenti in zone di recupero per i quali é prescritta dal Piano Regolatore Generale la formazione del piano particolareggiato, nel solo caso in cui le norme di attuazione subordinano ogni intervento edilizio alla formazione del Piano particolareggiato stesso.

Art. 7. IL CONTENUTO DEI PIANI DI RECUPERO

Ai sensi dell'art. 41 bis della L.R. 56/77 s.m.i. gli elaborati del piano di recupero sono quelli stabiliti dall'art. 39 della stessa legge per il piano particolareggiato.

In particolare nell'ambito degli insediamenti urbani e dei nuclei minori individuati dal Piano Regolatore Generale a norma dei punti 1) e 2) del 1° comma dell'articolo 24 L.R. 56/77 s.m.i.

- le analisi debbono documentare i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;
- il progetto deve documentare gli interventi edilizi previsti con indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso con piante, profili e sezioni nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro fattibilità.

Art. 8. PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI DI LIBERA INIZIATIVA

I Piani Esecutivi convenzionati sono formati ed approvati nel rispetto della normativa statale e regionale vigente.

Ai sensi del 2° comma dell'art. 43 L.R. 56/77 s.m.i. il progetto di piano esecutivo comprende gli elaborati di cui all'art. 39 della citata legge, ed è presentato al Sindaco unitamente allo schema di convenzione da stipulare con il Comune.

La progettazione dovrà comunque essere effettuata con riferimento alle disposizioni contenute al titolo "Norme per la progettazione urbanistica" di cui alla circolare n. 86-ter del 1965 della GESCAL.

I Piani Esecutivi Convenzionati dovranno presentare soluzioni atte a conseguire un risparmio delle fonti energetiche attraverso una attenta progettazione che tenga conto delle caratteristiche climatiche ed ambientali.

Art. 9. LA CONCESSIONE EDIFICATORIA

Il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al SINDACO per ogni attività che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc, ritenuti compatibili dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C., per la utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto; e per la manutenzione degli immobili, "la concessione edilizia". Non è richiesta "concessione" nè "autorizzazione" per gli interventi di manutenzione ordinaria.e per quelli ex art.26 L.47/85. Per quanto riguarda la disciplina della concessione si demanda a quanto previsto dall'art. 48,49,50 della L.R. 56/77 e s.m.i., nonchè alla Legge 10 del 28/1/1977.

Art. 10 LA CONCESSIONE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE

La concessione per l'esercizio delle attività estrattive è rilasciata dal Sindaco nel rispetto delle leggi statali e Regionali che regolano il settore, previa verifica di compatibilità con le prescrizioni del Piano Territoriale, al solo avente titolo munito dell'autorizzazione prevista dalla Legge Regionale del settore. I contributi per le concessioni relative ad attività estrattive vengono determinati a norma della Legge 10 del 28/1/77 tenendo conto dei costi delle opere di accesso e degli interventi atti a garantire, durante e dopo l'esercizio di tali attività il ripristino o la ricomposizione del paesaggio naturale da esse alterato.

Art. 11. INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE

Ai sensi dell'art. 56 della L.R. 56/77 s.m.i. sono soggetti ad autorizzazione i seguenti interventi:

- a) la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari;
- b) le opere di restauro e risanamento conservativo di edifici residenziali;
- c) l'occupazione, solo temporanea di suolo pubblico o privato, con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli o merci in genere, coperture pressostatiche per attrezzature sportive, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;
- d) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento, e di attendamenti, fatta eccezione per quelli che avvengano in apposite aree attrezzate;
- e) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali e termali.

Sono altresì soggetti ad autorizzazione, purché non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli previsti dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, i seguenti interventi:

- f) gli impianti tecnici al servizio di edifici esistenti;
- g) le opere costituenti pertinenze: intendendosi per tali quelle costituenti a catasto servizio complementare e che siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate all'articolo 51 della citata legge
- h) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi, che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva.

L'autorizzazione viene rilasciata dal Sindaco previo parere della Commissione edilizia, con le modalità ed i criteri fissati all'art. 56 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., nonché ai sensi e per effetti della L. 94/82.

Art. 12. ABITABILITA' ED USABILITA' DELLE COSTRUZIONI

Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le ristrutturazioni di edifici preesistenti, può essere abitata o usata senza autorizzazione del Sindaco. Il rilascio delle autorizzazione di abitabilità e usabilità da parte del Sindaco è subordinato alle condizioni previste all'art. 57 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 13 CONDIZIONI DI INSEDIABILITA'

Ogni intervento urbanistico ed edilizio che comporti nuovi insediamenti o l'incremento di quelli esistenti, può essere concesso soltanto a condizione che:

- 1) esistono e siano fruibili le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i. nei modi e nella misura necessari per una adeguata attrezzatura tecnologica o per l'accessibilità degli insediamenti stessi.

Sono da considerarsi equipollenti, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10, comma 5° L. 765/67; sia la previsione di attuazione di tali opere da parte del Comune nel quadro dei programmi di attuazione approvati, o di quelli di cui all'art. 37 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., sia l'impegno da parte dei privati di procedere all'esecuzione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione degli insediamenti proposti;

La verifica delle suddette condizioni non è necessaria nei casi di cui all'art. 9 della L. 10/77 e di cui all'art. 33 della L.R. 56/77 e s.m.i., sempre nel rispetto delle presenti norme.

Art. 14. IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Il mutamento di destinazione d'uso di aree, edifici o parte di essi costituisce un intervento di trasformazione urbanistico-edilizia, la cui attuazione a norma dell'art. 48 primo comma della L.R. 56/77 e s.m.i., è subordinato al rilascio della concessione, salvo che per i casi di cui al punto a) del già citato art. 48 L.R. 56/77 e s.m.i.

Qualora la modificazione di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta di concessione per il mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo d'intervento edilizio.

PARTE III° - INTERVENTI EDILIZI

Art. 15 TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI DAL P.R.G.C.

I principali tipi di interventi edilizi ammessi dal P.R.G.C. sono i seguenti:

- la manutenzione ordinaria;
- la manutenzione straordinaria;
- il risanamento conservativo;
- il restauro conservativo
- la ristrutturazione edilizia di tipo A - Come definita dalla circolare n° 5/SG/URB del 27/04/1984;
- la ristrutturazione edilizia di tipo B - Come definita dalla circolare n° 5/SG/URB del 27/04/1984;
- la nuova edificazione: nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione;
- la demolizione.

Art. 16 LA MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono sostanzialmente rivolti a mantenere in efficienza gli edifici.

Essi consistono quindi in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finizioni degli edifici.

OPERE AMMESSE:

- a - riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, purchè ne siano conservati e rispettati i caratteri originari;
 - pulitura delle facciate;
 - riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere;
 - ripristino parziale della tinteggiatura, d'intonaci e di rivestimenti;
 - riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli;
 - riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.
- b - riparazione e sostituzione delle finiture, purchè nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portigi, logge) siano mantenuti i caratteri originari.
- c - riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico - sanitari.
- d - riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonchè installazione di impianti telefonici e televisivi, purchè tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.
- e - gli interventi previsti ex art. 26 L. 47/'85 e s.m. ed i.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale, sono ammesse le riparazioni e la sostituzione parziale di impianti tecnologici.

ci nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempre che non comportino modifiche dei locali né aumento della superfici utili .

Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesta concessione ne autorizzazione, ma per gli edifici del Centro Storico sono da osservare i disposti dell'art. 44 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

“ In caso di interpretazione controversa nell'applicazione dei disposti del presente articolo ci si deve riferire a quanto definito dal corrispondente articolato contenuto nella circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 5 /SG/URB del 24 aprile 1984.”.

Art. 17 LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono volti a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportino modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originale del fabbricato e delle unità immobiliari, nè mutamento delle destinazioni d'uso.

OPERE AMMESSE:

- a - rifacimento e nuova formazione di:
 - intonaci e rivestimenti;
 - sostituzione di infissi e ringhiere;
 - coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.
- b - consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, quali il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
- c - realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purchè non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare.
- d - sono ammesse limitate modificazioni distributive, purchè strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.
- e - riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni;
- f - installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari
- g - installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati dall'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarica, di sollevamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi.

Inoltre, sempre per quanto attiene agli edifici a destinazione produttiva e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purchè non comportino aumenti delle superfici utili al calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso.

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

Per gli interventi di manutenzione straordinaria è richiesta l'autorizzazione gratuita, da parte del Sindaco, ovvero è sufficiente la formazione in 90 giorni del silenzio – accoglimento sull'istanza, qualora l'intervento non comporti il rilascio sull'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti a vincolo previsti dalla Legge 1089/1939 e 1437/1939.

E' comunque d'obbligo, per gli edifici in centro storico, negli interventi di manutenzione straordinaria, osservare i disposti dell'art. 44 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

“ In caso di interpretazione controversa nell'applicazione dei disposti del presente articolo ci si deve riferire a quanto definito dal corrispondente articolato contenuto nella circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 5 /SG/URB del 24 aprile 1984. ”.

Art. 18 IL RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

OPERE AMMESSE

- a - Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
 - b - Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora esse siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purchè siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.
- E' esclusa comunque la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici, (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi) nè alterazioni delle pendenze delle scale delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

- c - Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche, sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento.
- d - Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purchè non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.
- e - Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

- f - Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- g - Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni purchè non comportino aumento della superficie utile di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purchè non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

L'intervento di risanamento conservativo è soggetto al rilascio di autorizzazione da parte del Sindaco nel caso di edifici residenziali.

Inoltre qualora l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dalle Leggi n. 1089/1939 e 1497/1939 sarà sufficiente la formazione del silenzio-accoglimento sull'istanza dopo 90 giorni ai sensi della L. n. 94/1982. L'intervento di risanamento conservativo, quando riguarda edifici a destinazione produttiva è subordinato a concessione edilizia. Quando l'intervento di risanamento conservativo comporta il mutamento di destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista.

E' comunque d'obbligo per gli edifici in centro storico, negli interventi di risanamento conservativo, osservare i disposti dell'art. 44 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

“ In caso di interpretazione controversa nell’applicazione dei disposti del presente articolo ci si deve riferire a quanto definito dal corrispondente articolato contenuto nella circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 5 /SG/URB del 24 aprile 1984. ”.

Per restauro conservativo, s'intende quell'intervento finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico ed ambientale.

OPERE AMMESSE:

- a - Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- b - Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.
E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.
- Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche di sagoma e dei prospetti, nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
- d - Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.
- e - Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio, quali: scale, androni, logge, portici, ecc.

- f - Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte storicamente non significative.
- g - Restauro e ripristino degli ambienti interni con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, nè modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.
- h - Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo, se storicamente significativo.
- i - Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle caratteristiche degli edifici.
- l - Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi compositivi ed architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i

percorsi orizzontali e verticali per le parti comuni.

Gli interventi di restauro conservativo sono subordinati ad autorizzazione del Sindaco se riguardano edifici residenziali.

Quando l'intervento conservativo comporta il mutamento di destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista.

“ In caso di interpretazione controversa nell'applicazione dei disposti del presente articolo ci si deve riferire a quanto definito dal corrispondente articolato contenuto nella circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 5 /SG/URB del 24 aprile 1984.”.

La ristrutturazione edilizia di tipo A è un intervento che pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzione di elementi anche strutturali, non configura aumenti di superficie e di volumi tramite nuove costruzioni.

La ristrutturazione edilizia di tipo A, vuole comunque assicurare il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio.

OPERE AMMESSE

- a - Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- b - Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
- c - Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto originario, se di pregio.
- d - Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.
- e - Sono ammesse per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

- f - Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- g - Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- h - Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.

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

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

L'intervento di ristrutturazione edilizia di I° grado è sottoposto a preventiva concessione edilizia da parte del Sindaco. In applicazione della Legge 94/1982, sulle domande di concessione potrà formarsi il silenzio-accoglimento.

Se l'intervento comporta anche la mutazione di destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto sia quella prevista e la concessione è riferita ad entrambi gli interventi.

Su edifici ricadenti in centro storico l'intervento di ristrutturazione di tipo A è sottoposto alle cautele di cui all'art. 44 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

“ In caso di interpretazione controversa nell’applicazione dei disposti del presente articolo ci si deve riferire a quanto definito dal corrispondente articolato contenuto nella circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 5 /SG/URB del 24 aprile 1984.”.

Per interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B si intendono quegli interventi rivolti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a organismi edilizi in tutto o in parte diversi dai precedenti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, possono portare ad un incremento di superfici utili, ovvero al riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

OPERE AMMESSE

a - Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

b - Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate.

E' ammesso il rifacimento dei muri perimetrali portanti purchè ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

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

c - Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti.

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

d - Sono ammesse per mutate esigenze distributive o d'uso modificazioni dell'aspetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

e - Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

f – Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico – sanitari.

g – Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'estero degli edifici, purchè non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

L' intervento di ristrutturazione edilizia di II° grado è sottoposto a preventiva concessione edilizia da parte del Sindaco.

In applicazione della Legge 947/1982, sulle domande di concessione potrà formarsi il silenzio – accoglimento.

Se l'intervento comporta anche la manutenzione di destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto sia quella prevista e la concessione è riferita ad entrambi gli interventi. Su edifici ricadenti in centro storico l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B è sottoposto alle cautele di cui all'art. 44 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

“ In caso di interpretazione controversa nell'applicazione dei disposti del presente articolo ci si deve riferire a quanto definito dal corrispondente articolato contenuto nella circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 5 /SG/URB del 24 aprile 1984.”.

Gli interventi di nuova edificazione comprendono sia la costruzione di nuovi edifici o manufatti su aree libere, sia gli interventi volti ad aumentare la volumetria di edifici esistenti, mediante modificazioni di sagome, altezze, volume e superficie utile. Quindi sono interventi di nuova edificazione sia quelli di nuova costruzione di edifici o manufatti sia quelli di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti.

Questi ultimi pur essendo eseguiti su fabbricati esistenti, si differenziano dagli altri interventi di recupero del patrimonio edilizio precedentemente trattati, in quanto determinano, in misura più rilevante, trasformazioni edilizie ed urbanistiche nel contesto in cui sono collocati.

Per la realizzazione di interventi di nuova edificazione è necessario il rilascio della concessione da parte del Sindaco.

Inoltre anche su tale tipo di intervento potrà formarsi il silenzio-accoglimento nei casi e con le modalità dell'art. 8 della Legge 94/1982. Pertanto gli interventi compresi nella nuova edificazione risultano essere i seguenti:

NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate) ovvero di nuovi manufatti (anche su aree edificate) da eseguirsi sia fuori terra che interrati, secondo le prescrizioni di P.R.G.C.

Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi, crollati o demoliti. Per ogni nuova costruzione la concessione edilizia è subordinata alla predisposizione da parte del richiedente di un calcolo di verifica accertante la congruità dell'opera nel contesto idrogeologico dell'area interessata,

AMPLIAMENTO

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato ovvero la chiusura di spazi aperti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati. Gli ampliamenti sono eseguiti secondo gli indici e i parametri stabiliti dal P.R.G.C. nelle varie aree.

SOPRAELEVAZIONI

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

Le sopraelevazioni sono eseguiti secondo gli indici e i parametri stabiliti dal P.R.G.C. nelle varie aree.

“ In caso di interpretazione controversa nell'applicazione dei disposti del presente articolo ci si deve riferire a quanto definito dal corrispondente articolato contenuto nella circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 5 /SG/URB del 24 aprile 1984. ”.

Art. 23 LA DEMOLIZIONE

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere , in tutto o in parte , edifici o manufatti esistenti , qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti il fabbricato. Nel caso di demolizione e ricostruzione l'intervento va considerato in modo unitario, in tal caso la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è subordinata al rilascio di un'unica concessione.

Gli interventi di sola demolizione che abbiano carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento sono soggetti ad autorizzazione (sull'istanza di autorizzazione si forma il silenzio – accoglimento qualora il Sindaco non si sia pronunciato entro 60 giorni dalla presentazione).

Interventi di demolizione parziale sono contenuti negli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente e precedentemente citati.

“ In caso di interpretazione controversa nell'applicazione dei disposti del presente articolo ci si deve riferire a quanto definito dal corrispondente articolato contenuto nella circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 5 /SG/URB del 24 aprile 1984. ”.

PARTE IV° - LE DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

Art. 24 PRESCRIZIONI OPERATIVE DEL P.R.G.C.

Il P.R.G.C. individua le aree e gli edifici suscettibili di trasformazione edilizia ed urbanistica, gettando norme che precisano, per ciascuna di esse, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, i tipi d'intervento previsti con i relativi parametri e le modalità d'attuazione. Il P.R.G.C. riconosce quindi le seguenti categorie omogenee di aree distintamente individuate nel territorio comunale:

- aree di interesse storico ed ambientale (ACS);
- aree residenziali allo stato di fatto (ASF);
- aree residenziali sature (AS);
- aree residenziali di completamento (AC);
- aree residenziali di nuovo impianto (ANI);
- aree nuclei frazionali allo stato di fatto (ANF);
- aree produttive di riordino (DR);
- aree produttive di nuovo impianto (D);
- impianti produttivi confermati in aree improprie (DI);
- ~~allevamenti zootecnici in zone improprie (DZ1)~~
- aree agricole (E);
- aree per l'istruzione (I) - spazio pubblico;
- aree per attrezzature sociali d'interesse comune (IC) - spazio pubblico;
- aree a verde, gioco sport (VGS) - spazio pubblico;
- aree per parcheggio pubblico (P) - spazio pubblico;
- aree a verde privato ;
- aree per parcheggio privato;
- fasce di rispetto: dai corsi d'acqua, dai nastri stradali, zona di rispetto dal cimitero, dagli impianti di depurazione

Art. 25 DISPOSIZIONI GENERALI PER LE AREE DESTINATE ALLA
RESIDENZA

Nelle aree destinate alla residenza gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa sussidiari, alle attività compatibili con la destinazione abitativa quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive ne moleste, e terziarie in genere; ai fini della ammissibilità di attività commerciali di distribuzione si deve fare riferimento alla normativa disposta dalla L.426/71.

In ogni caso il P.R.G.C. nelle aree residenziali ammette per gli esercizi di attività commerciali al minuto una superficie utile minima di mq.30.

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

Art. 26 AREE DI INTERESSE STORICO ED AMBIENTALE (ACS)

Il P.R.G.C. delimita le parti a territorio urbano che presentano ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali e conseguentemente tutti gli interventi edilizi soggetti a concessione edilizia sono da sottoporre al parere preventivo della Commissione 91 bis della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

Ai sensi della L.R. 64/74 art. 2 tutti gli interventi edilizi (salvo quelli di manutenzione ordinaria e rifiniture) che ricadono in zona individuata dalla perimetrazione indicata alle ~~tav. 3.3.1. e 3.3.1. bis,~~

devono essere preventivamente autorizzate a seguito di istanza al Settore Prevenzione del Rischio geologico, meteorologico e sismico della Regione Piemonte.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

- a - Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizi ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste e terziarie in genere.
- b - Le aree libere o risultanti libere, sono adibite a parcheggio o a verde, nonché a giardino, ovvero a orto o lastricato quando di pertinenza degli edifici.
- c - Le destinazioni d'uso in atto sono confermate; sono consentite nei limiti di cui alle precedenti lettere "a" e "b" variazioni della destinazione d'uso. Le strutture rurali possono essere recuperate alla destinazione d'uso abitativa, quando non sono più adibite all'attività agricola e comunque aggregate alla residenza.
- d - Per i vani su terrapieno è consentito cambiamento della destinazione abitativa ad altre destinazioni d'uso, sempre però connesse con la residenza o ad essa compatibili.
In relazione al tipo d'intervento previsto per il fabbricato saranno consentiti gli adattamenti per i nuovi utilizzi.
- e - Non sono ammesse attività di commercio all'ingrosso, attività industriali e strutture agricole quali stalle, porcili, concimaie.
E' consentito tuttavia l'allevamento di animali da cortile ad uso familiare.

Nel centro storico è fatto divieto modificare ed alterare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia quali: manufatti, isolati che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale. Gli interventi ammessi sono rivolti esclusivamente al recupero integrale degli spazi urbani e dell'ambiente storico, al restauro conservativo del tessuto antico, al riuso degli immobili per i servizi sociali carenti, nonché al miglioramento della qualità e dell'abitabilità del patrimonio edilizio.

In particolare essi si articolano a seconda della classificazione degli edifici e quindi come segue:

A₁ - Edifici, complessi ed aree pertinenti di specifico interesse storico-artistico e/o documentario.

INTERVENTI AMMESSI :

a - manutenzione ordinaria;

b - restauro conservativo;

A₂ - Edifici, complessi ed aree pertinenti privi di interesse, degradati o comunque da ristrutturare e risanare a fini abitativi.

INTERVENTI AMMESSI: IN ASSENZA DI PIANO DI RECUPERO:

a - manutenzione ordinaria;

b - manutenzione straordinaria;

c - risanamento conservativo;

d - ristrutturazione edilizia di tipo A così definita dalla circolare n. 5/SG/URB del 27/04/1984;

e - Le strutture agricole staccate dagli edifici suddetti possono essere demolite e non più ricostruite o conservate allo stato di fatto e adibite agli usi di servizio della residenza.

Le strutture agricole abbandonate, quali fienili e porticati aggregate agli edifici uni-familiari e bi-familiari suddetti possono essere recuperate mediante chiusura degli spazi coperti mantenendo gli elementi costruttivi e strutturali per modesti ampliamenti delle abitazioni necessarie al miglioramento funzionale delle stesse non eccedenti il 20% della superficie utile esistente. 25 mq sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.

La facoltà di cui al precedente comma è subordinata alla verifica dell'effettiva esigenza del miglioramento funzionale delle abitazioni ed ammessa una tantum.

Gli interventi cui alle lettere a) b) c) d) ed e) ammessi con concessione singola sono condizionati all'eliminazione delle parti o degli elementi incongrui con il tessuto originario del centro storico.

Il recupero totale di strutture agricole abbandonate staccate dagli edifici suddetti od aggregate a quest'ultimi, e gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo B così come definita dalla circolare 5/SG/URB del 27/04/184 saranno ammessi solo previa redazione di "Piano di recupero" di cui all'art. 41 bis della L.R: 56/77 s.m.i. e del penultimo comma art.43 della suddetta legge, da sottoporre al parere preventivo previsto dall'art. 13 L 64/74 e della commissione di cui all'art. 91 bis della 56/77 s.m.i.

Sono ammesse lievi modificazioni delle quote di imposta delle coperture, senza comportare aumento delle superfici utili, per documentata esigenza estetica, fino al raggiungimento dell'altezza degli edifici residenziali confinanti.

I serramenti esterni dovranno essere in legno con ante esterne di protezione a gelosia, sono ammessi serramenti in p.v.c. o in alluminio con finiture simili al legno.

Sono ammessi interventi edilizi per realizzazione di piscine con superficie massima 70 mq. a pertinenza di edifici residenziali o di attività turistico - ricettive

L'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B così come definito dalla circolare n.5/SG/URB del 27/04/84, non è ammesso per tutti gli edifici posti sulle Vie Garibaldi e Via Al Castello

A₃ - Edifici ed aree pertinenti privi di valore storico-artistico e/o ambientale di recente costruzione o ristrutturazione e comunque in buone condizioni, da mantenere allo stato di fatto

INTERVENTI AMMESSI :

a - manutenzione ordinaria ;

b - manutenzione straordinaria ;

c - ristrutturazione edilizia tipo A così come definita dalla circolare n. 5/SG/URB del 27/04/1984.

d - le strutture agricole staccate dagli edifici suddetti possono essere demolite e non più ricostruite o conservate allo stato di fatto e adibite agli usi di servizio della residenza.

Le strutture agricole abbandonate, quali fienili e porticati aggregate agli edifici uni-familiari e bi-familiari suddetti, possono essere recuperate mediante chiusura degli spazi coperti mantenendo gli elementi costruttivi e strutturali per modesti ampliamenti delle abitazioni necessarie al miglioramento funzionale delle stesse non eccedenti il 20% della superficie utile esistente. 25 mq sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.

La facoltà di cui al precedente comma è subordinata alla verifica dell'effettiva esigenza del miglioramento funzionale delle abitazioni ed ammessa una tantum. Gli interventi di cui alle lettere b) c) d) ammessi con autorizzazione o concessione singola, sono condizionati all'eliminazione delle parti o degli elementi incongrui con il tessuto originario del centro storico.

Il recupero totale di strutture agricole abbandonate staccate dagli edifici suddetti od aggregate a quest'ultimi sarà ammesso solo previa redazione di "Piano di recupero" di cui all'art. 41 bis della L.R. 56/77 s.m.i. e del penultimo comma art. 43 della suddetta legge, da sottoporre al parere preventivo previsto dall'art. 13. L. 64/74 e della commissione di cui all'art. 91 bis della LR. 56/77 s.m.i.

Sono esclusi ampliamenti e sopraelevazioni per gli edifici contraddistinti con la sigla A3.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Le aree libere sono inedificabili, salvo quelle che nella tavola di P.R.G.C. sono state individuate a servizi, per queste ultime l'edificazione è subordinata alla preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo d'iniziativa pubblica.

Le aree libere risultanti dalla demolizione dei corpi di fabbrica incongrui con i fabbricati originali ed i loro ampliamenti organici e con il tessuto urbano, sono inedificabili.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e B come definite dalla circolare n. 5/SG/URB del 27/4/84 di recupero strutture agricole abbandonate vincolano alla previsione di spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a mq 1 per ogni 10 mc di costruzione. Detti spazi per parcheggio vanno reperiti preferibilmente all'interno dei corpi di fabbrica e delle strutture esistenti.

I serramenti esterni dovranno essere in legno con ante esterne di protezione a gelosia, sono ammessi serramenti in p.v.c. o in alluminio con finiture simili al legno.

Sono ammessi interventi edilizi per realizzazione di piscine con superficie massima 70 mq. a pertinenza di edifici residenziali o di attività turistico - ricettive

Le distanze da osservare tra edifici, e quelle per la realizzazione di recinzione di delimitazione fondiaria sono regolarmente agli art. 46 e 47 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

AREE DI EVENTUALE DEMOLIZIONE TOTALE E NUOVA COSTRUZIONE:

Gli edifici e le aree (di tipo A₂-A₃) esistenti in Via Umberto I° (delimitati cartograficamente nella tavola di progetto relativa al centro storico) possono essere interessati da interventi di demolizione con conseguente nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri, comunque con volumetria massima ammissibile non superiore a quella preesistente:

- 1) Rapporto di copertura del lotto netto:
 - costruibile 50%;
 - libera 25%;
 - a verde 25%;
- 2) Altezza massima degli edifici:
 - mt 9,50
- 3) Piani fuori terra:
 - n. 3
- 4) Distanze minime:
 - dalle strade: mt 6;
 - dai confini: mt 5;
 - dai fabbricati: mt 10. o a confine nel caso di edifici a cortina
- 5) Tipologia edilizia:
 - edifici isolati o a cortina;
- 6) Parcheggi privati:
 - 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

La concessione nell'intervento unitario di demolizione e nuova costruzione è sottoposta alla preventiva formazione di "Piano di recupero" complessivo di tutta l'area, da sottoporre al parere vincolante della Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.;

La densità fondiaria in progetto, per tali aree è pari a 2.5 mc/mq.

I serramenti esterni dovranno essere in legno con ante esterne di protezione a gelosia, sono ammessi serramenti in p.v.c. o in alluminio con finiture simili al legno.

Sono ammessi interventi edilizi per realizzazione di piscine con superficie massima 70 mq. a pertinenza di edifici residenziali o di attività turistico - ricettive

AREE LIBERE VERDI NEL RECINTO DEL CASTELLO

Le aree indicate in cartografia del centro storico con la lettera V presenti nel recinto del castello sono inedificabili.

Sono consentiti solo interventi di sistemazione a giardino o parco senza movimenti di terra che possano valorizzare il sito storico.

Eventuali camminamenti all'interno di dette aree che richiedono l'esigenza di essere pavimentati, dovranno essere lastricati in pietra naturale preferibilmente porfido.

Eventuali scarpate del terreno all'interno di dette aree che necessitano di essere consolidate dovranno sistemarsi per quanto possibile con inerbimento delle stesse e piantumazione di essenze arboree.

Sono autorizzati manufatti aventi funzione di opere di sostegno di limitata altezza max mt 1,50 realizzati con murature in vecchi mattoni del tipo di quelli utilizzati per il resto della cinta muraria, o in alternativa con strutture che consentono il completo ricoprimento con vegetazione del paramento verticale.

Per tutti gli interventi di cui ai precedenti commi compresa la sistemazione a giardino-parco sarà necessario presentare appositi progetti che illustrino chiaramente, attraverso planimetrie quotate, profili altimetrici, sezioni ecc. la futura sistemazione.

Detti progetti saranno sottoposti al parere della Commissione edilizia e della Soprintendenza per i Beni Architettonici ed Ambientali della Regione Piemonte.

Sono ammessi interventi edilizi per realizzazione di piscine con superficie massima 70 mq. a pertinenza di edifici residenziali o di attività turistico - ricettive

AREE ED EDIFICI DI PARTICOLARE TESTIMONIANZA STORICA UBICATI ESTERNAMENTE ALLA ZONA ACS

Sono individuate sulla cartografia di piano alla tav. 3. 3. 1. relativa al concentrico con le lettere A₁ – A₂ – A₃ – A₄ e sulla cartografia di piano alla tav. 3. 3. 2. relativa alla frazione Valenzani con la lettera A₅.

Gli edifici suddetti e le relative aree di pertinenza sono da classificarsi come siti di interesse storico-artistico e/o documentario, con gli interventi ammessi e normativa di tutela proposta per gli edifici classificati A₁ del centro storico.

Per tutti gli interventi edilizi previsti, devono essere puntualmente osservate le specifiche prescrizioni di natura geologica relative alle classi di edificabilità in cui risulta ricompresa l'area in oggetto.

AREE ED EDIFICI DI PARTICOLARE TESTIMONIANZA STORICA UBICATI ESTERNAMENTE ALLA ZONA ACS

Sono individuate sulla cartografia di piano alla tav. 3. 3. 1. relativa al concentrico con le lettere A₁ – A₂ – A₃ – A₄ e sulla cartografia di piano alla tav. 3. 3. 2. relativa alla frazione Valenzani con la lettera A₅.

Gli edifici suddetti e le relative aree di pertinenza sono da classificarsi come siti di interesse storico-artistico e/o documentario, con gli interventi ammessi e normativa di tutela proposta per gli edifici classificati A₁ del centro storico.

Per tutti gli interventi edilizi previsti, devono essere puntualmente osservate le specifiche prescrizioni di natura geologica relative alle classi di edificabilità in cui risulta ricompresa l'area in oggetto.

Art. 27 AREE RESIDENZIALI ALLO STATO DI FATTO E FRAZIONALI ALLO STATO DI FATTO (ASF) - (ANF)

Le aree residenziali allo stato di fatto e quelle frazionali allo stato di fatto sono delimitate sulle tavole di piano ed individuate con apposita simbologia, la loro differenza consiste unicamente nel fatto che le prime sono localizzate nel concentrico e le seconde nelle frazioni principali.

Ai sensi della L.R. 64/74 art. 2 tutti gli interventi edilizi (salvo quelli di manutenzione ordinaria e rifiniture) che ricadono in zona individuata dalla perimetrazione ~~indicata alle tav. 3.3.1. e~~

~~3.3.1. bis~~ **devono essere preventivamente autorizzati a seguito di istanza al Settore Prevenzione del rischio geologico, meteorologico e sismico della Regione Piemonte.**

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

- a) Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizi ad essa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa, quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive nè moleste e terziarie in genere;
- b) Le aree libere sono da adibire a parcheggio, a verde, a giardino (orto) o lastricate quando di pertinenza degli edifici;
- c) Sono confermate le destinazioni d'uso in atto, inoltre sono concesse mutazioni di destinazioni d'uso nel senso dei precedenti punti a) e b);
- d) Le strutture rurali aggregate alla residenza possono essere eventualmente recuperate alla destinazione d'uso abitativa, nel rispetto degli interventi edilizi ammessi dal P.R.G.C., nelle aree in cui insistono;
- e) non sono ammesse attività di commercio all'ingrosso, attività industriali, e strutture agricole quali stalle, porcili, concimaie; è consentito tuttavia, l'allevamento di animali da cortile ad uso familiare.

INTERVENTI AMMESSI :

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro conservativo;
- ampliamenti orizzontali con incremento volumetrico massimo ammesso pari al 30% del volume esistente e con un incremento del rapporto di copertura fino al 50% della superficie del lotto, gli interventi ammessi di ampliamento sono da considerarsi solo una tantum.
- sopraelevazioni sino al raggiungimento dell'altezza degli edifici confinanti e/o immediatamente circostanti, comunque con un numero massimo di 2 piani fuori terra nei limiti di incremento volumetrico massimo pari al 30% del volume esistente. Gli interventi ammessi di ampliamento sono da considerarsi solo una tantum.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di I° e II° grado, di ampliamento e sopraelevazione vincolano alla previsione di spazi per parcheggi privati, in misura non inferiore a mq. 1. per ogni 10 mc. di costruzione, preferibilmente sono da reperire all'interno dei corpi di fabbrica esistenti.

Gli ampliamenti e/o le sopraelevazioni non possono portare ad un incremento volumetrico superiore al 30% di quello esistente, 75 mc sono sempre comunque consentiti.

Sono comunque sempre ammessi i recuperi delle strutture agricole abbandonate aggregate alla residenza.

Le strutture agricole abbandonate, staccate dalla residenza possono essere demolite e non più costruite o conservate e destinate agli usi di servizio alla residenza.

Le distanze da osservare tra fabbricati, quelle per la realizzazione di recinzioni di delimitazione fondiaria sono regolamentate dagli art. 46 e 47 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Per tutti gli interventi edilizi previsti, devono essere puntualmente osservate le specifiche prescrizioni di natura geologica relative alle classi di edificabilità in cui risulta ricompresa l'area in oggetto.

Art. 28 LE AREE RESIDENZIALI SATURE (AS)

Le aree residenziali sature sono aree ad alta densità di edificazioni che hanno completamente esaurito il carico urbanistico, pertanto in esse il Piano prevede solamente il ~~mantenimento~~ allo stato attuale.

Ai sensi della L.R. 64/74 art. 2 tutti gli interventi edilizi (salvo quelli di manutenzione ordinaria e rifiniture) che ricadono in zona individuata dalla perimetrazione indicata ~~alle tav. 3.3.1. e~~

~~3.3.1. bis~~ **devono essere preventivamente autorizzati a seguito di istanza al Settore Prevenzione del Rischio geologico, meteorologico sismico della Regione.**

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

- a) Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizi ad essi funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa, quali attività professionali ed artigianali di servizio, non nocive né moleste e terziarie in genere.
- b) Le aree libere sono da adibire a parcheggio, a verde, a giardino (orto) o lastricate quando di pertinenza degli edifici.
- c) Sono confermate le destinazioni d'uso in atto, inoltre sono concesse mutazioni di destinazione d'uso nel senso dei precedenti punti a) e b).
- d) Le strutture rurali possono eventualmente essere recuperate alla destinazione d'uso abitativa, nel rispetto degli interventi edilizi ammessi dal P.R.G.C., nelle aree in cui insistono.
- e) Non sono ammesse attività di commercio all'ingrosso ed attività industriali e strutture agricole quali stalle, porcili e concimaie; è consentito tuttavia, l'allevamento di animali da cortile ad uso familiare.

INTERVENTI AMMESSI:

Gli interventi ammessi sono:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- il risanamento conservativo;
- la ristrutturazione edilizia di I° e II° grado;
- ampliamenti orizzontali con incremento volumetrico massimo ammesso pari al 30% del volume con un massimo di 300 mc e con un incremento del rapporto di copertura fino al 50% della superficie del lotto;
- sopraelevazioni sino al raggiungimento dell'altezza degli edifici confinanti e/o immediatamente circostanti, comunque con numero massimo di 2 piani fuori terra nei limiti di incremento volumetrico massimo pari al 30% del volume esistente.

Gli interventi ammessi di ampliamento sono da considerarsi solo una tantum.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di I° e II° grado, di ampliamento e sopraelevazione vincolano alla previsione di spazi per parcheggi privati, in misura non inferiore a mq. 1. per ogni 10 mc. di costruzione, preferibilmente sono da reperire all'interno dei corpi di fabbrica esistenti.

Gli ampliamenti (anche quelli ricavati nelle strutture agricole abbandonate, aggregate alla residenza) e le sopraelevazioni sul patrimonio edilizio esistente, non possono portare ad un incremento volumetrico residenziale comprensivo dell'edificio, superiore al 30% di quelli esistenti, ad eccezione dell'area AS2 per la quale è consentito il recupero totale delle strutture agricole.

Le strutture agricole abbandonate, staccate dalla residenza possono essere demolite e non più costruite o conservate e adibite agli usi di servizio della residenza.

Per tutti gli interventi edilizi previsti, devono essere puntualmente osservate le specifiche prescrizioni di natura geologica relative alle classi di edificabilità in cui risulta ricompresa l'area in oggetto.

Art. 29 LE AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (AC)

Le aree residenziali di completamento sono caratterizzate da un territorio parzialmente compromesso da edificazioni e quasi completamente urbanizzate, in esse è ammessa la nuova costruzione solamente nei lotti liberi delimitati e numerati in cartografia di Piano.

Ai sensi della L.R. 64/74 art. 2 tutti gli interventi edilizi (salvo quelli di manutenzione ordinaria e rifiniture) che ricadono in zona individuata dalla perimetrazione indicata ~~alla tav. 3.3.1.~~

devono essere preventivamente autorizzati a seguito di istanza al Settore Prevenzione del rischio geologico, meteorologico, sismico della Regione Piemonte.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- a- Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizi ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa, quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive né moleste e terziarie in genere.
- b- Le aree risultanti libere sono adibite a parcheggio, a verde attrezzato, nonché a giardino, ovvero orto o lastricate quando di pertinenza degli edifici.
- c- Sono incompatibili stalle e porcilaie, concimaie ecc., nonché attività di commercio all'ingrosso, oltreché attività industriali; è però comunque consentita la permanenza in tali aree di eventuali residenze e strutture rurali già esistenti nonché l'allevamento di animali da cortile ad uso familiare.

INTERVENTI AMMESSI PER LE AREE DI COMPLETAMENTO NON ADIBITE A NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi ammessi per le aree di completamento contenute allo stato di fatto sono:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- la ristrutturazione di tipo A e B come definita dalla Circolare n.5/SG/URB del 27/04/1984;
- l'ampliamento sino ad un massimo del 30% del volume residenziale esistente o recupero di strutture agricole abbandonate, con un incremento del rapporto di copertura fino al 50% della superficie del lotto,

- sopraelevazione sino ad un massimo di due piani fuori terra comunque contenute nel 30% di incremento volumetrico residenziale massimo consentito.

Gli interventi ammessi di ampliamento sono da considerarsi solo una tantum.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE AREE DI COMPLETAMENTO NON ADIBITE A NUOVA COSTRUZIONE

Le distanze minime dalle strade sono di mt 6, dai confini di mt 5 e dai fabbricati di mt 10.

Le strutture agricole abbandonate staccate dalla residenza possono essere demolite e non più ricostruite e conservate ed adibite agli usi di servizio della residenza. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e B così come definite dalla circolare n.5/SG/URB del 27/04/1984, ampliamento e sopraelevazione, vincolano alla previsione di spazi per parcheggi privati, in misura non inferiore a mq 1 per ogni 10 mc. di costruzione, detti spazi sono da reperire preferibilmente all'interno dei corpi di fabbrica esistenti o nelle aree risultanti libere. Le aree risultanti libere sono adibite a parcheggio (se non reperibile nei corpi di fabbrica) a verde attrezzato, nonché giardino ovvero orto o lastricato quando di pertinenza degli edifici.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE NEI LOTTI PER NUOVA COSTRUZIONE DELLE AREE DI COMPLETAMENTO

1) rapporto di copertura del lotto netto:

costruibile	40%
libera	30%
a verde	30%

nel caso di terreni in declivio l'altezza massima verso valle può essere incrementata fino a 9.00 mt purchè a monte sia contenuta nei 6,50 m

2) altezza massima degli edifici: 7,50 m

3) piani fuori terra: n. 2

4) tipologia edilizia: fabbricati isolati e case a schiera

5) distanze minime

dalle strade mt 6 (dal ciglio)

dai confini mt 5, per i bassi fabbricati vedere art. 39 delle Norme tecniche di Attuazione

dai fabbricati mt 10, per i fabbricati vedere art. 39 delle Norme tecniche di Attuazione

6) dovrà essere prevista la realizzazione di parcheggi di misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

DENSITA' DI FABBRICAZIONE

La densità di fabbricazione sul lotto netto delle aree edificabili di completamento è di 0,8 mc/mq.

Il rilascio della concessione edilizia, per gli interventi ricadenti all'interno della zona soggetta a vincolo idrogeologico è subordinato alla normativa di cui alle LL.RR. 45/89 e 56/77 e s.m.i. ~~tutti gli interventi di nuova edificazione devono osservare specifiche prescrizioni contenute sia nelle schede caratteristiche del sito Allegato 2 alle presenti Norme di Attuazione sia nella relazione geotecnica di piano~~

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER I SINGOLI LOTTI PER NUOVA COSTRUZIONE

- NEL LOTTO DI INTERVENTO N°1 individuato dalla cartografia tav. 3.3.1. del concentrico e NEI LOTTI DI INTERVENTO N° ~~12/13/15~~ e 16 individuati dalla cartografia tav. 3.3.2. della fraz. Valenzani, l'edificazione secondo le prescrizioni precedenti non dovrà interessare la parte di area destinata a inedificazione individuata cartograficamente dal singolo "I" e costituente la parte più acclive del lotto.

Quest'ultima area inedificabile potrà essere esclusivamente utilizzata a verde privato a servizio della nuova costruzione con preferibile piantumazione di essenze arboree e sistemazione del profilo del terreno del lotto nelle parti più acclivi.

- **Nei lotti di intervento 15 e 16 individuati dalla cartografia tav. 3.3.2 della frazione Valenzani è previsto il rilascio di Permesso di Costruire convenzionato con convenzione che dovrà prevedere l'arretramento della recinzione della proprietà per 3,00 mt. dal ciglio stradale per tutto il fronte del lotto e la dismissione gratuita di detta area da destinare a parcheggio.**

- NEI LOTTI DI INTERVENTO N° ~~2/9~~10/11/27 individuati dalla cartografia tav. 3.3.1. del concentrico, la concessione edilizia è vincolata a convenzione per adeguamento accesso alle singole aree e previsione di area di manovra per gli autoveicoli.

Nella convenzione suddetta dovrà essere prevista la

dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico degli spazi in questione.

Si precisa inoltre che gli spazi in questione devono essere prioritariamente finalizzati all'adeguamento dell'asse stradale prospiciente i lotti conformemente alle prescrizioni costruttive vigenti in materia.

a) per l'intervento ~~n°2, n°9,~~ n°10 la convenzione dovrà in particolare prevedere all'interno del lotto stesso sul fronte della strada Comunale idonea viabilità di accesso alla nuova costruzione con previsione di area di manovra per autoveicoli che agevoli l'immissione di quest'ultimi sulla pubblica Via.

~~In particolare le recinzioni del lotto sul fronte strada dovranno arretrarsi min. di mt. 1,50 dal ciglio stradale, mentre l'arretramento dal ciglio strada per ingressi carrai viene stabilito nella misura min. di mt. 3,00.~~

La convenzione dovrà inoltre prevedere l'arretramento della recinzione di mt. 3,00 dal ciglio stradale per tutto il fronte del lotto e la dismissione gratuita di detta area da destinare a parcheggio.

~~La convenzione suddetta dovrà essere praticata la disassonatura e l'adeguamento ad uso pubblico degli spazi in questione.~~

~~Si precisa inoltre che gli spazi in questione devono essere prioritariamente finalizzati all'adeguamento dell'asse stradale prospiciente i lotti confinanti alle prescrizioni costruttive vigenti in materia.~~

b) per l'intervento n° 27 la convenzione oltre a prevedere ai fini della viabilità di accesso e manovra autoveicoli quanto prescritto alla lettera a), si dovrà indicare anche una idonea sistemazione della scarpata di terreno del lotto esistente sul lato della Via pubblica.

c) per l'intervento n° 11 essendo presenti recinzioni ed accesso carraio sul lato strada, la convenzione dovrà in particolare indicare all'interno del lotto la viabilità di penetrazione e le necessarie aree di manovra per gli autoveicoli.

~~- NEI LOTTI DI INTERVENTO N° 6/7/8 individuati dalla cartografia tav. 3.3.1. del concentrico, la concessione edilizia è vincolata a convenzione per adeguamento viabilità di penetrazione alle singole aree e previsione di aree di manovra per gli autoveicoli da reperire all'interno dei lotti stessi. In particolare con la convenzione suddetta si dovrà prevedere l'ampliamento della carreggiata indicata nella tavola di piano a partire dalla pubblica Via Cavour.~~

~~- I LOTTI DI INTERVENTO 6/7/8 individuati dalla cartografia tav. 3.3.1. del concentrico sono delimitati nel perimetro in un unico autonomo S.U.E. separato dall'adiacente area "ANII", subordinate all'avvenuta realizzazione dell'ampliamento della carreggiata stradale conforme alle prescrizioni tecniche vigenti, relative al tratto prospiciente all'area "ANII" ed individuata nella cartografia di progetto con la dizione "carreggiata da ampliarsi". Lo S.U.E. dovrà essere finalizzato a realizzare un'ideale area per l'ispezione di marcia individuata in cartografia di piano sul lotto 8 nel punto confinante con l'area prevista a parco pubblico, ed all'adeguamento delle infrastrutture primarie ai sensi dell'art. 91 quinquies della l.R. 56/77 s.m. ed i. Il contenuto della convenzione dello S.U.E. dovrà prevedere la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico degli spazi in questione. Gli interventi edilizi sono inoltre sottoposti alle cautele ai fini della tutela dell'interesse ambientale e paesaggistico indicate per la zona di nuova impianto ANII (pag. 53 delle presenti Norme di attuazione).~~

- ~~NEI LOTTI DI INTERVENTO N° 20/21/24 individuati dalla cartografia alla tav. 3.3.2. della fraz. Valenzani, le concessioni edilizie saranno vincolate ad una convenzione atta a garantire l'adeguamento delle infrastrutture primarie esistenti ai sensi dell'art. 91 quinquies della L.R. 56/77 s.m.i. in particolare per quanto riguarda la viabilità di penetrazione prevista nella cartografia che segue le livellette di sbancamenti effettuenti e le opere di sostegno necessarie nelle parti più acclivi dei lotti e lungo detta viabilità di penetrazione, con indagini ai sensi del D.M. 11/03/1988 per verifica di stabilità delle scarpate e sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche provenienti da tetti, piazzali, cortili ecc relativi all'insediamento.~~

~~Nella convenzione suddetta si dovrà prevedere la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico della viabilità di penetrazione prevista nella cartografia.~~

- ~~NEI LOTTI DI INTERVENTO N° 22A-22B individuati dalla cartografia alla tav. 3.3.2. della fraz. Valenzani, le concessioni edilizie saranno vincolate ad una convenzione atta a garantire l'adeguamento della viabilità di penetrazione alle singole aree e previsione di aree di manovra per gli autoveicoli da reperire all'interno dei lotti stessi.~~

~~In particolare per i lotti n° 22A-22B dovrà essere previsto l'allargamento della carreggiata individuato sulla cartografia di piano.~~

~~Nella convenzione suddetta si dovrà prevedere la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico della viabilità di penetrazione prevista nella cartografia.~~

- ~~NEI LOTTI DI INTERVENTO N° 18/19 individuati dalla cartografia alla tav. 3.3.2. della fraz. Valenzani, le concessioni edilizie saranno vincolate ad una convenzione atta a garantire l'adeguamento della viabilità di accesso.~~

~~Nella convenzione suddetta si dovrà prevedere la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico della viabilità di penetrazione prevista nella cartografia.~~

~~Gli spazi in questione devono prioritariamente essere finalizzati all'adeguamento dell'asse stradale prospiciente i lotti conformemente alle prescrizioni costruttive vigenti in materia.~~

La convenzione dovrà inoltre prevedere l'arretramento della recinzione di mt. 3,00 dal ciglio stradale per tutto il fronte del lotto e la dismissione gratuita di detta area da destinare a parcheggio.

Per i lotti di intervento n. 28-29-30-31 secondo il documento di verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (D.lgs 152/2006 e 4/28), si richiama per la progettazione il riferimento a composizioni architettoniche in armonia con il contesto oltre a sistemi di risparmio energetico dell'edificio, prevedendo inoltre quinte verdi di mascheramento con essenze autoctone.

Per i lotti di intervento n. 32-33-34-35 secondo il documento di verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (D.lgs 152/2006 e 4/28), si richiama per la progettazione il riferimento a composizioni architettoniche in armonia con il contesto oltre a sistemi di risparmio energetico dell'edificio, prevedendo inoltre quinte verdi di mascheramento con essenze autoctone. Il rilascio del Permesso di Costruire sarà vincolato ad una convenzione che preveda la realizzazione della fognatura urbana in fregio alla strada comunale.

Per i lotti di intervento 32-33-34 individuati dalla cartografia tav. 3.3.2. della fraz. Valenzani, l'edificazione non dovrà interessare la parte di area destinata a inedificazione individuata cartograficamente dal simbolo "I" e costituente la parte più acclive del lotto. Quest'ultima area inedificabile potrà essere esclusivamente utilizzata a verde privato a servizio della nuova costruzione con preferibile piantumazione di essenze arboree e sistemazione del profilo del terreno del lotto nelle parti più acclivi.

Per i lotti di intervento n. 36-38-39-40-41 secondo il documento di verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (D.lgs 152/2006 e 4/28), si richiama per la progettazione il riferimento a composizioni architettoniche in armonia con il contesto oltre a sistemi di risparmio energetico dell'edificio, prevedendo inoltre quinte verdi di mascheramento con essenze autoctone.

Per il lotto n. 42 secondo il documento di verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (D.lgs 152/2006 e 4/28), si richiama per la progettazione il riferimento a soluzioni di composizioni architettoniche di tipo tradizionale oltre a sistemi di risparmio energetico dell'edificio, prevedendo inoltre adeguati studi geologici che attestino l'effettiva idoneità all'edificazione.

Per i lotti n. 43-44 secondo il documento di verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (D.lgs 152/2006 e 4/28), si richiama per la progettazione il riferimento a soluzioni di composizioni architettoniche di tipo tradizionale oltre a sistemi di risparmio energetico dell'edificio, prevedendo inoltre quinte verdi di mascheramento con essenze autoctone.

Per i lotti 32-33-34 si richiede permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà prevedere l'arretramento della recinzione di mt. 3,00 dal ciglio stradale per tutto il fronte del lotto e la dismissione gratuita di detta area a sedime stradale.

Per il lotto 35 il rilascio del Permesso di Costruire sarà subordinato a presentazione di S-U.E. con previsione di arretramento della recinzione di mt. 1,50 dal ciglio stradale per tutto il fronte del lotto e la realizzazione di rotonda per inversione di marcia di raggio minimo 7,00 mt. da posizionarsi in prossimità del lotto confinante n. 34, con cessione gratuita di dette aree per la viabilità.

Per il lotto n. 36 si richiede rilascio del Permesso di Costruire subordinato a presentazione di S.U.E. . La convenzione dovrà prevedere l'arretramento della recinzione di mt. 3,00 dal ciglio stradale per tutto il fronte del lotto e la realizzazione di rotonda per inversione del senso di marcia di raggio minimo 5,00 da posizionarsi sul lato ovest del lotto con cessione gratuita di dette aree per la viabilità

Per i lotti 38-39-40-41 si richiede Permesso di Costruire convenzionato. La convenzione dovrà prevedere l'arretramento della recinzione di mt. 3,00 dal ciglio stradale per tutto il fronte del lotto. La distanza delle costruzioni di 6,00 mt. dalla strada sarà riferita al filo delle recinzioni arretrate sopra definito.

Per il lotto n. 43 il rilascio del Permesso di Costruire sarà subordinato alla presentazione di S.U.E. con previsione di realizzazione di rotonda per inversione di marcia di raggio minimo 7,00 mt da posizionarsi all'ingresso del lotto sul lato nord e dismissione gratuita di detta area alla viabilità.

~~Art. 30 LE AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO (ANI)~~

~~Le aree residenziali di nuovo impianto sono aree libere, quasi completamente da urbanizzare, che il Piano prevede di attrezzare per la residenza stabile. Esse sono delimitate da cartografia di P.R.C.C.~~

~~La concessione edilizia è sottoposta a preventiva formazione di Piano Esecutivo Convenzionato.~~

~~Ai sensi della L.R. 64/74 art. 2 tutti gli interventi edilizi (salvo quelli di manutenzione ordinaria e rifiniture) che ricadono in zona individuata dalla perimetrazione indicata alla tav. 3.3.1.~~

~~devono preventivamente essere autorizzati a seguito di istanza al Settore Prevenzione del Rischio geologico, meteorologico, sismico della Regione Piemonte.~~

~~DESTINAZIONI D'USO AMMESSE~~

~~a) Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizi ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa, quali attività agricole professionali ed artigianali di servizio, non nocive né moleste e terziarie in genere.~~

~~b) Le aree risultanti libere sono adibite a parcheggio, a verde attrezzato, nonché a giardino ovvero orto e lastricate quando di pertinenza degli edifici.~~

~~c) Sono incompatibili stalle, porcilaie, concimaie, ecc. nonché attività di commercio all'ingrosso, oltreché attività industriali.~~

~~INTERVENTI AMMESSI:~~

~~Gli interventi ammessi per le aree di nuovo impianto sono:~~

~~- la nuova costruzione~~

~~- la futura manutenzione ordinaria e straordinaria~~

~~PRESCRIZIONI SPECIFICHE~~

~~1) Rapporto di copertura del lotto netto~~

~~costruibile — 30%~~

~~libera — 35%~~

~~a verde — 35%~~

~~2) Altezza massima degli edifici: mt 7.50~~

~~Nel caso di terreni in declivio l'altezza massima verso valle può essere incrementata fino a 9.00 mt purché a monte sia contenuta nei 6.50 mt.~~

~~3) Piani fuori terra n. 2~~

~~4) Distanze minime:~~

- ~~- dalle strade: mt 6 (dal ciglio)~~
- ~~- dai confini: mt 5, per i bassi fabbricati vedere art. 39 delle Norme tecniche di Attuazione~~
- ~~- dai fabbricati: mt 10, per i bassi fabbricati vedere art. 39 delle Norme tecniche di Attuazione~~
- ~~- dal Rio di Quarto mt 10,00 (costruzione dei fabbricati su rilevati di altezza non inferiore a mt 1,00 dall'attuale piano di campagna)~~

~~5) Tipologie edilizie:~~

- ~~- fabbricati isolati;~~

~~6) Dovrà essere prevista la realizzazione di parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mq di costruzione.~~

~~DENSITA' DI FABBRICAZIONE~~

~~La densità fondiaria delle aree di nuovo impianto è di 0.50 mq/mq. Il rilascio della concessione edilizia per gli interventi ricadenti all'interno della zona assoggettata a vincolo idrogeologico, è subordinato alla normativa di cui alle LL.RR. 45/89 e 56/77 s.m.i.; tutti gli interventi di nuova edificazione devono osservare le specifiche prescrizioni contenute nella relazione geologica allegata alla relazione illustrativa del P.R.G.C.~~

~~PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE SINGOLE AREE DI NUOVO IMPIANTO~~

- ~~- NELL'AREA DI NUOVO IMPIANTO ANI 1 individuata dalla cartografia alla tav. 3.3.1. del concentrico, nello S.U.X. si dovrà in particolare prevedere all'interno dell'area la dismissione delle aree necessarie per l'adeguamento della carreggiata (nel rispetto delle vigenti prescrizioni in materia di viabilità) indicate nelle tavole di piano a partire dalla pubblica "Via Cavour".~~

~~Inoltre ai fini della tutela dell'interesse ambientale e paesaggistico del sito, la fascia esterna dell'area per una profondità non inferiore a mt 10,00 dovrà essere piantumata con alberi di alto fusto di essenze tipiche della zona.~~

- ~~- coperture sempre a falde inclinate con esclusione di tetti piani, manto di copertura in coppi alla piemontese o tegole curve di colore rosso. Cornicione con sporgenza max cm 80 inclinato secondo la pendenza della falda con canale di gronda aggettante in vista rispetto al cornicione~~

- ~~muri esterni con intonaco civile nei colori e tinte tenui tradizionali e murature in mattoni a mano a faccia vista con giunto a raso in malta ordinaria, con esclusione di rivestimenti in klinker, listelli di cotto, elementi lignei. Eventuali zoccoli in pietra naturale di altezza max at 1.00 dal piano di calpestio del marciapiede. Balconi di spessore max cm 15 protetti con ringhiera in ferro a semplici bacchette verticali e mancorrente in semplice piattina~~
- ~~serramenti costituiti da persiane a battente in legno con esclusione di tapparelle o avvolgibili.~~

~~Per le prescrizioni dovute all'indagine geomorfologica-idrogeologica vedere allegato 2 N.A. Schede caratteristiche del sito.~~

ART. 30 BIS AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO ANI 5

DESTINAZIONE D'USO AMMESSA: edifici adibiti all'abitazione ed a usi per servizi ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa quali studi professionali, attività artigianali di servizio e terziarie in genere non nocive né moleste.

Sono incompatibili infrastrutture relative all'attività agricola-zootecnica quali stalle, porcilaie, concimaie ecc., nonché attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio, attività produttive industriali.

INTERVENTI AMMESSI

- Nuova costruzione e futura manutenzione ordinaria e straordinaria*
- La nuova costruzione dovrà attuarsi mediante S.U.E. unitario convenzionato che, oltre al rispetto delle prescrizioni specifiche, preveda la dismissione gratuita al Comune delle aree per ampliamento strada (art. 28 L. n° 1150/1942) dette aree non sono compatibili ai fini della determinazione degli standard.*
- Ai sensi della legge 56/77 s.m.i. art. 21, le aree di standards urbanistico da cedere in proprietà al Comune sono determinate in riferimento alla capacità insediativa residenziale (C.I.R.) secondo il seguente calcolo:*

$$\text{C.I.R.} = \frac{\text{volumetria}}{\text{indice volumetrico}} = \frac{8.909}{90} = \text{n° 99 abitanti}$$

$$\text{Area da cedere} = \text{C.I.R.} \times 25 \text{ mq/abitante} = 2.475 \text{ mq}$$

Ad approvazione dello S.U.E., nei modi e tempi prescritti dalla convenzione urbanistica, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77 s.m.i., l'edificazione sarà attuata attraverso il rilascio delle singole concessioni edilizie a seguito di presentazione a corredo dell'istanza di concessione dei progetti dettagliati ed esecutivi.

DENSITA' DI FABBRICAZIONE

- Superficie territoriale* mq 28.010
- Superficie fondiaria* mq 21.654
- Volume di nuova costruzione in progetto* mc 8.909
- Indice fondiario di zona* mc $\frac{8.909}{21.654} = 0,411 \text{ mc/mq}$

PRESCRIZIONI E SPECIFICHE

1) Rapporti di copertura del lotto netto

- costruibile 40%*
- libera 30%*
- a verde privato di lotto 30%*

2) Altezza massima degli edifici mt 7,50

Nelle porzioni di terreno in declivio l'altezza massima verso valle può essere incrementata fino a 9,00 mt purché a monte sia contenuta nei 6,50 mt

3) Piani fuori terra n° 2

4) Distanze minime

- dalla strada mt 6,00 (dal ciglio strada)*
- dai confini mt 5,00, per bassi fabbricati vedere art. 39 N.T.A.*
- dai fabbricati mt 10,00, per i bassi fabbricati vedere art. 39 N.T.A.*

5) Tipologia edilizia: fabbricati isolati o a schiera

6) Area a parcheggio privato nella misura non inferiore ad 1 mq ogni mc di costruzione (L. 122/89 art. 2)

SUDDIVISIONE IN LOTTI

- Suddivisioni interne allo S.U.E. tra i sedimi di pertinenza degli edifici che individuano frazionamenti in lotti dell'area di nuovo impianto ANI 5, dovranno essere tali da consentire per ogni singolo lotto ottenuto la verifica dei rapporti di copertura previsti dalle N.T.A.*

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI EDIFICI NELLA ZONA DI NUOVO IMPIANTO ANI 5

Ai fini della tutela ambientale e paesaggistica del sito, per gli edifici della zona di nuovo impianto viene prescritto in generale quanto segue:

- Nella realizzazione dei nuovi edifici si richiede di mantenere per quanto possibile il profilo dei piani di campagna esistenti, eventuali sistemazione a riporto sul lato valle non dovranno comunque superare l'altezza di 2,50 mt. ed essere esclusivamente realizzati con opere di sostegno di ingegneria naturalistica associati ad interventi tesi a favorire lo sviluppo di vegetazione sul paramento verticale. Detti riporti dovranno essere comunque proposti solo se strettamente necessari ed indispensabili per la sistemazione delle nuove costruzioni ed in funzione delle soluzioni architettoniche adottate.*
- Per favorire la regimazione delle acque meteoriche, le acque di prima pioggia dovranno essere opportunamente raccolte al fine del successivo utilizzo per irrigazione di giardini o orti.*
- Lungo il perimetro dell'area sul lato valle si dovrà prevedere piantumazioni di essenze arboree di alto fusto e arbustive auctotone.*

- *Le nuove costruzioni dovranno essere posizionate sul lotto al fine di preservare la visibilità della chiesetta di “San Bernardo” e con visuali godibili dalla stessa, già a tale scopo isolata dai sedimi edificabili tramite le aree destinate alla viabilità e a standards di verde di arredo urbano. A tale proposito nel progetto dello S.U.E. si richiede un idoneo studio di inserimento delle nuove costruzioni mediante “ rendering fotografico”*

Viene inoltre prescritto in particolare per le finitura degli edifici

- *coperture sempre a falde inclinate con esclusione di tetti piani, manto di copertura in coppi alla piemontese o tegole curve di colore rosso. Cornicione con sporgenza max cm 80 inclinato secondo la pendenza della falda con canale di gronda aggettante in vista rispetto al cornicione. Pendenza max delle falde $\frac{1}{2}$*
- *muri esterni con intonaco civile nei colori a tinte tenui tradizionali o murature in mattoni a mano a faccia vista con giunto a raso in malta ordinaria, con esclusione di rivestimenti in klinker, listelli di cotto, elementi lignei o materiali estranei alla tradizione edilizia locale. Eventuali zoccoli in pietra naturale, solo a lastre verticali, dovranno essere limitati all'altezza massima di mt 1,00 dal piano di calpestio del marciapiede*
- *balconi se non realizzati in lastre di pietra naturale, con spessore della soletta in c.a. max cm 15 protetti con ringhiere in ferro a semplici bacchette verticali, mancorrente e corrente inferiore a semplice piattina, verniciati in tonalità “ferro battuto”*
- *serramenti costituiti da persiane a battente tipo “gelosia piemontese” con esclusione di tapparelle o avvolgibili.*

RECINZIONI

- *Recinzioni lungo la strada Comunale Serraprone sul filo del margine di allargamento della carreggiata dove è prevista la realizzazione del marciapiede. Basamento inferiore in muratura di altezza non superiore a mt 1,00 dal piano di calpestio del marciapiede, sovrastante recinzione in ringhiera di ferro della stessa tipologia di quella indicata per i balconi, altezza max recinzione mt 2,00. Lungo la strada Comunale S. Anna arretramento della recinzione di mt 1,50 dal ciglio strada. Ingressi carrabili agli edifici arretrati minimo di mt 4,50 dl filo edificazione delle predette recinzioni.*
- *Recinzioni aventi caratteristiche di struttura a contenimento del terrapieno prospicienti la viabilità comunale e gli spazi ad uso pubblico di altezza massima mt 2,50, rivestite in muratura di mattoni a mano a faccia vista con giunto a raso in malta ordinaria o in alternativa possibilità del rivestimento del paramento verticale in vista mediante vegetazione rampicante idonea ad attenuare l'impatto ambientale.*

PRESCRIZIONI GEOMORFOLOGICHE IDROGEOLOGICHE

Gli interventi edilizi dovranno effettuarsi secondo le prescrizioni della relazione geomorfologica-idrogeologica allegata alla variante parziale di P.R.G.C. (elaborata dal Geologo dott.ssa Lignana),

in particolare si richiama che l'area di nuovo impianto ANI 5 ricade in classe edificabilità IIa, per cui si richiede ai fini edificatori relazione geotecnica ai sensi D.M. 11/03/1988, relativamente ad indagini e tipologia strutturale da adottare per le fondazioni, ed accorgimenti tecnici da adottare per la sistemazione altimetrica definitiva delle aree a pertinenza degli edifici e regimazione delle acque meteoriche.

La parte dell'area ricadente in classe di edificabilità III e la parte dell'area ricadente in classe di edificabilità IIIa2 dovranno risultare completamente inedificate, dette porzioni di area potranno essere esclusivamente utilizzate a verde privato al servizio delle nuove costruzioni.

VINCOLI URBANISTICI

Parte dell'area di nuovo impianto ANI 5 ricade in fascia di rispetto del D.M. 01/08/1989 "Strada dei Vini" gli interventi edilizi dovranno essere quindi preventivamente autorizzati ai sensi della suddetta disposizione di legge.

Per tutti gli interventi edilizi previsti, devono essere puntualmente osservate le specifiche prescrizioni di natura geologica relative alle classi di edificabilità in cui risulta ricompresa l'area in oggetto.

ART. 30 TER AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO ANI 7

DESTINAZIONE D'USO AMMESSA: edifici adibiti all'abitazione ed a usi per servizi ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa quali studi professionali, attività artigianali di servizio e terziarie in genere non nocive né moleste.

Sono incompatibili infrastrutture relative all'attività agricola-zootecnica quali stalle, porcilaie, concimaie ecc., nonché attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio, attività produttive industriali.

INTERVENTI AMMESSI

- Nuova costruzione e futura manutenzione ordinaria e straordinaria
- La nuova costruzione dovrà attuarsi mediante S.U.E. unitario convenzionato che, oltre al rispetto delle prescrizioni specifiche, preveda la dismissione gratuita al Comune delle aree per ampliamento strada (art. 28 L. n° 1150/1942) dette aree non sono compatibili ai fini della determinazione degli standard.
- Ai sensi della legge 56/77 s.m.i. art. 21, le aree di standards urbanistico da cedere in proprietà al Comune sono determinate in riferimento alla capacità insediativa residenziale (C.I.R.) secondo il seguente calcolo:

$$\text{C.I.R.} = \frac{\text{volumetria}}{\text{indice volumetrico}} = \frac{2.396}{90} = \text{n}^\circ 26 \text{ abitanti}$$

$$\text{Area da cedere} = \text{C.I.R.} \times 25 \text{ mq/abitante} = 650 \text{ mq}$$

Ad approvazione dello S.U.E., nei modi e tempi prescritti dalla convenzione urbanistica, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77 s.m.i., l'edificazione sarà attuata attraverso il rilascio delle singole concessioni edilizie a seguito di presentazione a corredo dell'istanza di concessione dei progetti dettagliati ed esecutivi.

DENSITA' DI FABBRICAZIONE

• Superficie territoriale	mq 4.786
• Superficie fondiaria	mq 3.086
• Volume di nuova costruzione in progetto	mc 2.393
• Indice territoriale di zona	0,50

PRESCRIZIONI E SPECIFICHE

7) Rapporti di copertura del lotto netto

- costruibile 40 %
- libera 30 %
- a verde privato di lotto 30 %

8) Altezza massima degli edifici mt 6,50

Nelle porzioni di terreno in declivio l'altezza massima verso valle può essere incrementata fino a 7,50 mt purché a monte sia contenuta nei 6,50 mt

9) Piani fuori terra n° 2

10) Distanze minime

- dalla strada mt 6,00 (dal ciglio strada)
- dai confini mt 5,00, per bassi fabbricati vedere art. 39 N.T.A.
- dai fabbricati mt 10,00, per i bassi fabbricati vedere art. 39 N.T.A.

11) Tipologia edilizia: tipologia a stecca

12) Area a parcheggio privato nella misura non inferiore ad 1 mq ogni mc di costruzione (L. 122/89 art. 2)

SUDDIVISIONE IN LOTTI

- Suddivisioni interne allo S.U.E. tra i sedimi di pertinenza degli edifici che individuano frazionamenti in lotti dell'area di nuovo impianto ANI 7 dovranno essere tali da consentire per ogni singolo lotto ottenuto la verifica dei rapporti di copertura previsti dalle N.T.A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI EDIFICI NELLA ZONA DI NUOVO IMPIANTO ANI 7

Ai fini della tutela ambientale e paesaggistica del sito, per gli edifici della zona di nuovo impianto viene prescritto in generale quanto segue:

- Nella realizzazione dei nuovi edifici si richiede di mantenere per quanto possibile il profilo dei piani di campagna esistenti, eventuali sistemazione a riporto sul lato valle non dovranno comunque superare l'altezza di 2,50 mt. ed essere esclusivamente realizzati con opere di sostegno di ingegneria naturalistica associati ad interventi tesi a favorire lo sviluppo di vegetazione sul paramento verticale. Detti riporti dovranno essere comunque proposti solo se strettamente necessari ed indispensabili per la sistemazione delle nuove costruzioni ed in funzione delle soluzioni architettoniche adottate.
- Per favorire la regimazione delle acque meteoriche, le acque di prima pioggia dovranno essere opportunamente raccolte al fine del successivo utilizzo per irrigazione di giardini o orti.
- Lungo il perimetro dell'area sul lato valle si dovrà prevedere piantumazioni di essenze arboree di alto fusto e arbustive auctotone

Viene inoltre prescritto in particolare per le finitura degli edifici

- **coperture sempre a falde inclinate con esclusione di tetti piani, manto di copertura in coppi alla piemontese o tegole curve di colore rosso. Cornicione con sporgenza max cm 80 inclinato secondo la pendenza della falda con canale di gronda aggettante in vista rispetto al cornicione. Pendenza max delle falde $\frac{1}{2}$**
- **muri esterni con intonaco civile nei colori a tinte tenui tradizionali o murature in mattoni a mano a faccia vista con giunto a raso in malta ordinaria, con esclusione di rivestimenti in klinker, listelli di cotto, elementi lignei o materiali estranei alla tradizione edilizia locale. Eventuali zoccoli in pietra naturale, solo a lastre verticali, dovranno essere limitati all'altezza massima di mt 1,00 dal piano di calpestio del marciapiede**
- **balconi se non realizzati in lastre di pietra naturale, con spessore della soletta in c.a. max cm 15 protetti con ringhiere in ferro a semplici bacchette verticali, mancorrente e corrente inferiore a semplice piattina, verniciati in tonalità "ferro battuto"**
- **serramenti costituiti da persiane a battente tipo "gelosia piemontese" con esclusione di tapparelle o avvolgibili.**

RECINZIONI

- **Lungo la strada Comunale Sarazeno arretramento della recinzione di mt 1,50 dal ciglio strada. Recinzioni aventi caratteristiche di struttura a contenimento del terrapieno prospicienti la viabilità comunale e gli spazi ad uso pubblico di altezza massima mt 2,50, rivestite in muratura di mattoni a mano a faccia vista con giunto a raso in malta ordinaria o in alternativa possibilità del rivestimento del paramento verticale in vista mediante vegetazione rampicante idonea ad attenuare l'impatto ambientale.**

PRESCRIZIONI SECONDO IL DOCUMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (D.LGS 152/2006 E 4/28

Si richiama per la progettazione edilizia di prevedere quinte verdi di mascheramento con essenze autoctone in grado di meglio mascherare anche l'area commerciale /produttiva adiacente esistente.

La composizione architettonica dovrà essere in armonia con il contesto, si dovrà evitare assolutamente la tipologia a "cubo su terrapieno" mentre bisognerà puntare sulla tipologia a stecca in modo da ricordare i borghi e gli insediamenti tradizionali.

Prevedere inoltre sistemi di risparmio energetico dell'edificio.

Nella convenzione dello SUE si dovrà fare esplicito riferimento alle soluzioni tecnico economiche da adottare per il necessario potenziamento dell'impianto di depurazione esistente in località Fornace a seguito dell'incremento degli abitanti serviti da detto impianto.

VINCOLI URBANISTICI

L'area di nuovo impianto ANI 7 ricade in fascia di rispetto del D.M. 01/08/1989 "Strada dei Vini" gli interventi edilizi dovranno essere quindi preventivamente autorizzati ai sensi della suddetta disposizione di legge.

Per tutti gli interventi edilizi previsti, devono essere puntualmente osservate le specifiche prescrizioni di natura geologica relative alle classi di edificabilità in cui risulta ricompresa l'area in oggetto.

Art. 31 DISPOSIZIONI GENERALI PER LE AREE DESTINATE AD IMPIANTI
PRODUTTIVI

Nelle aree destinate ad impianti produttivi i fabbricati sono adibiti alla produzione industriale o artigianale e ad attrezzature funzionali agli impianti, quali magazzini, parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense, attrezzature per l'approvvigionamento energetico, idrico, per la depurazione, nonché uffici ed abitazioni del titolare dell'azienda o del personale di custodia in misura comunque non superiore alla superficie utile complessiva. La superficie destinata ad abitazione dovrà essere ragguagliata alle necessità abitative e di custodia e mai superare i 150 mq.

Le aree destinate ad impianti produttivi possono essere: di nuovo impianto, completamento, ampliamento e di riordino da attrezzare.

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche funzionali agli impianti produttivi, quali: parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi, mense ed attrezzature varie è prescritta dall'art. 21 I° comma punto 2) della L.R. 56/77 e s.m.i.

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche funzionali ai nuovi impianti commerciali o all'ampliamento di quelli esistenti è prescritta dall'art. 21 I° comma punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i.

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

Ai sensi della L.R. 64/74 art. 2 tutti gli interventi edilizi (salvo quelli di manutenzione ordinaria e rifiniture) che ricadono in zona individuata dalla perimetrazione indicata alla ~~tav. 3-3-1.~~

devono essere preventivamente autorizzate a seguito di istanza al Settore Prevenzione del Rischio geologico, meteorologico, sismico della Regione Piemonte.

Art. 32 AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO (DR)

Il presente P.R.G.C. individua e delimita le parti di territorio su cui insistono impianti esistenti da ~~mantenere~~, ristrutturare o ampliare, previa adeguata organizzazione dell'intera area di pertinenza e di quella afferente, nonché della viabilità interna ed esterna e delle infrastrutture ed attrezzature.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Sono confermate le destinazioni d'uso in atto inoltre sono ammesse tutte le categorie di attrezzature funzionali agli impianti di produzione, quali: laboratori, magazzini, parcheggi, verde, mense aziendali, attrezzature sportive e sociali, impianti di depurazione, nonché uffici e abitazioni per il titolare dell'azienda ed il personale di custodia. Sono inoltre ammesse le attività commerciali in atto.

ATTIVITA' AMMESSE:

E' ammessa la continuità dell'attività produttiva in atto ed eventuali ampliamenti

Sono ammesse le riconversioni di attività produttive purché sia richiesta la Concessione al Sindaco sia per la eventuale revisione degli oneri di urbanizzazione, sia per la valutazione dei sistemi di depurazione delle acque reflue e per lo smaltimento dei rifiuti solidi.

INTERVENTI AMMESSI:

Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti tipi di interventi edilizi:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- il risanamento conservativo;
- la ristrutturazione edilizia di I° e II° grado;
- l'ampliamento;
- la sopraelevazione;
- la demolizione e la nuova costruzione.

Sono inoltre da prevedere le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui alle lettere a) b) c) d) e) f) g) p) t) u) v) dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- 1) Rapporto di copertura del lotto netto:
 - costruibile 45%
 - libera 22%
 - a verde 33%
- 2) Altezza massima:
 - quella massima esistente
- 3) Numero piani fuori terra:
 - esistenti, per nuove costruzioni 2 piani f.t.
- 4) Distanza minima:
 - dalle strade mt 10
 - dai confini mt 5, non minore comunque all'altezza del fabbricato
 - dai fabbricati mt 10
- 5) La superficie utile degli uffici e dell'abitazione del titolare dell'azienda o del personale di custodia é riferita a quanto disposto dal art. 31
- 6) Servizi ed attrezzature
 - a) strade di collegamento con sezione utile non inferiore a 8 m, i cui accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni da strade esistenti;
 - b) strade interne con sezione utile maggiore a 4 m;
 - c) aree per parcheggi uguali al 5% del lotto (in ogni caso 15 mq ogni 4 addetti, con un minimo di 150 mq disponibili;
 - d) le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi quali: (verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ecc.) non devono essere inferiori al minimo stabilito dall'art. 21 primo comma punto 2) della L.R. n° 56/77 e s.m.i.

7) Sono da assoggettare a convenzionamento ai sensi dell'art. 53 della L.R. 56/77 e 50/80 (convenzione di indirizzo assunta dal Consiglio Regionale con Del. n. 438 C.R. 872 del 1/2/1979) gli interventi attraverso i quali:

- a) l'azienda che cede i propri immobili non attua né rilocalizzazione né ristrutturazione;
- b) l'azienda che cedendo i propri immobili attua un programma di rilocalizzazione;
- c) l'azienda che attua una ristrutturazione nella localizzazione attuale.

8) Il P.R.G.C. prevede per il perimetro delle aree produttive una piantumazione con alberi di alto fusto.

CAVA IN ATTO PER L'AREA DR3

La cava in atto ai sensi del parere dell'Assessorato Cave e Torbiere delle Regione Piemonte in data 23/08/1994 è assoggettata alle prescrizioni contenute nel verbale allegato al suddetto parere.

Per tutti gli interventi edilizi previsti, devono essere puntualmente osservate le specifiche prescrizioni di natura geologica relative alle classi di edificabilità in cui risulta ricompresa l'area in oggetto.

ART. 32 BIS AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO DR4 (EX DZ1)

Fermo restando i disposti di carattere generale per le aree produttive inerenti le norme di attuazione del P.R.G.C. le aree in oggetto saranno soggette alle seguenti norme specifiche che, per quanto in contrasto con quelle generali, avranno carattere prevalente.

Interventi ammessi:

*Con **Concessione singola:** manutenzione ordinaria e straordinaria senza variazione di destinazione d'uso.*

*Con **SUE unitario** convenzionato esteso all'intera area per variazione di destinazione d'uso, opere di ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova costruzione che oltre al rispetto delle prescrizioni specifiche, preveda il completamento delle urbanizzazioni carenti nonché la dismissione delle aree per ampliamento strada e per servizi.*

***Destinazioni ammesse:** attività produttive ed artigianali di servizio non nocive e non moleste ed attrezzature funzionali agli impianti, nonché uffici, abitazione del personale di custodia e del titolare.*

***Superficie territoriale:** mq. 10.400*

***Superficie fondiaria:** mq. 8.020*

***superficie da dismettere per ampliamento strada:** mq.300*

***superficie da dismettere per servizi ex art. 21 comma 2 L.R.56/77 e s.m.i:** mq. 2080*

***Rapporto di copertura** del lotto netto: 25%*

***superficie libera** 50%*

***superficie a verde** 25%*

***Altezza massima** mt. 6,50*

***Piani fuori terra:** massimo 2*

Distanza minima:

- da strade mt.10*
- da confini mt.5 e comunque non minore all'altezza del fabbricato*
- dai fabbricati mt. 10*

Note

- La superficie utile dell'abitazione del titolare dell'azienda e del personale di custodia non può superare i limiti di cui all'art. 31 delle n.t.a.*
- strade interne di servizio con sezione utile maggiore a mt. 4,00*

- aree per parcheggi pari al 5% dell'area totale; in ogni caso 15 mq./ 4 addetti con un minimo di mq.150.

-L' intero perimetro della zona dovrà essere piantumato con alberi di alto fusto.

Per tutti gli interventi edilizi previsti, devono essere puntualmente osservate le specifiche prescrizioni di natura geologica relative alle classi di edificabilità in cui risulta ricompresa l'area in oggetto.

Art. 33 AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO ~~(D)~~ **D₂ e D₃**

Il P.R.G.C. delimita le parti di territorio, libere da insediamenti, da destinare a nuovi impianti produttivi.

Su tali aree sono da garantire: la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune, rivolti al conseguimento di idonee condizioni lavorative e all'efficienza produttiva, nonché alla tutela dagli inquinamenti e alla difesa ambientale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

I fabbricati ammessi sono da adibire alla produzione industriale o artigianale e ad attrezzature funzionali agli impianti, quali: magazzini, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense, attrezzature per l'approvvigionamento energetico idrico, per la depurazione, nonché uffici, abitazione del personale di custodia e del titolare dell'azienda.

Sono inoltre consentiti impianti commerciali.

ATTIVITA' AMMESSE:

E' ammesso l'insediamento delle attività produttive, purché rispettose dell'ambiente circostante nonché pertinenti alle disposizioni legislative e ai regolamenti in vigore; inoltre tali attività non devono essere in contrasto con le linee di pianificazione a livello Regionale.

INTERVENTI AMMESSI:

Nelle aree produttive di nuovo impianto gli interventi ammessi sono:

- la nuova costruzione
- la futura ~~manutenzione~~ ordinaria e straordinaria
- le opere di cui alle lettere a) b) c) d) e) f) g) p) t) u) v) dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.

La parte dell'area produttiva **D2 e D3** ricadente in area potenzialmente inondabile(intensità del processo **molto elevata** area **Eea (IIIa3)** dovrà risultare completamente inedificata, detta porzione di area potrà essere esclusivamente utilizzata a verde privato al servizio delle nuove costruzioni.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- 1) Rapporto di copertura del lotto netto:
 - costruibile 45%
 - libera 22%
 - a verde 33%
- 2) Altezza massima:
 - mt 10,50 E' consentita una maggiore altezza per comprovata necessità produttiva.
- 3) Piani fuori terra
 - non previsto
- 4) Distanza minima:
 - dalle strade mt 10
 - dai confini mt 5 (non minore comunque all'altezza del fabbricato)
 - dai fabbricati mt 10
 - dal Rio Quarto mt 10
- 5) La superficie utile dell'abitazione del titolare dell'azienda e del personale di custodia non può superare : i limiti di cui all'art. 31 delle N.d.A.
- 6) Per i servizi e le attrezzature sono da rispettare le seguenti norme:
 - strade di collegamento e accessi a strade statali o provinciali: sezione utile non inferiore a 8 m (gli accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni dagli assi esistenti)
 - strade interne di servizio:
sezione utile maggiore a 4 m;
 - aree per parcheggi:
5% dell'area totale (per insediamenti artigianali e industriali) in ogni caso 15 mq 4 addetti, con un minimo di 150 mq.
 - aree per centri di servizio: (verde, attrezzature sportive, mense, centri e servizi sociali ecc.)
per gli insediamenti industriali e artigianali sono previste nella misura minima del 20% della superficie territoriale dell'intera area.
- 7) Sono da assoggettare a convenzionamento ai sensi dell'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i. (convenzione di indirizzo assunta

dal Consiglio Regionale con Del. n. 438 C. C. 872 del 1/2/1979)

gli interventi attraverso i quali:

- a) l'azienda che cede i propri immobili non attua né rilocalizzazione né ristrutturazione;
- b) l'azienda che cedendo i propri immobili attua un programma di rilocalizzazione;
- c) l'azienda che attua una ristrutturazione nella localizzazione attuale.

8) Il P.R.G.C. prevede per il perimetro delle aree produttive una piantumazione con alberi di alto fusto.

9) Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato a S.U.E.. Per gli interventi ricadenti all'interno della zona sottoposta al vincolo idrogeologico devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.i. e della L.R. 45/89; tutti gli interventi di nuova edificazione devono osservare le specifiche prescrizioni contenute sia nella relazione geotecnica del P.R.G.C. sia nelle schede caratteristiche del sito – allegato n. 2 alle presenti Norme di Attuazione.

Per tutti gli interventi edilizi previsti, devono essere puntualmente osservate le specifiche prescrizioni di natura geologica relative alle classi di edificabilità in cui risulta ricompresa l'area in oggetto.

ART. 33 BIS AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO D3 (IN FRAZ. VALENZANI)

Fermo restando i disposti di carattere generale per le aree produttive inerenti le norme di attuazione del P.R.G.C. le aree in oggetto saranno soggette alle seguenti norme specifiche che, per quanto in contrasto con quelle generali, avranno carattere prevalente.

Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive di cui all'art.33 delle N.T.A.

Attività ammesse: attività di cui all'art.33 delle N.T.A.

Interventi ammessi:

- Nuova costruzione da attuarsi con S.U.E. unitario convenzionato che, oltre al rispetto delle prescrizioni specifiche, preveda la dismissione delle aree per ampliamento strada e quelle per servizi.

- Opere di cui alle lettere a-b-c-d-e-f-g-p-t-u-v- di cui all'alt. 51 L.R. 56/77 e s.m.i

Superficie territoriale : mq.3.500

Superficie fondiaria :mq. 2.650

superficie da dismettere per ampliamento strada: mq. 150

superficie da dismettere per servizi ex art. 21 comma 2 L.R.56/77 e s.m.i: mq.700

Rapporto di copertura del lotto netto: 20%

superficie libera 50%

superficie a verde 30%

Altezza massima mt. 10,50

Distanza minima:

da strade mt. 10

da confini mt.5 e comunque non minore all'altezza del fabbricato

dai fabbricati mt.10.

dal Rio Quarto mt. 10

Note:

- La superficie utile dell'abitazione del titolare dell'azienda e del personale di custodia non può superare i limiti di cui all'art. 31 delle n.t.a.

- strade interne di servizio con sezione utile maggiore a mt. 4,00

- aree per parcheggi pari al 5% dell'area totale;in ogni caso 15 mq./ 4 addetti con un minimo di mq.150.

Per tutti gli interventi edilizi previsti, devono essere puntualmente osservate le specifiche prescrizioni di natura geologica relative alle classi di edificabilità in cui risulta ricompresa l'area in oggetto.

La parte di area compresa nella classe di edificabilità geologica “aree potenzialmente inondabili (intensità del processo molto elevata Eea) (IIIa3)” deve essere utilizzata esclusivamente a verde non attrezzato e non può essere quindi oggetto di trasformazioni in contrasto con le prescrizioni geologiche

ART. 33 TER AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO D4 (IN CONCENTRICO)

Fermo restando i disposti di carattere generale per le aree produttive inerenti le norme di attuazione del P.R.G.C. l'area in oggetto sarà soggetta alle seguenti norme specifiche che, per quanto in contrasto con quelle generali, avranno carattere prevalente.

Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive di cui all'art.33 delle N.T.A.

Attività ammesse: attività di cui all'art.33 delle N.T.A.

Interventi ammessi:

- Nuova costruzione da attuarsi con S.U.E. unitario convenzionato che, oltre al rispetto delle prescrizioni specifiche, preveda la dismissione delle aree per ampliamento strada e quelle per servizi.

- Opere di cui alle lettere a-b-c-d-e-f-g-p-t-u-v- di cui all'art. 51 L.R. 56/77 e s.m.i

Superficie territoriale : mq.2.060

Superficie fondiaria :mq. 1.648

superficie da dismettere per servizi ex art. 21 comma 2 L.R.56/77 e s.m.i: mq.412

Rapporto di copertura del lotto netto: 45%

superficie libera 22%

superficie a verde 33%

IP = Sup. permeabile/Sup. fondiaria = 10% minimo Indice di Permeabilità

Altezza massima mt. 10,50

Distanza minima:

da strade mt. 10

da confini mt.5 e comunque non minore all'altezza del fabbricato

dai fabbricati mt.10.

Note:

- La superficie utile dell'abitazione del titolare dell'azienda e del personale di custodia non può superare i limiti di cui all'art. 31 delle n.t.a.

- strade interne di servizio con sezione utile maggiore a mt. 4,00

- aree per parcheggi pari al 5% dell'area totale; in ogni caso 15 mq./ 4 addetti con un minimo di mq.150.

- idoneo spazio di manovra per inversione di marcia da reperire all'interno del lotto ed in fregio alla strada comunale.

Per tutti gli interventi edilizi previsti, devono essere puntualmente osservate le specifiche prescrizioni di natura geologica relative alle classi di edificabilità in cui risulta ricompresa l'area in oggetto.

Per il lotto di intervento secondo il documento di verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (D.lgs 152/2006 e 4/28), si richiama per la progettazione il riferimento a composizioni architettoniche e cromatiche in armonia con il contesto oltre a sistemi di risparmio energetico dell'edificio con preferibile realizzazione di tetto fotovoltaico. Debbono inoltre essere previste quinte verdi di mascheramento con essenze autoctone estendendo dette quinte anche al mascheramento delle porzioni edificate esistenti,

ART. 33 QUATER AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO D5 (IN FRAZ. VALENZANI)

Fermo restanti i disposti di carattere generale per le aree produttive inerenti le norme di attuazione del P.R.G.C. le aree in oggetto saranno soggette alle seguenti norme specifiche che, per quanto in contrasto con quelle generali, avranno carattere prevalente.

Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive di cui all'art.33 delle N.T.A.

Attività ammesse: attività di cui all'art.33 delle N.T.A.

Interventi ammessi:

- Nuova costruzione da attuarsi con S.U.E. unitario convenzionato che, oltre al rispetto delle prescrizioni specifiche, preveda la dismissione delle aree per ampliamento strada e quelle per servizi.

- Opere di cui alle lettere a-b-c-d-e-f-g-p-t-u-v- di cui all'alt. 51 L.R. 56/77 e s.m.i

Superficie territoriale : mq.10.166

Superficie fondiaria :mq. 8.132

superficie da dismettere per servizi ex art. 21 comma 2 L.R.56/77 e s.m.i: mq.2034

Rapporto di copertura del lotto netto: 45%

superficie libera 22%

superficie a verde 33%

IP = Sup. permeabile/Sup. fondiaria = 10% minimo Indice di Permeabilità

Altezza massima mt. 10,50

Distanza minima:

da strade mt. 10

da confini mt.5 e comunque non minore all'altezza del fabbricato

dai fabbricati mt.10.

Note:

- La superficie utile dell'abitazione del titolare dell'azienda e del personale di custodia non può superare i limiti di cui all'art. 31 delle n.t.a.

- strade interne di servizio con sezione utile maggiore a mt. 4,00

- aree per parcheggi pari al 5% dell'area totale; in ogni caso 15 mq./ 4 addetti con un minimo di mq.150.

Per tutti gli interventi edilizi previsti, devono essere puntualmente osservate le specifiche prescrizioni di natura geologica relative alle classi di edificabilità in cui risulta ricompresa l'area in oggetto.

Per il lotto di intervento secondo il documento di verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (D.lgs 152/2006 e 4/28), si richiama per la progettazione il riferimento a composizioni architettoniche e cromatiche in armonia con il contesto oltre a sistemi di risparmio energetico dell'edificio con preferibile realizzazione di tetto fotovoltaico.

Nella progettazione edilizia dovranno essere evidenziati sistemi di prevenzione del rischio da inondazione e ristagno idrico, con redazione di idoneo e puntuale studio idrogeologico-idraulico.

Debbono inoltre essere previste quinte verdi di mascheramento con essenze autoctone.

Art. 34 IMPIANTI PRODUTTIVI CONFERMATI IN ZONA IMPROPRIA (DI)

Il piano individua e delimita cartograficamente gli impianti produttivi la cui esistenza in zona impropria è confermata. La conferma di tali impianti è da riferirsi alle loro caratteristiche, quali:

- non producono rifiuti solidi o liquidi inquinanti, ma solo quelli normalmente assimilati dagli scarichi urbani ed inoltre non nocivi nè molesti;
- non hanno tipologie edilizie difformi dalla zona in cui sono insediati.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Sono confermate le destinazioni d'uso in atto e tutte le categorie di attrezzature funzionali all'impianto produttivo, quali: laboratori, magazzini, parcheggi, verde, mense aziendali, impianti di depurazione, nonché uffici ed abitazioni per il titolare dell'azienda ed il personale di custodia.

ATTIVITA' AMMESSE:

E' ammessa la continuità dell'attività produttiva in atto ed eventuali ampliamenti di superfici, reperibili solo all'interno della superficie coperta esistente.

Sono ammesse eventuali riconversioni di attività produttiva, purché abbiano le stesse peculiarità della precedente in riferimento all'inquinamento, alla nocività ed alla molestia.

E' ammesso reperire (solo all'interno della superficie coperta produttiva) la superficie residenziale del proprietario o del personale di custodia, la quale deve essere strettamente ragguagliata alla necessità abitative ed a quella di custodia; anche con il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali di strutture precedentemente adibite ad altro uso, la superficie residenziale non deve comunque essere superiore a quella dell'art. 31.

Le strutture non possono avere un'altezza superiore a quella esistente.

INTERVENTI AMMESSI:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- la ristrutturazione edilizia di I° e II° grado;
- ampliamenti (di superficie solo all'interno del coperto esistente)

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- 1) Non sono ammessi aumenti di superficie coperta, le superfici residenziali per il proprietario o il custode sono reperibili solo all'interno del coperto già esistente, anche con il mutamento di destinazione d'uso, la superficie residenziale non deve comunque superare i limiti dell'art. 31.
- 2) l'altezza delle strutture non potrà essere superiore a quella esistente;
- 3) la distanza minima dalla strada, dai fabbricati, dagli edifici e dai confini non potrà essere inferiore a quella esistente;
- 4) servizi e attrezzature da prevedere:
 - a) sezione strada interna: non prevista;
 - b) sezione strade di collegamento: quella attuale;
 - c) accessi da strade: si confermano le esistenti derivazioni da strade;
 - d) aree per parcheggi: dotazione minima pari al 5% del lotto netto.
- 5) sono da assoggettare a convenzionamento ai sensi dell'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i. (convenzione di indirizzo assunta dal Consiglio Regionale con Del. n. 438 C.R. 872 del 1.2.1979) gli interventi attraverso i quali:
 - a) l'azienda che cede i propri immobili non attua né rilocalizzazioni né ristrutturazioni;
 - b) l'azienda che cedendo i propri immobili attua un programma di rilocalizzazione;
 - c) l'azienda che attua una ristrutturazione nella localizzazione attuale.

Art. 35 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI IN ZONA IMPROPRIA

Le aree degli allevamenti zootecnici in zona impropria sono delimitate sulle Tavole di Piano del P.R.G. ed individuate con apposita simbologia.

DESTINAZIONI D'USO

- a) sono ammesse le destinazioni d'uso in atto e quelle ad esse funzionali.

INTERVENTI AMMESSI

- 1) Gli interventi ammessi per gli allevamenti zootecnici in zona impropria sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA
- RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

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

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Per l'allevamento dei suini dovrà essere rispettato il rapporto di animale/mc previsto dalle vigenti leggi e disposizioni igieniche.

E' prevista inoltre una zona di rispetto in misura radiale non inferiore ai 100 mt dalle porcilaie esistenti per interventi edilizi destinati all'abitazione o ad usi per servizi ad essa funzionali od attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa.

Art. 36 AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO

Le aree destinate all'uso agricolo sono delimitate, con il criterio della prevalenza, sulle T.d.P. del P.R.G. ed individuate, per calsssi produttive, con l'apposita simbologia.

DESTINAZIONI D'USO

- a) sono ammesse le destinazioni d'uso in atto e le opere destinate alla residenza rurale con le relative pertinenze ed impianti tecnologici, le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati;
- b) sono ammessi gli impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori, singoli o associati.

INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per l'esercizio dell'attività rurale nelle aree destinate ad uso agricolo sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA
- RISANAMENTO E RESTAURO CONSERVATO
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI I° E II° GRADO
- AMPLIAMENTO
- SOPRAELEVAZIONE
- NUOVA COSTRUZIONE

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

INDICAZIONI SPECIFICHE

La concessione per la edificazione delle residenze rurali potrà essere rilasciata:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi della L. 153/75, della L.352/76 della L.R. 27/75 e della L.R. 18/82, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del pe nultimo comma dell'art. 2 della L.R. 63/78 e s.m. ed i. che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Tutte le altre concessioni previste dal presente art. sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

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

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

Non sono soggetti all'obbligo di trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'art. 9 della L. 10/77.

nei limiti del presente art.
E' consentito il mutamento della destinazione d'uso, previa domanda e pagamento degli oneri relativi, nel caso di morte, di invalidità e di

cessazione per cause di forza maggiore, accertate da Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 63/78 e s.m. ed i. .

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

Gli interventi di ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione, saranno soggetti ai seguenti parametri edilizi:

- volumetria massima ammissibile:

gli indici di densità fondiaria per le residenze rurali sono:

- a) terreni a colture protette in serre fisse: mc 0.06 per mq;
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0.05 per mq;
- c) terreni a colture legnose specializzate: 0.03 per mq;
- d) terreni a seminativo ed a prato: mc 0.02 per mq
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc 0.01 per mq, in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- f) terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo pastorali: mc 0.001 per mq, per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda.

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

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

Il volume edificabile per le abitazioni rurali del presente art. è computato per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature al servizio dell'azienda agricola, anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza massima dal centro aziendale di km 4.00.

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

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

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

- rapporto massimo di copertura:

costruibile: 50% della S.F. e fino al 100%, nel caso di serre.

- altezza massima ammissibile:

7.50 m, sarà consentita una maggiore altezza esclusivamente per strutture tecniche particolari quali silos, torri ecc.

- piani fuori terra massimi ammessi: 2

- distanze minime inderogabili:

da strade: come da D.M. n. 1404/68 ad eccezione per l'intervento di ampliamento nei casi previsti dall'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.; per le strade vicinali, di sezione inferiore a 5.00 m, l'arretramento minimo dal ciglio stradale sarà di 5.00 m.

da confini: 5.00 m .

da fabbricati: 10.00 m, salvo che per la costruzione di stalle, che dovranno sorgere in edifici indipendenti da edifici residenziali e distanti da essi in misura radiale non inferiore a 20.00 m; per i porcilai, le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materiale di rifiuto dovranno sorgere lontano da serbatoi d'acqua non meno di 50.00 m e 20.00 m dalle abitazioni elevati a 100 mt dalle abitazioni di terzi.

dalle aree di P.R.G.C.: la distanza minima radiale da tutte le aree, ad esclusione di quelle per impianti industriali e artigianali definite dal presente P.R.G., per gli allevamenti zootecnici di cui alla lett. c) dovrà essere di 500 m per quelli suini, ovini e ovicoli e di 250 m per tutti gli altri animali.

Per la localizzazione degli allevamenti zootecnici di cui alla lett. c) dovrà essere tenuta in considerazione, in sede di rilascio della concessione lo spirare dei venti prevalenti, il sistema per evitare l'inquinamento olfattivo tramite alberate opportunamente localizzate; la facilità di smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi e della loro depurazione.

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

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI I° e II° GRADO
- AMPLIAMENTO

Le prescrizioni operative e le modalità attuative dei singoli interven

sono quelle specificate dai relativi artt. delle presenti N.d.A.

INDICAZIONI SPECIFICHE

La concessione per i suddetti interventi ammessi potrà essere ottenuta anche da soggetti diversi da quelli descritti nelle precedenti indicazioni specifiche del presente articolo.

Gli interventi di ampliamento saranno soggetti ai seguenti parametri edilizi:

- volumetria ammissibile:

modesti ampliamenti delle abitazioni necessari al miglioramento funzionale delle stesse non eccedenti il 20% della superficie utile esistente, 25 mq sono consentiti anche se eccedono tale percentuale; questi interventi sono ammessi una tantum e, ove possibile, devono essere realizzati in contenitori edilizi preesistenti con destinazioni non residenziali e senza la modifica della sagoma esterna nel rispetto delle tipologie preesistenti e con l'uso di materiali tradizionali.

- rapporto massimo di copertura:

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

- altezza massima ammissibile:

8.50 m e comunque non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti;

- distanze minime inderogabili:

da strade: come da D.M. n. 1404/68 ad eccezione per l'intervento di ampliamento nei casi previsti dall'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.; per le strade vicinali, di sezione inferiore a 5.00 m, l'arretramento minimo dal ciglio stradale darà di 5 m. ..

da confini: 5.00 m

da fabbricati: 10.00 m.

Ad esclusione dei nuclei frazionali di Barcara, Valenzani e Valvinera, in caso di edifici esistenti (legittimi e/o legittimati) a distanza inferiore a 5 m. ~~sia~~ dalle strade vicinali ~~che comunali~~, gli interventi di demolizione seguita da fedele ricostruzione e gli ampliamenti consentiti dal PRGC potranno derogare ai limiti previsti ai precedenti punti purché le nuove fabbriche non superino il filo edilizio esistente .

Gli edifici residenziali esistenti nella zona agricola possono essere dotati di autorimessa pertinenziale in misura non superiore a tre posti auto per unità immobiliare e comunque di superficie coperta non superiore ai 35 mq. Per la realizzazione di dette pertinenze dovranno osservarsi le seguenti disposizioni costruttive:

- **altezza massima ammissibile all'estradosso della copertura (colmo del tetto) tre metri alla gronda: due metri e trenta centimetri**
- **distanze inderogabili minime**
 - da strade; non inferiore a quanto previsto dalle presenti norme di P.R.G.C. e dalla normativa nazionale/regionale vigente con un minimo assoluto di metri cinque**
 - da confini: cinque metri**
 - da edifici; come da Codice Civile**

Devono inoltre essere rispettate le seguenti caratteristiche architettoniche:

Pareti di tamponamento in muratura in mattoni a mano faccia a vista con giunti a raso in malta ordinaria o intonacate verso l'esterno con intonaco al civile e tinteggiati.

Coperture sempre a falde inclinate con pendenza compresa tra 35 e 45% e manto di copertura in coppi alla piemontese.

Per tutti gli interventi edilizi previsti, devono essere puntualmente osservate le specifiche prescrizioni di natura geologica relative alle classi di edificabilità in cui risulta ricompresa l'area in oggetto.

Art. 37 AREE DESTINATE A IMPIANTI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Le aree destinate a impianti e attrezzature di interesse generale sono così suddivise e normate:

a) Aree per l'istruzione (I)

sono ammessi edifici, attrezzature e impianti relativi ad asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie. L'edificazione deve essere preferibilmente nei limiti di altezza della zona omogenea di appartenenza; il rapporto di copertura massimo consigliato non superiore al 50%; le aree a parcheggio 1/10 della superficie fondiaria.

b) Aree per attrezzature sociali di interesse comune (IC)

sono ammesse attrezzature amministrative, religiose, sociali, culturali, assistenziali, sanitarie. L'edificazione deve essere nei limiti di altezza della zona omogenea di appartenenza; il rapporto massimo di copertura consigliato non superiore al 50%; area a parcheggio 1/10 della superficie fondiaria.

c) Aree a verde, gioco, sport (VGS)

sono aree destinate al gioco per i bambini, giardino pubblico, attrezzature sportive. All'interno di tali aree la parte destinata a verde non deve essere inferiore al 30% della superficie totale (da questo rapporto sono esclusi i singoli campi di tamburello, calcio o bocce), le aree a parcheggio 1/10 della stessa.

d) Aree a parcheggio pubblico (P)

sono aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno pregresso e addizionale di parcheggi pubblici.

Le destinazioni specifiche delle aree a servizi pubblici possono essere variate da parte del Comune senza che questo comporti necessità di variante al P.R.G.C. (nel caso ad esempio di approvazione di progetto di opera pubblica da parte del Consiglio Comunale).

Ai sensi della L.R. 64/74 art. 2 tutti gli interventi edilizi (salvo quelli di manutenzione ordinaria e rifiniture) che ricadono in zona individuata dalla perimetrazione indicata ~~alle tav. 3.3.1. e~~

~~3.3.1. bis~~ devono
essere preventivamente autorizzati a seguito di istanza al Settore Prevenzione del Rischio geologico, meteorologico, sismico della Regione Piemonte.

Art. 38 AREE A VERDE PRIVATO

Le AREE A VERDE PRIVATO dovranno essere mantenute di massima: allo stato attuale in maniera decorosa.

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

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

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

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

Art. 39 AREE A PARCHEGGIO PRIVATO E BASSI FABBRICATI

Ogni nuovo edificio residenziale come previsto dalla L. 122/89 all'art. 2 deve essere dotato di aree a parcheggio nella misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Per ogni nuovo impianto produttivo l'area a parcheggio non potrà essere inferiore al 10% della superficie totale di pertinenza, comunque non inferiore a mq 100 .

Per i nuovi edifici ad uso commerciale l'area a parcheggio deve essere pari a mq 0.50 per ogni mq di superficie utile estendibile a mq 1 nel caso specifico di ristoranti. ~~per i quali è escluso l'uso abitativo~~
~~La costruzione di bassi fabbricati, non ammessa nella area ACS, da non~~
~~computare volumetricamente è regolato in tutto il territorio comunale~~
~~dai seguenti parametri urbanistici:~~

~~- rapporto di copertura massimo:~~

~~non superiore a quelle dell'area omogenea di P.R.G.C.~~

~~- altezza ammissibile massima:~~

~~3.00 m all'estremità della copertura~~

~~- distanze inderogabili minime:~~

~~da strade: non inferiore a quella dell'area omogenea di P.R.G.C.~~

~~da confini: come codice civile~~

~~da edifici: come codice civile~~

~~- caratteristiche architettoniche~~

~~copertura a falda o falde inclinate.~~

La costruzione di **bassi fabbricati, per i quali è escluso l'uso abitativo**, non ammessa nelle aree ACS, da non computare volumetricamente, è regolata su tutto il territorio comunale, con esclusione delle aree destinate ad uso agricolo, dai seguenti parametri urbanistici:

- **rapporto di copertura massimo**
non superiore a quello dell'area omogenea di P.R.G.C.
- **altezza massima ammissibile**
tre metri all'estradosso della copertura (**colmo del tetto**)
- **distanze inderogabili minime**
da strade: non inferiore a quella dell'area omogenea di P.R.G.C.
da confini: come da Codice Civile
da edifici: come da Codice Civile

Nelle aree destinate ad uso agricolo, la realizzazione di bassi fabbricati ("casotti") da destinarsi unicamente a ricovero mezzi e attrezzi agricoli, è subordinata all'esistenza di un **lotto netto di pertinenza di superficie non inferiore a 3000 (tremila) mq.** ed è regolata dai seguenti parametri urbanistici:

- **altezza massima ammissibile**
all'estradosso della copertura (colmo del tetto) **tre metri**
alla gronda: **due metri e trenta** centimetri
- **distanze inderogabili minime**
da strade; non inferiore a quanto previsto dalle presenti norme di P.R.G.C. e dalla normativa nazionale/regionale vigente con un minimo assoluto di metri cinque
da confini: cinque metri
da edifici; come da Codice Civile
- **superficie utile massima: mq.15 (QUINDICI)**
- **distanza radiale minima da analogo fabbricato di proprietà: la costruzione di un casotto è ammessa solo una tantum**
- **E' ammessa la realizzazione di una sola finestra di dimensione massima non superiore a mq. 0,25**

In tutti i casi previsti dal presente articolo, i bassi fabbricati devono rispettare le seguenti caratteristiche architettoniche:

Pareti di tamponamento in muratura in mattoni a mano faccia a vista con giunti a raso in malta ordinaria o intonacate verso l'esterno con intonaco al civile **e tinteggiati**

Coperture sempre a falde inclinate con pendenza compresa tra 35 e 45% e manto di copertura in coppi alla piemontese.

ART. 39 BIS - REALIZZAZIONE DI PISCINE

Come specificato nei precedenti rispettivi articoli, sono ammessi interventi edilizi per realizzazione di piscine in Aree di Interesse Storico Ambientale ACS - Aree di eventuale demolizione totale e nuova costruzione - Aree libere verdi nel recinto del castello. La costruzione di dette piscine in tali zone è ammessa per una superficie massima pari 70 mq. e dette piscine dovranno essere a pertinenza di edifici residenziali o di attività turistico - ricettive

La possibilità di realizzazione di piscine, senza limiti di superficie, è estesa anche a tutte le altre zone residenziali di piano ivi compresa la zona agricola per le residenze rurali e le attività agrituristiche nonché per i fabbricati residenziali non destinati all'esercizio dell'attività agricola. Le piscine in quanto pertinenziali dovranno insistere sul lotto asservito al fabbricato residenziale principale di cui costituiscono pertinenza

Art. 40 AREE DI VINCOLO IDROGEOLOGICO

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico come individuato dal P.R.G.C. non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico. Sono comunque in ogni caso vietate opere di urbanizzazione e nuove costruzioni; sia nelle aree di boschi, che sono individuati nella cartografia di piano, di alto fusto o di rimboschimento, nei boschi che assolvano a funzioni di salubrità ambientale o di difesa dei terreni, che nelle aree soggette a dissesto, a pericolo di valanghe o di alluvioni o che comunque presentino caratteri geomorfologiche non le rendono idonee a nuovi insediamenti.

Gli interventi da eseguirsi in zone soggette al vincolo idrogeologico dovranno essere autorizzate ai sensi della L.R. 09/08/1989 n° 45 e della circolare n° 6 del 07/02/1990 esplicativa sull'applicazione della suddetta legge.

ART. 40 bis AREE INTERESSATE DAGLI USI CIVICI

Le aree interessate dagli “Usi Civici” sono state puntualmente individuate sulla cartografia del P.R.G.C., dette aree rientrano nelle categorie di cui all’art. 142 del D.lgs. n.42/04 “Codice dei BB. AA. e del paesaggio ai sensi dell’art. 10 della Legge 137/02”

Inoltre ai sensi della Circolare n. 20/PRE/PT del 30-12-1991 s.m.i., dette aree non possono essere alienate, permutate o mutate nella destinazione d’uso, senza la preventiva autorizzazione Regionale, a cui sono demandate le funzioni amministrative delle terre di uso civico ai sensi del D.P.R. 15-01-1972 n. 11, Legge 22-07-1975 n. 382 e D.P.R. 24-07-1977 n. 616.

La destinazione urbanistica prevista dagli strumenti di pianificazione, potrà essere operativa solo con la sdemalizzazione del bene da attuarsi con le procedure e le modalità previste nella sopra citata Circolare.

Art. 41 FASCE DI RISPETTO STRADALE

All'esterno dei centri edificati

non sono ammessi interventi di nuova edificazione inferiori a una distanza : di mt.20 dal ciglio delle strade comunali e provinciali. Nelle fasce di rispetto stradale sono unicamente ammesse destinazioni a piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e ove occorra parcheggi pubblici.

E' possibile prevedere inoltre in dette fasce a titolo precario, la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante opportunamente intervallati.

Per gli edifici esistenti in tali fasce gli ampliamenti (se consentiti dal Piano) possono svilupparsi solo nella parte opposta a quella da cui ha origine il rispetto.

Non sono comunque ammessi nuovi insediamenti.

Nelle zone agricole, esclusi i nuclei frazionali di Barcara, Valenzani e Valvinera, per gli edifici esistenti (legittimi e/o legittimati) lungo le strade ~~comuni~~ e vicinali, gli ampliamenti e le demolizioni con fedele ricostruzione, (se consentili dal piano), possono svilupparsi anche verso il fronte da cui ha origine il vincolo, purché venga rispettato il filo edilizio esistente

Art. 42 FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

~~Lungo le sponde dei fiumi, dei torrenti e dei canali è vietata ogni nuova edificazione, oltrechè le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità, dal limite del dominio e dal limite della fascia direttamente asservita di almeno:~~

- ~~a) mt. 100 per fiumi, torrenti e canali non arginati;~~
- ~~b) mt. 25 dal piede esterno degli argini maestri, per i fiumi, torrenti e canali arginati.~~

~~Nelle fasce di rispetto sono consentite le utilizzazioni di cui all'articolo 27 comma 3° della L.R. 56/77 e s.m.i.~~

~~Per gli edifici esistenti in tali fasce gli ampliamenti (se consentiti dal Piano) possono svilupparsi solo nella parte opposta a quella da cui ha origine il rispetto.~~

~~Non sono comunque ammessi nuovi insediamenti.~~

~~Il Piano prevede per il rio Geminella e rio Quarto, un rispetto di mt. 25 da ogni sponda, in quanto i suddetti corsi d'acqua oltre ad essere oggetto di opere di disinquinamento e sistemazione spondale, sono caratterizzati da un limitato flusso d'acqua.~~

~~Per gli interventi lungo i corsi d'acqua rientranti nei disposti della L. 431/85 valgono le prescrizioni di cui alla stessa L.~~

Per tutti gli interventi lungo i corsi d'acqua si rimanda alle “NORME DELLA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA’ GEOMORFOLOGICA E DELL’IDONEITA’ ALL’UTILIZZAZIONE URBANISTICA” allegate alle presenti norme tecniche di Attuazione.

Art. 43 FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

~~Nelle fasce di rispetto cimiteriale definite dal P.R.G.C. ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle L. sanitaria 27/7/1934, numero 1265 e s.m.i., non sono ammesse nuove costruzioni.~~

~~Sono invece ammessi interventi anche di ristrutturazione su edifici preesistenti, senza alterare la superficie coperta degli edifici stessi, senza aumentare il numero dei piani e il volume preesistente.~~

~~Sono inoltre ammesse destinazioni a servizi quali, verde attrezzato, parco urbano e territoriale, parcheggio pubblico. La fascia di rispetto cimiteriale è determinata in mt. 150 relativamente ai quattro lati del cimitero.~~

La fascia di rispetto cimiteriale è determinata in mt. ~~150~~ 200 e ridotta a mt. 50,00 in direzione Nord – est, Sud e Est, come indicato sia nelle cartografie di piano che nelle planimetrie allegate alla Delibera di Consiglio Comunale n° 29 del 10 - 04 – 2002.

A seguito delle modifiche apportate alla L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 con la L.R. 25 marzo 2013 n. 3 sulla cartografia di P.R.G.C. vengono individuate entrambe le fasce di rispetto cimiteriale a 200 mt. e 50 mt.

Entro la fascia di 200 mt. dal perimetro dell'impianto cimiteriale è fatto divieto di costruire salvo quanto previsto ai commi 6 bis, 6 ter, e 6 quater dell'art. 27 della L.R. 56/77 s.m.i.

In particolare al comma 6 ter è ammessa la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, purchè non ostino ragioni igienico-sanitarie, prevedendo previo parere della competente ASL la riduzione della fascia a 50 mt. Al comma 6 quater è consentito inoltre per gli edifici esistenti gli interventi di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 s.m.i. lettere a), b), c), e d), nonchè l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli stessi, nella percentuale massima del 10% della superficie utile lorda.

Art. 43 bis ALTRE ZONE DI RISPETTO E TUTELA

Dalle tavole di piano sono cartograficamente individuate le seguenti altre zone di rispetto e tutela

- mt 100 radiali dagli impianti di depurazione esistenti e di futura realizzazione. Ai fini agricoli in tale fascia sarà consentita solo piantumazione di alberi preferibilmente a fogliame persistente e di grande sviluppo escludendo comunque coltivazioni con produzione agricola destinata all'alimentazione
- ~~— mt 50 radiali dalle porcilaie dell'allevamento zootecnico in zona impropria DZ1 individuato nella cartografia alla tav. 3.3.1. del concentrico di cui all'art. 35 delle N.A.~~
- distanze delle costruzioni dagli elettrodotti secondo normativa vigente D.M. LL.PP. 21-03-1888
- aree boscate tutelate dalle norme di cui all'art. 30 della L.R. 57/77 s.m.i. lettera a
- ai sensi della L. 08 / 08 / 1985 n° 431, la fascia con profondità mt 150 delle sponde o piede degli argini del Rio Quarto e Rio Gaminella sono sottoposti a vincolo paesaggistico e soggetti alla normativa prevista dalla suddetta legge.

~~le aree indicate nelle tavole di cartografia di piano come frane prevalen-~~
~~temente composite sono inedificabili~~
~~le aree indicate nelle tavole di piano come setteri di versante vulnerabi-~~
~~li da fenomeni franosi per fluidificazione dei terreni incoerenti della~~
~~esportura sono ad edificabilità condizionata. Qualsiasi intervento ricaden-~~
~~te in tali settori dovrà essere proposto subordinatamente alla presentazione~~
~~di una relazione geotecnica in cui, sulla scorta di indagini geotecniche in~~
~~sito, sia valutata la stabilità dell'area. Nella stessa relazione dovrà esse-~~
~~re analizzata l'interazione dell'opera con il versante sottostante e verifi-~~
~~cata la stabilità dell'insieme; inoltre dovrà essere proposto un accurato~~
~~sistema di drenaggio e canalizzazione delle acque meteoriche che dovranno~~
~~essere convogliate a valle e non scaricate direttamente lungo i versanti~~
~~le aree indicate nelle tavole di cartografia di piano come potenzialmente~~
~~inondabili sono inedificabili~~

PARTI V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 44 CAUTELE PER GLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI DAL P.R.G. NELLE
AREE RESIDENZIALI DI TIPO ACS-ASF-ANF e per fabbricati in
zona agricola

Per tutti gli interventi edilizi ammessi nelle aree residenziali
tipo ASF-ANF si dovranno rispettare le seguenti cautele:

- a) le facciate degli edifici e le pareti di chiusura verso spazi pubblici e privati, saranno previste con intonaco a civile o in muratura in mattoni a mano a faccia vista con giunto a raso in malta ordinaria, con esclusione di rivestimenti in klinker, listelli di cotto, lignei o materiali estranei alla tradizione edilizia locale. Eventuali zoccoli in pietra naturale a lastre verticali dovranno essere limitati all'altezza massima di mt 1.00 dal piano di calpestio del marciapiede
- b) le coperture saranno sempre a falde inclinate, con esclusione di mansarde e tetti piani superiori a mq 10.00 con pendenza massima ammissibile del 40%. Manto di copertura in coppi alla piemontese o tegole curve di colore rosso. Cornicioni con sporgenza max cm 80 inclinati secondo la pendenza della falda, canali di gronda aggettanti e in vista rispetto al cornicione. Solo essenzialmente e in casi di perfetta ricorrenza e ripetibilità sarà consentito di proseguire con identica sezione i cornicioni esistenti in edifici contigui
- c) balconi in soletta di cemento a vista spessore massimo cm 15, protetti da ringhiere in ferro a semplici bacchette verticali con ancoramenti in semplice piattina. Non sono ammessi balconi sporgenti, con altezza inferiore a mt 5.00 dal piano viabile, su vie di larghezza inferiore a mt 6.00 ma solo balconcini a raso
- d) le aperture per finestre e porte-balcone dovranno avere dimensioni e scansione simili a quelle degli edifici circostanti con valore storico-ambientale. ~~protette da persiane a battente in legno~~

I serramenti esterni dovranno essere in legno con ante esterne di protezione a gelosia, sono ammessi serramenti in p.v.c. o in alluminio con finiture simili al legno.

- e) le tinteggiature delle facciate saranno in tinte tenui tradizionali.

Per tutti gli interventi edilizi ammessi nelle aree residenziali di tipo ACS si dovranno rispettare oltre quanto citato alle lettere a)

- b) c) d) e) le seguenti cautele:

- a) conservazione delle originali forme, volumi, stili, strutture materiali e prospetti degli edifici con valore storico-artistico e/o documentario
- b) le insegne o scritte pubblicitarie dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione edilizia sottoponendo al parere della C.E. progetto con disegno particolareggiato dell'insegna e specifica materiali
- c) vetrine (sistemazione e sostituzione) sono oggetto di autorizzazione con le stesse modalità previste al precedente punto b).

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

Art. 45 APERTURA DI STRADE PRIVATE

Per ogni apertura di strade private è necessaria la preventiva autorizzazione del Comune. Non può comunque essere autorizzato l'accesso diretto su strade private su arterie statali e provinciali, senza preventiva pubblicizzazione e l'organico inserimento nella rete viaria del P.R.G.G.

L'apertura di nuove strade nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico dovrà essere autorizzata ai sensi della L.R. 09/08/89 n° 45 e della circolare n° 6 del 07/02/90 esplicativa sull'applicazione della succitata legge.

~~L'apertura di nuove strade nelle zone di dissesto dovrà rispettare le prescrizioni contenute nella relazione geotecnica del P.R.G.G.~~

Per l'apertura di nuove strade in corrispondenza dei corsi d'acqua sarà necessaria l'autorizzazione ai sensi del T.U. 523/1904 (polizia idraulica) e parere ai sensi della L. 431/85 nelle zone sottoposte a tutela di quest'ultima legge.

Art. 46 DISTANZE TRA FABBRICATI RESIDENZIALI

Le distanze minime da rispettare tra i fabbricati nelle diverse aree di P.R.G.C. è la seguente:

- aree di tipo ACS : quella esistente o quella risultante dalla demolizione di eventuali superfezzioni;
- aree di tipo ASF, AS e ANF: quella esistente o comunque non inferiore a mt 10 tra pareti finestrate e pareti di fabbricati antistanti.
- aree di tipo AC e ANI: quella esistente o comunque non inferiore a mt 10 tra pareti finestrate e pareti di fabbricati antistanti.

Sono fatti salvi da quanto sopra esposto:

- diversi disposti specificati nelle presenti N.T.A.;
- costruzioni inserite in Piani Esecutivi Convenzionati;
- accordi scritti tra privati, relativi anche all'unitarietà architettonica, stipulati con l'approvazione degli organi competenti.

Art. 47 RECINZIONI

Salvo diverse caratteristiche ambientali, le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o spazi pubblici possono essere realizzate:

- a) con muro pieno di altezza massima 2,20 mt. misurati dal terreno.*
- b) con muretto o cordolo di altezza massima mt. 0,60 sovrastato da reti, semplici cancellate o siepi di altezza massima complessiva di 2,20 mt misurati dal terreno.*
- c) con siepi mantenute ad una altezza di 2,20 mt.*
- d) con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a 2,20 mt.*
- e) recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva.*

Le dette recinzioni, salvo fili edilizi preesistenti o di progetto, indicati sulle T. di P. del P.R.G.C. dovranno avere un arretramento minimo dal ciglio delle strade pubbliche di mt. 1,00 per aree produttive l'arretramento sarà aumentato a 1,50 mt.

Gli arretramenti dal ciglio stradale degli ingressi carrai sono stabiliti nella misura minima di 2,50 mt., in sede di esame della domanda da parte della C.E. in relazione alla dimensione della struttura viaria e tenendo conto dei problemi di visibilità e traffico tali limiti potranno essere aumentati a mt. 3,00 per le recinzioni, a mt. 3,50 per le recinzioni nelle aree produttive e a mt. 4,50 per gli ingressi carrabili.

Sono fatte salve comunque le distanze minime inderogabili prescritte dal Nuovo Codice della Strada D.L. 30/04/1992 n° 285 e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16/12/1992 n° 495 e successive modificazioni.

Art. 48 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Al fine delle applicazioni delle presenti norme di attuazione i parametri urbanistici e edilizi vengono definiti come segue:

- Superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende un insieme di terreni delimitato come zona omogenea, ai sensi del D.M. 2/4/68 n. 1444, caratterizzato da una specifica destinazione e comprensivo di tutti gli spazi pubblici esistenti e previsti nello stesso ambito dal PRG.

- Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria si intende la porzione di territorio ricadente nell'ambito di una stessa zona territoriale omogenea; essa si ottiene deducendo dall'area totale gli spazi destinati a servizi e a viabilità pubblica dal PRG.

- Densità di fabbricazione

Per densità di fabbricazione si intende il rapporto tra un volume e la superficie alla quale esso è attribuito, ovvero il rapporto tra una superficie utile di calpestio e la superficie alla quale essa è attribuita.

La densità di fabbricazione corrisponde alla "densità fondiaria" quando il rapporto è fra la cubatura, o la superficie utile di calpestio, attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta dello stesso lotto.

Corrisponde invece alla densità territoriale quando si istituisce il rapporto fra la cubatura complessiva o la superficie utile di calpestio complessiva sulla quale tale operazione agisce, superficie cioè comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati, nonché delle fasce di arretramento di pertinenza delle strade stesse, escludendo però aree di cui all'art. 22 della L.R. 56/77.

- Indici di densità e loro uso

Si intende per "indice di densità" il rapporto espresso in mc/mq ovvero mq/mq tra la massima capacità edificatoria prevista in relazione alla superficie territoriale o fondiaria considerata.

Corrispondentemente si parlerà di "indice di densità territoriale" o "fondiaria", disciplinandone l'applicabilità come segue:

- a) l'indice di densità edilizia "territoriale" viene applicato sulla "superficie territoriale" esclusivamente per interventi di iniziativa comunale: verifica dello strumento urbanistico, piani particolareggiati, etc.
- b) l'indice di densità edilizia "fondiaria" viene applicato sulla superficie fondiaria espressamente individuata dal P.R.G.C., o comunque interessata dal processo pianificatorio nel caso di P.E.C. (ex P.d.L.) di iniziativa privata.

- Cubatura costruibile

E' la cubatura massima costruibile sulle superfici territoriali o fondiari, si calcola moltiplicando la superficie considerata per il relativo indice di edificabilità.

- Volume dei fabbricati

Si calcola moltiplicando l'altezza media dell'edificio (superficie delle pareti perimetrali dell'edificio computata fino all'intradosso dell'ultima soletta e divisa per il perimetro esterno dell'edificio) per la superficie delimitata dal perimetro esterno dell'edificio. Il volume va sempre riferito al solido emergente dal terreno a sistemazione avvenuta, considerando eventuali scavi o riporti che dovranno risultare esattamente dal progetto (nel calcolo del volume vanno inoltre considerate porzioni di edificio interrato a seguito di riporti di terreno di nuova formazione).

- Superficie coperta

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, fatta esclusione di balconi, sporti di gronda e simili. Sono invece compresi nella superficie coperta anche se esclusi dal computo della cubatura, i porticati, i loggiati e i terrazzi con sporgenza superiore a mt. 1,50 o poggianti da un lato su sostegni eretti dal piano terra anche con minore sporgenza.

- Superficie utile di calpestio

E' rappresentata dalla somma delle superfici coperte, misurate per ogni piano fuori terra. Nel caso di edifici destinati alla distribuzione commerciale, i porticati, terrazzi coperti ed i loggiati non saranno considerati nella superficie costruita.

- Rapporto di copertura

E' il rapporto numerico o percentuale tra l'area copribile con edifici e tutta l'area edificabile del lotto.

- Altezza dei fabbricati

L'altezza dei fabbricati è la maggiore tra quelle misurate dalla quota del terreno sistemato o del marciapiede stradale.

(ed in mancanza di esso dal sedime stradale) all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile (se inclinato alla sua quota media) o al filo superiore della gronda del cornicione. L'altezza massima è la maggiore delle altezze computate secondo le modalità di cui al precedente comma, nei terreni declivi tale altezza massima viene misurata rispetto al piano di campagna.

Non si computa la maggiore altezza determinata sui prospetti dalla:

- presenza di rampe di accesso e seminterrati se la somma della loro larghezza non supera la dimensione di mt. 6;
- presenza di volumi tecnici (torri di scale, ascensori, camini etc.);
- presenza di parte di cortile ribassato, se il medesimo è ricoperto, a quota del terreno, sistemato da struttura traforata o a graticcio, sempre che la superficie di tale cortile ribassato non sia superiore alla superficie totale coperta del fabbricato.

Nel caso il tetto o la copertura abbiano una inclinazione superiore al 70%, l'altezza determinata come sopra detto viene incrementata di $\frac{2}{3}$ della proiezione verticale del tetto.

Per i fabbricati adibiti ad attività produttive o commerciali, sarà considerata come linea di gronda, quella immaginaria che unisce gli impluvi o gli imbocchi dei pluviali.

- Distacchi

I distacchi da rispettare da ogni edificio, nei confronti dei confini, delle recinzioni e di altri edifici, saranno misurati in corrispondenza della massima sporgenza del solido che si considera come volume, comprendendo anche i porticati ed i terrazzi coperti.

Non saranno quindi presi in considerazione gli aggetti dovuti a balconi, tetti, pensiline, per tutti questi resta comunque obbligo di rispettare un distacco minimo di mt. 3 dai confini e dalle recinzioni.

- Arretramenti dal ciglio stradale

Viene definito ciglio stradale, la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali comprese le banchine od altre strutture laterali nonchè quelle di delimitazione (quali parapetti, arginelle e simili) vedasi art. 2 D.M. 1/4/68 n. 1404.

Le distanze di arretramento dovranno intercorrere tra il ciglio della strada e la massima sporgenza dei fabbricati, con l'avvertenza che alla distanza di arretramento si deve aggiungere l'eventuale proiezione di fossi e scarpate nonchè la fascia di territorio espropriata dall'ente proprietario della strada (Art. 4 D.M. 1/4/68 n. 1404). Inoltre non saranno ammessi aggetti se non di cornicioni, tetti o pensiline con una sporgenza massima di mt. 1,50.

- Filo di fabbricazione

Il filo di fabbricazione è costituito dal perimetro esterno dell'edificio esclusi gli aggetti dei tetti, cornicioni, balconi, pensiline con sporgenza inferiore a mt. 1,50.

Il filo di fabbricazione deve invece tenere conto di loggiati, porticati etc..

Nel caso che gli edifici siano in fregio a strade pubbliche o private non sono comunque ammessi elementi aggettanti per più di 10 cm. sull'area stradale, salvo che tali elementi non si trovino ad altezza di almeno 4mt. rispetto alla strada stessa e risultino di sporgenza inferiori a mt. 1,50.

- Quote e punti fissi

Sono punti di riferimento planimetrici ed altimetrici, ai quali riferire l'intervento edilizio, che devono essere richiesti per iscritto al comune prima dell'inizio dell'intervento stesso, insieme ai punti d'immissione degli scarichi delle fognature principali e ai punti di presa dell'acquedotto.

I punti di riferimento vengono individuati alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, del direttore e dell'assuntore dei lavori che è tenuto altresì a fornire il personale e

i mezzi necessari. Dalle suddette operazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare firmato dalle parti intervenute.

ART. 49 PIANO DEI FATTORI SENSIBILI DI ESCLUSIONE RELATIVAMENTE ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI ED ANTENNE PER TELEFONIA MOBILE E PER TELERADIOCOMUNICAZIONI

La realizzazione degli impianti ed antenne per telefonia mobile ed impianti ed antenne per teleradiocomunicazioni non è ammessa qualora si riscontrano una o più delle seguenti condizioni:

- *Aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento; nei boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni come rappresentate nella tavola n. 3.2 del P.R.G.C.: "Aree di P.R.G. C. sul territorio comunale" Sc. 1:5000 (dello strumento urbanistico approvato)*
- *In tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di valanghe o di alluvioni o comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti così come rappresentate sulla Tavola di P.R.G.C. denominata: "Carta geomorfologia dei dissesti" Sc. 1:10000(dello strumento urbanistico approvato)*
- *Aree ricomprese in zone utilizzate e/o destinate a colture specializzate dell'attività agricola, quali l'attività viticola (vigneto) trattandosi di attività economica prevalente e caratterizzante di questa "Città del Vino" così come esistenti e/o rappresentati sulla tavola 2.1 del P.R.G.C. dal titolo: "Uso del suolo a fini agricoli forestali ed estrattivi " Sc. 1:10000 (dello strumento urbanistico approvato)*
- *Vertici collinari ed ambiti di forte dominanza paesistico ambientale da salvaguardare ai sensi dell'art. 12 delle N.T.A. del P.T.R.*
- *Ambiti ed aree di pregio storico, ambientale e monumentale di cui al D. Lgs. n. 490/99*
- *Tutte le aree ricomprese nel perimetro delle zone urbane così come descritte sulle tavole di P.R.G.C.*

**ART. 50 AREE DI ECCELLENZA DEL PAESAGGIO VITIVINICOLO DEL
MONFERRATO (EX AREE IN CORE ZONE DI PROGETTO
CANDIDATURA UNESCO STRALCIATE CON DGR 34-6436 DEL 10-09-2013)**

Con le presenti norme si intende mantenere la tutela del territorio comunale inserito nella *core zone 9 “Grignolino/Ruché”* del progetto di candidatura UNESCO di cui all'allegato 2 della DGR 13-87582 del 16.03.2010, anche se dette aree ai fini della candidatura UNESCO risultano successivamente stralciate con D.G.R. 34-6436 del 10-09-2013.

Gli indirizzi normativi contengono prescrizioni che costituiscono le indicazioni necessarie per garantire l'immediata tutela del territorio perimetrato.

Le prescrizioni sono vincolanti e cogenti e presuppongono immediata attuazione ed osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati titolari di potestà territoriali o di diritti di proprietà e prevalgono sulle disposizioni eventualmente incompatibili contenute nei vigenti strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e nei relativi strumenti di attuazione.

Nel dettaglio, il territorio comunale incluso nella citata perimetrazione che ricade totalmente in area agricola, è sottoposto alle seguenti prescrizioni attuative :

1. Indirizzi per la tutela delle componenti naturali e paesaggistiche

1.1 Tutela del sistema idrografico

- a. Il sistema idrografico è sottoposto alle prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) vigente e del Piano di tutela delle acque
- b. In ogni caso occorre garantire che:
 - per qualsiasi intervento che si renda necessario sul sistema idrografico dovranno essere valutate soluzioni progettuali che ne garantiscano il corretto inserimento nell'ambiente.

- qualsiasi intervento che interferisca con le specie vegetali autoctone che si trovano lungo i corsi d'acqua - quali rii, scarpate, sorgenti, torrenti e zone umide deve perseguirne il mantenimento e la tutela.

1.2 Tutela dei sistemi geomorfologico e naturalistico e localizzazione di nuovi impianti.

- a. E' vietato aprire o ampliare impianti di smaltimento/trattamento dei rifiuti e di attività estrattive non compatibili, localizzare depositi di sostanze pericolose o di impianti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334.
- b. E' vietata la localizzazione di impianti per la produzione di energie alternative ad uso produttivo quali campi fotovoltaici e centrali a biomasse. Nelle more dell'approvazione del Regolamento comunale che disciplina l'installazione degli impianti di energia alternativa per autoconsumo, gli stessi sono da assoggettare alla redazione della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005 e sono sottoposti al parere della Commissione Locale del Paesaggio istituita ai sensi dell'art. 4 della L. R. 01.12.2008 n. 32 .
- c. Le nuove reti energetiche e di comunicazione devono essere interrate.
- d. Sul resto del territorio comunale, nelle more dell'approvazione del Regolamento comunale che disciplina l'installazione degli impianti di energia alternativa, la localizzazione dei suddetti impianti non è ammessa in tutte le "Aree di Esclusione" di cui al paragrafo 3.3 della D.G.R. 28.09.2009 n. 30-12221 nonché nelle *Aree di Repulsione R1* limitatamente ai beni paesaggistici di notevole interesse pubblico ex artt. 136 e 157 (beni ex Legge 1497/1939 e D.M. 01.08.1985 "Galassini" e nelle "Aree di repulsione R2" (art. 142 D.lgs. 42/2004 e s.m.i. e aree in zone di esondazione e di dissesto morfologico - Em del PAI e SIPR).

1.3 Tutela degli elementi di valore estetico, percettivo e della visibilità (belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico, strade panoramiche)

L'obiettivo che si persegue è rappresentato dalla tutela dei valori estetici, percettivi, della visibilità, della leggibilità e della riconoscibilità delle bellezze d'insieme che caratterizzano il territorio.

A tale scopo l'Amministrazione comunale provvederà a predisporre uno studio paesaggistico atto a individuare e interpretare tutte le componenti caratterizzanti il paesaggio con riferimento sia agli aspetti legati al sistema storico-insediativo (urbano e rurale), sia al sistema scenico-percettivo e visuale. Lo studio costituisce lo strumento di riferimento per l'attuazione delle modalità di intervento sul paesaggio.

Nelle more della redazione dello studio paesaggistico e della definizione delle fasce di rispetto:

- a. ogni intervento è subordinato alla redazione della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12.12.2005 da sottoporre al parere della Commissione Locale per il Paesaggio istituita ai sensi dell'art. 4 della L. R. 01.12.2008 n. 32
- b. non sono consentiti interventi che alterino la morfologia e gli elementi visivi dell'edificato e della vegetazione che compongono il paesaggio agrario.
- c. Sono fatti salvi gli interventi previsti dai disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, gli interventi di lotta obbligatoria alle fitopatie e gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola.

Per le strade di costa e di crinale e dei tratti di fondovalle dai quali si può avere una panoramica sui profili collinari che sono considerate elementi di elevato interesse paesaggistico caratterizzanti l'area della ex candidatura UNESCO, occorre approfondire le azioni di tutela. Pertanto nelle more dell'individuazione e classificazione delle strade di costa, crinale e di fondovalle e delle relative fasce di rispetto, per un'ampiezza di 30 metri da entrambi i lati della strada, sono vietate: la realizzazione di nuovi edifici, la posa di costruzioni mobili e temporanee, la realizzazione di depositi, l'installazione di antenne la realizzazione di reti tecnologiche aeree e di impianti puntuali.

Il comune, caso per caso, potrà determinare un'ampiezza maggiore quando l'intervento possa, per dimensione, elevazione, colore, forma, materiali e collocazione incidere negativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità del circostante paesaggio.

1.3.1 Ripristino delle alterazioni

Il Piano incentiva il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, favorendo la rilocalizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricoli e alle attrezzature tecnologiche. Tali azioni vanno perseguite anche attraverso l'applicazione delle indicazioni riportate nei seguenti manuali:

SEZIONE "A" LINEE GUIDA SULL'INSERIMENTO PAESAGGISTICO E SULLA PROGETTAZIONE

- REGIONE PIEMONTE, Assessorato ai Beni Ambientali, *Criteri e Indirizzi per la tutela del Paesaggio*, D.G.R. n. 21-9251 del 05/05/03 – B.U.R. n. 23 del 05/06/03. (disponibili sul sito www.regione.piemonte.it/sit/argomenti/pianifica/public/guide.htm)
- REGIONE PIEMONTE, Assessorato Politiche Territoriali, a cura di DIPRADI, *Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia*, Torino 2010. (saranno spedite ai comuni e delle province entro il mese di luglio 2010)

REGIONE PIEMONTE, Assessorato all'Urbanistica e alla Pianificazione Territoriale, Longhi A., Rolfo V., *La struttura storica del paesaggio: buone pratiche di interpretazione, pianificazione e orientamento*, Torino 2007.

(disponibili presso gli uffici regionali della Direzione Politiche Territoriali, Settore attività di valorizzazione e gestione del paesaggio-

- REGIONE PIEMONTE, Assessorato Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, *Sistema delle colline centrali del Piemonte. Langhe – Monferrato – Roero. Studio di inquadramento*, Torino 1999. (disponibili sul sito www.regione.piemonte.it/sit/argomenti/pianifica/public/guide.htm)

SEZIONE “B” LINEE GUIDA SUL RECUPERO EDILIZIO

- DANIELA BOSIA, *Guida al recupero dell'architettura rurale del GAL. Langhe Roero Leader*, 2006 (disponibile la presentazione sul sito www.altalangaleader.it/downloads/GuidaRecupero.pdf)
- REGIONE PIEMONTE, PROVINCIA DI ASTI, a cura di Ivana Bologna, *Il recupero degli edifici rurali nella provincia di Asti*, Asti 2000.
- REGIONE PIEMONTE, Assessorato Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, a cura di Luciano Re, *Guida per gli interventi edilizi nell'area territoriale dei Comuni dell'Associazione del Barolo*, Torino 2000. (disponibili sul sito www.regione.piemonte.it/sit/argomenti/pianifica/public/guide.htm)
- REGIONE PIEMONTE, Assessorato Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, *Guida per gli interventi edilizi di recupero degli edifici agricoli tradizionali - Zone Bassa Langa e Roero*, Torino 1998. (disponibili sul sito www.regione.piemonte.it/sit/argomenti/pianifica/public/guide.htm)

SEZIONE “C” LINEE GUIDA PER GLI INTERVENTI AMBIENTALI

- REGIONE PIEMONTE, Direzione Ambiente, *Tecniche di sistemazione idrogeologica – naturalistica*, Torino (disponibile sul sito www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela_amb/documentazione.htm)

1.3.2 Modifiche alla trama del paesaggio agrario

a. Gli interventi che modificano la trama del paesaggio agrario, quali la sistemazione e/o l'ampliamento della viabilità esistente, la realizzazione di nuova viabilità o di parcheggi, che comportino sbancamenti e/o muri contro terra, possono essere realizzati, solo se necessari, e ne dovrà essere garantito il completo mascheramento quando non si ricorra ad interventi di ingegneria naturalistica. Tali azioni vanno perseguite anche attraverso l'applicazione delle indicazioni riportate nei manuali elencati al precedente punto 1.3.1.

1.3.3 Viabilità ad uso agricolo

E' ammessa la realizzazione di nuove strade eventualmente necessarie per gli usi agricoli per una larghezza massima di mt 3; sono ammesse deroghe fino a mt. 5 solo nei casi in cui sia documentata la necessità per motivi di conduzione dei terreni agricoli utilizzare tali strade per il passaggio di mezzi agricoli di maggiori dimensioni.

1.3.4 Edifici ed aree a forte impatto visivo.

- a. Il Piano regolatore individua gli edifici e le aree a forte impatto visivo per i quali è necessario prevedere la riqualificazione.

- b. Gli interventi su tali edifici ed aree devono essere assoggettati a progettazione unitaria che ponga particolare attenzione a dimensione, colore e forma, regolamentazione delle insegne pubblicitarie e il controllo dell'inquinamento luminoso, anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. Detti progetti ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005 e dovranno essere sottoposti al parere della Commissione Locale per il Paesaggio.

2. Indirizzi per gli interventi nelle aree rurali

L'amministrazione comunale persegue la conservazione della trama agricola costituita dal sistema viticolo storicamente consolidato e dell'assetto del paesaggio agrario e dei sistemi edificati storici.

2.1 Interventi sullo stato fertile del suolo.

Sono vietate alterazioni significative dello stato fertile del suolo, in particolare movimenti di terra (se non preordinati all'impianto delle colture e ad opere ad esso collegate se realizzate secondo le vigenti normative), attività estrattive ed estese impermeabilizzazioni.

2.2 Mantenimento della trama agricola.

Il Piano persegue l'obiettivo di conservazione e mantenimento del reticolo idrografico superficiale, necessario alla corretta regimazione delle acque superficiali, il sistema dei pozzi, le sorgenti, la viabilità minore e le trame agricole. Sono comunque fatti salvi gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola.

2.3 Mantenimento della morfologia del terreno.

Il Piano persegue l'obiettivo di conservazione e mantenimento della morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario mediante il ricorso alle tradizionali forme di sistemazioni del terreno (terrazzamenti, ciglionamenti, etc.)

2.4 Conservazione dell'assetto agrario.

a. Il Piano persegue l'obiettivo di conservazione dell'assetto agrario costruito, delle recinzioni proprie del sistema insediativo storico, delle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia nonché siepi arbustive canneti ecc.).

b. Nelle more della redazione dello studio paesaggistico e della definizione delle fasce di rispetto di cui al precedente punto 1.3, in prossimità dei crinali sono vietati gli impianti di colture legnose a rapida crescita (arboricoltura da legno)

2.5 Interventi sui vigneti.

- a. Nel rispetto della legislazione vigente in ambito agricolo e dei disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, sono ammessi nuovi impianti viticoli privilegiando i vitigni autoctoni.
- b. Allo scopo di mantenere la varietà culturale storicamente consolidata, sono ammesse, oltre ai vigneti, le colture agricole tradizionali.
- c. La palificazione dei vigneti deve avvenire preferendo l'utilizzo di materiali cromaticamente simili a quelli naturali tradizionali.

2.6 Interventi negli insediamenti rurali

2.6.1 Interventi ammessi

- a. Sono ammessi gli interventi per l'esercizio dell'attività rurale elencati all'art. 36 delle presenti NTA strettamente necessari per adeguamenti funzionali alle esigenze dell'azienda agricola,
- b. E' altresì ammesso l'insediamento di nuove strutture agricole solo qualora sia motivata l'impossibilità di scelte alternative, che privilegino il riuso di strutture esistenti.
- c. Per i fabbricati esistenti non più destinati all'attività agricola sono ammessi gli interventi di cui al punto 2) del citato art. 36
- d. Gli interventi edilizi ed infrastrutturali che eccedono il restauro conservativo devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005 e che dovranno essere valutati dalla Commissione Locale del Paesaggio che esprimerà il proprio parere.
- e. Non è ammessa la nuova costruzione dei bassi fabbricati di cui all'art. 39 delle presenti N.T.A.

2.6.2 Modalità costruttive

a. Ad integrazione di quanto già previsto all'art. 44 delle presenti NTA, al fine di meglio garantire la qualità architettonico-edilizia sia delle nuove costruzioni rurali che delle ristrutturazioni dei fabbricati esistenti, potranno essere adottate a livello di R.E.C. precise indicazioni progettuali avvalendosi della manualistica di riferimento elencata nell'allegato alla DGR 87-13582 del 16.03.2010 e precedentemente citata.

b. Nelle more dell'adeguamento del Regolamento Edilizio alle presenti disposizioni, le maggiori cautele previste all'art. 44 delle presenti NTA per le Aree ACS sono estese anche gli edifici in ex Area UN.

3. Indirizzi per gli interventi nelle aree insediative

3.1 Interventi consentiti

All'interno della zona , come perimetrata dalla tavole di PRGC, totalmente in zona agricola, non sono di norma ammessi nuovi interventi insediativi di tipo produttivo artigianale, commerciale e residenziale.

In occasione di varianti al Piano sarà possibile prevedere nuovi lotti di completamento in continuità/contiguità delle aree edificate esistenti laddove non esistono altre aree libere intercluse o queste siano inedificabili per motivi geologici.

Il Comune adotterà contemporaneamente le indicazioni costruttive tipologiche e di uso dei materiali atte a garantire che non vengano alterati i valori paesaggistici del territorio perimetrato.

Ogni ampliamento o nuova costruzione che per collocazione, dimensione possa significativamente incidere sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d'insieme e di dettaglio, è subordinato alla redazione della relazione paesaggistica di cui al DPCM12-12-2005 da sottoporre al parere della Commissione Locale per il Paesaggio.

3.2 Modalità costruttive.

a. Per i nuovi interventi edilizi che risulteranno ammissibili a seguito dell'approvazione delle varianti di cui al precedente punto 3.1 si dovranno prevedere norme regolamentari che garantiscano la qualità architettonico-edilizia delle nuove costruzioni che delle ristrutturazioni dei fabbricati esistenti. Sarà quindi necessario adottare indicazioni progettuali in questo senso.

3.3 Prescrizioni per i nuovi interventi

a. I nuovi interventi edilizi che risulteranno ammissibili a seguito dell'approvazione delle varianti di cui al precedente comma 3.1. devono essere sottoposti ad analisi di verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005 da sottoporre al parere della Commissione Locale per il Paesaggio

**NORME DELLA CARTA DI SINTESI DELLA
PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E
DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE
URBANISTICA**

DESCRIZIONE CLASSI CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

E' stata redatta una carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica , in scala 1:10.000 dell'intero territorio comunale in base a quanto prescritto dalla circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7/LAP (8 maggio 1996).

Sono state individuate 2 classi di edificabilità (classe II e classe III) e relative sottoclassi:

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

Classe II: porzioni di territorio, suddivise nelle sottoclassi IIa), IIb) nelle quali le condizioni di modera pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/1988 e NTC 2008, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo circostante.

Classe **IIa)** rientrano le aree a morfologia collinare, aree caratterizzate da processi di bassa intensità , aree interessate da fenomeni di dilavamento.

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

Classe IIF1) settori di dorsale che presentano acclività medio-basse con spessori di coltre pressochè assenti o ridotte e settori impluviali che presentano spessori della coltre minori di circa due metri.

Classe IIF2) settori impluviali prossimi agli assi di drenaggio in cui sono stati misurati o si presumono spessori della coltre superiori a 2m e/o caratterizzati da maggiori acclività.

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

- le aree ad elevata acclività (oltre 35%), le aree acclivi, i settori boscati, con coltre-substrato in equilibrio metastabile (per le quali ogni approfondimento dovrà essere rimandato ad una fase successiva di studio).

Classe IIIa): porzioni di territorio inedificate (distinte a seconda della tematica dissestiva: IIIa1 frana attiva, IIIa2 frana quiescente – IIIa3, dissesto idraulico (aree a rischio d'inondazione rii minori con intensità del processo Eea)- IIIa4 (aree a rischio d'inondazione rii minori con intensità del processo Ema).

Classe IIIa1 (Aree instabili frane attive)

Nella zona collinare sono state individuate le “aree franose attive ” nelle quali, ai sensi dell’art.30 della LR. 56/77 sono in ogni caso vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione .

Classe IIIa2 (Aree instabili frane quiescenti)

Nella zona collinare sono state individuate le “aree franose quiescenti ” nelle quali, ai sensi dell’art.30 della LR. 56/77 sono in ogni caso vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione .

Classe IIIa3 Aree a rischio idraulico rii minori intensità del processo molto elevata Eea; appartengono a tale classe

- le aree a rischio d'inondazione da parte del rio Quarto, Gaminella e Barcara, in corrispondenza delle quali non sono stati eseguiti studi idraulici approfonditi e per la cui delimitazione è stato adottato un criterio geomorfologico-storico (a seguito di studi idraulici di maggior dettaglio, dette classi potranno essere attribuite a classi caratterizzate da una minore pericolosità);
- i settori di fondovalle relativi al Rio Quarto in corrispondenza della fraz.Valenzani inondabili per $T_r = 50$ anni.

Classe IIIa4 Aree a rischio idraulico rii minori (intensità del processo medio- moderata Ema) appartengono a tale classe:

- le aree a rischio d'inondazione da parte del rio Quarto e Rio Barcara che sono state classificate come tali a seguito di considerazioni sia geomorfologiche-storiche che idrauliche; dallo studio idraulico eseguito dall’Ing.Cavagnino, si evince che la lama d’acqua risulta di pochi centimetri (inferiore ai 15 cm) con bassa energia.
- Per problemi di scala, in quanto non poteva essere colto il dettaglio, non è stata riportata la $T_r = 200$ anni relativa al Rio Quarto in quanto essendo tali settori inondabili per da parte di

acque a bassa energia, con altezza contenute (vedasi verifiche e relazione idraulica) tale limite è stato assimilato a quello geomorfologico maggiormente cautelativo ed è stato appunto attribuito all'area un grado di pericolosità medio-moderato.

Classe IIIb :

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

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo d'esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo etc. In particolare sono state individuate due sottoclassi:

Classe IIIb2 :

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

Classe IIIb4 :

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

Fascia di rispetto di 10 metri (R.D. 1904)

Il rio Gaminella ed il rio Quarto (da un determinato punto del territorio comunale in avanti e segnalato in carta) sono iscritti nell'elenco delle acque pubbliche per cui dovrà essere rispettata una fascia di rispetto di 10 m di inedificabilità assoluta ai sensi del R.D. 1904 mentre non si rilevano corsi d'acqua demaniali.

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

Orli di scarpata

In corrispondenza degli orli di scarpata riportati nella carta di sintesi, è da applicarsi una fascia di rispetto di 10 m sia a monte che a valle degli stessi in assenza di opere di sostegno e contenimento.

NORME DELLA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Si rammenta che l'abitato di Castagnole Monferrato rientra nella legge 64/74 alla quale si demanda

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

1) Classe II: porzioni di territorio, suddivise nelle sottoclassi IIa), IIb) nelle quali si rimanda al rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/1988 e NTC 2008, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo circostante.

Si rammenta che la relazione geologica è sempre obbligatoria per interventi di nuova edificazione ed ampliamenti significati

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, nè condizionare la propensione all'edificabilità :

1.1) Classe IIa)

Gli interventi in queste aree sono subordinati a:

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

1.2) Classe IIb)

Gli interventi in queste aree sono subordinati a:

- interventi manutentivi rete idrografica minore
- verifica del livello della falda e valutazione della sua possibile oscillazione dovuta ad eventi di piena e a periodi particolarmente piovosi (ricerca storica)
- verifica dei cedimenti in presenza di terreni in cui le indagini in sito evidenziano uno scarso grado di addensamento;
- divieto di costruzione dei locali interrati nell'area d'influenza delle aree inondabili
- rispetto del D.M.11/03/1988 e NTC 2008

Classe IIF1 e Classe IIF2 alla luce dell'uso del suolo attuale, trattandosi di una zona agricola priva di interesse specifico, valgono le norme della classe III indifferenziata.

2) Classe III

Interventi ammessi

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

Per tutti gli interventi di cui sopra (fatta eccezione per i reinterri ed i pozzi) dovrà essere presentato studio di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, relazione idraulica (in caso di aree a rischio idraulico); si dovrà inoltre ottemperare al D.M. 11/03/88 e NTC 2008.

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

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

3.1) Classe IIIa1 (Aree instabili frana attiva):

Sono consentiti

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

di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

La fattibilità dei sopracitati interventi (fatta eccezione per gli interventi di demolizione e di manutenzione ordinaria), al fine della tutela della pubblica e privata incolumità è condizionata (a livello di singola concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche, geotecniche, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione ed al rispetto del D.M. 11/03/88 e NTC 2008.

3.2) Classe IIIa2 (Aree instabili frana quiescente):

Sono consentiti

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

- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- gli interventi di ristrutturazione senza aumento del carico antropico e gli adeguamenti previsti per legge;
- per gli edifici agricoli, in assenza di alternative praticabili, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente, saranno ammesse nuove costruzioni che riguardano in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale (rif. Punto 6.2. 7/Lap);
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelle esistenti, previo studio di compatibilità, dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs 5 febbraio 1997, n.22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art.31 del D.Lgs. 22-1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della

capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

La fattibilità dei sopracitati interventi al fine della tutela della pubblica e privata incolumità è condizionata (a livello di singola concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche, geotecniche, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione ed al rispetto del D.M.11/03/88 e NTC 2008

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

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

1. gli interventi di demolizione senza ricostruzione
2. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art.31 della L.5 agosto 1978, n.457;
3. gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumento di volume o superficie, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
4. gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo dei beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
5. i cambiamenti delle destinazioni colturali, purchè non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
6. gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
7. le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
8. la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli

interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;

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

I sopracitati interventi non dovranno creare ostacolo al deflusso delle acque o sotterranee area utile alle acque in caso di esondazione e la loro fattibilità (relativamente ai punti 3-5-7-8-10) dovrà essere verificata mediante relazione geologica ed idraulica e rispetto del D.M. 11/03/88 e NTC 2008.

3.4) Classe IIIa4 Aree a rischio idraulico intensità del processo Em (medio-moderata)

Sono consentiti

- interventi di sistemazione e manutenzione idrogeologica dei corsi d'acqua e tutti quegli interventi atti a ridurre le condizioni di pericolosità dell'area;
- le piste a servizio dell'attività agricola non in rilevato in aree potenzialmente inondabili;
- la viabilità comunale non altrimenti localizzabile;
- la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- opere di demolizione e reinterri che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva;
- impianti di betonaggio temporanei;
- opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

I sopracitati interventi non dovranno creare ostacolo al deflusso delle acque o sottrarre area utile alle acque in caso di esondazione per cui, la loro fattibilità dovrà essere verificata mediante relazione geologica ed idraulica e rispetto del D.M. 11/03/88 e NTC 2008

Relativamente ai fabbricati esistenti (case sparse) sono ammessi:

- 1) interventi di manutenzione ordinaria;
- 2) interventi di manutenzione straordinaria;
- 3) restauro e risanamento conservativo;
- 4) ristrutturazione di tipo A) e B);
- 5) modesti ampliamenti e piccole pertinenze finalizzati a limitati adeguamenti funzionali delle abitazioni e degli insediamenti produttivi esistenti, nonché alla realizzazione di pertinenze agricole;
- 6) soprelevazioni con aumento di volume, purché finalizzati alla riduzione della vulnerabilità dei piani terra (l'aumento di volume può risultare anche di poco superiore alla superficie allagabile purché, al piano terra vengano realizzati piloti e non muri di tamponamento continui);
- 7) cambio di destinazione d'uso che non implicino un aumento del rischio (andranno condotte indagini puntuali che dettagliino il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto e verifichino l'avvenuta minimizzazione del rischio).
- 8) realizzazione di nuove costruzioni che riguardano in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale (esclusi i settori ad elevata acclività). Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità andrà verificata ed accertata da opportune indagini geologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE, dal D.M.11/03/88 e NTC 2008. La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità;

La fattibilità degli interventi di cui ai punti 4), 5), 6), 7) 8) al fine della tutela della pubblica e privata incolumità è condizionata (a livello di singola concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche, geotecniche e studi idraulici, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

Per gli interventi di cui ai punti 2) 3), 4), 5), 6), 7) 8) sono da escludere la ricostruzione di locali interrati o al piano terra di impianti tecnologici, quali ad esempio il condizionamento ed il riscaldamento.

3.5) Classe IIIa* in tali aree non sono ammesse nuove edificazioni ma solo strutture temporanee (es. tettoie a protezione del materiale stoccato) nell'ambito delle attività in essere per la destinazione d'uso prevista (infrastrutture lineari).

4) Classe IIIb :

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

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo d'esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo etc.

In particolare sono state individuate due sottoclassi:

4.1) Classe IIIb2 (*pericolosità media-moderata*)

In assenza degli interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo d'esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo etc.

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

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

E' da escludere la costruzione dei locali interrati.

4.2) Classe IIIb4 (*pericolosità molto elevata*)

Anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione (opere di riassetto territoriale a carattere pubblico), indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

In assenza delle opere di riassetto territoriale (a carattere pubblico), finalizzate alla diminuzione del rischio, saranno previsti solo gli interventi relativi alla classe IIIa3.

5) DEFINIZIONE DEL CARICO ANTROPICO ai sensi della D.G.R. 64-7417 del 07.04.2014

a. Non costituisce incremento di carico antropico:

1. utilizzare i piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, ecc.);
2. realizzare edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.) sul piano campagna nelle aree contraddistinte dalle classi di rischio IIIb3 e IIIb4 nel rispetto delle prescrizioni delle norme di attuazione del PAI;
3. realizzare interventi di “adeguamento igienico funzionale”, intendendo come tali tutti quegli interventi edilizi che richiedano ampliamenti fino ad un massimo di 25 mq, purché questi non comportino incrementi in pianta della sagoma edilizia esistente;
4. sopraelevare e contestualmente dismettere i piani terra ad uso abitativo di edifici ubicati in aree esondabili caratterizzate da bassi tiranti e basse energie;
5. utilizzare i sottotetti esistenti in applicazione della l.r. 21/98 qualora ciò non costituisca nuove ed autonome unità abitative.

b. Costituisce modesto incremento di carico antropico:

1. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso residenziale, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti anche con cambio di destinazione d'uso;
2. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso diverso da quelli di cui al punto 1, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti e con cambi di destinazioni d'uso solo a seguito degli approfondimenti di cui al punto 6, lettere a) e c) dell' allegato alla DGR 64-7417 del 07/04/2014 Parte I ;
3. il frazionamento di unità abitative di edifici (residenziali o agricoli), solo a seguito degli approfondimenti di cui paragrafo 6, lettere a) e c) della parte I dell' allegato alla DGR 64-7417 del 07/04/2014 Parte I purché ciò avvenga senza incrementi di volumetria;
4. gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti comportanti un aumento in pianta non superiore al 20% per un massimo di 200 mc e non costituenti una nuova unità abitativa;

5. gli interventi di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia con eventuali ampliamenti non superiore al 20% per un massimo di 200 mc, attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso;
6. gli interventi ammessi dall'art. 3 della l.r. 20/09.

c. Costituiscono incremento di carico antropico:

1. ogni cambio di destinazione d'uso che richieda, nel rispetto dell'art. 21 della l.r. 56/77, maggiori dotazioni di standard urbanistici rispetto alle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione della variante al piano regolatore (ad esempio da magazzino a residenza) e comunque ogni cambio di destinazione verso l'uso residenziale;
2. qualsiasi incremento delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione della variante al PRG in eccedenza rispetto a quanto concesso nel caso di modesto incremento di cui alla precedente lett. b;
3. ogni ampliamento delle unità immobiliari esistenti che non rientri strettamente in attività di adeguamento igienico-funzionale, di cui alla precedente lettera a. e negli ampliamenti di cui al punto 3 di cui alla precedente lettera b.;
4. gli interventi di cui agli articoli 4 e 7 della l.r. 20/09.

Vengono schematizzati di seguito gli interventi massimi consentiti, relativi alla destinazione d'uso residenziale, in assenza degli approfondimenti sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente paragrafo 6 della parte I Allegato alla DGR 64-7417, suddivisi secondo le classi di pericolosità.

Per quanto riguarda le altre destinazioni d'uso (produttivo, commerciale, artigianale, servizi, ecc.) la stessa tabella può essere presa a riferimento per la definizione degli interventi ammessi

INCREMENTO DEL CARICO ANTROPICO IN RELAZIONE ALLE POSSIBILITÀ DI RIUSO ED EVENTUALE INCREMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER USO RESIDENZIALE							
CLASSE DI PERICOLOSITA'		IIIb2		IIIb3		IIIb4	
TIPO DI INTERVENTO		A	P	A	P	A	P
Manutenzione ordinaria		•	•	•	•	•	•
Manutenzione straordinaria		•	•	•	•	•	•
Restauro e risanamento conservativo		• senza cambio di destinazioni d'uso	•	• senza cambio di destinazioni d'uso	•		• senza cambio di destinazioni d'uso
Adeguamento igienico funzionale		• max 25 mq	•	• max 25 mq	• max 25 mq		• max 25 mq
Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento		•		•		
	Con frazionamento		•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento		•		•		
	Con frazionamento		•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della l.r. 21/98		• no nuove unità abitative	•	• no nuove unità abitative	•		• no nuove unità abitative
Ampliamento in pianta			•		• max 20% o 200 mc, no nuove unità abitative		
Ampliamento in sopraelevazione		• solo per problematiche idrauliche e con diminuzione P.T.	•	• solo per problematiche idrauliche e con diminuzione P.T.	•		• no nuove unità abitative
Demolizione		•	•	•	•	•	•
Sostituzione edilizia			•		• con eventuali ampliamenti non superiori al 20% per un massimo di 200 mc		
Nuova costruzione			•				
Ristrutturazione urbanistica			•				
Cambio di destinazione d'uso			•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Cambi d'uso funzionali che non aumentano il carico antropico (ad es. box, magazzini, parcheggi, etc...)			•		•		•

A = Normativa riferita alla situazione precedente alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale

P = Normativa riferita alla situazione successiva alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale

• = Intervento ammesso

6) OPERE DI INTERESSE PUBBLICO IN ZONE SOGGETTE A PERICOLOSITA' GEOLOGICA NON ALTRIMENTI LOCALIZZABILI ai sensi della DGR 18-2555

Sono da considerarsi opere di interesse pubblico:

- le infrastrutture lineari o a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali (comprese le derivazioni d'acqua, impianti di depurazione, supporti per la rete telefonica ed altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi);
- aree a servizio senza aumento del carico antropico (punto a) paragrafo 5 delle seguenti Norme ;

Sono considerate ad elevata pericolosità geomorfologica:

- le aree in dissesto a pericolosità e rischio elevato o molto elevato individuate dal PAI Ee, Fa, Fq;
- le classi di pericolosità geologica quali III indifferenziata, IIIa, IIIa1, IIIa2, IIIa3, IIIa4, IIIb2 e III b4;
- fasce di rispetto di cui all'art.29 della l.r. 56/1977 individuate dal PRGC.

Per la realizzazione di tali tipologie di opere negli ambiti sopra riportati dovrà essere prodotto quanto segue:

- relazione geologica e relativa indagine geognostica con caratterizzazione geotecnica del terreno, rispetto del D.M. 14/01/2008 e NTC 2008 atta ad individuare il modello geologico e gli accorgimenti tecnici dell'intervento al fine che, lo stesso non interferisca negativamente sulla dinamica evolutiva di dette aree ad elevata pericolosità geologica.

Modalità procedurali

- conferenza dei servizi comunale in cui si invitano i soggetti interessati (regione Piemonte-Direzione OO.PP, Provincia, Comune etc.).

7) Fascia di rispetto di 10 m

Fascia di rispetto di 10 m dal rio Quarto e rio Gaminella per i quale vige il R.D. 1904 al quale si rimanda.

8) Fascia di rispetto di 10 m dagli orli di scarpata

Dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di 10 m in corrispondenza del settore di monte e di valle degli orli di scarpata evidenziati nella carta di sintesi (in assenza di opere di sostegno e contenimento). Ogni intervento in corrispondenza di detta fascia, in particolare sia per nuove costruzioni che, per interventi sugli edifici esistenti (incrementi di carico ed ampliamenti), dovrà essere valutato a priori mediante accurata relazione geologico-tecnica con verifiche di stabilità e studi per la messa in sicurezza delle scarpate; in tal caso la fascia di rispetto potrà essere ridotta.

PRESCRIZIONI GENERALI

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

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

Tutti gli scavi ed i riporti dovranno essere prontamente inerbiti e protetti con idonei sistemi antierosivi. Nel caso di fronti di scavo temporanei o permanenti superiori a 2 m dovrà essere eseguita la loro verifica.

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

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

- verifica che l'intervento non insista in maniera particolare e non turbi il già precario equilibrio delle zone adiacenti;
- verifica geomorfologica di stabilità preventiva del versante mediante dettagliate indagini geognostiche in situ ed in laboratorio

- progetto di regimazione e smaltimento acque meteoriche;
- verifica di stabilità dei "tagli" delle zone a valle.

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

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

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

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

Non sono ammesse occlusioni anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata, tramite riporti vari.

Dovrà essere sempre valutato l'effetto delle impermeabilizzazioni che si verificheranno a causa delle nuove costruzioni ed assumere eventualmente idonei provvedimenti al fine di non provocare negative variazioni dei tempi di corrivazione delle acque.

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

ALLEGATO N° 1

TABELLE DI ZONA

TABELLA AREE RESIDENZIALI N° 1

AREA TIPO ACS

SUPERFICE territoriale : **mq. 122.826**

SUPERFICE fondiaria : **mq. 112.724**

INDICE territoriale mc/mq **esistente**

INDICE fondiario mc/mq **esistente (2,5 per l'are di demolizione e nuova ricostruzione)**

VOLUME esistente **mc 251.000**

VOLUME da incrementi residenziali ammessi **mc . 18.000**

VOLUME da nuova costruzione **mc.....**

VANI esistenti **n. 1.450**

VANI da incrementi residenziali ammessi **n. 176**

VANI da nuova costruzione **n.....**

ABITANTI residenti **n. 460**

ABITANTI INSEDIABILI TEORICI DI AREA. **n. 1.625**

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- la manutenzione ordinaria **SI a tutti**
- la manutenzione straordinaria **Solo ad edifici di tipo A2-A3**
- il risanamento conservativo **Solo ad edifici di tipo A2**
- il restauro conservativo **Solo ad edifici di tipo A1**
- la ristrutturazione edilizia di tipo A **Solo ad edifici di tipo A3**
- la ristrutturazione edilizia di tipo B **Solo ad edifici di tipo A2**
- l'ampliamento **Solo recupero di strutture agricole su edifici di tipo A2-A3**
- la sopraelevazione **Solo edifici di tipo A2-A3 limitatamente a quote imposta coperture per allineamento con edifici confinanti o immediatamente circostanti**
- la nuova costruzione **Previo demolizione solo nell'area specifica**
- **non sono ammessi interventi di ristrutturazione di tipo B per gli edifici posti sulle Vie Garibaldi e Castello**

Per quanto riguarda i parametri urbanistici di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

TABELLA AREE RESIDENZIALI N° 2

AREA DI TIPO ASF1

SUPERFICE territoriale : **mq. 14.550**

SUPERFICE fondiaria : **mq. 13.920**

INDICE territoriale mc/mq **esistente**

INDICE fondiario mc/mq **esistente**

VOLUME esistente **mc 25.320**

VOLUME da incrementi residenziali ammessi

mc . 7.569 da 30% e 6.900 da rustici

VOLUME da nuova costruzione

mc.....

VANI esistenti

n. 157

VANI da incrementi residenziali ammessi

n. 116

VANI da nuova costruzione

n.....

ABITANTI residenti

n. 50

ABITANTI INSEDIABILI TEORICI DI AREA.

n. 273

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- la manutenzione ordinaria **SI**
- la manutenzione straordinaria **SI**
- il risanamento conservativo **SI**
- il restauro conservativo **NO**
- la ristrutturazione edilizia di tipo A **NO**
- la ristrutturazione edilizia di tipo B **SI**
- l'ampliamento **SI**
- la sopraelevazione **SI**
- la nuova costruzione **NO**

Per quanto riguarda i parametri urbanistici di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

TABELLA AREE RESIDENZIALI N° 3

AREA TIPO ASF2

SUPERFICE territoriale : **mq. 3.820**

SUPERFICE fondiaria : **mq. 3.780**

INDICE territoriale mc/mq **esistente**

INDICE fondiario mc/mq **esistente**

VOLUME esistente **mc 1.800**

VOLUME da incrementi residenziali ammessi

mc . 540 da 30% e 2.304 da rustici

VOLUME da nuova costruzione

mc.....

VANI esistenti

n. 16

VANI da incrementi residenziali ammessi

n. 20

VANI da nuova costruzione

n.....

ABITANTI residenti

n. 5

ABITANTI INSEDIABILI TEORICI DI AREA.

n. 36

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- la manutenzione ordinaria **SI**
- la manutenzione straordinaria **SI**
- il risanamento conservativo **SI**
- il restauro conservativo **NO**
- la ristrutturazione edilizia di tipo A **NO**
- la ristrutturazione edilizia di tipo B **SI**
- l'ampliamento **SI**
- la sopraelevazione **SI**
- la nuova costruzione **NO**

Per quanto riguarda i parametri urbanistici di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

TABELLA AREE RESIDENZIALI N° 4

AREA TIPO ASF3

SUPERFICE territoriale : **mq. 2.940**

SUPERFICE fondiaria : **mq. 2.940**

INDICE territoriale mc/mq **esistente**

INDICE fondiario mc/mq **esistente**

VOLUME esistente **mc 2.420**

VOLUME da incrementi residenziali ammessi

mc . 726 da 30% e 660 da rustici

VOLUME da nuova costruzione

mc.....

VANI esistenti

n. 15

VANI da incrementi residenziali ammessi

n. 11

VANI da nuova costruzione

n.....

ABITANTI residenti

n. 3

ABITANTI INSEDIABILI TEORICI DI AREA.

n. 26

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- la manutenzione ordinaria **SI**
- la manutenzione straordinaria **SI**
- il risanamento conservativo **SI**
- il restauro conservativo **NO**
- la ristrutturazione edilizia di tipo A **NO**
- la ristrutturazione edilizia di tipo B **SI**
- l'ampliamento **SI**
- la sopraelevazione **SI**
- la nuova costruzione **NO**

Per quanto riguarda i parametri urbanistici di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

TABELLA AREE RESIDENZIALI N° 5

AREA TIPO ASF4

SUPERFICE territoriale : **mq. 45.000**

SUPERFICE fondiaria : **mq. 39.730**

INDICE territoriale mc/mq **esistente**

INDICE fondiario mc/mq **esistente**

VOLUME esistente **mc 78.187**

VOLUME da incrementi residenziali ammessi

mc . 14.496 da 30% e 8.960 da rustici

VOLUME da nuova costruzione

mc.....

VANI esistenti

n. 488

VANI da incrementi residenziali ammessi

n. 155

VANI da nuova costruzione

n.....

ABITANTI residenti

n. 165

ABITANTI INSEDIABILI TEORICI DI AREA.

n. 643

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- la manutenzione ordinaria **SI**
- la manutenzione straordinaria **SI**
- il risanamento conservativo **SI**
- il restauro conservativo **NO**
- la ristrutturazione edilizia di tipo A **NO**
- la ristrutturazione edilizia di tipo B **SI**
- l'ampliamento **SI**
- la sopraelevazione **SI**
- la nuova costruzione **NO**

Per quanto riguarda i parametri urbanistici di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

TABELLA AREE RESIDENZIALI N° 5/1

AREA TIPO ASF5

SUPERFICE territoriale : mq. 49.241

SUPERFICE fondiaria : mq.48.441

INDICE territoriale mc/mq esistente

INDICE fondiario mc/mq esistente

VOLUME esistente mc 2.500

VOLUME da incrementi residenziali ammessi mc . 750 da 30%

VOLUME da nuova costruzione mc.....

VANI esistenti n. 15

VANI da incrementi residenziali ammessi n. 8

VANI da nuova costruzione n.....

ABITANTI residenti n. 15

ABITANTI INSEDIABILI TEORICI DI AREA. n. 38

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- la manutenzione ordinaria SI

- la manutenzione straordinaria SI

- il risanamento conservativo SI

- il restauro conservativo NO

- la ristrutturazione edilizia di tipo A NO

- la ristrutturazione edilizia di tipo B SI

- l'ampliamento SI

- la sopraelevazione SI

- la nuova costruzione NO

Per quanto riguarda i parametri urbanistici di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

TABELLA AREE RESIDENZIALI N° 5/2

AREA TIPO ASF6

SUPERFICE territoriale : mq.1.942

SUPERFICE fondiaria : mq.1.242

INDICE territoriale mc/mq esistente

INDICE fondiario mc/mq esistente

VOLUME esistente mc 1.000

VOLUME da incrementi residenziali ammessi mc . 450 da 30% mc. 450da rustici

VOLUME da nuova costruzione mc.....

VANI esistenti n. 6

VANI da incrementi residenziali ammessi n. 10

VANI da nuova costruzione n.....

ABITANTI residenti n. 2

ABITANTI INSEDIABILI TEORICI DI AREA. n. 18

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- la manutenzione ordinaria SI

- la manutenzione straordinaria SI

- il risanamento conservativo SI

- il restauro conservativo NO

- la ristrutturazione edilizia di tipo A NO

- la ristrutturazione edilizia di tipo B SI

- l'ampliamento SI

- la sopraelevazione SI

- la nuova costruzione NO

Per quanto riguarda i parametri urbanistici di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

TABELLA AREE RESIDENZIALI N° 6

AREA TIPO ANF1

SUPERFICE territoriale : **mq. 28.400**
 SUPERFICE fondiaria : **mq. 24.080**

INDICE territoriale mc/mq **esistente**
 INDICE fondiario mc/mq **esistente**

VOLUME esistente **mc 13.640**
 VOLUME da incrementi residenziali ammessi **mc . 3.870 da 30% e 1.600 da rustici**
 VOLUME da nuova costruzione **mc.....**

VANI esistenti **n. 85**
 VANI da incrementi residenziali ammessi **n. 42**
 VANI da nuova costruzione **n.....**

ABITANTI residenti **n. 52**
 ABITANTI INSEDIABILI TEORICI DI AREA. **n. 127**

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- la manutenzione ordinaria **SI**
- la manutenzione straordinaria **SI**
- il risanamento conservativo **SI**
- il restauro conservativo **NO**
- la ristrutturazione edilizia di tipo A **NO**
- la ristrutturazione edilizia di tipo B **SI**
- l'ampliamento **SI**
- la sopraelevazione **SI**
- la nuova costruzione **NO**

Per quanto riguarda i parametri urbanistici di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

TABELLA AREE RESIDENZIALI N° 7

AREA TIPO ANF2

SUPERFICE territoriale : **mq. 40.984**

SUPERFICE fondiaria : **mq. 28.584**

INDICE territoriale mc/mq **esistente**

INDICE fondiario mc/mq **esistente**

VOLUME esistente **mc 10.848**

VOLUME da incrementi residenziali ammessi

mc . 3.180 da 30% e 1.930 da rustici

VOLUME da nuova costruzione

mc.....

VANI esistenti

n. 69

VANI da incrementi residenziali ammessi

n. 40

VANI da nuova costruzione

n.....

ABITANTI residenti

n. 11

ABITANTI INSEDIABILI TEORICI DI AREA.

n. 109

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- la manutenzione ordinaria **SI**
- la manutenzione straordinaria **SI**
- il risanamento conservativo **SI**
- il restauro conservativo **NO**
- la ristrutturazione edilizia di tipo A **NO**
- la ristrutturazione edilizia di tipo B **SI**
- l'ampliamento **SI**
- la sopraelevazione **SI**
- la nuova costruzione **NO**

Per quanto riguarda i parametri urbanistici di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

TABELLA AREE RESIDENZIALI N° 7/1

AREA TIPO ANF3

SUPERFICE territoriale : mq17.987.

SUPERFICE fondiaria : mq 13.987

INDICE territoriale mc/mq esistente

INDICE fondiario mc/mq esistente

VOLUME esistente mc 3.000

VOLUME da incrementi residenziali ammessi mc . 900 da 30% mc. 450 da rustici

VOLUME da nuova costruzione mc.....

VANI esistenti n. 18

VANI da incrementi residenziali ammessi n. 15

VANI da nuova costruzione n.....

ABITANTI residenti n. 7

ABITANTI INSEDIABILI TEORICI DI AREA. n. 40

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- la manutenzione ordinaria SI

- la manutenzione straordinaria SI

- il risanamento conservativo SI

- il restauro conservativo NO

- la ristrutturazione edilizia di tipo A NO

- la ristrutturazione edilizia di tipo B SI

- l'ampliamento SI

- la sopraelevazione SI

- la nuova costruzione NO

Per quanto riguarda i parametri urbanistici di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

TABELLA AREE RESIDENZIALI N° 8

AREA TIPO AS1

SUPERFICE territoriale : **mq. 12.320**

SUPERFICE fondiaria : **mq. 11.440**

INDICE territoriale mc/mq **esistente**

INDICE fondiario mc/mq **esistente**

VOLUME esistente **mc 14.682**

VOLUME da incrementi residenziali ammessi

mc 1.505 da rustici

VOLUME da nuova costruzione

mc.....

VANI esistenti

n. 97

VANI da incrementi residenziali ammessi

n. 15

VANI da nuova costruzione

n.....

ABITANTI residenti

n. 52

ABITANTI INSEDIABILI TEORICI DI AREA.

n. 112

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- la manutenzione ordinaria **SI**
- la manutenzione straordinaria **SI**
- il risanamento conservativo **SI**
- il restauro conservativo **NO**
- la ristrutturazione edilizia di tipo A **SI**
- la ristrutturazione edilizia di tipo B **SI**
- l'ampliamento **Solo da strutture agricole abbandonate (rustici)**
- la sopraelevazione **SI**
- la nuova costruzione **NO**

Per quanto riguarda i parametri urbanistici di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

TABELLA AREE RESIDENZIALI N° 9

AREA TIPO AS2

SUPERFICE territoriale : **mq. 29.160**

SUPERFICE fondiaria : **mq. 27.630**

INDICE territoriale mc/mq **esistente**

INDICE fondiario mc/mq **esistente**

VOLUME esistente **mc 28.778**

VOLUME da incrementi residenziali ammessi

mc 2.720 da rustici

VOLUME da nuova costruzione

mc.....

VANI esistenti

n. 179

VANI da incrementi residenziali ammessi

n. 24

VANI da nuova costruzione

n.....

ABITANTI residenti

n. 72

ABITANTI INSEDIABILI TEORICI DI AREA.

n. 203

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- la manutenzione ordinaria **SI**
- la manutenzione straordinaria **SI**
- il risanamento conservativo **SI**
- il restauro conservativo **NO**
- la ristrutturazione edilizia di tipo A **SI**
- la ristrutturazione edilizia di tipo B **SI**
- l'ampliamento **Solo da strutture agricole abbandonate (rustici)**
- la sopraelevazione **SI**
- la nuova costruzione **NO**

Per quanto riguarda i parametri urbanistici di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

TABELLA AREE RESIDENZIALI N° 10

AREA TIPO AS3

SUPERFICE territoriale : **mq. 14.260**

SUPERFICE fondiaria : **mq. 14.260**

INDICE territoriale mc/mq **esistente**

INDICE fondiario mc/mq **esistente**

VOLUME esistente **mc 7.230**

VOLUME da incrementi residenziali ammessi **mc 500 da rustici**

VOLUME da nuova costruzione **mc.....**

VANI esistenti **n. 65**

VANI da incrementi residenziali ammessi **n. 5**

VANI da nuova costruzione **n.....**

ABITANTI residenti **n. 9**

ABITANTI INSEDIABILI TEORICI DI AREA. **n. 70**

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- la manutenzione ordinaria **SI**
- la manutenzione straordinaria **SI**
- il risanamento conservativo **SI**
- il restauro conservativo **NO**
- la ristrutturazione edilizia di tipo A **SI**
- la ristrutturazione edilizia di tipo B **SI**
- l'ampliamento **Solo da strutture agricole abbandonate(rustici)**
- la sopraelevazione **SI**
- la nuova costruzione **NO**

Per quanto riguarda i parametri urbanistici di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

TABELLA AREE RESIDENZIALI N° 11

AREA TIPO AS4

SUPERFICE territoriale : **mq. 5.300**

SUPERFICE fondiaria : **mq. 5.300**

INDICE territoriale mc/mq **esistente**

INDICE fondiario mc/mq **esistente**

VOLUME esistente **mc 6.920**

VOLUME da incrementi residenziali ammessi **mc.....**

VOLUME da nuova costruzione **mc.....**

VANI esistenti **n. 69**

VANI da incrementi residenziali ammessi **n.....**

VANI da nuova costruzione **n.....**

ABITANTI residenti **n. 28**

ABITANTI INSEDIABILI TEORICI DI AREA. **n. 69**

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- la manutenzione ordinaria **SI**
- la manutenzione straordinaria **SI**
- il risanamento conservativo **SI**
- il restauro conservativo **NO**
- la ristrutturazione edilizia di tipo A **SI**
- la ristrutturazione edilizia di tipo B **SI**
- l'ampliamento **Solo da strutture agricole abbandonate (rustici)**
- la sopraelevazione **SI**
- la nuova costruzione **NO**

Per quanto riguarda i parametri urbanistici di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

~~TABELLA AREE RESIDENZIALI n°~~ ~~12~~

~~AREA DI TIPO~~ ~~10~~

~~SUPERFICIE territoriale mq~~ ~~16.600~~

~~SUPERFICIE fondiaria mq~~ ~~11.540~~

~~INDICE territoriale mc/mq~~ ~~1~~

~~INDICE fondiario mc/mq~~ ~~0,80 solo nei lotti liberi~~

~~VOLUME esistente mc~~ ~~6.300~~

~~VOLUME da incrementi resid.ammessi mc~~ ~~1.986~~

~~VOLUME da nuova costruzione mc~~ ~~6.984~~ ~~1 t. 9 = 1.228; 1 t. 10 = 1.036; 1 t. 11 = 1.520~~
~~1 t. 27 = 3.200 mc~~

~~VANI esistenti n.~~ ~~52~~

~~VANI da incrementi resid.ammessi n.~~ ~~14~~

~~VANI da nuova costruzione n.~~ ~~78~~

~~ABITANTI residenti n.~~ ~~12~~

~~ABITANTI INCENDIABILI TEORICI DI AREA~~ ~~14~~

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.C.G. :

~~la manutenzione ordinaria~~ ~~si~~

~~la manutenzione straordinaria~~ ~~si~~

~~la ricostruzione conservativa~~ ~~no~~

~~il restauro conservativo~~ ~~no~~

~~la ristrutturazione edilizia di tipo A~~ ~~si~~

~~la ristrutturazione edilizia di tipo B~~ ~~si~~

~~l'ampliamento~~ ~~si~~

~~la sopraelevazione~~ ~~si~~

~~la nuova costruzione~~ ~~si solo nei lotti indicati in particolare~~

~~Per quanto riguarda i parametri urbanistici di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.~~

TABELLA AREE RESIDENZIALI N° 12

AREA TIPO AC1

SUPERFICE territoriale : mq. 16.600

SUPERFICE fondiaria : mq. 15.540

INDICE territoriale mc/mq

INDICE fondiario mc/mq 0,80 solo nei lotti liberi

VOLUME esistente mc 6.300

VOLUME da incrementi residenziali ammessi mc 1.986

*VOLUME da nuova costruzione mc 5.756 It. 9=0,00 / It. 10=1.036 / It. 11=1.520
It. 27=3.200*

VANI esistenti n. 52

VANI da incrementi residenziali ammessi n. 14

VANI da nuova costruzione n. 64

ABITANTI residenti n. 12

ABITANTI INSEDIABILI TEORICI DI AREA. n. 130

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- la manutenzione ordinaria **SI**
- la manutenzione straordinaria **SI**
- il risanamento conservativo **NO**
- il restauro conservativo **NO**
- la ristrutturazione edilizia di tipo A **SI**
- la ristrutturazione edilizia di tipo B **SI**
- l'ampliamento **SI**
- la sopraelevazione **SI**
- la nuova costruzione **SI solo nei lotti liberi indicati in cartografia**

Per quanto riguarda i parametri urbanistici di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

AREA INDIVIDUATA COME LOTTO 9 (VOLUME NUOVA COSTRUZIONE MC. 1228) COMPLETAMENTE ELIMINATA CON LA VARIANTE AL P.R.G.C. APPROVATA CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N° 45 DEL 27-09-2002

~~TABELLA AREE RESIDENZIALI N° 13~~

~~AREA TIPO AC2~~

SUPERFICE territoriale : ~~mq. 13.080~~

SUPERFICE fondiaria : ~~mq. 9.200~~

INDICE territoriale mc/mq
INDICE fondiario mc/mq ~~0,80 solo nei lotti liberi~~

VOLUME esistente ~~mc 4.512~~

VOLUME da incrementi residenziali ammessi ~~mc 1.253~~

VOLUME da nuova costruzione ~~mc 3.445 It. 6=845 / It. 7=680 / It. 8=1.920~~

VANI esistenti ~~n. 37~~

VANI da incrementi residenziali ammessi ~~n. 9~~

VANI da nuova costruzione ~~n. 38~~

ABITANTI residenti ~~n. 6~~

ABITANTI INSEDIABILI TEORICI DI AREA. ~~n. 84~~

~~INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.~~

~~-la manutenzione ordinaria SI~~

~~-la manutenzione straordinaria SI~~

~~-il risanamento conservativo NO~~

~~-il restauro conservativo NO~~

~~-la ristrutturazione edilizia di tipo A SI~~

~~-la ristrutturazione edilizia di tipo B SI~~

~~-l'ampliamento SI~~

~~-la sopraelevazione SI~~

~~-la nuova costruzione SI solo nei lotti liberi indicati in cartografia~~

~~I lotti di intervento 6/7/8 sono delimitati nel perimetro di un unico autonomo S.U.E.~~

~~Per quanto riguarda i parametri urbanistici di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.~~

TABELLA AREE RESIDENZIALI N° 14

AREA TIPO AC3

SUPERFICE territoriale : **mq. 4.830**

SUPERFICE fondiaria : **mq. 4.830**

INDICE territoriale mc/mq

INDICE fondiario mc/mq **0,80 solo nei lotti liberi**

VOLUME esistente **mc 2.040**

VOLUME da incrementi residenziali ammessi **mc 612**

VOLUME da nuova costruzione **mc 2.240 It. = 2.240 mc.**

VANI esistenti **n. 14**

VANI da incrementi residenziali ammessi **n. 4**

VANI da nuova costruzione **n. 25**

ABITANTI residenti **n. 5**

ABITANTI INSEDIABILI TEORICI DI AREA. **n. 43**

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- la manutenzione ordinaria **SI**
- la manutenzione straordinaria **SI**
- il risanamento conservativo **NO**
- il restauro conservativo **NO**
- la ristrutturazione edilizia di tipo A **SI**
- la ristrutturazione edilizia di tipo B **SI**
- l'ampliamento **SI**
- la sopraelevazione **SI**
- la nuova costruzione **SI solo nei lotti liberi indicati in cartografia**

Per quanto riguarda i parametri urbanistici di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

~~TABELLA AREE RESIDENZIALI n°~~ ~~15~~

~~AREA DI TIPO~~ ~~AC~~

~~SUPERFICE territoriale mq~~ ~~31.500~~

~~SUPERFICE fondiaria mq~~ ~~32.000~~

~~INDICE territoriale mc/mq~~ ~~-~~

~~INDICE fondiario mc/mq~~ ~~0,60 solo nei lotti liberi~~

~~VOLUME esistente mc~~ ~~0.360~~

~~VOLUME da incrementi resid.ammessi mc~~ ~~2.808~~

~~VOLUME da nuova costruzione mc~~ ~~2.931,14; 2.784,14; 3.704,14; 4.752,14; 5.691~~

~~UNI esistenti n.~~ ~~63~~

~~UNI da incrementi resid.ammessi n.~~ ~~20~~

~~UNI da nuova costruzione n.~~ ~~32~~

~~ABITANTI residenti n.~~ ~~22~~

~~ABITANTI INDEBITABILI TEORICI DI AREA~~ ~~115~~

~~INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C. :~~

~~la manutenzione ordinaria~~ ~~si~~

~~la manutenzione straordinaria~~ ~~si~~

~~la manutenzione conservativa~~ ~~no~~

~~la manutenzione conservativa~~ ~~no~~

~~la ristrutturazione edilizia di tipo A~~ ~~si~~

~~la ristrutturazione edilizia di tipo B~~ ~~si~~

~~la demolizione~~ ~~si~~

~~la sopraelevazione~~ ~~si~~

~~la nuova costruzione~~ ~~si solo nei lotti indicati in cartografia~~

~~Per quanto riguarda i parametri urbanistici di area si deve fare riferimento a~~

~~quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione~~

TABELLA AREE RESIDENZIALI N° 15

AREA TIPO AC4

SUPERFICE territoriale : mq. 34.600

SUPERFICE fondiaria : mq. 33.000

INDICE territoriale mc/mq

INDICE fondiario mc/mq

VOLUME esistente mc 9.360

VOLUME da incrementi residenziali ammessi mc 2.808

VOLUME da nuova costruzione mc

VANI esistenti n. 63

VANI da incrementi residenziali ammessi n. 20

VANI da nuova costruzione n.

ABITANTI residenti n. 22

ABITANTI INSEDIABILI TEORICI DI AREA. n. 83

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- la manutenzione ordinaria **SI**
- la manutenzione straordinaria **SI**
- il risanamento conservativo **NO**
- il restauro conservativo **NO**
- la ristrutturazione edilizia di tipo A **SI**
- la ristrutturazione edilizia di tipo B **SI**
- l'ampliamento **SI**
- la sopraelevazione **SI**
- la nuova costruzione **NO**

Per quanto riguarda i parametri urbanistici di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

LOTTE DI NUOVA COSTRUZIONE 2-3-4-5 PER COMPLESSIVI MC. 2.931 TOTALMENTE ELIMINATI CON LA VARIANTE AL P.R.G.C. APPROVATA CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N° 45 DEL 27-09-2002

TABELLA AREE RESIDENZIALI N° 16

AREA TIPO AC5

SUPERFICE territoriale : **mq. 32.600**

SUPERFICE fondiaria : **mq. 31.930**

INDICE territoriale mc/mq

INDICE fondiario mc/mq **0,80 solo nei lotti liberi**

VOLUME esistente **mc 9.800**

VOLUME da incrementi residenziali ammessi **mc 2.940**

VOLUME da nuova costruzione **mc 8.136 It. 12=845 / It. 13=1.144 / It. 14=1.440
It. 15 = 1.488 / It. 16 = 1.600**

VANI esistenti **n. 66**

VANI da incrementi residenziali ammessi **n. 19**

VANI da nuova costruzione **n. 90**

ABITANTI residenti **n. 36**

ABITANTI INSEDIABILI TEORICI DI AREA. **n. 175**

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- la manutenzione ordinaria **SI**
- la manutenzione straordinaria **SI**
- il risanamento conservativo **NO**
- il restauro conservativo **NO**
- la ristrutturazione edilizia di tipo A **SI**
- la ristrutturazione edilizia di tipo B **SI**
- l'ampliamento **SI**
- la sopraelevazione **SI**
- la nuova costruzione **SI solo nei lotti liberi indicati in cartografia**

Per quanto riguarda i parametri urbanistici di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

TABELLA AREE RESIDENZIALI N° 17

AREA TIPO AC6

SUPERFICE territoriale : **mq. 35.246**

SUPERFICE fondiaria : **mq. 34.836**

INDICE territoriale mc/mq

INDICE fondiario mc/mq **0,80 solo nei lotti liberi**

VOLUME esistente **mc 12.600**

VOLUME da incrementi residenziali ammessi **mc 3.780**

VOLUME da nuova costruzione **mc 6.832 It. 18=768 / It. 19=1.136 / It. 20=1.280
It. 21=1.248 / It. 22=1.440 / It. 24=960**

VANI esistenti **n. 84**

VANI da incrementi residenziali ammessi **n. 25**

VANI da nuova costruzione **n. 76**

ABITANTI residenti **n. 28**

ABITANTI INSEDIABILI TEORICI DI AREA. **n. 185**

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- la manutenzione ordinaria **SI**
- la manutenzione straordinaria **SI**
- il risanamento conservativo **NO**
- il restauro conservativo **NO**
- la ristrutturazione edilizia di tipo A **SI**
- la ristrutturazione edilizia di tipo B **SI**
- l'ampliamento **SI**
- la sopraelevazione **SI**
- la nuova costruzione **SI solo nei lotti liberi indicati in cartografia**

Per quanto riguarda i parametri urbanistici di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

AREA DI TIPO ~~ANI~~

SUPERFICE territoriale mq 7301

SUPERFICE fondiaria mq 5901

INDICE territoriale mc/mq -

INDICE fondiario mc/mq 0,50

VOLUME esistente mc. -

VOLUME da incrementi resid. ammessi mc. -

VOLUME da nuova costruzione mc. 2950

VANI esistenti n. -

VANI da incrementi resid. ammessi n. -

VANI da nuova costruzione n. 33

ABITANTI residenti n. -

ABITANTI INSEDIABILI TEORICI DI AREA n. 33

INTERVENTI ~~ACCESI IN AREA DAL P.R.G.C.~~

manutenzione ordinaria -

straordinaria -

risanamento conservativo -

restauro conservativo -

ristrutturazione edilizia di tipo A -

" " tipo B -

edilizia -

seprelevazione -

nuova costruzione -

Quanto riguarda i parametri urbanistici di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

AREA DI TIPO ANI 4 (PEEP)

~~Superficie totale mq~~ 8.000

~~Superficie coperta mq~~ 5.500

~~Superficie verde mq~~ 2.500

~~Superficie impermeabile mq~~ 3.500

~~VOLUME esistente mc~~ 1.500

~~VOLUME da incrementi residui ammessi mc~~ 1.500

~~VOLUME da nuova costruzione mc~~ 1.500

~~VANI esistenti n°~~ 20

~~VANI da incrementi residui ammessi n°~~ 20

~~VANI da nuova costruzione n°~~ 20

~~ABITANTI residenti n°~~ 20

~~ABITANTI INCONTINENTE RESIDENTI DI AREA~~ 20

~~INTERVENTI PREVISTI IN AREA DI TIPO A~~

~~la ristrutturazione ordinaria~~

~~la ristrutturazione straordinaria~~

~~il risarcimento conservativo~~

~~il restauro conservativo~~

~~la ristrutturazione edilizia di tipo A~~

~~la ristrutturazione edilizia di tipo B~~

~~la demolizione~~

~~la demolizione e ricostruzione~~

~~la demolizione e ricostruzione con ampliamento~~

TABELLA AREE RESIDENZIALI N° 18

AREE TIPO AC (Introdotte con la variante strutturale al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n.....del.....)

SUPERFICE territoriale : mq. 30.812

SUPERFICE fondiaria :mq.....da individuare con le convenzioni del Permesso di Costruire che prevedono la dismissione gratuita di aree da destinare a parcheggio e viabilità stradale (prescrizioni particolari per singoli lotti per nuova costruzione art. 29 N.T.A.)

INDICE territoriale mc/mq

INDICE fondiario mc/mq 0,80 solo nei lotti liberi

VOLUME da nuova costruzione mc 24.649

Lotti 28-29-30-31-32-33-34-35-36-38-39-40-41-42-43-44

ABITANTI INSEDIABILI TEORICI DI AREA. n. 273

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- la manutenzione ordinaria SI

- la manutenzione straordinaria SI

- il risanamento conservativo NO

- il restauro conservativo NO

- la ristrutturazione edilizia di tipo A SI

- la ristrutturazione edilizia di tipo B SI

- l'ampliamento SI

- la sopraelevazione SI

- la nuova costruzione SI solo nei lotti liberi indicati in cartografia

Per quanto riguarda i parametri urbanistici di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

TABELLA AREE RESIDENZIALI N° 19

AREA TIPO ANI7

SUPERFICE territoriale : mq. 4.786

SUPERFICE fondiaria : mq. 3.086

INDICE territoriale mc/mq 0,50

INDICE fondiario mc/mq

VOLUME da nuova costruzione mc 2.396

ABITANTI INSEDIABILI TEORICI DI AREA. n. 26

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- la manutenzione ordinaria SI

- la manutenzione straordinaria SI

- il risanamento conservativo NO

- il restauro conservativo NO

- la ristrutturazione edilizia di tipo A NO

- la ristrutturazione edilizia di tipo B NO

- l'ampliamento NO

- la sopraelevazione NO

- la nuova costruzione SI

Per quanto riguarda i parametri urbanistici di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

TABELLA AREE RESIDENZIALI N° 20

AREA TIPO ANI5

SUPERFICE territoriale : mq. 28.010

SUPERFICE fondiaria : mq. 21.654

INDICE territoriale mc/mq

INDICE fondiario mc/mq 0,411

VOLUME esistente

VOLUME da incrementi residenziali ammessi

VOLUME da nuova costruzione mc 8.909

VANI esistenti n.

VANI da incrementi residenziali ammessi n.

VANI da nuova costruzione n. 99

ABITANTI residenti n.

ABITANTI INSEDIABILI TEORICI DI AREA. n. 99

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- la manutenzione ordinaria **SI**
- la manutenzione straordinaria **SI**
- il risanamento conservativo **NO**
- il restauro conservativo **NO**
- la ristrutturazione edilizia di tipo A **NO**
- la ristrutturazione edilizia di tipo B **NO**
- l'ampliamento **NO**
- la sopraelevazione **NO**
- la nuova costruzione **SI**

La parte dell'area ricadente in classe di edificabilità III e la parte dell'area ricadente in classe di edificabilità IIIa2 dovranno risultare completamente inedificate, dette porzioni di area potranno essere esclusivamente utilizzate a verde privato al servizio delle nuove costruzioni.

Per quanto riguarda i parametri urbanistici di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

AREA DI NUOVO IMPIANTO A SEGUITO *VARIANTE AL P.R.G.C. APPROVATA CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N° 45 DEL 27-09-2002*

TABELLA AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI N° 21

AREA TIPO D1 (nuovo impianto)

SUPERFICIE territoriale : **mq. 1950**

SUPERFICIE fondiaria : **mq. 1.375**

SUPERFICIE DA DISMETTERE PER AMPLIAMENTO STRADA: **mq. 185**

SUPERF. DA DISMETTERE PER SERVIZI ART. 21 Comma 2 L.R. 56/77 e s.m.i 20%: **mq. 390**

RAPPORTO DI COPERTURA DEL LOTTO NETTO **45%**

SUPERFICIE LIBERA **22%**

SUPERFICIE A VERDE **33%**

ALTEZZA MASSIMA mt. **10,50** è consentita una maggiore altezza per comprovata necessità produttiva

DISTANZA MINIMA:

da strade mt. **10**

da confini mt. **5 e comunque non minore all'altezza del fabbricato**

dai fabbricati mt. **10**

NOTE:

La superficie utile dell'abitazione del titolare dell'azienda e del personale di custodia non può superare i limiti di cui all'art. 31 delle n.t.a.

strade interne di servizio con sezione utile maggiore a mt. 4,00

aree per parcheggi pari al 5% dell'area totale; in ogni caso 15 mq./ 4 addetti con un minimo di mq. 150.

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

la nuova costruzione

la manutenzione futura ordinaria

la manutenzione futura straordinaria

opere di cui alle lettere a b c d e f g p t u v di cui all'alt. 51 L.R. 56/77 e s.m.i

Per quanto riguarda ulteriori norme di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

La parte di area compresa nella classe di edificabilità geologica “aree potenzialmente inondabili (intensità del processo molto elevata, Eea) (IIIa3)” deve essere utilizzata esclusivamente a verde non attrezzato e non può essere quindi oggetto di trasformazioni in contrasto con le prescrizioni geologiche;

TABELLA AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI N° 22

AREA TIPO D2 (nuovo impianto)

SUPERFICE territoriale : **mq.7.950**

SUPERFICE fondiaria : **mq. 5910**

SUPERFICIE DA DISMETTERE PER AMPLIAMENTO STRADA: **mq. 450**

SUPERF. DA DISMETTERE PER SERVIZI ART. 21 Comma 2 L.R.56/77 e s.m.i 20%: **mq 1.590.**

RAPPORTO DI COPERTURA DEL LOTTO NETTO **45%**

SUPERFICIE LIBERA **22%**

SUPERFICIE A VERDE **33%**

ALTEZZA MASSIMA mt. **10,50** è consentita una maggiore altezza per comprovata necessità produttiva

DISTANZA MINIMA:

da strade mt. **10**

da confini mt. **5 e comunque non minore all'altezza del fabbricato**

dai fabbricati mt.**10**

NOTE:

- La superficie utile dell'abitazione del titolare dell'azienda e del personale di custodia non può superare i limiti di cui all'art. 31 delle n.t.a.
- strade interne di servizio con sezione utile maggiore a mt. 4,00
- aree per parcheggi pari al 5% dell'area totale; in ogni caso 15 mq./ 4 addetti con un minimo di mq.150.

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- la nuova costruzione
- la manutenzione futura ordinaria
- la manutenzione futura straordinaria
- opere di cui alle lettere a-b-c-d-e-f-g-p-t-u-v- di cui all'alt. 51 L.R. 56/77 e s.m.i

La parte dell'area produttiva D2 ricadente in area potenzialmente inondabile(intensità del processo molto elevata area Eea (IIIa3) dovrà risultare completamente ineditata, detta porzione di area potrà essere esclusivamente utilizzata a verde privato al servizio delle nuove costruzioni.

Per quanto riguarda ulteriori norme di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

TABELLA AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI N° 23

AREA TIPO D3 (nuovo impianto)

SUPERFICIE territoriale : **mq.3.500**

SUPERFICIE fondiaria : **mq. 2650**

SUPERFICIE DA DISMETTERE PER AMPLIAMENTO STRADA: **mq.150**

SUPERF. DA DISMETTERE PER SERVIZI ART. 21 Comma 2 L.R.56/77 e s.m.i 20%: **mq.700**

RAPPORTO DI COPERTURA DEL LOTTO NETTO **20%**

SUPERFICIE LIBERA **50%**

SUPERFICIE A VERDE **30%**

ALTEZZA MASSIMA mt. **10,50**

DISTANZA MINIMA:

da strade mt. **10**

da confini mt. **5 e comunque non minore all'altezza del fabbricato**

dai fabbricati mt.**10**

NOTE:

- La superficie utile dell'abitazione del titolare dell'azienda e del personale di custodia non può superare i limiti di cui all'art. 31 delle n.t.a.
- strade interne di servizio con sezione utile maggiore a mt. 4,00
- aree per parcheggi pari al 5% dell'area totale; in ogni caso 15 mq./ 4 addetti con un minimo di mq.150.

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- la nuova costruzione
- la manutenzione futura ordinaria
- la manutenzione futura straordinaria
- opere di cui alle lettere a-b-c-d-e-f-g-p-t-u-v- di cui all'alt. 51 L.R. 56/77 e s.m.i

Per quanto riguarda ulteriori norme di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

La parte di area compresa nella classe di edificabilità geologica “aree potenzialmente inondabili (intensità del processo molto elevata, Eea) (IIIa3)” deve essere utilizzata esclusivamente a verde non attrezzato e non può essere quindi oggetto di trasformazioni in contrasto con le prescrizioni geologiche,

TABELLA AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI N° 23-1

AREA TIPO D4 (nuovo impianto in concentrico)

SUPERFICE territoriale : mq.2.060

SUPERFICE fondiaria : mq. 1648

SUPERF. DA DISMETTERE PER SERVIZI ART. 21 Comma 2 L.R.56/77 e s.m.i 20% :
mq.412

RAPPORTO DI COPERTURA DEL LOTTO NETTO 45%

SUPERFICIE LIBERA 22%

SUPERFICIE A VERDE 33%

IP = Sup. permeabile/Sup. fondiaria = 10% minimo Indice di Permeabilità

ALTEZZA MASSIMA mt. 10,50

DISTANZA MINIMA:

da strade mt. 10

da confini mt. 5 e comunque non minore all'altezza del fabbricato

dai fabbricati mt.10

NOTE:

- La superficie utile dell'abitazione del titolare dell'azienda e del personale di custodia non può superare i limiti di cui all'art. 31 delle n.t.a.
- strade interne di servizio con sezione utile maggiore a mt. 4,00
- aree per parcheggi pari al 5% dell'area totale; in ogni caso 15 mq./ 4 addetti con un minimo di mq.150.

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- la nuova costruzione
- la manutenzione futura ordinaria
- la manutenzione futura straordinaria
- opere di cui alle lettere a-b-c-d-e-f-g-p-t-u-v- di cui all'art. 51 L.R. 56/77 e s.m.i

Per quanto riguarda ulteriori norme di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

TABELLA AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI N° 23-2

AREA TIPO D5 (nuovo impianto in fraz. Valenzani)

SUPERFICE territoriale : mq.10.166

SUPERFICE fondiaria : mq. 8.132

SUPERF. DA DISMETTERE PER SERVIZI ART. 21 Comma 2 L.R.56/77 e s.m.i 20% :
mq.2034

RAPPORTO DI COPERTURA DEL LOTTO NETTO 45%

SUPERFICIE LIBERA 22%

SUPERFICIE A VERDE 33%

IP = Sup. permeabile/Sup. fondiaria = 10% minimo Indice di Permeabilità

ALTEZZA MASSIMA mt. 10,50

DISTANZA MINIMA:

da strade mt. 10

da confini mt. 5 e comunque non minore all'altezza del fabbricato

dai fabbricati mt.10

NOTE:

- La superficie utile dell'abitazione del titolare dell'azienda e del personale di custodia non può superare i limiti di cui all'art. 31 delle n.t.a.
- strade interne di servizio con sezione utile maggiore a mt. 4,00
- aree per parcheggi pari al 5% dell'area totale; in ogni caso 15 mq./ 4 addetti con un minimo di mq.150.

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- la nuova costruzione
- la manutenzione futura ordinaria
- la manutenzione futura straordinaria
- opere di cui alle lettere a-b-c-d-e-f-g-p-t-u-v- di cui all'alt. 51 L.R. 56/77 e s.m.i

La parte dell'area produttiva D5 ricadente in area potenzialmente inondabile (intensità del processo molto elevata area Eea (IIIa3) dovrà risultare completamente inedificata, detta porzione di area potrà essere esclusivamente utilizzata a verde privato al servizio delle nuove costruzioni.

Per quanto riguarda ulteriori norme di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

TABELLA AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI N° 24

AREA TIPO DR1 (di riordino)

SUPERFICIE territoriale : **mq.6.850**

SUPERFICIE fondiaria : **mq 6.850.**

SUPERFICIE DA DISMETTERE PER AMPLIAMENTO STRADA: **mq.**

RAPPORTO DI COPERTURA DEL LOTTO NETTO **45%**

SUPERFICIE LIBERA **22%**

SUPERFICIE A VERDE **33%**

ALTEZZA MASSIMA mt. **quella massima esistente, per nuove costruzioni 2 piani fuori terra**

DISTANZA MINIMA:

da strade mt. **10**

da confini mt. **5 e comunque non minore all'altezza del fabbricato**

dai fabbricati mt.**10**

NOTE:

- La superficie utile dell'abitazione del titolare dell'azienda e del personale di custodia non può superare i limiti di cui all'art. 31 delle n.t.a.
- strade interne di servizio con sezione utile maggiore a mt. 4,00
- aree per parcheggi pari al 5% dell'area totale; in ogni caso 15 mq./ 4 addetti con un minimo di mq.150.

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- la nuova costruzione
- la manutenzione ordinaria
- la manutenzione straordinaria
- l'ampliamento
- la sopraelevazione
- la demolizione e la nuova costruzione
- opere di cui alle lettere a-b-c-d-e-f-g-p-t-u-v- di cui all'alt. 51 L.R. 56/77 e s.m.i

Per quanto riguarda ulteriori norme di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

TABELLA AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI N° 25

AREA TIPO DR2 (di riordino)

SUPERFICE territoriale : **mq.8.410**

SUPERFICE fondiaria : **mq.8.410**

SUPERFICIE DA DISMETTERE PER AMPLIAMENTO STRADA: **mq.**

RAPPORTO DI COPERTURA DEL LOTTO NETTO **45%**

SUPERFICIE LIBERA **22%**

SUPERFICIE A VERDE **33%**

ALTEZZA MASSIMA mt. **quella massima esistente, per nuove costruzioni 2 piani fuori terra**

DISTANZA MINIMA:

da strade mt. **10**

da confini mt. **5 e comunque non minore all'altezza del fabbricato**

dai fabbricati mt.**10.**

NOTE:

- La superficie utile dell'abitazione del titolare dell'azienda e del personale di custodia non può superare i limiti di cui all'art. 31 delle n.t.a.
- strade interne di servizio con sezione utile maggiore a mt. 4,00
- aree per parcheggi pari al 5% dell'area totale; in ogni caso 15 mq./ 4 addetti con un minimo di mq.150.

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- la nuova costruzione
- la manutenzione ordinaria
- la manutenzione straordinaria
- l'ampliamento
- la sopraelevazione
- la demolizione e la nuova costruzione
- opere di cui alle lettere a-b-c-d-e-f-g-p-t-u-v- di cui all'alt. 51 L.R. 56/77 e s.m.i

Per quanto riguarda ulteriori norme di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

TABELLA AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI N° 26

AREA TIPO DR3 (di riordino)

SUPERFICE territoriale : **mq.31.130**

SUPERFICE fondiaria : **mq. 31.130**

SUPERFICIE DA DISMETTERE PER AMPLIAMENTO STRADA: **mq.**

RAPPORTO DI COPERTURA DEL LOTTO NETTO **45%**

SUPERFICIE LIBERA **22%**

SUPERFICIE A VERDE **33%**

ALTEZZA MASSIMA mt. **quella massima esistente, per nuove costruzioni 2 piani fuori terra**

DISTANZA MINIMA:

da strade mt. **10**

da confini mt. **5 e comunque non minore all'altezza del fabbricato**

dai fabbricati mt.**10**

NOTE:

- La superficie utile dell'abitazione del titolare dell'azienda e del personale di custodia non può superare i limiti di cui all'art. 31 delle n.t.a.
- strade interne di servizio con sezione utile maggiore a mt. 4,00
- aree per parcheggi pari al 5% dell'area totale; in ogni caso 15 mq./ 4 addetti con un minimo di mq.150.

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- la nuova costruzione
- la manutenzione ordinaria
- la manutenzione straordinaria
- l'ampliamento
- la sopraelevazione
- la demolizione e la nuova costruzione
- opere di cui alle lettere a-b-c-d-e-f-g-p-t-u-v- di cui all'alt. 51 L.R. 56/77 e s.m.i

Per quanto riguarda ulteriori norme di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

TABELLA AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI N° 27

AREA TIPO DR4 (di riordino)

SUPERFICE territoriale : **mq.10400**

SUPERFICE fondiaria : **mq.8.020**

SUPERFICIE DA DISMETTERE PER AMPLIAMENTO STRADA: **mq.300**

SUPERF. DA DISMETTERE PER SERVIZI ART. 21 Comma 2 L.R.56/77 e s.m.i 20%: **mq.2080**

RAPPORTO DI COPERTURA DEL LOTTO NETTO **25%**

SUPERFICIE LIBERA **50%**

SUPERFICIE A VERDE **25%**

ALTEZZA MASSIMA mt. **6,50** Piani fuori terra massimo **2**

DISTANZA MINIMA:

da strade mt. **10**

da confini mt. **5 e comunque non minore all'altezza del fabbricato**

dai fabbricati mt.**10.**

NOTE:

- La superficie utile dell'abitazione del titolare dell'azienda e del personale di custodia non può superare i limiti di cui all'art. 31 delle n.t.a.
- strade interne di servizio con sezione utile maggiore a mt. 4,00
- aree per parcheggi pari al 5% dell'area totale; in ogni caso 15 mq./ 4 addetti con un minimo di mq.150.

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- la nuova costruzione
- la manutenzione ordinaria
- la manutenzione straordinaria
- l'ampliamento
- la sopraelevazione
- la demolizione e la nuova costruzione
- opere di cui alle lettere a-b-c-d-e-f-g-p-t-u-v- di cui all'alt. 51 L.R. 56/77 e s.m.i

Per quanto riguarda ulteriori norme di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

TABELLA AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI N° 28

AREA TIPO DI (impianti produttivi confermati in zona impropria concentrica)

SUPERFICE territoriale : **mq.450**

SUPERFICE fondiaria : **mq.450**

RAPPORTO DI COP. DEL LOTTO NETTO

SUPERFICIE LIBERA

Non sono ammessi aumenti di superficie coperta

SUPERFICIE A VERDE

ALTEZZA MASSIMA **Esistente**

DISTANZA MINIMA:

da strade mt. **esistente**

da confini mt. **esistente**

dai fabbricati mt. **esistente**

NOTE:

- La superficie utile dell'abitazione del titolare dell'azienda e del personale di custodia non può superare i limiti di cui all'art. 31 delle n.t.a.
- strade interne di servizio **non previste**
- aree per parcheggi pari al 5% dell'area totale lotto netto

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- la manutenzione ordinaria
- la manutenzione straordinaria
- l'ampliamento solo all'interno del coperto esistente

Per quanto riguarda ulteriori norme di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

TABELLA AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI N° 29
AREA TIPO DI (impianti produttivi confermati in zona impropria
Fraz. Valenzani loc. Calcini)

SUPERFICE territoriale : **mq.4.230**

SUPERFICE fondiaria : **mq. 4230**

RAPPORTO DI COP. DEL LOTTO NETTO

SUPERFICIE LIBERA

Non sono ammessi aumenti di superficie coperta

SUPERFICIE A VERDE

ALTEZZA MASSIMA Esistente

DISTANZA MINIMA:

da strade mt. **esistente**

da confini mt. **esistente**

dai fabbricati mt.**esistente**

NOTE:

- La superficie utile dell'abitazione del titolare dell'azienda e del personale di custodia non può superare i limiti di cui all'art. 31 delle n.t.a.
- strade interne di servizio **non previste**
- aree per parcheggi pari al 5% dell'area totale lotto netto

INTERVENTI AMMESSI IN AREA DAL P.R.G.C.

- la manutenzione ordinaria
- la manutenzione straordinaria
- l'ampliamento solo all'interno del coperto esistente

Per quanto riguarda ulteriori norme di area si deve fare riferimento a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione.

ALLEGATO N° 2

SCHEDE CARATTERISTICHE DEL SITO

Prescrizioni dall'indagine geomorfologia – idrogeologica

**ALLEGATO TOTALMENTE ANNULLATO A SEGUITO INTRODUZIONE NORME DELLA
CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA'
ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA**