

INDICE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Prescrizioni operative del P.R.G.C.	pag. 3
Art. 2	Elaborati del P.R.G.C.	pag. 3
Art. 3	Varianti e revisioni del P.R.G.C.	pag. 3
Art. 4	Capacità insediativa residenziale	pag. 4

TITOLO 2 - ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.C.

Art. 5	Strumenti urbanistici esecutivi per l'attuazione del P.R.G.C.	pag. 5
Art. 6	Intervento edilizio diretto	pag. 5
Art. 7	Opere di edilizia libera	pag. 5
Art. 8	Permesso di Costruire (P.C.) e Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)	pag. 5
Art. 9	Condizioni per il rilascio di P.C. e D.I.A. Onerose	pag. 6
Art. 10	Agibilità delle costruzioni	pag. 7

TITOLO 3 - INDICI E PARAMETRI EDIFICATORI

Art. 11	Definizioni dei parametri e degli indici urbanistici	pag. 8
Art. 12	Indici relativi alle unità edilizie	pag. 8
Art. 13	Computo dei volumi edificabili	pag. 12
Art. 14	Applicazioni degli indici	pag. 13
Art. 15	Opere di urbanizzazione	pag. 13

TITOLO 4 - TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

Art. 16	Modalità di attuazione del P.R.G.C.	pag. 15
Art. 17	Tipologia degli interventi per la trasformazione ed uso del suolo	pag. 15
Art. 18	Demolizioni	pag. 16
Art. 19	Pertinenze degli insediamenti e sistemazione delle relative aree	pag. 16
Art. 20	Viabilità ed accessi alle strade – Recinzioni e Muri di sostegno	pag. 18
Art. 20 bis	Qualificazione energetico-ambientale degli edifici	pag. 19
Art. 20 ter	Misure di mitigazione e compensazione degli impatti ambientali	pag. 20
Art. 20 quater	Vincoli territoriali - ambientali	pag. 23
Art. 20 quinquies	Salvaguardia dei valori riconosciuti al sito “Paesaggi vitivinicoli del Piemonte Langhe-Roero e Monferrato”	pag. 24

TITOLO 5 - AREE A STANDARD URBANISTICI

Art. 21	Generalità	pag. 26
Art. 22	Aree per l'istruzione	pag. 26
Art. 23	Aree per le attrezzature di interesse comune	pag. 27
Art. 24	Aree a parco pubblico per il gioco, per lo sport e per il verde	pag. 27
Art. 25	Aree a parcheggio	pag. 27
Art. 26	Area Parco fluviale dell'Isolotto – Fascia di tutela fluviale Aree a Verde Rinaturalizzato	pag. 29

TITOLO 6 - AREE DI TIPO RESIDENZIALE

Art. 27	Operatività in Centro Storico Villa e Borgo	pag. 31
Art. 28	Operatività nelle zone ricadenti nelle perimetrazioni di Centro Abitato (Cinzano e Borgo)	pag. 33
Art. 29	Operatività nelle zone residenziali di nuovo impianto e completamento	pag. 35
Art. 30	Operatività nelle zone a destinazione mista residenziale – commerciale - artigianale	pag. 37

TITOLO 7 - AREE PER ATTIVITA' DI TIPO ECONOMICO

Art. 31	Aree economiche di nuovo impianto	pag. 39
Art. 32	Aree economiche di riordino	pag. 42
Art. 33	Area industriale Italgelatine	pag. 42

Art. 34	Aree destinate ad attività estrattive	pag. 44
Art. 35	Disciplina del Commercio	pag. 44

TITOLO 8 - AREE DI TIPO AGRICOLO

Art. 36	Caratteristiche edificatorie nelle aree di tipo agricolo	pag. 46
Art. 37	Edifici a destinazione diversa da quella agricola	pag. 49
Art. 38	Nuclei frazionali rurali	pag. 49

TITOLO 9 - FASCE E ZONE DI RISPETTO

Art. 39	Fasce di rispetto dalle strade	pag. 51
Art. 40	Zone di rispetto dei cimiteri, fiumi, torrenti, laghi e canali, reti per lo smaltimento e la depurazione dei rifiuti liquidi	pag. 52
Art. 41	Fasce di rispetto per infrastrutture ferroviarie	pag. 53
Art. 42	Aree di tutela archeologica ed ambientale	pag. 53
Art. 43	Ambiti soggetti a Vincolo Idrogeologico ed Aree soggette a Vincoli di inedificabilità totale o condizionata - Aree Boscate Permanenti – Area SIC	pag. 54
Art. 44	Installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici	pag. 55
Art. 45	Antenne e ripetitori radiotelevisivi e per telefonia	pag. 56
Art. 46	Classificazione acustica	pag. 56

TITOLO 10 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 47	Norme transitorie	pag. 57
Art. 48	Deroghe	pag. 57
Art. 49	Recepimento modifiche legislative	pag. 57

SCHEDE TECNICHE

N. 1	S. Vittoria – Borgo e Villa
N. 2	S. Vittoria - Borgo
N. 3	S. Vittoria e Cinzano - Centro Abitato
N. 4	Cinzano - Centro Abitato. Area 15A - Area 15B – 15C – 15D - 15E – 15F
N. 5	Cinzano – Aree P.E.C. n.ri 6A - 6C – 6E - 6F – 6B1 – 6B2 – 6d
N. 6	Cinzano – Località Carnevale - P.E.C. 7
N. 7	S. Vittoria – P.E.C. n.ri 1B – 1C. Aree 2 - 4 - 11
N. 8	Cinzano – P.E.C. n.ri 8A - 8B1 – 8B2 – P.C.C. n.ri 8Ca – 8Cb
N. 9	Cinzano - Guriòt – Area 10 - 10B - 14 - Area 8P1
N. 10	Cinzano – ITALGELATINE. Area 12
N. 11	Cinzano – Area 9
N. 12	Agricola
N. 13	Agricola – Nuclei Frazionali Rurali
N. 14	S. Vittoria – Area 3
N. 15	Cinzano – DIAGEO. Area 13
N. 16	S. Vittoria – Dacomo – Area 16
N. 17	Cinzano - S. Vittoria Aree 17
N. 18	Ciabòt Nogaris Area 18
N. 19	Cinzano – Area 19

Le modifiche introdotte con la presente variante sono evidenziate:

- con **carattere grassetto corsivo** per le parti aggiunte
- con **evidenziazione in grigio** per le parti stralciate

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Prescrizioni operative del P.R.G.C.

1. I Comuni sono tenuti a dotarsi, secondo la normativa urbanistica statale e regionale, di un Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) al fine di definire urbanisticamente tutto il territorio comunale. In particolare per tutti i Comuni della Regione Piemonte il Piano deve essere in conformità alla Legge Reg. 56/77 e s.m.i.

Art. 2 Elaborati del P.R.G.C.

1. Il P.R.G.C. è costituito dai seguenti elaborati:
 - a) Relazione illustrativa;
 - b) Norme Tecniche di Attuazione;
 - c) Regolamento Edilizio;

Tav. 1: Tavola di piano con le previsioni urbanistiche dei comuni contermini	scala 1: 25.000
Tav. 2: Tavola di piano	scala 1: 2.000
Tav. 3: Tavola di piano	scala 1: 5.000
Tav. 4: Planimetria dettagliata Centro e Nucleo Storico	scala 1: 1.000
Tav. 5: Perimetrazione degli Insediamenti Commerciali	scala 1: 2.000

Verifica di compatibilità idrogeologica

Relazione geologica;	
Tav. 1: Carta cronologica dei dissesti	scala 1: 10.000
Tav. 2: Carta dell'Acclività	scala 1: 10.000
Tav. 3: Carta Geomorfologia e dei dissesti	scala 1: 10.000
Tav. 4: Carta Geologica Litotecnica	scala 1: 10.000
Tav. 5: Carta Geoidrologica	scala 1: 10.000
Tav. 6: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	scala 1: 5.000

Rapporto ambientale
Sintesi non tecnica

Verifica di Compatibilità Acustica

2. Le Presenti Norme Tecniche di Attuazione contengono le disposizioni attuative delle previsioni cartografiche del P.R.G.C.

3. La perimetrazione del Centro Abitato, a cui fanno riferimento in più articoli le disposizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, è quella effettuata ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e riportata sugli elaborati cartografici del P.R.G.C.

Art. 3 Varianti e revisioni del P.R.G.C.

1. Il P.R.G.C. è soggetto a verifiche periodiche ogni dieci anni dalla data di approvazione e deve essere comunque variato per adeguamenti alla pianificazione sovraordinata (Piano Territoriale Provinciale P.T.P. e Piano Territoriale Regionale P.T.R.) ai sensi dell'art.17 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i..

Art. 4 Capacità insediativa residenziale

1. Per capacità insediativa residenziale teorica (C.I.R.T.) s'intende il rapporto fra la volumetria edificata ed edificabile nelle aree residenziali e l'indice volumetrico abitativo.

2. Secondo il comma 3 dell'art.20 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i. si conviene corrispondano ad ogni abitante, per interventi di nuova costruzione, 90 mc di volume nelle aree residenziali mentre per le aree produttive si considerano 30 mq di superficie utile lorda. Negli interventi di recupero, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione o ampliamento il parametro è portato a 40 mq di superficie utile per abitante.

TITOLO 2 - ATTUAZIONE DELLA VARIANTE STRUTTURALE N. 3 AL P.R.G.C.

Art. 5 Strumenti urbanistici esecutivi per l'attuazione del P.R.G.C.

1. Il P.R.G.C. prevede i seguenti strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.):

- 1) PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI (P.E.C.)
- 2) PIANI DI RECUPERO (P. di R.)

2. Questi piani sono normati dagli articoli relativi dell'urbanistica regionale e statale.

3. In casi di particolare complessità degli interventi previsti, il P.C., può essere subordinato alla stipula di una convenzione, o di un atto d'impegno unilaterale redatto da parte del richiedente ed accettato dal Comune, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi in accordo con l'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i.

4. La Convenzione a seguito dell'approvazione del S.U.E. in Consiglio Comunale, dovrà essere stipulata con atto pubblico registrato e trascritto entro 6 mesi dalla data di approvazione del Consiglio, pena la decadenza della stessa.

Art. 6 Intervento edilizio diretto

1. Si definisce intervento edilizio diretto ogni attività edificatoria sui singoli lotti od immobili subordinato al rilascio del Permesso di Costruire secondo i disposti del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. recante "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (T.U. 380/2001)

Art. 7 Opere di edilizia libera

1. Nelle opere non soggette a P.C. e D.I.A., limitatamente al fatto che esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e con il Regolamento Edilizio, rientrano gli interventi di: manutenzione ordinaria e gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe e ascensori esterni, nonché quanto previsto dalla L. 73 del 22/05/2010. Entrambi gli interventi non devono comportare modifiche nella sagoma, nei prospetti, non ci sia aumento delle superfici utili, non ci sia variazione del numero delle unità immobiliari e della loro destinazione d'uso, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, nel caso degli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'art. 2 del D.M. 02/04/1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16/ 04/ 1968, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

Art. 8 Permesso di Costruire (P.C.) e Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

1. Il P.C. e la D.I.A. sono normate dagli artt. 10-11-12-13-14-15-16-17-19-22-23 del T.U. 380/2001 e dagli artt. 48-49-56 della Legge Reg. n. 56 /77 e s.m.i..

2. La richiesta presentata dagli aventi diritto (il proprietario, il titolare di diritto reale e chiunque, per qualsiasi altro valido titolo abbia l'uso o il godimento di entità immobiliare) è composta dai seguenti atti:

- a) Domanda di P.C./D.I.A. indirizzata all'Autorità comunale competente;
- b) documento comprovante la proprietà o altro titolo che abilita a richiedere l'atto di assenso edilizio a norma di legge;
- c) progetto in scala 1: 100 con tutte le piante, prospetti e sezioni di cui è costituito l'edificio. Deve inoltre essere quotato nelle principali dimensioni; potranno essere richiesti disegni in scala maggiore ad illustrazione di dettagli esecutivi. Devono essere indicate, sugli estratti di mappa catastali in scala 1:2000, mentre il Centro Storico è in scala 1:1000, e sull'ingrandimento in scala 1:200 la posizione dell'edificio con le relative quote rispetto ai confini e ad edifici limitrofi, compresa la viabilità urbana e di servizio per un'estensione di almeno 100 m. sull'intero contorno. Deve essere corredato con una relazione descrittiva delle strutture portanti, delle opere di urbanizzazione e delle rifiniture esterne, nonché della sistemazione delle aree accessorie e di una attenta documentazione fotografica, in formato almeno 10 x 15 cm, rappresentante la situazione preesistente.
- d) Dovranno inoltre anche essere prodotte le documentazioni relative a precedenti titoli abilitativi rilasciati in relazione al medesimo immobile.
- e) (Vedasi anche art. 7 comma 4 del Regolamento Edilizio)

Art. 9 Condizioni per il rilascio di P.C. e D.I.A. Onerosa

1. Il P.C. e la D.I.A. onerosa sono subordinati alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione, fatti salvi i casi previsti dal comma 3 dell'art. 17 del T.U. 380/2001 e dal comma 1 dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i.

2. Qualora il richiedente intenda obbligarsi all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, la domanda deve essere integrata con una dichiarazione concernente la disponibilità ad eseguire le opere sulla base di uno specifico progetto e di un apposito capitolato concordati con l'ufficio tecnico comunale ed approvati dagli organi comunali competenti, secondo il disposto dell'art. 12 del T.U. n. 380/2001 e degli artt. 49-52 della L.R. 56/77. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo dovrà seguire le procedure previste dal D.Lgs. 163/2006 e s.m.i..

3. L'entità dei contributi e le modalità della loro applicazione sono stabilite con delibera del Consiglio Comunale a norma degli atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli articoli 16-17-19 del T.U. 380/2001. L'importo non può essere inferiore al costo reale delle opere per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'art. 19 della succitata legge.

4. Le condizioni poste al P.C. si intendono accettate dal richiedente, al momento del ritiro del medesimo.

5. In attuazione dell'Allegato "A" della D.G.R. 22-2974 del 29/02/2016 e s.m.i. il Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4° lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., si applica secondo le disposizioni della deliberazione di Consiglio Comunale che ne ha approvato il Regolamento applicativo. Gli interventi sottoposti a Contributo Straordinario sono precisati nella Tabella "A" riportata al termine delle presenti norme.

Art. 10 Agibilità delle costruzioni

1. Nessuna nuova costruzione, o parte di essa, nè rifacimento di strutture preesistenti può essere abitata od usata prima di aver ottenuto il certificato di Agibilità rilasciato dal Responsabile del Servizio.

2. Il rilascio del Certificato di Agibilità comporta l'aver ottemperato alle condizioni: di cui al disposto del T.U. 380/2001 artt. 24-25 ed in particolare:

- che sia stato rilasciato il P.C. o che sia stata presentata la D.I.A.;
- che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte sul P.C., siano esse di carattere urbanistico, edilizio, igienico-sanitario o di altro genere;
- che la costruzione sia conforme al progetto approvato;
- che siano rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio armato normale o prefabbricato o in struttura metallica;
- che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori della stessa, sia rispetto all'ambiente circostante;
- che siano rispettate le norme antincendio, antisismiche ed in genere di sicurezza delle costruzioni;
- che siano rispettate le disposizioni in materia di accatastamento;
- che sia stato totalmente versato il Contributo di Costruzione (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione);
- che siano state prodotte le dichiarazioni di conformità degli impianti installati ai sensi del D.M. 37 del 22/02/2008 o il certificato di collaudo degli stessi dove previsto dalla normativa vigente;
- che sia stata prodotta dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli artt. 77-82 del T.U. 380/2001;
- che sia stata prodotta la Certificazione Energetica dell'edificio ai sensi del Dlgs n. 192 del 19.08.2005 e s.m.i., del D.Lgs. del 29.12.2006 n. 311 e s.m.i. e L.R. del 28.05.2007 n. 13 e s.m.i.

3. Gli accertamenti sono svolti dall'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) e dal Servizio Igiene Pubblica dell'ASL secondo le specifiche competenze.

4. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ove si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione l'altezza minima tra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in mt 2.70, mentre nei corridoi e nei disimpegni è di mt. 2.40.

TITOLO 3 - INDICI E PARAMETRI EDIFICATORI

Art. 11 **Definizione dei parametri e degli indici urbanistici.**

1. Le definizioni dei parametri e degli indici urbanistici che disciplinano gli interventi nelle Aree di P.R.G.C. sono contenute nell'allegato B del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 12 del 27/06/2018 e s.m.i.

2. Gli indirizzi che regolano gli interventi sono i seguenti:

St = Superficie territoriale

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

Sf = Superficie fondiaria

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

Sd = superficie drenante

Porzione di superficie territoriale non impermeabilizzata e libera da costruzioni - anche sotterranee - da rispettare per gli interventi di nuova edificazione per le diverse zone omogenee, con esclusione di quelli di recupero modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente nonché di quelli di ricostruzione edilizia.

It = Indice di densità edilizia territoriale

È dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$): rappresenta il numero di mc di volume edificato e/o edificabile per ogni mq di superficie territoriale (mc/mq).

If = Indice di densità edilizia fondiaria

È dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$): rappresenta il numero di mc di volume edificato e/o edificabile per ogni mq di superficie fondiaria (mc/mq).

Art. 12 **Indici relativi alle unità edilizie**

1. Le definizioni sono contenute nell'allegato B del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 12 del 27/06/2018 e s.m.i.

Sc = Superficie coperta

È l'area della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i bowindow, i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione. Sono altresì escluse dal computo delle *Sc* le pensiline a sbalzo fino a 2,50 m dal filo di fabbricazione di edifici di tipologia industriale e/o artigianale.

Sun = Superficie utile netta

È la somma delle superfici utili nette di tutti i piani fuori terra ed entroterra, sottotetto abitabile o agibile compreso – ricavate deducendo da quelle utili lorde, tutte le superfici non destinate al calpestio.

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

Sul = Superficie utile lorda

È la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Nel computo della superficie lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

a) ai "bow window" ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

a) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari, degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

b) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

c) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali (solo i locali rimesse annessi alle unità immobiliari residenziali, che non costituiscono superficie utile lorda se compresi nei piani interrati o seminterrati non computabili come piani, mentre per i piani fuori terra gli stessi locali rimesse, la cui superficie eccede 1 mq ogni 10 mc del volume residenziale, verranno invece conteggiati nel computo della superficie utile lorda;

d) alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili; alle cantine (e locali assimilabili quali sgomberi, lavanderie, e relativi corridoi e disimpegni) annesse alle unità immobiliari residenziali, che non costituiscono superficie utile lorda se comprese nei piani interrati o seminterrati non computabili come piani, mentre se poste a piano terra non costituiscono Sul fino alla quantità complessivamente inferiore a mq. 9,00 di superficie calpestabile per unità immobiliare residenziale e se non posseggono i requisiti igienico-sanitari (rapporto superficie finestrata/pavimento inferiore a 1/8 oppure altezza interna inferiore a m. 2,50);

e) ai cavedi.

Rc = Rapporto di copertura

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

Nel caso di S.U.E. o P.C. convenzionato, vedasi il disposto dell'ultimo paragrafo dell'art. 13.

H = Altezza

L'altezza della costruzione, misurata in metri (m), è la massima tra quelle dei fronti, determinate come di seguito specificato.

Hf = Altezza dei fronti della costruzione

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

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la quota misurata in metri (m), tra l'estradosso dell'ultimo solaio – ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più

elevata rispetto ad esso – e il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile – ivi compresi i sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili – con esclusione dei volumi tecnici.

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

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

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (si veda art. 18 dell'allegato B del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 12 del 27/06/2018 e s.m.i.), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

Nel computo dell'altezza dei fabbricati economico produttivi, vista la complessa articolazione delle strutture di copertura si assume come riferimento per la misura dell'altezza la quota di intradosso sotto trave. Se la trave presenta intradosso non orizzontale si fa riferimento alla quota interna di imposta della stessa trave. Nel caso di struttura a pilastri e travi intermedie longitudinali per l'appoggio delle travi trasversali, la quota di intradosso sotto trave è riferita alla trave longitudinale. In ogni caso sul prospetto esterno la linea superiore dei pannelli/velette di tamponamento, o in loro assenza la linea di estradosso del solaio di copertura, non può eccedere di m. 2,50 la quota di intradosso sotto trave. Le presenti prescrizioni valgono anche per i fabbricati produttivi agricoli specialistici.

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

Dovrà essere indicata, quale caposaldo di riferimento, la quota 0.00 coincidente con la quota del pavimento finito del primo solaio fuori terra. L'immutabilità di questo punto sarà oggetto d'impegno unilaterale e dovrà essere segnata permanentemente in cantiere con cippi inamovibili. All'atto del getto del primo solaio fuori terra dovrà essere avvertito l'Ufficio Tecnico Comunale, il quale provvederà, con un sopralluogo, a verificare il rispetto delle quote (vedasi art. 63 del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 12 del 27/06/2018 e s.m.i.).

Il terreno sistemato, in situazioni pianeggianti, non deve eccedere in scavo ed in riporto m 1.00 rispetto a quello naturale: la sistemazione dell'area dovrà essere rappresentata da un progetto. Tale riporto se necessario per il collegamento del sito di insediamento alla viabilità pubblica ed alle opere di urbanizzazione, secondo la valutazione dell'U.T.C., costituisce linea di spiccato e non viene conteggiato ai fini dell'altezza della costruzione. Dove per la morfologia del terreno, suddetta quota di 1 mt. sia insufficiente, tale altezza potrà essere superata previa valutazione ed autorizzazione dell'U.T.C.

In sede progettuale dovrà essere redatta una planimetria esplicativa dettagliata e corredata da eventuali sezioni significative della sistemazione del terreno circostante gli edifici.

Le schede tecniche definiscono per ogni zona l'altezza massima delle costruzioni; negli interventi di recupero possono essere mantenute altezze maggiori preesistenti, fatti salvi i casi in cui le norme riferite a singoli edifici prescrivano una riduzione della loro altezza in funzione di un

miglioramento igienico-sanitario, funzionale-distributivo o di inserimento ambientale.

N_p = Numero dei piani della costruzione

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

Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art. 13, comma 5, del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 12 del 27/06/2018 e s.m.i.), nonché gli eventuali soppalchi.

V = Volume

È la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (*S_{ul}*), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza *H* misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

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

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 della voce altezza dei fronti dell'art. 13 dell'allegato B del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 12 del 27/06/2018 e s.m.i.

Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (D_c), della costruzione dal ciglio o confine stradale (D_s): le definizioni sono contenute nell'art. 16 dell'allegato B del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 12 del 27/06/2018 e s.m.i.

Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

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

La distanza tra:

- filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante (*D*), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione;

- filo di fabbricazione di una costruzione e il confine della proprietà (*D_c*), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;

- filo di fabbricazione di una costruzione e una strada (*D_s*), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo il ciglio di una strada, come definiti dalla vigente normativa.

Le distanze minime dai fabbricati citate negli articoli e nelle schede tecniche sono da intendersi come distanze tra pareti finestrate, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, valevoli anche nel caso di una sola parete finestrata. Per le distanze tra pareti non finestrate valgono le norme del Codice Civile: costruzioni unite o aderenti, oppure a distanza non minore di tre metri.

Si potrà costruire a meno della distanza minima dal confine di proprietà fissata nelle schede tecniche e fino a confine, previo l'ottenimento dell'assenso scritto e la condivisione mediante firma congiunta del progetto da parte del terzo confinante, fatto salvo il rispetto delle norme previste dal D.M. 02.04.1968 n. 1444 in merito alla distanza tra fabbricati. Tale servitù dovrà essere ratificata attraverso atto pubblico registrato e trascritto, nel quale risulti che l'edificazione sul fondo servente deve rispettare la distanza minima tra fabbricati fissata dallo strumento urbanistico in ottemperanza al citato D.M. 1444/1968.

E' ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà (senza assenso del terzo confinante):

- se preesiste parete di fabbricato a confine;
- in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza;
- se il volume è completamente interrato.

Per gli interventi ammissibili di demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti.

I riporti di terreno e la costruzione di muri di contenimento del terreno, per livellamenti e sistemazioni funzionali alla realizzazione di interventi edilizi, fino ad un massimo di mt. 1,50 di altezza dal piano di campagna possono essere realizzati sul confine o a meno della distanza minima dal confine prescritta dalle norme di zona, senza assenso del terzo confinante. Tali opere devono comunque rispettare le distanze minime dai fabbricati di terzi fissate nelle Schede tecniche. Sono fatti salvi i muri di terrazzamenti esistenti e da ricostruire.

Art. 13 Computo dei volumi edificabili

1. In riferimento alla possibilità dell'aumento del 20% della volumetria residenziale esistente, si precisa che tale aumento è concesso per un'unica soluzione.

Eventuale utilizzo del medesimo, avvenuto in data antecedente all'approvazione della Variante Strutturale n. 3, escluderà ogni possibile futuro ricorso alla medesima facoltà.

2. Per edifici di volumetria inferiore all'indice di densità edilizia fondiaria relativo alla propria scheda tecnica, sarà possibile l'aumento di volumetria fino al raggiungimento del rapporto superficie/volume, fatte salve le prescrizioni di altezza e numero dei piani.

3. Al fine del calcolo dei volumi bisogna seguire le seguenti considerazioni:
in caso di copertura con tetti a falde inclinate, con destinazione residenziale del locale sottotetto, sono da computarsi nella volumetria i locali aventi le seguenti caratteristiche:

- altezza media pari a metri 2.40 per servizi e disimpegni, metri 2.70 per locali residenziali;
- rapporto tra la superficie finestrata e la pavimentata non inferiore a 1/8;
- volume minimo pari a mc 25;
- forniti di adeguati servizi igienici e accessibili con scale normali;
- opportunamente isolati con materiali coibenti.

Tale volume verrà computato ai fini della determinazione del massimo volume ammissibile.

4. I sottotetti non rispondenti alle predette caratteristiche non potranno avere destinazione residenziale, ma potranno ugualmente essere accessibili con normali scale fisse, inoltre illuminati ed areati con lucernari aventi come misure massime ml 1,00 x ml 0,50 per ogni mq 50 di pavimento. La verifica del rapporto di illuminazione ed aerazione va riferita all'intero sottotetto, anche nel caso di suddivisione del sottotetto in proprietà diverse rispetto a quando è stata autorizzata l'originaria realizzazione.

5. Ogni altro elemento in grado di illuminare ed aerare (abbaini, lucernai di maggiore

ampiezza, finestrature...) sarà di norma escluso a meno che faccia parte integrante di un progetto globalmente inteso. I sottotetti con destinazione non residenziale saranno destinabili a sgombero con l'esclusione di ogni destinazione abitativa; pertanto potranno essere pavimentati ed intonacati, escludendo tramezzature che configurino una distribuzione abitativa, formazione di servizi igienici, dotazione di impianti termico ed idrico.

6. Nel calcolo della volumetria edificabile su ciascun lotto non possono essere considerate le superfici già sfruttate per precedenti edificazioni, indipendentemente da frazionamenti, accorpamenti o passaggi di proprietà; le superfici sfruttate per l'edificazione in base a norme di precedenti strumenti urbanistici sono utilizzabili unicamente nel caso che il presente P.R.G.C. consenta indici di sfruttamento maggiori ed esclusivamente per la differenza tra il vecchio ed il nuovo strumento urbanistico.

7. Nelle zone residenziali o economiche le particelle catastali destinate in P.R.G.C. od in Piano esecutivo a servizi pubblici o di interesse pubblico ed a viabilità pubblica sono computate ai fini del rispetto degli indici di volumetria, superficie copribile e superficie edificabile su altre aree nella disponibilità del richiedente per le quali venga formulato parere favorevole dell'amministrazione comunale a condizione che esse vengano cedute gratuitamente al Comune. Non vengono comunque concesse deroghe alle disposizioni relative alle distanze, alle altezze, al numero dei piani e a quelle di cui al comma precedente.

Art. 14 Applicazioni degli indici

1. I precedenti indici per la determinazione dei volumi ed aree edificabili vengono applicati nel modo seguente:

- nelle zone residenziali di nuovo impianto o completamento tramite P.C. il volume costruibile si ottiene moltiplicando l'indice di densità edilizia fondiaria dell'area per la superficie fondiaria in considerazione;
- nelle zone di nuovo impianto con l'obbligo di Piano Esecutivo pubblico o privato il volume costruibile si ottiene moltiplicando l'indice di densità edilizia territoriale per la superficie territoriale considerata a condizione che siano fatte salve le prerogative dell'ultimo capoverso dell'art. 13. Devono essere verificati in sede di Piano Esecutivo i volumi anche con i parametri fondiari;
- nelle zone di tipo agricolo i volumi edificabili si ottengono moltiplicando il valore della sommatoria delle aree che compongono l'Azienda Agricola per gli indici di densità fondiaria enunciati nell'art. 36 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- nelle zone di tipo economico, sia sottoposte a Piani Esecutivi, sia a P.C., si ottengono moltiplicando la superficie fondiaria considerata per il rapporto di copertura relativo.

Art. 15 Opere di urbanizzazione

1. Ai sensi dell'art. 51 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i. si definiscono opere di urbanizzazione primaria:

- opere di risanamento e sistemazione del suolo;
- opere di viabilità e relative attrezzature;
- opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;

- rete ed impianti per lo smaltimento e la depurazione dei rifiuti liquidi;
- reti di distribuzione dell'energia elettrica, gas, telefono;
- spazi attrezzati a verde pubblico di quartiere;
- reti ed impianti di pubblica illuminazione.

2. Vengono considerate opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo e relative attrezzature;
- scuole secondarie superiori e relative attrezzature;
- edifici per il culto;
- centri sociali, civici, culturali, sanitari, sportivi;
- parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

3. Si definiscono opere di urbanizzazione indotta:

- parcheggi in superficie e sottosuolo, sovrappassi e sottopassi;
- impianti di trasporto collettivo comunali o sovracomunali;
- mense pluriaziendali;
- impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
- impianti di smaltimento rifiuti;
- fasce a verde di protezione stradale, cimiteriale, impianti produttivi e sponde di laghi o fiumi;
- manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti ed opere di consolidamento del terreno.

4. La condotta del gas metano individuata in cartografia, che attraversa la zona di fondovalle del territorio comunale, determina una fascia di rispetto di m. 12,50 su entrambi i lati, misurata ortogonalmente dall'asse della tubazione.

L'area individuata in cartografia, destinata alla cabina del gas metano collegata alla condotta, è regolata dal rapporto di copertura $RC = 50\%$ della superficie fondiaria per eventuali ampliamenti dell'infrastruttura.

TITOLO 4 - TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

Art. 16 Modalità di attuazione del P.R.G.C.

1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G.C. avviene a mezzo di interventi edilizi diretti, pubblici o privati, ovvero di Strumenti Esecutivi come indicato nell'art.5 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, secondo quanto previsto dalla Cartografia per ciascuna zona in cui si vuole intervenire.

2. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o privata dovranno avere le seguenti caratteristiche dimensionali:

- nel caso di interventi di nuovo impianto lo strumento esecutivo dovrà riguardare l'intera area di piano in cui si inserisce l'intervento, indicata in cartografia;
- nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica lo strumento urbanistico esecutivo dovrà riguardare ambiti edificati caratterizzati da sostanziale unitarietà e adeguata estensione.
- Sono a carico dei proponenti del P.E.C. la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria così come definite dall'art. 51 L.R. 56/77.

Art. 17 Tipologia degli interventi per la trasformazione ed uso del suolo

1. Il P.R.G.C. disciplina l'uso del suolo mediante prescrizioni che comprendono sia la individuazione delle aree inedificabili, sia le norme operative che precisano, per le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia e per gli edifici esistenti ed in progetto, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, oltreché i tipi di intervento previsti, con i relativi parametri e le modalità di attuazione.

2. I tipi di intervento previsti risultano essere quelli individuati dall'art. 3 del T.U. 380/2001 e s.m.i., dalla L. 73/2010 e dall'art.13 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i.:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuova costruzione comprendenti:
 - a) costruzione di manufatti fuori terra o interrati, o l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
 - b) interventi di Urbanizzazione Primaria e Secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - c) la realizzazione di infrastrutture ed impianti anche per pubblici servizi che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione;
 - e) l'installazione di manufatti leggeri che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - f) interventi pertinenziali come definiti dall'art. 19 N.T.A.;
 - g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art. 18 Demolizioni

1. Le demolizioni di manufatti esistenti, escluse puntuali ordinanze dell'autorità competente, sono soggette a preventivo P.C. con le seguenti specificazioni:

- la demolizione di manufatti, preordinata ad interventi di sostituzione parziale, negli interventi di manutenzione, restauro o ristrutturazione, deve essere documentata all'interno dei progetti edilizi e risultare parte integrante del medesimo P.C.;
- la demolizione di opere non preordinate a successive edificazioni deve essere subordinata alla realizzazione degli interventi statici necessari alla salvaguardia di manufatti non demoliti ed alla corretta sistemazione delle aree lasciate libere.

2. Può in ogni caso essere negata la demolizione di fabbricati che siano valutati di interesse storico o ambientale.

Art. 19 Pertinenze degli insediamenti e sistemazione delle relative aree

1. Qualunque intervento su aree di pertinenza degli edifici deve assicurare la salvaguardia delle aree a verde privato e degli alberi ad alto fusto.

2. Gli edifici accessori e pertinenziali di modeste dimensioni sono conteggiati secondo gli indici della zona cui si fa riferimento e dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- sono esclusivamente destinati a deposito attrezzi o materiali;
- dovranno costituire pertinenza del fabbricato principale; se separati dallo stesso il vincolo di pertinenzialità deve essere ratificato mediante atto pubblico registrato e trascritto.

Inoltre nelle Aree di completamento e di nuovo impianto:

- devono essere armonizzati con l'edificio principale;
- devono essere costituiti da un unico corpo di fabbrica;
- devono avere accesso da spazi privati.

In tutte le zone sono soggetti al solo rapporto di copertura gli edifici accessori e pertinenziali aventi le seguenti caratteristiche: non devono avere altezza interna maggiore di metri 2,50 misurata dal piano di campagna, a lavori ultimati, al piano d'imposta della copertura, oppure misurata all'intradosso in caso di copertura piana (nel caso di solai nervati l'altezza è misurata sotto trave); se chiusi con pareti devono avere superficie utile netta minore di mq. 28.

3. Si potrà costruire a meno della distanza minima dal confine di proprietà fissata nelle schede tecniche e fino a confine previo l'ottenimento dell'assenso scritto e la condivisione mediante firma congiunta del progetto da parte del terzo confinante.

Tale servitù dovrà essere ratificata attraverso atto pubblico registrato e trascritto.

4. Nelle aree rimaste libere dalle costruzioni saranno autorizzate, su richiesta, secondo il disposto dell'art. 3, comma 1° punti e.5) - e.6), del T.U. 380/2001 e secondo quanto previsto dai precedenti commi, strutture quali serre stabili, pergolati coperti, gazebo e simili, con l'esclusione di box in lamiera o prefabbricati ed altre strutture similari, fino al raggiungimento del rapporto di copertura ammesso nelle Schede Tecniche.

5. In queste zone è altresì consentita l'installazione, a carattere temporaneo e stagionale, di strutture leggere quali pergolati, gazebi, serre, ecc., che non costituiscano né volume, né superficie coperta stabile e neppure depositi di qualsiasi materiale ed attrezzature. Nei casi in cui sia previsto dalle norme edilizie vigenti tale operazione sarà soggetta a presentazione di titolo abilitativo

edilizio, corredato da soluzioni grafiche e da un atto di impegno unilaterale con il quale il richiedente dichiara la natura della struttura e s'impegna a rimuoverla, a sue spese, a semplice richiesta del Comune. In particolare le serre non potranno avere altezza massima superiore a m. 2,00 per una lunghezza di non oltre m. 6,00.

I manufatti di cui al presente comma devono rispettare le prescrizioni seguenti e quelle inerenti i materiali e le tecniche costruttive contenute nell'art. 129 del Regolamento Edilizio:

- superficie coperta massima: mq. 30, fatte salve situazioni preesistenti con maggiori dimensioni;
- altezza massima: secondo quanto previsto al 2° comma
- distanze da confini: possono essere costruiti a confine o a meno di m. 5;
- distanze da fabbricati di terzi: non deve essere rispettata la distanza di m. 10 per la sola porzione del manufatto verso il fabbricato realizzata con pilastri senza tamponamenti;
- distanze da strade: per le strade comunali e vicinali all'interno del Centro Abitato (perimetrato ai sensi del Codice della strada) le strutture aperte o con tamponamenti parziali possono essere posizionate con i pilastri di sostegno fino a m. 3 dal confine stradale; nelle aree del Centro Storico le stesse strutture invece possono essere posizionate anche a meno di m. 3, quando, secondo le valutazioni del Comune, non rechino pregiudizio alla circolazione stradale, perché allineate e vicine a prospetti di edifici esistenti ovvero poste per intero a livello più basso rispetto al piano stradale o più alto di almeno m. 2 rispetto allo stesso, senza nulla pretendere per danni derivanti dalla manutenzione della strada. Per la restante viabilità vale quanto previsto dal nuovo Codice della Strada o dall'Ente proprietario della strada in presenza di particolari situazioni;
- le distanze di cui alle tre precedenti alinee sono da intendersi prevalenti rispetto alle norme di zona delle Schede tecniche.

6. Rientrano nelle pertinenze anche le verande a protezione degli agenti atmosferici, addossate agli edifici ed installate: a chiusura di balconi incassati nei prospetti, a piano terra o sui lastrici solari. Esse sono sottoposte alle seguenti prescrizioni e quelle inerenti i materiali e le tecniche costruttive contenute nell'art. 129 del Regolamento Edilizio:

- la superficie aeroilluminante delle verande non può essere inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento della veranda più il locale a cui è annessa;
- il locale con punto cottura/focolare o il servizio igienico che si aprono sulle verande devono essere muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata, con scarico diretto verso l'esterno; nelle verande non devono essere installati apparecchi con fiamma libera;
- se sono presenti all'interno della veranda tubi/misuratori per distribuzione del gas, essa deve avere apertura diretta e permanente con l'esterno costituita da foro situato sulla parte superiore, avente superficie almeno di 1/30 della superficie di pavimento, con un minimo di mq. 0,20;
- la veranda non è conteggiata negli indici di densità edilizia se ha una superficie utile fino a mq. 10 per alloggio; se ha una superficie maggiore è conteggiata nella sua totalità;
- altezza massima: da estradosso del pavimento a intradosso del soffitto nel caso di balconi di edificio condominiale; secondo quanto previsto al 2° comma nel caso di installazione a piano terra o su lastrici solari;
- nel caso di edificio condominiale deve essere fornita l'autorizzazione dell'assemblea del condominio e l'installazione deve garantire un'adeguata composizione formale ed estetica dei prospetti;
- nel caso di balconi incassati la sporgenza della veranda dovrà essere contenuta entro il filo della parete esterna del muro di tamponamento;
- non possono essere installate sui prospetti fronteggianti la viabilità pubblica e/o altri spazi pubblici; nelle aree collinari e di Centro Storico l'installazione è soggetta al parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio ai fini dell'inserimento ambientale;

- distanze da confini, fabbricati, strade: valgono le norme di zona;
- l'intervento è sottoposto a titolo abilitativo edilizio.

7. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti destinati a residenza civile e agricola, attività ricettive o ricreative, è consentita la realizzazione di piccole attrezzature sportive e per il tempo libero (non costituenti volume o superficie coperta) connesse alla fruizione delle aree a verde privato, quali piscine, gioco bocce e tennis, ecc..

Art. 20 Viabilità ed accessi alle strade – Recinzioni e muri di sostegno

1. Le strade su tutto il territorio comunale possono subire modifiche di tracciato, ampliamenti di sede od altre modifiche che permettano la realizzazione di un assetto viario idoneo alla nuova realtà dei trasporti e delle comunicazioni.

2. In cartografia è riportato l'assetto viario futuro del Comune con la delineazione di nuove strade ed, ove occorra, l'ampliamento di quelle esistenti.

3. L'apertura di nuove strade private e pubbliche è consentita solo nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi; le caratteristiche prescritte sono le seguenti:

- Nelle zone di tipo residenziale con obbligo di S.U.E, o di nuovo impianto, la sezione utile della strada, al netto dei marciapiedi laterali, dovrà essere non inferiore a metri 6,00 ed avere marciapiedi di ml 1,50 da ambo i lati. Ove possibile sarà prevista una pista ciclabile larga almeno ml 1,50. Nelle zone di Centro abitato e di completamento, in caso di nuova edificazione, sul fronte della strada dovrà essere lasciata libera una striscia ad uso marciapiede larga almeno metri 1,50.
- Nelle zone di tipo economico con obbligo di S.U.E la viabilità interna dovrà essere assicurata con strade interne aventi larghezza minima di ml. 7.00 e almeno un marciapiede di larghezza ml. 1,50. Ove possibile sarà prevista una pista ciclabile larga almeno ml. 2,40.

4. I nuovi accessi diretti su strade statali e provinciali esterne ed interne al perimetro del Centro Abitato potranno essere realizzati previo assenso dell'Ente proprietario o gestore e così la trasformazione degli accessi agricoli esistenti in accessi economici e residenziali.

5. L'Amministrazione Comunale potrà concedere l'accesso alle strade suddette solo previo Nulla Osta dell'Amministrazione interessata.

6. I cancelli degli accessi veicolari debbono essere realizzati secondo le prescrizioni dell'art. 86 del Regolamento Edilizio.

7. Recinzioni: i lotti dei terreni edificati od in corso di edificazione possono essere chiusi da recinzioni che delimitino le proprietà da spazi privati o pubblici.

8. Il posizionamento delle recinzioni in tutto il territorio comunale dovrà essere conforme a quanto prescritto dal D.P.R. 495/1992, modificato dal D.P.R. n. 147 del 26.04.1993 e successive modifiche e integrazioni.

9. L'installazione di recinzioni sarà possibile mediante D.I.A. o dopo il rilascio di apposito P.C., da richiedersi allegando disegni chiarificatori comprendenti planimetrie (scale 1:100 o 1:200), sezioni e prospetti (scala 1:50), previo accertamento dell'esatta posizione planimetrica con l'Ufficio Tecnico.

10. Qualora si tratti di recinzioni di lotti di nuova edificazione l'istanza per l'esecuzione della recinzione dovrà sempre essere presentata indipendentemente da eventuali precedenti P.C.

11. Nelle zone di tipo residenziale le recinzioni di norma dovranno essere realizzate secondo le prescrizioni dell'art. 89 del Regolamento Edilizio.

12. Nel caso la recinzione divida due lotti di terreno aventi quote diverse, l'altezza sarà misurata dal lato del terreno posto a quota inferiore.

13. Nelle zone a destinazione economico sono ammesse recinzioni realizzate secondo le prescrizioni dell'art. 89 del Regolamento Edilizio.

14. Muri di sostegno: per il posizionamento dei muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni del Codice della Strada e relativo regolamento.

15. Tra il muro di sostegno a monte ed a valle della costruzione e la stessa dovrà essere mantenuta una distanza minima definita dall'art. 117 del Regolamento Edilizio.

16. Le altezze dei muri di sostegno sono definite dall'art. 117 del Regolamento Edilizio.

Art. 20 bis **Qualificazione energetico-ambientale degli edifici**

1. Con la presentazione del Progetto esecutivo per l'acquisizione del permesso a costruire, con apposita relazione o nell'ambito della relazione tecnico illustrativa del progetto, il Progettista è tenuto a descrivere e documentare le modalità con cui il progetto presentato corrisponde alle prescrizioni:

- del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i, Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia;
- della DGR 46-11965 del 4 agosto 2009, Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia". Disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici ai sensi dell'articolo 21, lettere d), e) e f);
- della DGR 46-11967 del 4 agosto 2009 Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia". Disposizioni attuative in materia di impianti solari termici, impianti da fonti rinnovabili e serre solari ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettere g) e p);
- della DGR 46-11968 del 4 agosto 2009, Aggiornamento del Piano Regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria – Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e Disposizioni attuative della Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia) Articolo 21, lettere a), b) e q);
- del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 "Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", con specifico riferimento all'Allegato 1 allo stesso;
- del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici";
- dell'art. 11 "Obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti" del D. Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 "Attuazione delle Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso di energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e

2003/30/CE”.

Art. 20 ter **Misure di mitigazione e compensazione degli impatti ambientali**

1. Gli interventi in progetto sono sottoposti alle misure di mitigazione e compensazione degli impatti contenute nei successivi commi, con riferimento agli interventi previsti nelle specifiche Varianti al PRGC.

2. Gli interventi previsti nelle VARIANTI PARZIALI n. 5/2014, n. 7/2016, n. 8/2020 e **n.9/2024** al PRGC devono rispettare le misure di mitigazione e compensazione degli impatti, riferite ai singoli interventi, contenute nel Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS (Capitolo 5° - Caratteristiche ambientali delle aree interessate dal piano in esame e potenziali impatti) allegato alle stesse Varianti; inoltre sono sottoposti alle seguenti prescrizioni:

(a) QUALITA' PAESAGGISTICA DEGLI INTERVENTI - Nella predisposizione del progetto da presentare per l'acquisizione del permesso a costruire, si raccomanda di fare riferimento ai criteri di intervento descritti nell'elaborato “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli interventi – Buone pratiche per la progettazione edilizia”, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 30-13616 del 22 marzo 2010.

Per quanto riguarda l'interferenza delle previsioni della Variante Parziale n. 5/2014 con il sistema delle visuali e la percezione del paesaggio, per l'area turistico-ricettiva “Ciabot Nogaris” indicata in cartografia con il n. 18 va adempiuto quanto indicato nella relativa scheda tecnica n. 18.

(b) GESTIONE DEL TERRENO AGRARIO - In fase di cantiere, preliminarmente alle attività di scavo, si provvederà all'asportazione dello strato di terreno agrario, al suo deposito secondo modalità tali da consentirne il mantenimento della fertilità ed al suo riutilizzo nell'ambito della sistemazione finale dell'area. Si provvederà a concordare con il Comune le modalità di riutilizzo di eventuali quantitativi in esubero dello strato di terreno agrario asportato.

(c) PERMEABILITA' DELLE AREE A PARCHEGGIO - Le aree a parcheggio all'aperto dovranno essere realizzate preferibilmente con tecniche e materiali, come autobloccanti e prato armato, che non comportano aumento del livello di impermeabilizzazione del suolo.

(d) RISPARMIO DELLE RISORSE IDRICHE - In ottemperanza delle indicazioni dell'art. 146 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 42 del Piano regionale di tutela delle acque, per contribuire al risparmio di acqua potabile, il progetto presentato per l'acquisizione del permesso a costruire dovrà prevedere la costruzione di serbatoi interrati, dotati di idonei impianti di sollevamento, per la raccolta delle acque meteoriche ed il loro utilizzo per l'irrigazione del verde pertinenziale e/o per la manutenzione ordinaria delle aree a parcheggio e cortili.

(e) RACCOLTA RIFIUTI – *obiettivo principale negli interventi urbanistico / edilizi è la riduzione della produzione di rifiuti ed il miglioramento della gestione degli stessi.* Nel caso di interventi soggetti a PEC, con la presentazione del Progetto Preliminare, al fine di favorire il conferimento delle diverse categorie di rifiuto e consentirne la verifica da parte del soggetto addetto al servizio di raccolta, dovrà essere individuata la localizzazione e l'organizzazione delle isole ecologiche dedicate ai nuovi insediamenti.

(f) CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO – Nel settore del territorio comunale che ricade all'interno del SIC IT1160029 “Colonie di Chiroterri di Monticello e Santa Vittoria d'Alba” per gli impianti di illuminazione delle aree esterne si applicano le misure di prevenzione previste per le “zone 1” ai sensi della L.R. 24 marzo 2000, n. 31 e della Deliberazione della Giunta Regionale n. 29-4373 del 20 novembre 2006, con le allegate “Linee guida per la limitazione dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico”.

Nelle restanti parti del territorio comunale, oltre all'applicazione delle misure previste dalla normativa citata per le “zone 3”, si applicano, per i suddetti impianti, le seguenti prescrizioni:

- adozione di apparecchi con ottica cut-off ed installazione dell'apparecchio di illuminazione a 90° rispetto al palo di sostegno;

- adozione di lampade ad avanzata tecnologia ed elevata efficienza luminosa, quali quelle a LED;
- adozione di elementi di chiusura preferibilmente trasparenti e piani, realizzati con materiale stabile anti ingiallimento quale vetro, metacrilato ed altri con analoghe proprietà;
- impiego, a parità di luminanza, di apparecchi che conseguano impegni ridotti di potenza elettrica e condizioni ottimali di interesse dei punti luce;
- impiego di dispositivi in grado di ridurre, dalle ore 01.30 alle ore 05.30, l'emissione di luce in misura non inferiore al 30% rispetto alla situazione di regime, a condizione di non compromettere la sicurezza.

(g) COMPENSAZIONI AMBIENTALI - Nella realizzazione degli interventi in progetto si prescrive di riservare una parte delle aree interessate per opere in verde, finalizzate ad incrementare la valenza ecologica del territorio in esame. Con la presentazione del progetto del permesso di costruire si richiede di prevedere la realizzazione di opere in verde da attuarsi preferibilmente sul fronte strada delle aree di intervento.

In tal senso si prevede:

- a) nelle aree a destinazione d'uso residenziale: il mantenimento di almeno il 30% della superficie fondiaria non pavimentato, con un massimo del 20% mantenuto a prato o prato arborato e un minimo del 10% sistemato con piantumazioni arboree e arbustive addensate volte a realizzare zone o fasce di vegetazione naturale;
- b) nelle aree a destinazione industriale e agro-industriale il mantenimento di almeno il 15% della superficie fondiaria non pavimentato oppure 1 albero ogni 125 mq. della stessa superficie, possibilmente con piantumazioni arboree e arbustive addensate volte a realizzare zone o fasce di vegetazione naturale.

Nell'attuazione degli interventi riguardanti le aree 2 Prod e 1 Agr delle Varianti Parziali 7/2016 e 8/2020 si prescrive inoltre, al fine di preservare il corridoio ecologico tra l'area del SIC *Colonia di Chiroterri di Santa Vittoria d'Alba e Monticello* e le zone inedificate della piana fluviale, di attuare i seguenti accorgimenti:

- area 2 Prod (della Variante parziale 7/2016):
 - evitare ogni interferenza con la vegetazione presente lungo il Rio del Molino;
 - localizzare le piantumazioni arboree e arbustive addensate lungo il lato ovest e sud dell'area di espansione;
- area 1 Agr (delle Varianti parziali 7/2016 e 8/2020):
 - localizzare le piantumazioni arboree e arbustive addensate lungo il lato est sia dell'area di espansione sia dell'attuale area che ospita le attività di allevamento. In aggiunta analoghe piantumazioni vanno localizzate anche sui lati sud ed ovest dell'area di espansione.

Le specie arboree e arbustive di previsto impianto dovranno appartenere alla vegetazione locale escludendo l'impiego di specie non autoctone nella formazione dei settori a vegetazione arboreo arbustiva addensata, e dovranno preferibilmente essere a chioma ampia e crescita veloce, al fine di favorire la presenza di entomofauna ed avifauna.

Si elencano di seguito le specie di riferimento per i suddetti interventi di sistemazione a verde:

- Alberi: farnia (*Quercus robur*), rovere (*Quercus petraea*), carpino bianco (*Carpinus betulus*), acero campestre (*Acer campestre*), acero di monte (*Acer pseudoplatanus*), olmo campestre (*Ulmus minor*), ciliegio selvatico (*Prunus avium*), tiglio selvatico (*Tilia cordata*), olmo montano (*Ulmus glabra*), frassino maggiore (*Fraxinus excelsior*), frassino ossifillo (*Fraxinus oxycarpa*), lantana (*Viburnum lantana*), pallon di maggio (*Viburnum opulus*), ontano nero (*Alnus glutinosa*), pioppo nero (*Populus nigra*), pioppo bianco (*Populus alba*), salice bianco (*Salix alba*), salice da ceste (*Salix triandra*), salicone (*Salix caprea*);
- Mantello e cespuglieto: frangola (*Frangula alnus*), nocciolo (*Corylus avellana* sanguinello (*Cornus sanguinea*), ligustro (*Ligustrum vulgare*), prugnolo (*Prunus spinosa*), spincervino (*Rhamnus catharticus*), biancospino (*Crataegus monogyna*, *Crataegus oxyacantha*), rosa

selvatica (*Rosa* sp.pl.), salice dorato (*Salix aurita*), salice ripaiolo (*Salix eleagnos*), salice rosso (*Salix purpurea*), salice cinerino (*Salix cinerea*), berretta da prete (*Euonymus europaeus*), sambuco (*Sambucus nigra*), ginestra dei carbonai (*Cytisus scoparius*).

Con l'attuazione degli interventi di sistemazione a verde si dovrà inoltre provvedere all'applicazione della D.G.R. 23-2975 del 29/2/2016 in merito a quanto previsto riguardo alle specie esotiche invasive; in tal senso, ove possibile ai fini di quanto perseguito con la suddetta D.G.R., si dovrà attuare una preliminare eradicazione delle specie, eventualmente presenti nell'area di intervento, indicate negli elenchi (Black list) riportati in allegato alla citata D.G.R. Gli interventi relativi alle modifiche 4RES, 5RES, 3PROD, 1AGR inserite con la Variante parziale n. 8/2020 e le modifiche relative all'ampliamento superficiale dell'area PCC8Ca e all'ampliamento volumetrico del fabbricato posto sul map. 221, Fg. 11, inserite con la Variante Parziale n. 9/2024 sono soggetti a misure di compensazione ambientale, le quali verranno stabilite con apposito provvedimento da parte dell'Amministrazione Comunale, nel quale si individueranno le porzioni di territorio soggette ad opere di valorizzazione ambientale, la tipologia delle stesse, le misure a carico dei soggetti attuatori degli interventi edilizi quantificate in relazione ai previsti impatti.

(h) TUTELA DELLE SUPERFICI FORESTALI DALLE TRASFORMAZIONI – Gli interventi che prevedono la trasformazione delle superfici a bosco in altre destinazioni d'uso, attraverso l'eliminazione della vegetazione esistente e l'utilizzazione del suolo diversa da quella forestale, nonché in generale l'abbattimento di alberi, sono sottoposti alle misure di compensazione della superficie forestale trasformata e mitigazione degli impatti sul paesaggio previsti dall'articolo 19 della L.R. 10 febbraio 2009 n. 4. Le misure di compensazione ambientale sono stabilite in sede di rilascio del permesso di costruire secondo le modalità applicative stabilite dallo stesso art. 19 della L.R. 4/2009.

(i) SALVAGUARDIA DELL'AVIFAUNA – Al fine di ridurre il potenziale impatto causato sull'avifauna dalla realizzazione di edifici con ampie superfici vetrate trasparenti, si prevede, per gli edifici industriali, commerciali o destinati ad accogliere uffici, di futura realizzazione o esistenti interessati da interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione:

- il divieto di utilizzo di superfici trasparenti specchiate;
- l'utilizzo, nel caso di:
 - pareti trasparenti, anche riferite ad un solo locale,
 - finestrature a nastro,
 - finestre o porte finestre con superfici trasparenti superiori a mq. 2,
 di materiale (vetro o altro) che dovrà essere reso percepibile dall'avifauna in volo, ricorrendo a elementi, in tutto o in parte, opachi, o colorati, o satinati, o idoneamente serigrafati, o con l'inserimento di filamenti di colore visibile.

(l) TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE - Nelle aree aventi destinazione produttiva, logistica, terziaria, commerciale e in generale in quelle che comportano il transito di mezzi pesanti occorre provvedere a realizzare interventi di raccolta, trattamento e smaltimento delle acque di prima pioggia delle superfici scolanti nei termini previsti dal Regolamento regionale 20 febbraio 2006, n. 1/R e s.m.i. o dalla normativa successivamente promulgata. Nel caso della Variante parziale n. 7/2016 questa norma si applica alle modifiche indicate con il n. 2 Prod e 1 Agr nella Relazione illustrativa della stessa Variante.

Si sottolinea inoltre la necessità che sia assicurato un idoneo recapito delle acque derivanti dal dilavamento delle superfici scolanti (di origine meteorica e non) anche in considerazione di quanto previsto dall'art. 113 comma 4 del D. Lgs 152/06 e ss.mm.ii. Si evidenzia anche la necessità di gestire in modo ottimale le acque derivanti dal dilavamento meteorico delle superfici scolanti prevedendo, qualora necessario, trattamenti appropriati delle stesse.

(m) ATTENZIONI VARIE - *Si ricorda infine che i potenziamenti/cambiamenti delle attività produttive in essere dovranno essere preventivamente autorizzati dagli enti competenti ai fini dell'aggiornamento delle autorizzazioni rilasciate. Si chiede inoltre di prevedere soluzioni*

progettuali⁴ che garantiscano la riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, la sostenibilità energetico-ambientale (mediante l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili), la riduzione della produzione di rifiuti ed il miglioramento della gestione degli stessi. Per quanto riguarda i materiali estratti come terre e rocce da scavo da collocare all'esterno del sito ovvero al suo interno, il riferimento normativo è il D.P.R. n. 120/20175 (ex art. 21 e 24), ovvero nel caso di una gestione di materiali con qualifica di rifiuto è la Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.. Qualora siano previste operazioni di demolizione, si chiede di verificare preventivamente la presenza di sostanze pericolose (quali amianto) e di prevederne il corretto smaltimento/gestione secondo la normativa vigente.

Art. 20 quater **Vincoli territoriali - ambientali**

1. Per gli interventi di realizzazione di nuovi insediamenti, la Relazione tecnica illustrativa degli interventi previsti facente parte degli elaborati progettuali presentati per l'acquisizione del permesso di costruire, oppure, ove previsto, predisposti per il Piano Esecutivo Convenzionato o per il Permesso di Costruire Convenzionato, dovrà contenere uno specifico paragrafo dedicato alla verifica se l'area di intervento sia soggetta o meno al rispetto di vincoli territoriali – ambientali.

2. Si richiamano in tal senso, a titolo di riferimento non esaustivo, le categorie di vincolo più frequenti:

- a) fascia di rispetto di corsi d'acqua (D.Lgs 42/2004, art. 142, co 1 lett. c) e L.R. 56/1977 e s.m.i., art. 29;
- b) zone boscate (D.Lgs 42/2004, art. 142, comma 1 lett. g);
- c) vincolo idrogeologico (LR 45/1989).

Ove presenti i suddetti vincoli dovranno essere illustrati con apposita cartografia e la Relazione tecnica illustrativa dovrà descrivere le misure e gli interventi volti ad assicurare il rispetto delle prescrizioni normative associate ai vincoli, richiamando altresì gli elaborati complementari di quelli di progetto in tal senso predisposti.

3. Gli interventi previsti riguardanti le risorse idriche

- dovranno essere coerenti con quanto previsto dalla normativa regionale vigente in merito alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile;
- non dovranno interferire con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- non dovranno prevedere la realizzazione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde, ai sensi dell'art. 2 c. 6 della l.r. 22/1996 e s.m.i.;
- non dovranno interferire con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- in caso di nuovi prelievi, dovranno acquisire la concessione di derivazione ai sensi del DPGR 10/R e s.m.i del 29/07/2003 in funzione della destinazione d'uso della risorsa;
- in caso di stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del DPGR 10/R e s.m.i., non sarà necessario acquisire una concessione di derivazione idrica.

Si specifica che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e pertanto non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

4. Per i pozzi potabili denominati "Pz4" e "Pz5" ubicati in località Cinzano, sulla particella catastale n. 1369 del foglio di mappa n. 9, vale l'area di salvaguardia (suddivisa in zona di tutela assoluta, zona di rispetto ristretta e allargata) individuata in cartografia; in essa si applicano i vincoli

e le limitazioni d'uso previste dal Regolamento regionale n. 15/R/2006 e dalla Determina regionale n. 591 del 2/12/2019 di definizione della stessa area.

Art. 20 quinquies **Salvaguardia dei valori riconosciuti al sito "Paesaggi vitivinicoli del Piemonte Langhe - Roero e Monferrato"**

1 Il PRGC individua e tutela le aree tampone (buffer zone) del Sito Unesco, "Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe - Roero e Monferrato", in osservanza dei contenuti delle Linee Guida per l'adeguamento dei Piani Regolatori e dei Regolamenti Edilizi approvate con DGR n. 26-2131 del 21/09/2015.

Al fine del mantenimento dell'uso agrario del territorio, deve essere preservata e valorizzata la destinazione d'uso agricola preesistente.

Sono ammesse le colture tradizionali allo scopo di mantenere il riparto colturale storico.

Non è consentita l'eliminazione di elementi naturali presenti quali siepi, filari e macchie boscate legati alla percezione tradizionale storica del paesaggio vitato.

Non sono ammessi interventi che alterino la morfologia del territorio, con sbancamenti di versante se non finalizzati al mantenimento dell'assetto geomorfologico ed alla razionalizzazione delle sistemazioni delle pratiche agricole tradizionali.

2 Tutela del sistema idrogeologico ed ambientale

Ai fini della tutela del sistema idrogeologico e della protezione del suolo da erosioni e/o fenomeni di degrado legati alle modalità colturali, devono essere osservate le seguenti disposizioni:

- le trasformazioni, anche in funzione di difesa spondale, che interessino corsi d'acqua, devono garantire la conservazione delle specie vegetali autoctone ed essere realizzate prioritariamente con tecniche di ingegneria naturalistica, tenendo conto della morfologia dei luoghi;
- i condotti di drenaggio delle acque devono essere ricondotti in un corpo recettore adeguato, nel rispetto del sistema idrografico esistente;
- non sono consentiti interventi che possano compromettere la funzionalità della rete ecologica e la connessione degli elementi della rete.

3 Interventi edificatori

In caso di nuova edificazione, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 43 delle presenti NTA, di residenze per gli aventi titolo, di capannoni agricoli o di bassi fabbricati funzionali all'attività agricola, dovrà essere assicurata piena coerenza con le tipologie ed i materiali tipici del tessuto rurale preesistente e con i valori paesaggistici del contesto, evitando l'utilizzo di materiali incongrui.

I volumi edilizi dovranno preferibilmente avere pareti esterne realizzate con materiali caratteristici del luogo o intonacate e tinteggiate, secondo la gamma delle cromie locali, con riferimento ove esistente al Piano del colore comunale o alle indicazioni del GAL. Le tipologie di aperture ed i rapporti pieni/vuoti saranno progettati in considerazione delle preesistenze della tradizione rurale locale.

Per la nuova edificazione di fabbricati per uso agricolo (capannoni) deve essere evitato il ricorso a strutture prefabbricate seriali generalizzate (metalliche, in cemento armato...) lasciate a vista e dovranno essere previsti congrui accorgimenti progettuali (tinteggiature, schermature a verde...) che assicurino un ottimale inserimento del nuovo manufatto nell'intorno paesaggistico.

Tutte le aree di pertinenza dei nuovi manufatti o degli edifici realizzati dovranno mantenere alti livelli di permeabilità del terreno ed essere opportunamente sistemate.

4 Impianti, infrastrutture

Eventuali infrastrutture e impianti tecnologici, come regolamentati dalle presenti NTA, dovranno comunque essere mitigati utilizzando opportune schermature verdi e bordi vegetati. Qualora sia indispensabile la realizzazione di nuovi impianti di diffusione delle telecomunicazioni, come regolamentati dall'art. 45 delle NTA, deve essere garantita la mitigazione dell'eventuale impatto paesaggistico, con particolare riferimento agli elementi collocati in posizione tale da interferire con le visuali principali e panoramiche, secondo quanto desumibile dalla "Carta della sensibilità visiva".

Nel caso di impianti per la diffusione delle telecomunicazioni già esistenti e non rimovibili, occorre prevedere accordi tra i soggetti gestori per ridurre il numero dei sostegni e minimizzare gli impatti.

5 Piantumazioni

Le piantumazioni dovranno avvenire con impiego di essenze arboree ed arbustive autoctone coerenti col contesto vegetazionale locale, escludendo le specie vietate inserite nella "black list" della Regione Piemonte (DGR 46-5100 del 18/12/2012 e s.m.i.).

TITOLO 5 - AREE A STANDARD URBANISTICI

Art. 21 Generalità

1. Il P.R.G.C. assicura superfici destinate a servizi di pubblica utilità comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti ed in progetto, commisurate all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali, turistici (Art. 3 D.M. 2.04.1968, n.1444 modificato ed integrato dall'art. 21 della Legge Reg. n. 56/77 e s.m. i.).

2. La dotazione complessiva di aree per servizi pubblici è fissata in 25 mq/ab. suddivisi in:
- 5 mq/ab. di aree destinate all'istruzione;
 - 5 mq/ab. di aree destinate ad attrezzature di interesse comune;
 - 12,5 mq/ab. di aree destinate a verde, parco, sport;
 - 2,5 mq/ab. di aree destinate a parcheggi pubblici.

3. In generale le superfici a standard urbanistici calcolate come previsti dall'art. 21 già citato, dovranno essere cedute e/o assoggettate ad uso pubblico con atto pubblico a favore del Comune. Rientrano tra le aree pubbliche per servizi ed attrezzature, oltre a quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, anche quelle private assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione che definisca le modalità e le agevolazioni tese a garantire la valenza pubblica e le finalità previste nel P.R.G.C., inoltre quelle in proprietà ad Enti e privati che erogano servizi pubblici, di interesse comunale e sovracomunale.

4. Nelle aree di riordino e di nuovo impianto potrà essere modificata, in accordo con l'amministrazione, la disposizione delle aree per servizi pubblici e viabilità in sede di approvazione dello S.U.E. o del P.C. Convenzionato, senza ridurre la quantità di superfici destinate a standard e senza modificare le disposizioni e la collocazione delle aree a Verde Rinaturalizzato (VE).

5. Le caratteristiche delle singole aree sono riportate in cartografia, negli articoli seguenti e nelle allegate Schede Tecniche.

Art. 22 Aree per l'istruzione

1. Gli edifici rientranti in questo settore sono gli asili nido, le scuole materne, le scuole elementari e le scuole medie dell'obbligo.

2. Gli spazi e le aree destinate ad istruzione sono evidenziati in cartografia. In queste zone il P.R.G.C. si attua tramite intervento edilizio diretto.

3. Prescrizione Puntuale PPI(S): *L'area a servizi per l'istruzione esistente S, in Frazione Cinzano, destinata ad interventi di adeguamento sismico, riqualificazione energetica e ampliamento della struttura scolastica esistente, che ospita la scuola dell'infanzia al Piano Terra e scuola primaria al Primo Piano (individuata in cartografia con la sigla "PPI(S)", essendo racchiusa in un contesto edificato e quindi senza possibilità di essere ampliata, non può rispettare l'ampiezza minima prevista dalle normative statali di settore. In tal caso, come previsto dalle medesime normative, si prescrive che la superficie destinata ad ospitare la scuola dell'infanzia/primaria debba essere non inferiore a mq. 5.000, comprensivi anche dell'area destinata a parcheggi posta in adiacenza interessante il mappale n. 147 del Fg. 14.*

Art. 23 Aree per le attrezzature di interesse comune

1. Per attrezzature di interesse comune s'intendono quelle religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, destinate a mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici.

2. In questo tipo di aree, come in quelle dell'articolo precedente, sono ammesse nuove edificazioni, ristrutturazioni con o senza ampliamento, risanamento e manutenzione esclusivamente degli edifici pubblici coerentemente con la destinazione di area.

3. La ridefinizione delle aree a servizi di interesse comune inerenti il recupero funzionale-distributivo della canonica nella zona compresa tra la Parrocchia Maria V. Assunta ed il Palazzo municipale deve prevedere la demolizione senza ricostruzione del basso fabbricato (indicato in cartografia con la sigla DSR 2), originariamente destinato ad autorimesse, e la cessione gratuita al Comune da parte della Parrocchia o di soggetto terzo se nuovo proprietario, di una parte del sedime reso libero da destinarsi a parcheggio, per una superficie di circa mq. 520 adiacente il Palazzo municipale e la strada comunale.

Art. 24 Aree a parco pubblico per il gioco, lo sport e il verde

1. Tali aree comprendono:

- zone verdi destinate all'arredo urbano: la loro sistemazione consiste nell'impianto e nella manutenzione del manto erboso e degli alberi, nell'attrezzatura per il gioco, nei percorsi pedonali e nella costruzione di chioschi o servizi aventi le seguenti caratteristiche:

- rapporto di copertura 10%
- indice fondiario 0,20 mc/mq
- altezza massima 3,00 m.

- zone verdi destinate ad impianti sportivi: sono previste aree per svago, gioco attrezzato e sport sia per bambini, dividendo le zone in base alle esigenze delle varie fasce d'età, sia per adulti, prevedendo attrezzature sportive e ricreative. Gli impianti possono essere costruiti o con intervento diretto del Comune o con Piani Esecutivi di iniziativa privata. Gli impianti sportivi in aree private di cui al precedente articolo 21, comma 3, secondo periodo, possono essere costruiti mediante permesso di costruire convenzionato, previa approvazione da parte della Giunta Comunale del progetto e relativa convenzione che definisca le modalità e le agevolazioni tese a garantire la valenza pubblica e le finalità previste nel P.R.G.C.

Art. 25 Aree a parcheggio

1. Le aree per parcheggi pubblici sono state calcolate in sede di progetto del P.R.G.C. e rispettano gli standard previsti ai punti 1), 2), 3) dell'art. 21 della Legge Reg. n. 56/1977 e s.m.i..

2. Le disposizioni seguenti non concorrono al soddisfacimento degli standard di cui al precedente comma e quindi non possono essere ricavate nelle aree vincolate in cartografia al fine del rispetto degli stessi.

Tutti gli edifici di nuova edificazione, qualunque ne sia la destinazione, devono prevedere spazi per i parcheggi privati in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Per gli edifici a destinazione economica la volumetria si calcola con l'altezza teorica di mt. 3,30 per piano.

3. In aggiunta alle previsioni precedenti, per le destinazioni indicate appresso, dovranno essere osservate le seguenti norme:

- per gli insediamenti a carattere direzionale e commerciale al dettaglio con sup. di vendita inferiore ai 400 mq. il parcheggio dovrà essere collocato in fregio alla sede viaria e dovrà risultare agibile senza barriere; se gli edifici sono ubicati all'interno del Centro Storico la dotazione ad aree per parcheggio ed altri servizi pubblici è pari all'80% della superficie lorda del pavimento qualora si tratti di interventi di restauro o ristrutturazione edilizia. Nel caso di nuovo impianto la percentuale sale al 100%, di cui almeno il 50% è destinato, in entrambi i casi, al parcheggio di uso pubblico;

- per gli insediamenti commerciali al dettaglio di cui all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, con superficie di vendita superiore a 400 mq. devono anche essere osservati gli standard stabiliti dall'art. 3 L.R. 28/99 in attuazione del D.L. 114/1998.

- per attività turistico-ricettive (alberghi, ristoranti, locali di spettacolo) dovrà essere previsto un parcheggio privato ad uso pubblico pari al 65% della superficie lorda del pavimento.

Tale parcheggio deve essere adiacente e/o accessibile dal suolo pubblico ed essere vincolato con atto pubblico a parcheggio d'uso pubblico. Dovrà in ogni caso essere assicurata una dotazione minima di 5 posti macchina.

4. Per l'insediamento nelle aree di centro storico e di centro abitato (quest'ultime comprendenti tutte le aree individuate all'interno della perimetrazione del centro abitato riportata in cartografia ai sensi del nuovo Codice della Strada) e in quelle economiche di riordino, delle sole attività economiche (produttive, artigianali, commerciali, terziario, servizi), la cui collocazione non sia incompatibile con la destinazione abitativa per nocività e molestia ai residenti, potranno essere reperite superfici di parcheggio ed altri servizi pubblici in siti non adiacenti e posti in aree di pari destinazione, ma comunque utilizzabili per tale scopo, come posizione e distanza. In alternativa a quanto sopra, nel caso di assoluta impossibilità di reperire superfici idonee, al fine del soddisfacimento di tale obbligo, sarà determinato dal Consiglio Comunale il pagamento di una somma, secondo criteri da definire, per mezzo della quale si intenderà assolto l'obbligo di assicurare le aree a servizi pubblici, garantendo in via prioritaria la dotazione di parcheggi.

Tale facoltà sarà esercitabile come segue:

- in Centro Storico fino al limite massimo del 80% della superficie da destinare a parcheggio ed altri servizi pubblici; per le attività economiche non commerciali e per gli esercizi commerciali di vicinato tale facoltà è esercitabile fino al 100%;
- nel Centro Abitato e nelle aree di riordino fino al limite massimo del 50% della superficie da destinare a parcheggio ed altri servizi pubblici.
- In entrambi i casi la quota residua dovrà essere nel lotto interessato o comunque contiguo.

4 bis. In tutto il territorio comunale e in deroga a quanto previsto nel precedente comma, nel caso di interventi edilizi dove è prevista la cessione di standard pubblici, è consentita, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, la monetizzazione totale della superficie da destinare a parcheggio ed altri servizi pubblici, qualora ricorrano almeno una delle seguenti condizioni:

- le aree da cedere fanno parte di lotti interclusi in destinazioni private, per cui non sono collegate o collegabili alla viabilità o ad altre aree a servizi pubblici;
- la superficie da cedere sia di dimensione limitata, tale da essere contenuta entro la soglia massima per la quale è prevista la monetizzazione totale, definita dal regolamento comunale per la monetizzazione di aree per standard urbanistici.

I proventi della monetizzazione sono destinati all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.

5. Nelle aree a specifica destinazione economica, il Parcheggio privato ad uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi deve rimanere accessibile al pubblico nell'orario di apertura dell'attività.

6. In ultimo si precisa che l'uso a parcheggio delle aree cortilive non deve compromettere la contestuale sistemazione a verde delle stesse.

Tale sistemazione può essere attuata nel modo seguente: in percentuale rispetto alla superficie fondiaria o in alternativa in ragione di un albero ogni 125 mq.

Prescrizioni maggiormente restrittive saranno indicate nell'apposita scheda tecnica.

7. E' ammessa la realizzazione di parcheggi, sotterranei o seminterrati nel versante, posti al di sotto delle aree dei parcheggi pubblici, della superficie coperta dei servizi edificati e inoltre al di sotto delle altre aree per attrezzature e servizi pubblici, purché sia garantita la piena fruibilità e funzionalità dei sovrastanti servizi. Tali parcheggi sono ceduti in diritto di superficie se sono da destinare a pertinenza di immobili privati e ricavati in aree già di proprietà comunale all'atto di realizzazione dell'intervento; negli altri casi a discrezione del Comune possono rimanere in proprietà di privati purché l'area sovrastante destinata a servizi pubblici sia ceduta od assoggettata all'uso pubblico.

Art. 26 Area Parco fluviale dell'Isolotto – Fascia di tutela fluviale – Aree a Verde Rinaturalizzato.

1. L'area denominata "Parco Fluviale dell'Isolotto" ricade in parte sotto la giurisdizione del Comune di S. Vittoria d'Alba e in parte sotto quella del Comune di Verduno.

2. Rilevato che sul territorio del Comune di S. Vittoria d'Alba non sono attualmente presenti strutture edificate stabili di alcuna natura, trattandosi inoltre di area tutta inserita nella fascia di deflusso di piena (fascia A) individuata dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali elaborato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po, si esclude ogni possibilità di edificazione, tranne eventuali strutture leggere di limitatissima superficie destinate a servizi, se compatibili con l'art. 29 delle Norme di Attuazione del P.A.I. approvato con D.P.C.M. del 24.05.2001

3. Quest'area mantiene la destinazione a verde di uso pubblico e come tale può essere attrezzata a spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili, attività ricreative e sportive all'aria aperta.

4. Qualsiasi tipo di intervento, che dovrà in primo luogo rispettare lo stato naturale del sito integrandosi con l'ambiente, sarà soggetto a preventiva autorizzazione dell'Assessorato Regionale ai Beni Ambientali ai sensi del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio" e s.m.i.

5. Queste superfici, private, di interesse generale, non sono computate ai fini del raggiungimento della dotazione minima delle aree a standard.

6. In cartografia viene definita una Fascia di Tutela Fluviale, compresa tra le sponde fluviali del Tanaro e il Canale Irriguo di S. Vittoria, totalmente inclusa nelle fasce C e B del P.S.F.F. Nei terreni compresi nella medesima per le attività ammesse si rimanda a quanto riportato negli art. 30 e 31 delle Norme di Attuazione del P.A.I. approvato con D.P.C.M. del 24.05.2001.

Nella fascia stessa non sarà possibile la creazione di depositi di inerti anche a carattere temporaneo, né l'escavazione a qualsiasi titolo.

7. Nelle fasce B e C sarà privilegiata la piantumazione di specie arboree a medio ed alto fusto e saranno ripristinati i percorsi campestri esistenti riservandone l'uso ad utenza non motorizzata (a piedi, in bicicletta, a cavallo). È ammesso il transito dei mezzi agricoli e a motore dei fondisti e dei mezzi appartenenti alle Forze dell'Ordine e Protezione Civile.

8. Nella Fascia in questione è esistente il Canile "Rifugio Gretel". La sua attività è ammessa, in quanto preesistente, ma non sono consentiti ampliamenti e la presenza continuativa di persone.

9. Le aree "VE" sono aree a verde rinaturalizzato da piantumare con essenze autoctone.

10. Le aree a verde "VE" esterne al P.E.C. 7 così come l'area "VE" a monte del predetto S.U.E. sono destinate alla creazione del corridoio ecologico "P1"; analogamente le aree "VE" poste ad est dei P.C.C. 8Ca e 8Cb e le aree "VE" accluse all'area 10B sono destinate alla creazione del corridoio ecologico denominato "P2" (vedi Rapporto Ambientale paragrafo 6.1.2)

11. L'area "VE" appartenente al PEC 8B1 è destinata alla creazione del Corridoio Ecologico denominato "P3", deve avere un'estensione di mt 20 di larghezza al fine di assicurare la presenza di un'area arborea non illuminata, funzionale al passaggio dei chiroteri.

12. La realizzazione di tali aree "VE" verrà normata convenzionalmente o con apposito atto di impegno unilaterale e sarà preceduta dalla redazione di un idoneo progetto a firma di Tecnico specializzato in campo agronomico e/o faunistico. All'interno di dette aree si dovranno prevedere la realizzazione di filari di vegetazione arborea autoctona di alto fusto. Tali filari non dovranno essere soggetti ad illuminazione diretta e dovranno, ove possibile, superare l'altezza delle fonti d'illuminazione. La viabilità in progetto che affianca la centrale Enel posta lungo il VE non sarà dotata di illuminazione.

13. L'area contigua ad Ovest della fascia VE (Corridoio Ecologico P3) appartenente al PEC 8B1, è destinata alla creazione di una fascia di tutela al Corridoio Ecologico P3. Per quanto concerne la porzione di tale fascia ricompresa all'interno del Centro Abitato (sia a monte sia a valle della SS. 231) sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione con ampliamento massimo del 20% della volumetria dei fabbricati residenziali esistenti; gli impianti d'illuminazione (sia i nuovi sia le revisioni di quelli esistenti) devono limitare la dispersione del flusso luminoso e la riduzione/eliminazione delle emissioni di raggi U.V. come riportato nel penultimo comma dell'art. 29 delle presenti N.T.A. Per quanto concerne la porzione costituita dall'area agricola, in questa è vietata ogni forma di edificazione. Per tale area il Comune si garantisce promotore nell'acquisto di essenze arboree autoctone e ad alto fusto al fine di incentivarne la piantumazione da parte dei proprietari dei terreni. Inoltre si garantisce anche promotore per le modalità di accesso ai finanziamenti per il P.S.R. 2007/2013 e seguenti.

14. Le aree "VE" non rientrano nelle superfici costituenti standard urbanistici; se sono comprese nella perimetrazione di uno strumento urbanistico esecutivo sono regolate dalla relativa convenzione e concorrono alla formazione della capacità edificatoria, ma nelle aree a destinazione economica non rientrano nella superficie territoriale su cui viene conteggiata la dotazione degli standard urbanistici.

In corrispondenza dei corridoi ecologici P1 e P2 sono presenti dei canali irrigui (Bealera del Molino, scaricatore della Bealera del Mulino) in grado di consentire alla fauna locale l'attraversamento della SS. 231 sottopassandola.

TITOLO 6 - AREE DI TIPO RESIDENZIALE

Art. 27 Operatività in Centro Storico Villa e Borgo

1. È indicata in cartografia, ai sensi dell'art. 24 Legge Reg. 56/1977 e s.m.i., la perimetrazione del Centro Storico Villa e Borgo. L'area dell'insediamento storico costituisce "zona di recupero" ai fini e per gli effetti dell'art. 27 della Legge 457/1978. L'ambito evidenziato comprende edifici e aree urbanizzate costituenti il nucleo storico del Comune. Inoltre l'apposita Tavola di Piano del Centro Storico Villa e Borgo individua con particolare simbologia le aree e gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. che possono essere oggetto solamente di interventi di restauro e di risanamento conservativo, previo parere della Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

2. Questi interventi dovranno assicurare il restauro statico ed architettonico e le variazioni interne per il recupero o la formazione degli impianti igienici e funzionali. Le opere previste dovranno attuarsi nel pieno rispetto delle strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti.

3. Altri interventi possibili, premesso che occorre far riferimento all'art. 13 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i., alla Circ. P.G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984 ed al DPR 6.6.2001 n. 380 e s.m.i., rientrano:

- nella manutenzione ordinaria se riguardano le opere di manutenzione o sostituzione di impianti igienici e tecnologici esistenti e nelle finiture degli edifici stessi;
- nella manutenzione straordinaria se vengono rinnovate o sostituite parti strutturali degli edifici, o integrati i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- nuova costruzione di edificio a completamento di fabbricati esistenti secondo le prescrizioni della Scheda Tecnica n. 1.

4. Sono consentiti inoltre gli interventi di:

- ristrutturazione edilizia esclusa demolizione e ricostruzione su edifici di civile abitazione con aumenti in misura non superiore al 20%, in deroga agli indici urbanistici per adeguamento igienico sanitario e/o funzionale-distributivo, della superficie utile residenziale esistente fino ad un massimo di 25 mq ed attuabile una tantum: tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

5. È possibile la trasformazione in residenza di fabbricati esistenti e destinati un tempo ad usi agricoli, con l'utilizzo a fini residenziali o accessori del 100% della volumetria esistente (misurata vuoto per pieno compresi i porticati aperti, escluse le tettoie, i vani accessori e le superfetazioni) nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del corpo principale.

Gli eventuali fabbricati tuttora destinati ad usi agricoli possono continuare ad ospitare le attività agricole (ricoveri attrezzi, depositi di derrate, cantine e locali di vinificazione, legnaie, fienili, ecc.), con esclusione di allevamenti di animali, concimaie, depositi liquami, e di attività che potrebbero determinare disturbo in ambito acustico ai vicini recettori sensibili.

6. Le predette trasformazioni dovranno in ogni caso risultare compatibili con il sistema infrastrutturale locale ed essere orientati alla salvaguardia e valorizzazione dei caratteri connessi alla tipologia edilizia storicamente consolidata.

7. I summenzionati interventi, qualora limitati ad un singolo edificio, sono subordinati al

rilascio di P.C., intendendo per singolo edificio un immobile censito a catasto terreni con unica particella, ovvero unica particella con relative pertinenze, ovvero se costituito da più particelle le stesse individuano un singolo corpo di fabbricato con prospetto e tipologia unitaria.

7 bis. Quando gli interventi di ristrutturazione edilizia, siano estesi a più edifici e siano rivolti a trasformare gli organismi edilizi in altri, in tutto o in parte diversi dai precedenti, il rilascio del P.C. è invece subordinato alla preventiva formazione di un Piano di Recupero. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la traslazione planimetrica di limitate cubature edilizie, favorendo l'accorpamento di volumi frammentari con la possibilità di comprendere la sostituzione o demolizione e ricostruzione dell'esistente. Il Piano di Recupero dovrà essere esteso a tutte le unità immobiliari costituenti unico lotto edilizio ed alle loro pertinenze e sarà soggetto ai disposti dell'Art. 41 bis della Legge Reg. n. 56 /77 e s.m.i.

Nelle more della formazione del Piano di Recupero sui singoli edifici valgono i tipi di intervento individuati topograficamente (Tavola n. 4 – Planimetria dettagliata Centro e Nucleo Storico – scala 1:1.000). Il Piano di Recupero attua gli interventi ammessi dal presente comma anche mediante la modifica dei tipi di intervento individuati topograficamente, a meno dei beni culturali e ambientali di cui al 1° comma che possono essere oggetto solamente di interventi di restauro e di risanamento conservativo.

Nella formazione del Piano di Recupero devono essere rispettate le seguenti prescrizioni, ad integrazione di quanto stabilito nella scheda tecnica relativa al Centro Storico:

- gli interventi dovranno essere finalizzati al recupero di edifici con l'eliminazione di superfetazioni e corpi incongrui;
- è consentita la realizzazione di un volume non superiore a quello documentato come esistente, fermi restando gli ampliamenti eventualmente ammessi sui singoli fabbricati;
- gli interventi ammessi dal presente comma potranno comportare una superficie coperta diversa dall'esistente, con incremento massimo del 20% della stessa;
- l'altezza degli edifici non deve superare quella dei principali edifici esistenti nell'ambito del P.d.R., ferma restando la tolleranza di mt 1,00 di cui al successivo comma 8;
- distanza tra fabbricati: in presenza di previsioni planovolumetriche si richiama per quanto applicabile la disposizione del DM 1444/1968, art. 9 ultimo comma;
- distanza dai confini: minimo ml. 5,00 riducibile fino al confine se esiste assenso registrato e trascritto del proprietario confinante, oppure se esiste parete a confine;
- l'eventuale rifacimento dei muri perimetrali degli edifici è consentito nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti;
- distanza dalle strade: il Comune può consentire la costruzione a confine della viabilità di competenza comunale, purché siano garantite le condizioni di visibilità e sicurezza per gli utenti della strada.

7 ter. Nel caso di singoli edifici pericolanti per i quali il Comune abbia emesso ordinanza di messa in sicurezza e provvedimento di sospensione dell'agibilità in quanto possono verificarsi rischi per la pubblica incolumità, per i quali si ritiene non possibile un recupero statico secondo una perizia asseverata sottoposta alla valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, e nel caso di ripristino di singoli edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, vale quanto previsto all'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n. 380/2001 e gli interventi sono sottoposti al parere della Commissione Locale del Paesaggio, ove non richiedano anche l'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

8. I suddetti interventi subordinati a titolo abilitativo diretto devono soddisfare alle seguenti limitazioni di ordine urbanistico quali il rispetto della superficie coperta esistente (fermi restando gli interventi di cui al comma 4° in deroga agli indici urbanistici), il numero dei piani fuori terra esistenti e le altezze esterne esistenti, tranne una tolleranza di mt 1,00 in più od in meno nel caso

di ristrutturazione per ottenere allineamenti e quote di imposta minima degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt 2,70. Gli edifici dovranno attenersi al mantenimento dei materiali e della tipologia architettonica preesistente. Tutti i particolari architettonici dovranno essere conservati e per il colore esterno dei fabbricati dovrà essere richiesta regolare atto di assenso (Art. 24 e 49 L. 56/77).

9. Le caratteristiche degli edifici soggetti a ristrutturazione o a recupero, devono essere conformi a quelle inerenti i materiali e le tecniche costruttive contenute nell'art. 129 del Regolamento Edilizio.

9 bis. Negli interventi sugli edifici esistenti e aree libere del Centro Storico devono essere rispettate le prescrizioni contenute negli elaborati approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 18/12/2018 denominati *“Studi del paesaggio, Piano dell'arredo urbano e colore in Centro Storico di Villa e Borgo, ad integrazione del Regolamento edilizio comunale approvato con D.C.C. n. 12 del 27/06/2018”*.

10. Tettoie e superfetazioni aggiunte in epoca più recente, anche se non individuate in cartografia, non possono essere ricostruite in quanto l'unico intervento ammissibile consiste nella demolizione.

11. Le Schede Tecniche disciplinano le destinazioni d'uso e gli interventi edificatori consentiti.

12. Per quanto concerne la dotazione di superficie drenante e il trattamento delle acque di prima pioggia si rimanda a quanto previsto per le aree ricadenti nella perimetrazione di Centro Abitato (art. 28 N.T.A.)

Art. 28 Operatività nelle zone ricadenti nelle perimetrazioni di Centro Abitato (Cinzano e Borgo)

1. La perimetrazione di Centro Abitato (effettuata ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 285/1992 “Nuovo Codice della Strada”) racchiude al suo interno aree edificate, aree libere destinate a nuova edificazione, aree destinate a servizi nel rispetto degli standard urbanistici e delle fasce di rispetto. Gli interventi edificatori consentiti nelle diverse aree sono riportati nel presente e nei successivi articoli e nelle Schede Tecniche allegate.

2. Le aree libere in cui è ammessa la nuova edificazione vengono riportate sulla cartografia del P.R.G.C. con apposita simbologia grafica a retini e perimetrazioni che indica le destinazioni d'uso e le modalità di intervento da effettuarsi con P.C. o con Strumento Esecutivo. Le aree edificate sono invece riportate unicamente con il segno grafico degli edifici costruiti sulle relative superfici fondiari di pertinenza. I successivi commi n. 3, 5, 6, 7, 8 del presente articolo e le Schede Tecniche n. 2 e 3 riguardano unicamente gli interventi ammessi in tali aree edificate.

3. Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione: in questo ultimo caso la destinazione finale può essere solo quella abitativa. Sono possibili trasformazioni di rustici, fienili con cambiamento di destinazione d'uso, sempre se compatibili con la funzione residenziale.

4. Nel centro abitato la destinazione prevalente è quella abitativa, ma possono essere inserite

in quantità consone, attività ad essa compatibili quali commerciali (in riferimento a quanto previsto dalla normativa commercio), artigianali, terziari, servizio non nocive, né molestie.

5. Per gli edifici a destinazione residenziale è ammesso un incremento di volume, da attuarsi in un'unica soluzione, pari al 20% una tantum della volumetria residenziale preesistente, per ogni unità abitativa nel rispetto del rapporto di copertura stabilito nella scheda tecnica: l'aumento non è quindi ammesso per rustici, fienili, portici etc.

Eventuali frazionamenti e cessioni di porzioni di superfici fondiari di edifici esistenti, a favore di altri edifici, sono ammesse a condizione che sul lotto residuo sia garantito il rispetto di tale rapporto di copertura.

6. Per attività artigianali e commerciali in atto sono ammessi ampliamenti sino al 20% della volumetria esistente.

7. Gli interventi sono soggetti alle seguenti limitazioni:

- non deve essere aumentato il numero di piani fuori terra esistenti; è ammesso il cambio di destinazione per il piano terreno e, limitatamente ad attività di carattere terziario e di servizio, anche per il piano primo. Per la superficie soggetta al cambio di destinazione vedasi l'art. 25 per quanto attiene il parcheggio. Nel solo caso in cui l'intervento consista nella demolizione e ricostruzione, sono ammessi al massimo due piani fuori terra abitabili, realizzabili anche nel caso in cui non siano attualmente presenti;

- non devono essere aumentate le altezze esistenti con la tolleranza di mt. 1,00 in più o in meno nel caso di allineamenti con edifici adiacenti e quote d'imposta dei piani minime di mt. 2,70;

- nelle operazioni di recupero siano mantenute le cortine e gli allineamenti esistenti: l'Amministrazione Comunale potrà imporre modifiche per miglorie alla viabilità.

8. Qualora si intendesse recuperare la volumetria delle preesistenze a destinazione non abitativa, l'unica destinazione ammessa sarà quella residenziale; sui fabbricati non destinati all'abitazione gli unici interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria e la demolizione; nel caso di quest'ultima la possibile riedificazione avrà luogo solo con il rispetto delle distanze prescritte nella Scheda Tecnica relativa.

9. Nelle zone residenziali le aree limitrofe e di pertinenza agli edifici vanno sistemate a giardino, orto, lastricato, verde e non devono servire all'accumulo disordinato di materiali; le superfici cortilive devono essere sistemate con pavimentazioni drenanti per favorire l'assorbimento delle acque meteoriche nella misura minima del 5% della superficie territoriale.

Il trattamento delle acque meteoriche dovrà essere effettuato in conformità al regolamento regionale 20.02.2006 n. 1/R e s.m.i.

10. *Comma spostato con modifiche all'interno dell'art. 19.*

11. *Comma spostato con modifiche all'interno dell'art. 19.*

12. Si potrà costruire a meno della distanza minima dal confine di proprietà fissata nelle schede tecniche e fino a confine previo l'ottenimento dell'assenso scritto e la condivisione mediante firma congiunta del progetto da parte del terzo confinante, fatto salvo il rispetto delle norme previste dal D.M. 02.04.1968 n. 1444 in merito alle distanze tra fabbricati. Tale servitù dovrà essere ratificata attraverso atto pubblico registrato e trascritto.

13. Prescrizioni relative all'area soggetta a cambio di destinazione d'uso da economica di riordino a residenziale (inserita con la Variante Strutturale n. 4 ed individuata come Area 2 sulla relazione illustrativa della stessa):

- a) Per il cambio di destinazione d'uso a residenza deve essere assicurato lo standard urbanistico di 25 mq/abitante, di cui la quota per parcheggi di almeno 2,5 mq/abitante deve essere reperita sul lotto, la restante quota potrà essere monetizzata. Gli stalli dei parcheggi non potranno essere posizionati perpendicolarmente alla strada statale con accesso diretto dalla stessa.
- b) Qualora l'organizzazione interna del lotto lo consenta, si dovrà privilegiare il mantenimento di un solo accesso veicolare sulla S.S. n. 231. Nel punto di innesto la recinzione e gli eventuali impianti arborei ed arbustivi dovranno essere arretrati rispetto al confine stradale, al fine di assicurare condizioni di piena visibilità nelle due direzioni della strada statale.
- c) Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni dei punti c), e), h), i), j), k), l), m) dell'articolo 29, ultimo comma.
- d) Gli interventi previsti devono rispettare i disposti delle nuove Norme Tecniche delle Costruzioni, contenute nel D.M. 14/01/2008, entrato in vigore in data 1/07/2009.

Art. 29 Operatività nelle zone residenziali di nuovo impianto e completamento

1. Nelle zone suddette, individuate in Cartografia, gli interventi potranno essere realizzati:
 - con P.C.;
 - con obbligo di P.E.C. ai sensi dell'art.43 della Legge Reg. n. 56/77 e s.m.i.;
2. Gli ambiti degli interventi soggetti a S.U.E. sono delimitati in Cartografia; per ogni singolo intervento localizzato negli ambiti testé citati, nonché per interventi soggetti a P.C. di particolare complessità, dovrà essere stipulata con il Comune apposita convenzione, nella quale saranno precisate tutte le modalità di attuazione ai sensi dell'art. 45 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i.
3. Nelle aree sottoposte o soggette a S.U.E. di qualsiasi natura, sia d'iniziativa comunale, sia d'iniziativa privata e in quelle assoggettate a lottizzazione convenzionata con previsioni planovolumetriche, la distanza tra pareti finestrate esclusivamente per motivate esigenze planovolumetriche, di edifici contrapposti, o funzionalmente collegati ed elevati ad un piano fuori terra potrà essere inferiore a mt. 10,00 fino ad un minimo di mt. 6,00 così come consentito dall'art. 9, ultimo comma del D.M. 02.04.1968 n. 1444. La distanza tra fabbricati, misurata nelle rispettive proprietà, non potrà essere inferiore a mt. 3,00 dal confine di ciascuna, ferma restando la possibilità di costruire ad una distanza minore dal confine e fino a confine previo ottenimento dell'assenso scritto da parte del terzo confinante, in ogni caso nel rispetto della suddetta distanza minima di m. 6,00 tra fabbricati. Tale servitù dovrà essere ratificata attraverso atto pubblico registrato e trascritto.
4. Nelle zone residenziali suddette dovrà essere reperita una porzione di superficie territoriale destinata a superficie drenante per tutelare le peculiarità del contesto ambientale (tessitura suolo, presenza di aree limitrofe soggette a tutela, presenza di elementi sensibili, ecc.). Il dimensionamento minimo della superficie drenante sarà rapportato alla superficie territoriale nella percentuale del 5%. Il trattamento delle acque meteoriche dovrà essere effettuato in conformità al regolamento regionale del 20.02.2006 n. 1/R e s.m.i.
5. Nelle aree soggette a P.E.C. la cessione delle superfici necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria deve intendersi gratuita.
6. Gli impianti d'illuminazione delle aree residenziali di nuovo impianto e completamento in prossimità del S.I.C. dovranno prevedere:
 - utilizzo di sorgenti luminose ad alta efficienza e con minore potenza unitaria (lampade al sodio

ad alta pressione) e ridotte emissioni UV;

- adozione di ottiche cut-off o semi cut-off scelte in ragione della tipologia di area sottesa;
- accensioni condizionate a logica crepuscolare ed oraria cosicché anche nei periodi serali e/o notturni vengano illuminate solo le aree indispensabili ai fini della sicurezza, secondo criteri di riduzione e/o di parzializzazione del livello di illuminamento;
- adozione di regolatori di flusso;
- sostituzione delle sorgenti tradizionali con sistemi passivi di illuminazione quali catarifrangenti, sistemi di orientamento radente a led, indicatori di prossimità, linee di luce radenti, etc. che risultano coerenti sia dal punto di vista del contenimento dei consumi che dal punto di vista della tendenza alla salvaguardia del cielo buio;
- limitare l'altezza delle fonti di luce in un'ottica di riduzione in altezza della fascia soggetta a inquinamento luminoso contestualmente ad una valutazione sulla base del risparmio energetico;
- evitare la dispersione del fascio luminoso con alberature di altezza adeguata (superiore all'impianto di illuminazione, ove possibile).

7. L'intervento di nuovo impianto residenziale corrispondente all'Area n. 11 dovrà essere soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato con tipologie, forme, materiali, colori concordati con l'Amministrazione Comunale al fine di favorire il corretto inserimento delle nuove costruzioni nel paesaggio ed a distanza di mt. 10 dal confine della Strada Provinciale; a tal fine è richiesta la realizzazione di idonee schermature vegetali sui lati prospettanti verso valle.

8. Prescrizioni relative all'area 15D (inserita con la Variante Strutturale n. 4):

- a) Per i cambi di destinazione d'uso a residenza deve essere assicurato lo standard urbanistico di 25 mq/abitate, di cui una quota per parcheggi e verde già individuata in cartografia (in sede di rilascio del permesso di costruire potrà subire contenute modifiche planimetriche, ferma restando la localizzazione e la quantità minima indicata in cartografia di Piano); la restante quota potrà essere monetizzata.
- b) Deve essere eliminato l'accesso esistente nell'incrocio tra la S.S 231 e la S.P. 7. Le costruzioni devono essere arretrate almeno di m. 20 dalla S.S. 231. Il fronte sulla strada deve essere destinato ad area verde con impianti arborei e arbustivi aventi funzione di filtro e riduzione dell'impatto acustico; tali impianti e la recinzione devono essere arretrati di almeno 5 metri dal confine stradale, al fine di assicurare condizioni di piena visibilità nelle due direzioni della strada statale.
- c) Nelle parti di suolo libero destinate all'edificazione si dovrà asportare lo strato coltivo superficiale e riutilizzarlo negli interventi di sistemazione a verde. Al fine di alleggerire l'apporto di acque meteoriche nella rete di smaltimento, si dovrà incrementare la dotazione di aree a verde e ridurre l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti, adottando pavimentazioni permeabili, realizzando i parcheggi all'aperto con tecniche e materiali quali marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti e prato armato, prevedendo l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio. Nelle aree verdi e nei parcheggi devono essere utilizzate essenze autoctone.
- d) Gli interventi previsti di sistemazione a verde devono comportare un incremento della vegetazione nell'area considerata e prefigurare un elemento di cerniera tra le aree agricole della pianura e le aree collinari.
- e) Le caratteristiche dimensionali degli edifici di prevista costruzione devono essere coerenti con il contesto circostante ed assicurare, insieme all'attuazione di opere in verde nell'area di intervento, condizioni di adeguato inserimento paesaggistico.
- f) Nell'area di intervento, considerando la vicinanza del sito del Turriglio, prima di effettuare ulteriori scavi per le edificazioni previste, si procederà ad una valutazione preliminare di rischio archeologico, che potrà determinare se ricorra la necessità di assistenza nel corso dei suddetti scavi.
- g) Con la nuova destinazione d'uso residenziale occorre procedere alla revisione della

classificazione acustica vigente, al fine di evitare accostamenti critici.

- h) La presenza di una infrastruttura viaria con elevati livelli di traffico comporta la necessità di procedere in fase esecutiva alla preventiva valutazione di clima acustico ai sensi D.G.R. 14 febbraio 2005, n. 46-14762. Si richiama inoltre l'esigenza di dar luogo all'applicazione del DPCM 5 dicembre 1997, "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".
- i) Le nuove costruzioni dovranno rispettare le disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia, con particolare riferimento alla DGR 46-11968 del 4 agosto 2009, in relazione alle prestazioni del sistema edificio – impianto, certificazione energetica, installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda ed energia elettrica integrati o parzialmente integrati nella struttura edilizia, modalità di distribuzione e di regolazione del calore.
- j) Per contribuire al risparmio di acqua potabile e ridurre l'apporto dell'acqua di prima pioggia nel sistema fognario, le costruzioni devono essere dotate di adeguati serbatoi per la raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture e superfici esterne impermeabilizzate, da utilizzarsi per l'irrigazione del verde pertinenziale e/o per la manutenzione ordinaria delle aree a parcheggio e cortili. Tali serbatoi devono essere costruiti possibilmente interrati, o se fuori terra mascherati con opere in muratura e siepi.
- k) Gli impianti per l'illuminazione delle aree esterne dovranno corrispondere ai necessari requisiti di qualità per la limitazione dell'inquinamento luminoso, al fine di preservare la qualità del paesaggio, caratterizzato da diffuse condizioni di intervisibilità tra punti di vista panoramici collocati in posizione rilevata e sottostanti zone insediate, e di conservare le colonie di chiroterteri in ambito urbano.
- l) Prima di procedere alla demolizione degli edifici produttivi si dovrà verificare la presenza di parti con sostanze inquinanti o pericolose. Il progetto edilizio per il rilascio del permesso di costruire dovrà essere corredato da una planimetria di identificazione di tali parti e da una relazione che ne determini la tipologia, quantità e modalità di smaltimento, o in alternativa che ne attesti l'assenza. Le parti con sostanze inquinanti o pericolose dovranno essere smaltite secondo le procedure previste per questo tipo di rifiuti nocivi, mentre le restanti parti degli edifici demoliti, non riutilizzabili, dovranno essere conferite ad impianti di frantumazione e riutilizzo.
- m) In aggiunta alle prescrizioni sopra riportate valgono le indicazioni e raccomandazioni contenute nel "Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS" allegato alla Variante strutturale n. 4. Le scelte progettuali inerenti la riqualificazione paesaggistica ed edilizia dell'area devono essere coerenti con le linee di inserimento paesaggistico degli interventi richiamate nel parere regionale della Direzione Programmazione Strategica, Politiche territoriali ed Edilizia – Settore Valutazione di Piani e Programmi, espresso nella fase di verifica preventiva di assoggettabilità della Variante strutturale n. 4 alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.
- n) Gli interventi previsti devono rispettare i disposti delle nuove Norme Tecniche delle Costruzioni, contenute nel D.M. 14/01/2008, entrato in vigore in data 1/07/2009.

Art. 30 Operatività nelle zone a destinazione mista residenziale – commerciale - artigianale.

1. Il P.R.G.C. individua all'interno del Centro Abitato, zona Borgo, un'area a destinazione mista al cui interno è consentito edificare rendendo compatibili fra loro le funzioni di residenza, di commercio e artigianato, e facendo sì che la seconda attività non prevalga sulla prima. Inoltre in zona Cinzano individua una seconda area esistente di riordino a destinazione mista su cui insiste un fabbricato al cui interno sono compatibili fra loro le funzioni di residenza, di commercio e artigianato, facendo sì che la residenza possa occupare solo il piano primo.

2. Nell'area in zona Borgo, ora assoggettata a S.U.E., possono essere inserite attività di tipo artigianale di servizio agli abitanti (quali idraulici, falegnami, restauratori, elettricisti, etc.) ed al servizio dell'agricoltura, purché non incompatibili con la residenza in quanto inquinanti, molesti o generatori di eccessivo flusso di traffico. Nell'area in zona Cinzano possono essere inserite attività di tipo terziario e artigianale di servizio agli abitanti, anch'esse non inquinanti, moleste o generatrici di eccessivo flusso di traffico.

3. Per la destinazione produttiva vengono riservati i piani terreni delle abitazioni, mentre gli altri piani sono da adibirsi a residenza. Le attività devono essere tali da non recare pregiudizio e danno alla funzione abitativa.

4. Per quanto concerne la dotazione di superficie drenante e il trattamento delle acque di prima pioggia, si rimanda a quanto previsto per le aree di nuovo impianto e completamento (art. 29 N.T.A.). Maggiori dettagli sono contenuti nella Scheda Tecnica n. 14 per l'area in zona Borgo e nella Scheda Tecnica n. 19 per l'area in zona Cinzano.

5. Si potrà costruire a meno della distanza minima dal confine di proprietà fissata nelle schede tecniche e fino a confine previo l'ottenimento dell'assenso scritto e la condivisione mediante firma congiunta del progetto da parte del terzo confinante, fatto salvo il rispetto delle norme previste dal D.M. 02.04.1968 n. 1444.

Tale servitù dovrà essere ratificata attraverso atto pubblico registrato e trascritto.

TITOLO 7 - AREE PER ATTIVITÀ DI TIPO ECONOMICO

Art. 31 Aree economiche di nuovo impianto

1. Obiettivo fondamentale del P.R.G.C. è il consolidamento e lo sviluppo delle opportunità economiche esistenti e potenziali; a questo fine sono individuate in Cartografia aree apposite, secondo quanto previsto dall'art. 26 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i.

2. Sono ammesse in queste zone le seguenti costruzioni:

- insediamenti industriali;
- laboratori artigianali;
- depositi o magazzini di merce per commercio all'ingrosso;
- attività commerciali al dettaglio, in riferimento a quanto previsto dal D.L. 114/1998;
- uffici e servizi annessi alla produzione;
- uffici direzionali di attività terziarie nelle aree interne alla perimetrazione del Centro Abitato, come previsto all'art. 28, comma 4°.

3. Gli interventi attuabili sono soggetti all'obbligo di Piani Esecutivi Convenzionati o di P.C. convenzionati ai sensi degli artt. 43, 44 e 45 della Legge Reg. n.56/77 e s.m.i. In cartografia sono indicati i comparti di attuazione.

4. Nelle aree soggette a P.E.C. o a P.C. convenzionato, in sede di realizzazione del S.U.E. la cessione delle superfici necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria deve intendersi gratuita e soggetta ai disposti dell'ultimo comma dell'art. 13.

5. In queste aree sono consentite nuove costruzioni con destinazione abitativa esclusivamente per la residenza del personale di custodia e del personale la cui presenza continuativa sia indispensabile all'assistenza dei cicli produttivi: la superficie abitabile netta deve essere inferiore a mq 120,00, nella misura di 1 unità per lotto.

6. Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto del Dlgs n. 152/2006 e s.m.i., "Norme in materia ambientale". L'installazione d'insediamenti industriali o artigianali di attività insalubri, inserite nel D.M. 5/09/1994 e s.m.i. per ragioni di pubblica sicurezza, incolumità ed igiene, dovranno essere preventivamente sottoposte alla valutazione dell'Organo competente, previa presentazione di documentazione relativa alle sostanze detenute ed utilizzate nelle attività: nonché alle modalità produttive al fine di poter verificare la compatibilità tra le nuove attività produttive e le vulnerabilità esistenti sul territorio.

7. Nel caso di nuove edificazioni, non rientranti nei P.E.C. e quindi autorizzabili con P.C., il Comune, qualora ne ravvisi la necessità, potrà richiedere la stipula di una apposita convenzione che, tenuto conto delle caratteristiche delle attività produttive da insediarsi, determini:

- la qualità delle sostanze detenute e utilizzate nelle attività;
- la tutela delle persone e del territorio circostante;
- fasce inedificabili a protezione schermante antinquinamento non inferiori a mt. 5,00 e la piantumazione di alberi ad alto fusto di essenze autoctone;
- caratteristiche e localizzazione degli impianti di smaltimento e allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;
- verifica e monitoraggio dei flussi di traffico dovuto all'aumento di carico veicolare.

8. Nel caso in cui l'insediamento sia di tipo commerciale il rilascio dei P.C. è subordinato ai disposti dei commi 6, 7, 8, 9, 10, 11 dell'art. 26 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i., Legge Reg. 28/99,

Delib. C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 e s.m.i., Delib. G.R. 01.03.2000 n. 42-29532, Delib. G.R. 01.03.2000 n. 43-29533, Delib. C.C. 31.07.2000 n. 32.

9. Negli insediamenti produttivi le aree destinate ad attrezzature di servizio a carattere pubblico saranno almeno pari al 20% dell'area del lotto interessato e suddivise a metà tra zone a verde e parcheggi.

10. Nelle aree a specifica destinazione economica, il Parcheggio privato ad uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi deve rimanere accessibile al pubblico nell'orario di apertura dell'attività. (Norma generale da applicarsi a tutte le aree per attività di tipo economico).

11. La realizzazione del PEC 8B1 dovrà essere subordinata all'acquisizione del parere positivo di valutazione d'incidenza espresso dal Settore Pianificazione e gestione delle Aree Protette, sul progetto edilizio e relativo S.U.E.

12. Nelle aree economiche dovrà essere reperita una porzione di superficie territoriale destinata a superficie drenante: al fine di valutare puntualmente ogni singolo intervento e tutelare le peculiarità del contesto ambientale (tessitura suolo, presenza di aree limitrofe soggette a tutela, presenza di elementi sensibili, ecc.). Il dimensionamento minimo della superficie drenante sarà rapportato alla superficie territoriale nella misura del 5%.

13. Il parametro "Area a verde privato" contenuto nelle schede tecniche ed espresso in misura percentuale della superficie del lotto oppure in ragione di 1 albero ogni 125 mq di superficie è inteso che viene riferito alla superficie fondiaria.

14. Dovrà essere prevista lungo la Strada Statale n. 231 all'esterno del perimetro di centro abitato, in tutte le aree destinate ad impianti economici, una fascia verde di mt. 5,00 destinata alla piantumazione di alberi ad alto fusto di essenze autoctone con funzione schermante.

15. Per gli impianti di illuminazione a tutela del S.I.C. si rimanda a quanto previsto nell'art. 29 sesto comma.

16. L'area 8Ca è suddivisa nei due comparti individuati sulla cartografia del PRGC (salvo migliore definizione dei confini sulla base delle risultanze catastali), che possono essere attuati separatamente **può essere attuata** mediante permesso di costruire convenzionato, denominati PCC 8Ca e PCC 8Cb, sottoposto alle seguenti prescrizioni:

- In ogni comparto La dotazione di aree per attrezzature di servizio pubbliche o di uso pubblico, stabilita almeno nel 20% della superficie territoriale, deve essere reperita in loco nella misura minima del 10% della S.T., mentre la restante quota può essere assoggettata a monetizzazione sostitutiva.
- Le destinazioni terziarie, ammesse dalle norme del presente articolo, devono rispettare le dotazioni a standard urbanistici fissate dall'art. 21, comma 1° punto 3 e comma 2°, della L.R. 56/77 e s.m.i., con possibilità di monetizzazione nella misura massima del 50%.
- Per le destinazioni annesse a quella produttiva, e non prevalenti rispetto ad essa, qualora richiedano le dotazioni a standard urbanistici fissate dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., a discrezione del Comune è ammessa l'applicazione del comma 4bis, art. 21, della stessa L.R. 56/77 e s.m.i., consentendo la monetizzazione totale o parziale delle relative dotazioni a standard urbanistici. Tale possibilità è consentita previa quantificazione della reale necessità di parcheggi in funzione delle attività svolte nell'insediamento e verifica che tale necessità può essere sufficientemente soddisfatta dalle aree a servizi effettivamente reperite in loco, ai sensi della prima alinea, e dalla dotazione di parcheggi privati ex L. 122/89.
- La viabilità in progetto è aggiuntiva rispetto alle dotazioni di cui sopra.

- L'accesso **all'area comparto** PCC 8Ca dalla strada statale 231 dovrà essere sottoposto all'approvazione dell'ente competente sulla strada; la posizione individuata sulla cartografia del PRG è indicativa e può essere spostata con parere favorevole dell'ANAS, senza che ciò costituisca variante al PRG. Deve essere mantenuto nel sedime attuale il tratto di strada vicinale del Pasco che sbocca sulla strada statale, indipendentemente dall'individuazione dello stesso quale area a standard urbanistici sulla cartografia di PRG; l'eventuale spostamento del suo sedime, al fine di una diversa organizzazione della viabilità e dei servizi, potrà avvenire secondo le procedure di legge senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.
- La localizzazione delle aree per attrezzature di servizio pubbliche o di uso pubblico, individuate sulla cartografia del PRG, potrà subire modifiche in sede di permesso di costruire convenzionato, ferme restando le dotazioni minime previste alla prima alinea del presente comma e le fasce a verde stabilite nella scheda tecnica di zona. Gli edifici in progetto potranno essere realizzati a confine delle aree per standard urbanistici pubblici o di uso pubblico; le distanze dalle strade sono stabilite nella scheda tecnica di zona.
- L'eventuale suddivisione **del comparto dell'area** PCC 8Ca in più lotti, che comporti una dotazione aggiuntiva di viabilità interna ed aree per attrezzature di servizio rispetto a quelle indicate sulla cartografia del PRG, dovrà essere sottoposta a strumento urbanistico esecutivo.
- In relazione alle prescrizioni contenute nella Scheda Tecnica n. 8, per **il comparto l'area** PCC 8Ca qualora emergessero esigenze tecniche legate al ciclo produttivo tali da ritenere necessaria la realizzazione di volumi edilizi di altezza maggiore di m. 10 (quali silos, impianti automatizzati per immagazzinamento e logistica, ecc.), sarà ammessa l'elevazione dei medesimi fino al limite massimo di mt. 14,00. Eventuali orizzontamenti eccedenti i due piani fuori terra, per la sola parte di volumi edilizi destinati al ciclo produttivo, saranno conteggiati nella loro estensione ai fini del raggiungimento del rapporto massimo di copertura.

A corredo della richiesta di permesso di costruire convenzionato dovrà essere prodotta relazione tecnica attestante le esigenze del ciclo produttivo che obbligano l'azienda alla realizzazione della struttura con altezza superiore a m. 10. Dovranno inoltre essere previste le prescrizioni ritenute necessarie al fine di ridurre l'impatto ambientale e di curare l'inserimento nel complesso edilizio aziendale.

Gli interventi in progetto sono inoltre sottoposti alle misure di mitigazione e compensazione degli impatti contenute nell'art. 20 ter, comma 2°, delle NTA.

- L'attuazione delle misure specifiche inserite nella Scheda Tecnica n. 8 per **il comparto l'area** PCC 8Ca (rapporto di copertura $R_c = 60\%$; altezza ammissibile per la parte produttiva fino a m. 14; n° piani fuori terra pari a 3 per la parte ad uffici) comporta la corresponsione al Comune di misure di compensazione ambientale aggiuntive rispetto al contributo di costruzione, realizzabili anche in altre parti del territorio comunale, le cui modalità devono essere stabilite nella convenzione allegata al permesso di costruire.
- Le opere di urbanizzazione sono a carico **dei soggetti attuatori dei due comparti** del soggetto attuatore **dell'area PCC8Ca Comparto**.
- Le opere di urbanizzazione inerenti alla strada comunale in progetto **che divide i due comparti, prevista al confine con l'area 8P1**, individuate in sede di convenzione, dovranno essere realizzate dai soggetti attuatori in misura proporzionale alla superficie territoriale **di proprietà degli stessi comparti**.

17. In sede di primo intervento nell'area 8P1 dovrà essere prevista idonea garanzia (da formalizzare all'interno dell'atto di convenzione a cui l'attuazione dell'area è assoggettata) atta ad assicurare la corresponsione dell'onere economico afferente alla realizzazione del tratto di viabilità con annessa rotatoria prevista nell'attigua zona PEC8B2. Tale onere dovrà essere proporzionale alla superficie di area precedentemente ricadente all'interno della zona PEC8B2 ricompresa all'interno dell'ambito 8P1 (mapp. 382, 485, 487, 489, Fg. 12) in sede di Variante

Parziale 9/2024.

Art. 32 Aree economiche di riordino

1. Si intendono aree di riordino per attività esistenti quelle in atto o cessate nel limite massimo di 2 anni. Queste aree sono destinate al riordino edilizio ed urbanistico degli edifici di tipo artigianale, industriale e commerciale esistenti, ai sensi dei commi 3, 4 dell'art. 26 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i., compresi eventuali uffici annessi all'unità produttiva, inoltre uffici direzionali di attività terziarie nelle aree interne alla perimetrazione del Centro Abitato, come previsto all'art. 28, comma 4°.

2. Gli interventi previsti sono: ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, nuovo impianto, ampliamento degli impianti esistenti fino al raggiungimento del rapporto di copertura ammesso, come indicato nell'apposita Scheda Tecnica.

3. Ove non fosse già esistente, é possibile la costruzione di un'unica unità abitativa, per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza, con una superficie abitabile netta non superiore a mq 120,00.

4. Per gli insediamenti di tipo commerciale, dovrà essere garantita la seguente dotazione minima di aree ad uso pubblico:

parcheggio pubblico: 50 mq ogni 100 mq della superficie lorda del pavimento;

verde pubblico: 50 mq ogni 100 mq della superficie lorda del pavimento;

quanto sopra vale per superficie di vendita inferiore ai 400 mq.; per superfici superiori vedasi l'art. 3 Legge Reg. 28/99 in attuazione del D.L gs. 114/1998.

5. Per quanto concerne la dotazione di superficie drenante e il trattamento delle acque di prima pioggia si rimanda a quanto previsto per le aree economiche di nuovo impianto (art. 31 N.T.A.)

6. Si potrà costruire a meno della distanza minima dal confine di proprietà fissata nelle schede tecniche e fino a confine previo l'ottenimento dell'assenso scritto e la condivisione mediante firma congiunta del progetto da parte del terzo confinante, fatto salvo il rispetto delle norme previste dal D.M. 02.04.1968 n. 1444.

Tale servitù dovrà essere ratificata attraverso atto pubblico registrato e trascritto.

7. Per gli impianti di illuminazione a tutela del S.I.C. si rimanda a quanto previsto nell'art. 29 sesto comma.

Art. 33 Area industriale Italgelatine

1. L'area in oggetto è posizionata a cavallo della S.S. n. 231 e ne è proprietaria, in buona parte, la ditta Italgelatine S.p.a.

2. La zona a monte è occupata dai fabbricati della ditta; sono ammessi i seguenti interventi fino al raggiungimento del rapporto di copertura del 50%: (vedasi anche la Scheda Tecnica n. 10)

- costruzione, ampliamento, ristrutturazione di uffici aziendali e direzionali;
- costruzione, ristrutturazione, demolizione, ricostruzione ed ampliamento di edifici adibiti alla produzione;
- costruzione di un'unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza con una superficie abitabile massima di mq 120,00.

L'insediamento dovrà garantire il rispetto delle "Norme ambientali".

3. In rapporto alle prescrizioni contenute nella Scheda Tecnica n. 10, si precisa che la generalità degli edifici produttivi dovrà essere contenuta nell'altezza massima di mt. 10,00, all'interno della quale saranno consentiti al massimo n. 2 piani f.t. Tuttavia, qualora emergessero esigenze tecniche legate al ciclo produttivo tali da ritenere necessaria la realizzazione di volumi edilizi di altezza maggiore, sarà ammessa l'elevazione dei medesimi fino al limite massimo di mt. 35,00. Il P.C. relativo a siffatti edifici, non considerabili semplici volumi tecnici, sarà soggetto a convenzione da stipulare con atto pubblico. A corredo della richiesta dovranno essere prodotte relazioni tecniche attendibili e documentate, redatte da tecnici qualificati, attestanti le imprescindibili esigenze del ciclo produttivo che obbligano l'azienda alla realizzazione della necessaria struttura.

4. Per i fabbricati in questione eccedenti l'altezza di mt. 10,00, fino al limite massimo di mt. 35,00, dovrà essere fissata in convenzione la destinazione e tutte le prescrizioni specifiche ritenute necessarie al fine di ridurre l'impatto ambientale e di curare l'inserimento dei medesimi nel complesso edilizio aziendale. Eventuali orizzontamenti eccedenti i due piani f.t. presenti all'interno dell'edificio realizzato saranno conteggiati nella loro estensione ai fini del raggiungimento del rapporto massimo di copertura dell'area industriale Italgelatine, che resta fissato, come già in precedenza, nel limite massimo del 50%.

5. La convenzione dovrà inoltre determinare le superfici per servizi pubblici o di uso pubblico conseguenti e fissare tempi e termini per l'esecuzione sia delle opere oggetto di richiesta, sia di eventuali lavori relativi ad aree per uso pubblico, da vincolare successivamente come tali in atto apposito. A garanzia dell'eventuale cessione di aree a standard urbanistici e del rispetto dei termini e dei tempi fissati in convenzione, dovrà essere prestata dalla ditta richiedente una fidejussione di importo commisurato alle superfici interessate o alla volumetria oggetto di richiesta.

6. Si potrà costruire a meno della distanza minima dal confine di proprietà fissata nelle schede tecniche e fino a confine previo l'ottenimento dell'assenso scritto e la condivisione mediante firma congiunta del progetto da parte del terzo confinante, fatto salvo il rispetto delle norme previste dal D.M. 02.04.1968 n. 1444.

Tale servitù dovrà essere ratificata attraverso atto pubblico registrato e trascritto.

7. La parte a valle della Statale è destinata alla costruzione dell'impianto di depurazione, dei relativi fabbricati accessori a carattere provvisorio e delle infrastrutture per il trattamento dei residui di lavorazione; non sono perciò ammessi edifici a qualunque scopo destinati. Il rapporto di copertura massimo ammesso è del 50%. Parte di tale superficie indicata in cartografia e ricadente nelle classi IIIA-1p e IIIA-2p è soggetta alle prescrizioni delle norme di attuazione della relazione geologica.

8. Per quanto concerne la dotazione di superficie drenante e il trattamento delle acque di prima pioggia si rimanda a quanto previsto per le aree economiche di nuovo impianto (art. 31 N.T.A.).

9. Per tutto quanto sopra specificato si applicano i disposti degli artt.: n. 21, comma 2; n. 26,

comma 1 lettere b) e c); n. 26, comma 3 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Art. 34 Aree destinate ad attività estrattive

1. Nel Comune di S. Vittoria d'Alba non sono consentite le attività estrattive.

Art. 35 Disciplina del commercio

1. Il Comune di Santa Vittoria d'Alba, ai sensi dell'art. 11 della D.C.R. n. 563/13414 del 29.10.1999 e s.m.i. ("Indirizzi e Criteri Regionali") è classificato COMUNE TURISTICO di una rete distributiva secondaria appartenente all'area di programmazione commerciale di Bra.

Infatti ai sensi della D.G.R. n.2/27125 del 23.04.1999 il Comune di Santa Vittoria d'Alba è stato riconosciuto "località ad economia turistica".

2. Le zone d'insediamento commerciale riconosciute ai sensi dell'art. 12 degli Indirizzi e Criteri Regionali dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione sono rappresentate nella Tavola n. 5, elaborata sul supporto cartaceo del P.R.G.C. vigente in scala 1: 2.000.

Le zone di insediamento delle attività commerciali del comune di Santa Vittoria d'Alba sono le seguenti:

ADDENSAMENTI

ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE A.1

È stato riconosciuto nell'area centrale del centro abitato di Santa Vittoria d'Alba e coincide con la perimetrazione dell'insediamento urbano avente carattere storico-artistico, così come definito dall'articolo 24 della L.R. 05.12.1977 n.56 e successive modifiche ed integrazioni.

ADDENSAMENTO COMMERCIALE URBANO FORTE A.3

È stato individuato nella Frazione Cinzano, lungo la S.S. 231, dalla Crociera Burdina sino al Ristorante Muscatel.

Si considera estensione dell'addensamento A.3 il suo intorno di mt. lineari 50 per ognuno dei quattro lati.

Verifiche di impatto sulla viabilità.

Ai sensi dell'art. 26 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., negli addensamenti A.1 e A.3, in sede di istanza di insediamenti commerciali in cui siano previste strutture di vendita aventi superficie oltre i 1.800,00 mq, dovranno essere prodotti studi relativi alle verifiche d'impatto sulla viabilità, redatti conformemente alla normativa regionale e comunale vigente, che attestino la compatibilità dell'intervento previsto.

LOCALIZZAZIONI

L.2. LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANO-PERIFERICA NON ADDENSATA – "Piana Guriot"

Quest'area è ubicata in una porzione della zona denominata "Località Piana Guriot".

Si trova lungo la Strada Statale n.231 Alba/Asti e si estende complessivamente per una superficie territoriale reale di circa 83.300 mq.

L'area è individuata dal P.R.G.C. vigente come Piano Esecutivo Convenzionato n. 8A avente

destinazione urbanistica “Area Economica di Nuovo Impianto”.

L.2. LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANO-PERIFERICA NON ADDENSATA – “Bealera del Molino”

Quest’area si trova sulla S.S. n. 231 Alba-Asti e si estende per una superficie complessiva di 20.300 mq circa. L’area è classificata dal P.R.G.C. vigente in “Area Economica di Riordino”.

3. Ai sensi dei disposti del D. Lgs. 114/98 e s.m.i., della L.R. 12.11.1999, n. 28 come modificata dalla L.R. 30.12.2003 n. 37 (“Legge Regionale”) e degli Indirizzi e Criteri Regionali, le istanze di rilascio dei permessi di costruire relativi a destinazione d’uso commerciali al dettaglio in sede fissa dovranno essere valutate anche nella rispondenza ai criteri per gli insediamenti delle attività commerciali quali definiti dagli Indirizzi e Criteri Regionali e dai criteri comunali approvati ai sensi dell’articolo 8, comma 3 del D. Lgs. n. 114/1998 e s.m.i. e dell’articolo 4, comma 1 della Legge Regionale (“Criteri Comunali”).

4. In particolare il progetto di un insediamento a destinazione d’uso commerciale dovrà contenere le seguenti verifiche:

- il fabbisogno dei parcheggi.

Per tale verifica si fa espresso richiamo dei contenuti dell’art. 21 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. e dell’art. 25 degli Indirizzi e Criteri Regionali.

Per il conteggio dei parcheggi privati ai sensi della L. 24.03.1989, n. 122 si stabilisce pari a mt. 3,30 l’altezza convenzionale per piano di superficie utile da adottare per il conteggio del volume.

- la compatibilità ambientale.

In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo relativo all’area ricompreso nella perimetrazione della L.2, sarà fatto obbligo di presentare la relazione di compatibilità ambientale redatta ai sensi dell’art.20 della L.R. 40/98 e s.m.i..

- la salvaguardia dei beni culturali.

Gli interventi con destinazione d’uso commerciale nell’addensamento A.1 dovranno avvenire nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i. secondo le finalità indicate all'articolo 6, D.Lgs. 114/98 e s.m.i..

- verifiche di impatto sulla viabilità.

In sede di istanza di insediamenti commerciali in cui siano previste strutture di vendita aventi superficie oltre i 900 mq., dovranno essere prodotti studi relativi alle verifiche di impatto sulla viabilità, redatti conformemente alla normativa regionale e comunale vigente, che attestino la compatibilità dell’intervento previsto.

5. Per quanto non contenuto nel presente articolo e nei Criteri Comunali si fa riferimento alle leggi statali, regionali ed ai regolamenti comunali in vigore ed in particolare al D. Lgs. 31.03.1998 n. 114 e s.m.i., alla Legge Regionale ed agli Indirizzi e Criteri Regionali.

TITOLO 8 - AREE DI TIPO AGRICOLO

Art. 36 Caratteristiche edificatorie nelle aree di tipo agricolo

1. Nelle Aree Agricole sono ammessi interventi di nuovo impianto con le seguenti destinazioni:

- residenza dei nuclei familiari o di persone singole addette alla coltivazione del fondo;
- costruzione di infrastrutture, strutture, attrezzature per la produzione, conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
- edifici destinati al commercio di prodotti ed attrezzature per l'agricoltura.

2. Per i fabbricati esistenti, qualunque ne sia la destinazione attuale, sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione di tutti gli edifici esistenti sul fondo;

- ampliamento delle residenze agricole anche tramite il recupero dei rustici preesistenti, nel rispetto degli indici di densità fondiaria previsti:

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

- ampliamento massimo del 20% della volumetria residenziale per ogni edificio abitativo, con un minimo di mq 25 una tantum sempre consentito.

3. Nelle Aree Agricole non sono consentiti nuovi insediamenti diversi da quelli agricoli o per la trasformazione dei prodotti agricoli, tranne nel caso del commercio di prodotti ed attrezzature per l'agricoltura.

4. È permessa quindi la costruzione di infrastrutture su terreni agricoli, subordinata alla presentazione di un Prospetto conoscitivo dell'azienda e dell'attività considerata, valutata singolarmente in base alle specifiche esigenze, in riferimento al punto g) del comma 2 dell'art.25 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i..

5. La costruzione di nuovi allevamenti, stalle e concimaie è possibile, purché con interposto un filtro verde di alberi ad alto fusto, con la prescrizione delle seguenti distanze:

- dal perimetro del Centro Abitato (ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della Strada):

suini 500 metri distanza valida sull'intero territorio comunale;

bovini, ovini ed altri 200 metri;

Canile (da n. 5 capi) 100 metri;

- da edifici ad uso residenziale 30 metri bovini, ovini ed altri; 500 metri per i suini;

- dalla casa del conduttore 20 metri bovini, ovini ed altri;

Sono fatte salve distanze diverse prescritte nella Scheda Tecnica n. 12 nel caso di interventi di ampliamento di singoli allevamenti esistenti.

6. In aree di tipo agricolo e nei nuclei frazionali rurali per le ristrutturazioni, gli ampliamenti e i cambi di destinazioni relativi a situazioni esistenti, nonché per l'edificazione di nuove residenze

rurali, le distanze da osservare in riferimento ad allevamenti, esclusi i suini, stalle e concimaie sono le seguenti:

- dalla casa del conduttore 20 metri;
- da edifici ad uso residenziale 30 metri.

7. Nelle aree residenziali di nuovo impianto dei PEC 6F e PEC 6A1 – 6A2, per la costruzione di edifici residenziali deve essere osservata la distanza minima di 50 metri dalle due stalle esistenti di bovini e relative concimaie, poste a valle della perimetrazione di tali aree, nelle quali stalle il numero di capi bovini non può superare 10 unità per ognuna. Deve essere conservata l'area filtro a verde di alberi di alto fusto indicata in cartografia. Nelle aree interne a detti PEC poste ad una distanza inferiore a 50 metri dalle due stalle, l'attuazione degli interventi edilizi potrà avvenire solo a seguito della cessazione definitiva dell'allevamento in dette stalle senza possibilità di un successivo riutilizzo con uguale destinazione.

8. Nei soli casi di cui sopra, fermo restando l'obbligatorietà del parere favorevole dell'Autorità Sanitaria, la prescrizione relativa alle distanze tra stalle, allevamenti, concimaie e residenze è da considerarsi reciproca ed assolutamente inderogabile.

9. Nel computo dei volumi è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche se non contigui ed in Comuni diversi, purché in un raggio di Km 10,00 dalla sede della azienda. Il volume edificabile è computato per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed al lordo degli edifici esistenti.

10. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono "non aedificandi" e devono essere evidenziate su mappe catastali e i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali non sono ulteriormente utilizzabili.

11. La costruzione di nuove residenze rurali e gli ampliamenti delle residenze rurali esistenti, attuate anche mediante il recupero dei rustici, potranno sommare (fra esistente ed ampliamento) non più di mc 1500 per azienda. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

12. Il rilascio del P.C. per la costruzione di nuove residenze rurali, e per l'ampliamento, anche mediante il recupero di rustici e la costruzione di infrastrutture, è subordinato alla presentazione all'Autorità comunale competente di:

- Piano Aziendale con evidenziate colture in atto, rete di infrastrutture esistente, vincoli per la difesa del suolo e la regimazione delle acque, tipologia costruttiva per i nuovi fabbricati o il recupero degli esistenti;
- Atto d'impegno trascritto e registrato a spese dell'avente diritto che prevede:
- mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- classi di colture in atto ed in progetto documentate a norma del comma 18 dell'art.25 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i.;
- vincolo di trasferimento di cubatura di cui al comma 17 dell'art. 25 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i.;
- sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti, oltre a quelle dell'art. 69 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i..

13. I P.C. per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciati:

- agli imprenditori agricoli, ai sensi delle Leggi 9.05.1975 n. 153, e 10.05.1976 n. 352 e delle Leggi Regionali 12.05.1975 n.27 e 23.08.1982 n.18 e dei D.Lgs. n. 99/2004 e n. 101/2005;
- ai proprietari dei fondi ed a chi ne abbia titolo, per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli, di cui al punto precedente, e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo;
- agli imprenditori agricoli non a titolo principale, part-time ai sensi del penultimo ed ultimo

comma dell'art.2 della L.R. 12.10.1978 n. 63 e s.m.i., aventi residenza e domicilio nella sede dell'azienda interessata, che abbiano la disponibilità del terreno necessario per almeno 104 giornate lavorative, calcolate secondo lo schema regionale e che coltivino in proprio senza salariati e con il solo aiuto dei familiari.

Soggetti differenti dalla precedente classificazione

14. Coloro che non rientrano nella precedente classificazione, possono eseguire i seguenti interventi:

- riutilizzo con mutamento di destinazione d'uso a titolo oneroso degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole;

- realizzazione "una tantum" di piccoli locali per ricovero attrezzature agricole (intervento a carattere oneroso) purché di dimensioni massime di mq 25 di superficie netta interna per un'altezza massima di m 2,50 e con caratteristiche costruttive tipiche del luogo. È permessa la realizzazione, con le limitazioni dell'art. 43 delle N.T.A., di un edificio per ogni fondo non inferiore a mq 5.000 di superficie territoriale destinata all'uso agricolo, di cui mq. 1.500 da reperire in un unico lotto costituito anche da più particelle contigue ove si intende realizzare la struttura e la rimanente parte di superficie potrà essere reperita in altra parte del territorio comunale o anche in aree agricole vicine allo stesso poste in comuni contermini, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche. E' demandata alla Commissione Edilizia la valutazione della sussistenza della condizione di vicinanza tra l'edificio ed i terreni asserviti. Tale realizzazione è subordinata dalla presentazione di atto d'impegno del manufatto e dei terreni alla destinazione d'uso compatibile con le necessità agricole, registrato e trascritto. Tale realizzazione è vietata negli ambiti di classe e sottoclasse III (vedasi normativa regionale Circolare 7LAP)".

15. Il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati agricoli è disciplinato dai commi 10/11 dell'art. 25 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i.

16. Tutti gli edifici rurali, sia nel caso di nuova costruzione, sia nelle ristrutturazioni, devono rispettare le caratteristiche tipiche della tradizione locale, in particolare i materiali e le tecniche costruttive contenute nell'art. 129 del Regolamento Edilizio:

18 Le superfici cortilive devono essere sistemate con pavimentazioni drenanti per favorire l'assorbimento delle acque meteoriche nella misura minima del 5% della superficie territoriale.

19. Le caratteristiche edificatorie consentite e maggiori dettagli vengono riportati sulla Scheda Tecnica n. 12.

20. Per quanto attiene l'attività agricola vera e propria, nel territorio compreso nelle classi di rischio III ad elevata pericolosità geomorfologia, si distinguono le operazioni ordinarie da quelle di carattere innovativo o straordinario. Gli interventi in questione, per i quali valgono i disposti delle L.R. n. 45/89 e s.m.i., devono prevedere un'appropriata perizia redatta da geologo professionista, che attesti la stabilità dei versanti e la corretta regimazione delle acque. A fine lavori dovrà essere prodotto certificato di regolare esecuzione.

21. L'installazione di impianti per l'uso di energie rinnovabili per la produzione di acqua calda e di energia elettrica sono disciplinate dall'art. 44 delle presenti N.T.A.

22. Per gli impianti di illuminazione a tutela del S.I.C. si rimanda a quanto previsto nell'art. 29 sesto comma.

23. Nell'area agricola all'interno della fascia di tutela al Corridoio Ecologico P3 è vietata

ogni forma di nuova edificazione. Per tale area il Comune si garantisce promotore nell'acquisto di essenze arboree autoctone e ad alto fusto al fine di incentivarne la piantumazione da parte dei proprietari dei terreni. Inoltre si garantisce anche promotore per le modalità di accesso ai finanziamenti per il P.S.R. 2007/2013 e seguenti.

24. Nell'area agricola compresa tra il Corridoio Ecologico P2 e le aree economiche "PCC8Ca" e "10B" è vietata ogni forma di nuova edificazione.

25. Nell'area agricola compresa tra l'area economica "14" originaria ed il suo ampliamento intervenuto con la Variante parziale n. 7, è vietata ogni forma di nuova edificazione.

Art. 37 Edifici a destinazione diversa da quella agricola

1. Gli edifici abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole possono, previo accertamento di tale condizione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura, trasformare la loro destinazione d'uso:

- in residenza civile;
- in ristoranti tipici con locali aperti al pubblico aventi al massimo una superficie utile di mq 200;
- per attività agrituristiche;
- per attività socio-culturali o sportivo-ricreative compatibili con la vocazione agricola della zona.

2. Le attività agrituristiche sono disciplinate dalla Legge 5.12.1985 n. 730 e L.R. n. 38/1995, che impone al conduttore agricolo di dare stagionalmente ospitalità, di offrire pasti e bevande costituite da prodotti propri ed organizzare all'interno dell'azienda attività culturali sportive o ricreative.

3. Gli interventi previsti sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, trasformazione di rustici e fienili esistenti, nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche, strutturali ed edificatorie.

4. Nella ristrutturazione edilizia, escluse le demolizioni e le riedificazioni, potranno essere recuperati gli edifici esistenti, compresi i fabbricati già destinati ad uso agricolo, con esclusione delle superfetazioni, purché l'edificio in questione possieda un'unitarietà edilizia sufficientemente individuabile.

5. Per quanto concerne la dotazione di superficie drenante si rimanda a quanto previsto per le aree di tipo agricolo (art. 36 N.T.A.).

Art. 38 Nuclei Frazionali Rurali

1. Al fine di favorire il raggruppamento delle residenze agricole e disincentivare l'occupazione delle aree coltivate viene prevista la concentrazione della cubatura nei Nuclei Frazionali Rurali.

2. All'interno della perimetrazione sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione di tutti gli

edifici esistenti;

- costruzioni di residenze rurali legate alla conduzione del fondo agricolo strettamente necessarie al nucleo familiare;
- ampliamento delle residenze anche tramite il recupero dei rustici esistenti nel rispetto degli indici di edificazione fondiaria previsti per le aree agricole dall'art. 25 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i.;
- costruzioni di infrastrutture quali stalle, serre, silos, magazzini di deposito per attrezzature e derrate agricole necessarie alla normale conduzione del fondo e per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
- ampliamento massimo consentito per edifici esistenti, anche se non agricoli, del 20% della volumetria, con un minimo ammesso di mq. 25,00 una tantum;
- realizzazione di locali per artigianato di servizio legato all'attività agricola, come riparazione meccanica, installazione d'impianti, edilizia minore, laboratori di analisi chimica ed analoghi da effettuarsi tramite il cambio di destinazione d'uso di edifici agricoli, con possibilità di demolizione e sostituzione degli stessi;
- cambiamento di destinazione d'uso previsto dai commi 10/11 dell'art. 25 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i.;
- riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, per la realizzazione di:
 - residenze;
 - ristoranti tipici;
 - attività agrituristiche.

3. Nel caso di nuova costruzione la dimensione dell'abitazione deve essere giustificata dal numero dei conduttori e dalle caratteristiche dell'azienda; inoltre si devono considerare e realizzare, in modo adeguato, le opere di urbanizzazione.

4. Non è ammessa la costruzione di fabbricati per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività dell'azienda.

5. Tutti gli edifici rurali, sia nel caso di nuova costruzione, sia nelle ristrutturazioni, devono rispettare le caratteristiche tipo della tradizione locale, in particolare i materiali e le tecniche costruttive contenute nell'art. 129 del Regolamento Edilizio.

6. Si potrà costruire a meno della distanza minima dal confine di proprietà fissata nelle schede tecniche e fino a confine previo l'ottenimento dell'assenso scritto e la condivisione mediante firma congiunta del progetto da parte del terzo confinante, fatto salvo il rispetto delle norme previste dal D.M. 02.04.1968 n. 1444.

Tale servitù dovrà essere ratificata attraverso atto pubblico registrato e trascritto.

7. Il rilascio del P.C. è subordinato al mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile per attività agricola: tale condizione deve essere espressa tramite un atto d'impegno trascritto e registrato a spese del richiedente.

8. Maggiori dettagli sono contenuti nella Scheda Tecnica n. 13.

9. Per quanto concerne la dotazione di superficie drenante si rimanda a quanto previsto per le aree di tipo agricolo (art. 36 N.T.A.).

10. Per gli impianti di illuminazione a tutela del S.I.C. si rimanda a quanto previsto nell'art. 29 sesto comma.

TITOLO 9 - FASCE E ZONE DI RISPETTO

Art. 39 Fasce di rispetto da strade

1. Secondo il disposto dell'art. 27 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i., sono previste, ai sensi del Codice della Strada e relativo regolamento (D.L. 285/92; D.L. 360/93; D.P.R. 495/92; D.P.R. 147/93) fasce di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali al di fuori del Centro abitato, in cui non sono concessi interventi di nuova edificazione; sono unicamente ammesse destinazioni a:

- percorsi stradali e ciclabili;
- piantumazione e sistemazione a verde.

2. Per le distanze a protezione delle strade occorre fare riferimento alle prescrizioni delle citate norme di legge e non a semplici riferimenti cartografici.

3. Per le aree agricole si richiamano anche i vigenti disposti del D.M. 1404/1968.

4. In queste fasce, ad esclusivo titolo precario, potrà essere concessa la costruzione di stazioni per la distribuzione del carburante ai sensi della L.R. 14/2004 e s.m.i..

5. Potranno altresì essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto di energia, nonché attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

6. Per gli edifici rurali, ad uso residenziale, presenti all'interno delle fasce di rispetto stradale sono consentiti aumenti di volumetria per sistemazioni igieniche o tecniche in misura non superiore al 20% con l'obbligo di predisporre l'ampliamento sul lato opposto della infrastruttura viaria da salvaguardare.

7. Nelle singole Schede Tecniche allegate sono indicate le fasce di rispetto all'interno dei Centri abitati e nelle zone destinate ad attività produttive. In tutto il territorio comunale, escludendo la Aree di Centro Storico Villa e Borgo, Centro Abitato e quelle soggette a Strumento Esecutivo dove i valori possono essere soggetti a qualche variazione, il posizionamento delle recinzioni dovrà essere conforme a quanto prescritto dal D.P.R. 495/1992, modificato dal D.P.R. n. 147 del 26.04.1993.

8. Fuori dal centro abitato, le fasce di rispetto a protezione delle Strade Provinciali misurano mt. 30 dal confine stradale in via transitoria fino all'approvazione del Consiglio provinciale del Piano del Traffico Veicolare extraurbano.

9. Le fasce di rispetto devono essere calcolate dal confine stradale (art. 3 Codice della Strada) e non dal ciglio bitumato.

10. Per quanto concerne le strade vicinali di tipo F, fuori dal centro abitato, in zone previste come edificabili dal P.R.G.C., ai fini della costruzione o ricostruzione di muri di cinta, gli stessi dovranno distare dal confine stradale 1,50 m.

Art. 40 Fascia di rispetto del cimitero, dei fiumi, torrenti e canali, reti per lo smaltimento e la depurazione dei rifiuti liquidi

1. Viene individuata in Cartografia l'area di rispetto cimiteriale in cui non è consentito alcun tipo di edificazione, né l'ampliamento delle costruzioni esistenti.

In essa sono tuttavia consentite le realizzazioni di parcheggi, di parchi pubblici ed attrezzati o di colture arboree industriali. Possono esservi ubicate infrastrutture ed impianti per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, e le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

2. Per la fascia di rispetto da fiumi, torrenti, laghi e canali, di inedificabilità assoluta si rimanda all'art. 29 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., le distanze di fabbricati e manufatti da tutti i corsi d'acqua e canali iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, nonché quelli appartenenti al demanio, ancorché non normati nella relazione geologica, sono stabilite dall'art. 96, lettera f) del T.U. approvato con Regio Decreto del 25.07.1904 n. 523 e dagli artt. dal 132 al 136 del Regio Decreto del 08.05.1904 n. 368 e Regio Decreto n. 1775/1933.

3. Indipendentemente dalle risultanze cartografiche è da intendersi prevista una fascia inedificabile, con profondità di mt. 25,00, a tutela del tratto di corso d'acqua posto a confine con il Comune di Bra che allo stato di fatto risulta individuato quale canale irriguo di valore ambientale documentario dal Piano Paesistico della Tenuta ex Reale e del Centro Storico di Pollenzo, adottato con D.G.R. n. 8-7981 del 16.12.2002. La parte di fabbricato della Cascina Napula, individuata in cartografia con la sigla PP 2(CA), compresa all'interno della fascia di rispetto del canale irriguo e adiacente Via Napula, che versa in pessime condizioni strutturali e di conservazione, può essere demolita con arretramento di almeno m. 5 del fronte dell'edificio adiacente la stessa via. La parte di volume demolita può essere ricostruita al di fuori del limite di arretramento, preferibilmente mediante sopraelevazione contenuta in tre piani fuori terra e chiusura di spazi porticati, in alternativa mediante ampliamento planimetrico del fabbricato esistente. L'intervento è subordinato alla cessione gratuita al Comune di una fascia di m. 5 per tutta la lunghezza del terreno (censito a Catasto al foglio 14 part. 589) adiacente Via Napula, costituente pertinenza della parte di edificio a demolizione, con la finalità di allargamento della stessa strada.

4. Le distanze da osservare dal Fiume Tanaro sono quelle prescritte dal P.A.I., dal P.S.F.F. e dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. per quanto concerne gli aspetti ambientali (vedasi anche art. 26 N.T.A.).

5. In deroga al comma precedente è ammessa la possibilità di realizzare impianti per la produzione di energia elettrica all'interno delle fasce A e B del P.A.I. mediante lo sfruttamento della derivazione di canali a scopo irriguo denominati "Tàne Cit". Il progetto delle opere da realizzare, esclusivamente di interesse pubblico prevalente, dovrà essere corredato di adeguata relazione geologico tecnica e di relazione idraulica, secondo il disposto dell'art. 38 delle N.T.A. del P.S.F.F. La relazione dovrà contenere anche i dettagli operativi della struttura realizzata, evidenziando la durata della presenza e la consistenza del personale addetto.

6. Ove identificate in cartografia con apposito simbolo, a servizio delle reti per lo smaltimento e la depurazione dei rifiuti liquidi, sono istituite fasce di rispetto aventi larghezza pari a 3 metri a cavallo delle medesime; in tali fasce di rispetto non è consentito edificare alcun manufatto, ad eccezione delle recinzioni costituite da semplici paletti infissi nel terreno e reti metalliche.

Art. 41 **Fascia di rispetto per infrastrutture ferroviarie**

1. Il P.R.G.C. individua una fascia di rispetto della ferrovia di metri 30,00 misurati dall'asse più esterno del binario, secondo il disposto del comma 4 dell'art. 27 della Legge Reg. n.56/77 e s. m. i.

2. Eventuali deroghe possono essere concesse solamente se preventivamente autorizzate dall'Ente competente.

3. Gli edifici già esistenti in questa fascia non possono essere ampliati; sono ammessi i seguenti interventi:

- restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria;
- agli edifici rurali a carattere residenziale sono concessi aumenti di volumetria pari al 20% della preesistente nei casi e con le modalità previste dal comma 12 dell'art.27 della Legge Reg. n.56/77 e s.m.i..

4. Possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto di energia, ed attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

Art. 42 **Aree di tutela Archeologica ed Ambientale**

1. Sono ulteriormente individuate, ai sensi dell'art. 24 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i., alcune zone con il vincolo di tutela Archeologica ed Ambientale all'interno della linea di rispetto della zona Archeologica. Le relative aree circostanti sono soggette a parere preventivo della Sovrintendenza Archeologica per ciò che riguarda i P.C. e/o Svincoli idrogeologici per movimenti di terra ed edificazioni.

Le aree rientranti in questa zona di rispetto sono quelle limitrofe a:

- il Turriglio;
- Bric S. Cristoforo.

L'area circostante la costruzione del Turriglio, appositamente individuata in Cartografia, è sottoposta a vincolo di inedificabilità.

2. Per quanto riguarda il rimanente territorio comunale, in particolare per le aree di nuovo sviluppo residenziale ed economico così denominate: PEC 6F – PEC 7 – PEC 1C – PEC 8B1 – PEC 8B2 – PCC 8Ca – **PCC 8Cb 8P1** – AREA 11 – AREA 15A – AREA 15B, il rilascio del P.C. è subordinato al parere preventivo della Soprintendenza dei Beni Archeologici e al controllo della medesima durante l'attività di scavo, nel caso di progetti che modifichino in modo consistente il sottosuolo in contesti non ancora manomessi (esempio: realizzazione di piani interrati, sistemi di fondazione particolarmente impattanti, ecc.).

3. Sulla Cartografia (Tav. n. 4 scala 1: 1.000) vengono anche individuati gli edifici che presentano particolare valore storico-artistico e ambientale soggetti a vincolo paesaggistico ex art. 142 D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e di tutela ex art. 19 L.R. n. 4/2009 e dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e che sono sottoposti ad interventi, da effettuare con P.C., di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Ogni intervento, finalizzato ad assicurare un rigoroso restauro statico e architettonico e l'adattamento interno degli edifici per il recupero igienico e funzionale, deve attuarsi nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, senza alcuna modifica né volumetrica né di copertura.

4. Sulla Cartografia (Tavv. n. 2 e 3) vengono individuati con sigla numerica i seguenti piloni votivi e fontane con struttura muraria, che sono sottoposti all'intervento di restauro conservativo quali elementi di valore documentario ed ambientale:

- 1) Fontana Genevraj;
- 2) Fontana di Valle Spinzo;
- 3) Pilone di Santa Vittoria;
- 4) Pilone del pin;
- 5) Pilone della Valle.

5. Sulla Cartografia (Tavv. n. 2 e 3) nella Frazione Cinzano vengono individuati con sigla numerica "6" quattro edifici che presentano facciate con elementi decorativi (pitturazioni) di pregio da tutelare; tali elementi sono sottoposti all'intervento di restauro conservativo per il loro valore documentario ed ambientale.

6. Sulla Cartografia (Tav. n.4 Planimetria dettagliata Centro e Nucleo Storico) vengono individuati i beni di eccezionale valore storico o artistico di cui all'art.2, comma 1 del D.M. n.426/2021 con relative aree di pertinenza, come segnalati nel Decreto del Segretario regionale del Ministro della Cultura per il Piemonte rep. N.361 del 28 dicembre 2022: Castello e Chiesa Parrocchiale di Santa Paola, con relativa perimetrazione delle aree di pertinenza dei predetti siti.

Art. 43 Ambiti soggetti a Vincolo Idrogeologico ed Aree soggette a Vincoli di inedificabilità totale o condizionata – Classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica – Aree Boscate Permanenti – Area SIC

1. Al fine di perseguire la più attenta e rigorosa tutela dell'ambiente collinare naturale e dell'architettura tradizionale tuttora esistenti sul territorio comunale, le nuove costruzioni, le ristrutturazioni, le infrastrutture e i manufatti che presentino aspetti o dimensioni rilevanti, caratteristiche proprie o collocazione tali da creare contrasti col sito interessato o consistente impatto visivo, saranno autorizzati solo se corredati da uno studio apposito, accompagnato da opportuna documentazione grafica e fotografica, che attesti la compatibilità dell'oggetto della richiesta con il paesaggio e l'ambiente naturale. Per un favorevole esito dell'istanza, dovranno comunque essere evitate le localizzazioni nei siti panoramici, nelle aree viticole pregiate e sulle sommità dei rilievi collinari.

2. Il Piano Territoriale Regionale dispone i vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267 ed ai sensi dell'art. 5 del R.D. 13.02.1933 n. 215 specificando la relativa disciplina d'intervento e di uso del suolo.

3. Gli interventi ricadenti nelle aree soggette a vincolo idrogeologico sono disciplinate dalla L.R. 9.08.1989 n. 45.

4. Le limitazioni d'uso e di intervento e le prescrizioni operative previste nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Tavola n. 6 scala 1: 5.000), nella Carta Geomorfologica e dei Dissesti (Tav. n. 3 scala 1: 10.000) nelle Norme Tecniche contenute nella Relazione Geologica, sono da intendersi richiamate ed in ogni caso prevalenti e vincolanti rispetto alle restanti previsioni cartografiche e Normative di Piano.

5. Sono indicati in cartografia le aree boscate attualmente esistenti. Tali superfici saranno da rimodulare a seguito delle indicazioni del Piano Paesaggistico adottato con D.G.R. n. 53-11975

del 04.08.2009. Il Comune attuerà incentivi per interventi di rimboschimento e riqualificazione delle specie arboree curando la trasformazione da ceduo dequalificato a bosco di specie autoctone quali roverella e specie similari nell'ambito dell'area denominata "Bosco di Fontana Lupa". Su detta area, di circa 30 ha, verrà sviluppato un progetto, redatto a cura di tecnico qualificato, nel quale saranno indicate le linee di intervento per la riqualificazione della suddetta area boschiva, secondo quanto verrà stabilito nel Tavolo Tecnico istituito dalla Regione Piemonte.

6. Per quanto riguarda l'area S.I.C. "Colonie di chiroterri di S: Vittoria e Monticello d'Alba", individuata in cartografia, è sottoposta a vincolo di inedificabilità. All'esterno di tale area viene predisposta una fascia di 150 – 200 m di tutela in cui per gli edifici rurali esistenti e ad uso residenziale sono consentiti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento;
- ristrutturazione e aumenti di volumetria per sistemazioni igieniche o tecniche in misura non superiore al 20%.

Per gli edifici di tipo agricolo, artigianale, industriale e commerciale esistenti, sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione senza aumento di superficie o cubatura.

Inoltre tutti gli interventi sia sugli edifici rurali, residenziali ed economico produttivi sia sulle aree di pertinenza, sono soggetti a uno studio finalizzato ad un contenimento delle emissioni luminose ed alla valutazione d'incidenza.

7. Per gli impianti di illuminazione a tutela del S.I.C. si rimanda a quanto previsto nell'art. 29 sesto comma.

Art. 44 Installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici

1. Per l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici si rimanda a quanto disposto nelle normative statali e regionali che trattano il risparmio energetico e la produzione di energia ricavata da fonti rinnovabili, e precisamente:

- L. n. 10 del 09.01.1991 e s.m.i.;
- D.Lgs. n. 192 del 19.08.2005 e s.m.i.;
- D.Lgs. n. 311 del 29.12.2006 e s.m.i.;
- D.Lgs. n. 115 del 30.05.2008;
- D.Lgs. n. 133 del 28.12.2008;
- D.P.R. n. 59 del 02.04.2009;
- L.R. n. 13 del 28.05.2007 e s.m.i.;
- D.G.R. n. 43-11965 disposizioni attuative in materia di certificazioni energetiche;
- D.G.R. n. 45-11967 disposizioni attuative in materia di impianti solari termici;
- D.G.R. n. 46-11968 disposizioni attuative in materia di rendimento energetico nell'edilizia.

2. Ai sensi dell'art. 18 della L.R. 13/07 e s.m.i., per gli edifici di nuova costruzione o in occasione degli interventi di cui all'art. 2, comma 2, lettere b), d) ed e) di suddetta legge regionale, il 60% del fabbisogno annuale di energia primaria richiesto per la produzione di acqua calda sanitaria dell'edificio deve essere soddisfatto attraverso l'installazione di impianti solari termici integrati o parzialmente integrati nella struttura edilizia, fatti salvi i casi di esclusione previsti dalla normativa.

I serbatoi di accumulo necessari per gli impianti solari termici dovranno essere posizionati all'interno dei fabbricati. In nessun caso è consentita l'installazione sul tetto, dei fabbricati

residenziali.

3. Ai sensi della normativa statale e regionale succitata, e in particolare ai sensi dell'art. 2, comma 1 e dell'art. 18, comma 5, della L.R. 13/07 e s.m.i., per gli edifici di nuova costruzione e per gli edifici esistenti, oggetto di ristrutturazione edilizia, di superficie utile superiore a 1.000 mq., è obbligatoria l'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. Il Comune in sede di adeguamento del R.E. mediante specifico regolamento energetico definirà le caratteristiche degli impianti in merito alla fattibilità tecnica ed all'inserimento architettonico.

4. L'installazione degli impianti fotovoltaici è subordinata ai disposti del D.Lgs. 29 dicembre 2003, n. 387 e s.m.i., D.Lgs. n. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., L. 23 luglio 2009 n. 99, L. 22 maggio 2010 n. 73, L.R. 14 dicembre 98 n. 40 e s.m.i..

5. Per il Centro Storico è consentita l'installazione di pannelli solari nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 129 del Regolamento Edilizio.

Art. 45 Antenne e Ripetitori radiotelevisivi e per telefonia

1. Per quanto riguarda l'installazione di antenne radiotelevisive e per telefonia, si dovrà fare riferimento allo specifico Piano Comunale dei siti e del regolamento comunale ai sensi della Legge Regionale n° 19 del 03-08-2004 articolo 7, e direttiva tecnica approvata con D.G.R. n. 16-757 del 05.11.2005.

2. Gli interventi che modifichino in modo significativo le dimensioni e l'aspetto dell'impianto di telefonia previsto all'interno del parcheggio privato ad uso pubblico, antistante l'area "8 P1" nella zona economica della Frazione Cinzano, sono assoggettati al parere della Commissione Locale per il Paesaggio.

Art. 46 Classificazione acustica

1. Il Comune è dotato di Piano di Classificazione Acustica redatto ai sensi della L.R. 52/2000 e della D.G.R. 06.08.2001 n. 85-3802 e del Regolamento Acustico redatto ai sensi dell'art. 5 della L.R. 52/2000, al quale si dovrà fare riferimento per ogni intervento.

TITOLO 10 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 47 Norme transitorie

1. Conservano validità ed efficacia fino alla scadenza stabilita convenzioni e/o Norme d'Attuazione e caratteristiche sia planovolumetriche sia edilizie degli strumenti urbanistici esecutivi vigenti.

Art. 48 Deroghe

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della Legge 06.08.1967 n. 765 eventuali deroghe alle presenti Norme Tecniche d'Attuazione potranno essere concesse soltanto per gli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, per motivate esigenze di interesse generale e previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art. 3 della Legge 21.12.1955 n. 1357.

Art. 49 Recepimento modifiche legislative

1. S'intendono già recepite fin d'ora nelle presenti Norme Tecniche d'Attuazione tutte le possibili variazioni future a livello di norme introdotte da Leggi urbanistiche nazionali o regionali, senza che tale adeguamento costituisca variante di Piano.

SCHEDE TECNICHE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEDE TECNICHE

ZONA		Santa Vittoria: Borgo e Villa	SCHEDA N. 1
AREA NUOVA EDIFICAZIONE mq. 1.150 (Villa)			
AREA.....	CENTRO STORICO		
DESTINAZIONE.....	RESIDENZIALE		
MODALITA' DI INTERVENTO.....	PIANO DI RECUPERO PERMESSO DI COSTRUIRE		
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....	ISOLATE O A CORTINA		
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE (It)....	ESISTENTE		
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (If).....	ESISTENTE (SUL LOTTO SEGNATO IN CARTOGRAFIA 0,5 MC/MQ)		
ALTEZZA MASSIMA (H).....	ESISTENTE (allineamenti quote) o 3,5 m (1 piano f.t.)		
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	ESISTENTE o 25%		
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dc).....	ESISTENTE o 5,00 m		
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (D).....	ESISTENTE o 10,00 m		
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds)..	ESISTENTE o 6,00 m		
INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nuova edificazione sui lotti segnati: vedi art. 13 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i. e Circ. P.G.R. n°5/SG/URB del 27.04.1984.			
- L'edificio pericolante posto nel Centro Storico – Villa, individuato con la sigla “DR 1”, mediante Piano di Recupero può essere assoggettato all'intervento di demolizione e ricostruzione. La perimetrazione dello SUE indicata in cartografia può essere modificata con le procedure dell'art. 17, comma 12, della L.R. 67/77 e s.m.i. Nel caso di traslazione planimetrica di cubature, accorpamento di volumi o sopraelevazioni devono essere rispettati: la superficie coperta esistente, il volume esistente, il numero massimo di due piani fuori terra (m. 7,5) rispetto alla sede stradale. In presenza di Piano di Recupero con previsioni planovolumetriche vale la disposizione del DM 1444/1968, art. 9 ultimo comma, in tema di distanze tra fabbricati purché nell'organizzazione funzionale dell'area siano rispettate le condizioni igienico-sanitarie. Sono comunque ammissibili gli interventi previsti all'art. 27 in assenza di SUE. - L'edificio pericolante posto nel Centro Storico – Villa, individuato con la sigla “DR 3”, può essere sottoposto all'intervento di parziale demolizione e ricostruzione, limitata al tetto ed al piano secondo fuori terra, mentre dovrà essere preservata la parte sottostante. La ricostruzione deve essere conforme alle tipologie costruttive ed uso dei materiali che caratterizzano il Centro Storico.			
OSSERVAZIONI: Vedi art. 27 delle N.T.A.			
Sull'area di nuova edificazione verso l'area verde occorre lasciare una fascia inedificabile a verde di m 10,00			

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEDE TECNICHE

ZONA		Santa Vittoria Borgo	SCHEDA N. 2
AREA.....	CENTRO ABITATO		
DESTINAZIONE.....	RESIDENZIALE		
MODALITA' DI INTERVENTO.....	PERMESSO DI COSTRUIRE		
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....	UNI O BIFAMILIARI		
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE (It)..	ESISTENTE (Nota 1)		
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (If).....	ESISTENTE (Nota 1)		
ALTEZZA MASSIMA (H).....	ESISTENTE. Nei casi di demolizione e ricostruzione di preesistenze non abitative con altezza iniziale inferiore a 2 piani fuori terra: altezza 7,50 M (2 piani fuori terra)		
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	25%		
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dc).....	5,00 m		
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (D).....	10,00 m		
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds).	6,00 m		
AREA A PARCHEGGIO PRIVATO.....	1,00 Mq/10,00 Mc di costruzione		
AREA A VERDE PRIVATO.....	30% superficie lotto		
INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzioni del volume esistente: vedi art. 13 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i. e Circ. P.G.R. n°5/SG/URB del 27.04.1984.			
OSSERVAZIONI: Possono essere inserite attività artigianali di servizio: vedi art. 28 N.T.A. Nota (1): Sono fatti salvi gli ampliamenti di volume ammessi e le cessioni di porzioni di superfici fondiarie di edifici esistenti, nel rispetto del rapporto di copertura. - I fabbricati ex agricoli posti all'interno dell'area che costituiva il PEC 1C, stralciato con Variante parziale n. 5/2014, non possono essere riutilizzati per l'attività di allevamento. Essi possono essere demoliti e ricostruiti con destinazione residenziale all'interno di tutta l'area che inizialmente costituiva il PEC 1C, mediante permesso di costruire convenzionato che organizzi la viabilità e le aree a servizi. In ogni caso non può essere superato l'indice di densità edilizia territoriale It = 0,50 mc/mq. Sull'area ex PEC 1C verso il confine del Centro Abitato occorre lasciare una fascia a verde di mt 5,00 per la creazione di una cortina schermante.			
PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE: Per l'area ex PEC 1C vedasi paragrafo 10.4 e schede n.ri 4 e 5 delle Norme di Attuazione della Relazione geologica.			

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEDE TECNICHE

ZONA	Cinzano – Centro Abitato	SCHEDA N. 3
AREA.....	CENTRO ABITATO	
DESTINAZIONE.....	RESIDENZIALE	
MODALITA’ DI INTERVENTO.....	PERMESSO DI COSTRUIRE	
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....	UNI O BIFAMILIARI – PLURIFAMILIARI nei casi di demolizione e ricostruzione	
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE (It)....	ESISTENTE (Nota 1)	
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (If).....	ESISTENTE (sui lotti liberi 0,60 mc/mq) (Nota 1)	
ALTEZZA MASSIMA (H).....	ESISTENTE. Nei casi di demolizione e ricostruzione di preesistenze non abitative: se la riedificazione configura un edificio autonomo, altezza 9,50 M (3 p. f.t.); se costituisce accorpamento con altro fabbricato, altezza pari a quella del fabbricato ampliato	
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	25% o quello esistente se superiore	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dc).....	5,00 m	
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (D).....	10,00 m	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds).	6,00 m	
AREA A PARCHEGGIO PRIVATO.....	1,00 MQ/10,00 MC di costruzione	
AREA A VERDE PRIVATO.....	30% superficie lotto o quella esistente se inferiore	
INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzioni del volume esistente: vedi art. 13 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i. e Circ. P.G.R. n°5/SG/URB del 27.04.1984. In cartografia sono evidenziati alcuni lotti liberi; a questi si applica l’indice (If) 0,6mc/mq OSSERVAZIONI: vedi art. 28 N.T.A. Nota (1): Sono fatti salvi gli ampliamenti di volume ammessi e le cessioni di porzioni di superfici fondiarie di edifici esistenti, nel rispetto del rapporto di copertura. - L’area contrassegnata con  ha ancora 1.260 mc realizzabili. - Nell’area residenziale ricadente nella fascia di tutela del corridoio ecologico P3 sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione con ampliamento massimo del 20% della volumetria dei fabbricati residenziali esistenti; gli impianti d’illuminazione (sia i nuovi sia le revisioni di quelli esistenti) devono limitare la dispersione del flusso luminoso e la riduzione/eliminazione delle emissioni di raggi U.V. Come riportato nel penultimo comma dell’art. 29 delle presenti N.T.A - Prescrizioni relative all’area soggetta a cambio di destinazione d’uso da economica di riordino a residenziale (inserita con la Variante Strutturale n. 4 ed individuata come Area 2 sulla relazione illustrativa della stessa): vedasi articolo 28. - Prescrizione puntuale PP 1(CA): Nell’area situata lungo Via Napula e individuata con la sigla PP 1(CA) è ammessa la costruzione di un fabbricato ad uso autorimessa e ricovero attrezzi, senza possibilità di trasformazione in residenza, con altezza massima di m. 4,00 alla linea di gronda e superficie utile lorda massima di mq. 120; distanza minima dai confini di m. 5. - Prescrizione puntuale inerente l’ex scuola media: per l’edificio con relative pertinenze sito nella Frazione Cinzano in Via Statale 56 e censito a catasto al foglio 14 particelle 146 e 103 (parte), è ammessa la riclassificazione nell’originaria destinazione residenziale. Tale trasformazione non è soggetta al reperimento o monetizzazione di standard urbanistici; i lavori di sistemazione dei locali prima adibiti a scuola, per renderli nuovamente idonei all’abitazione, non sono soggetti a contributo di costruzione;		

la trasformazione non è gravata dal contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del DPR 380/2001 e s.m.i.; in cambio la proprietà cede al Comune a titolo gratuito l'area attigua alla Chiesa di San Rocco, censita a catasto al foglio 9 particella 93.

- Prescrizione puntuale PP2(CA): sull'edificio indicato in cartografia con la sigla PP2(CA) è consentito l'ampliamento di mc.750 da effettuarsi in sopraelevazione, rispetto alla soletta esistente posta nel cortile interno sul retro del fabbricato, per non più di due piani nel rispetto dell'altezza del corpo di fabbrica esistente lato strada. È consentita la monetizzazione degli standards urbanistici derivanti dall'ampliamento ammesso con la Variante Parziale 9/2024.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEDE TECNICHE

ZONA Cinzano – Centro Abitato – Aree 15A - 15B – 15C - 15D - 15E – 15F		SCHEDA N. 4
15H – 15L - 15M – 15N		Frazione Case Nuove – Area 15 G
AREA 15A: St. 5.683 mq - Area 15B: St. 4.959 mq - Area 15D: St. 7.722 mq - Area 15E: Sf. 1.158 mq - Area 15F: Sf. 904 mq - Area 15G: Sf. 1.200 mq - Area 15H: Sf. 998 mq - Area 15L: Sf. 2.552 mq - Area 15M: Sf. 2.913 mq - Area 15N: Sf. 626 mq		
AREA.....	COMPLETAMENTO	
DESTINAZIONE.....	RESIDENZIALE	
MODALITA’ DI INTERVENTO.....	PERMESSO DI COSTRUIRE CON CONVENZIONE VEDI OSSERVAZIONI	
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....		
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE (It)...	0,90 mc/mq 0,569 mc/mq per mapp. 1294 e 1297, Fg. 10, dell’area 15M	
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (If).....	1,00 mc/mq 0,608 mc/mq per l’area 15L Per l’area 15H volume massimo mc 1.305 Per l’area 15N volume massimo mc 640	
ALTEZZA MASSIMA (H).....	Area 15A, 15B, 15C, 15E, 15F, 15G, 15L, 15M: 7,50 m (2 p. f.t.) - Area 15D: 9,50 m (3 p.f.t. di cui il 3° mansardato) - Aree 15H e 15N: 9,00 m – 3 p.f.t.	
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	25%	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dc).....	5,00 m	
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (D).....	10,00 m	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds).....	6,00 m	
AREA A PARCHEGGIO PRIVATO.....	1,00 mq/10,00 mc di costruzione	
AREA A VERDE PRIVATO.....	30% superficie lotto	
INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzioni del volume esistente: vedi art. 13 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i. e Circ. P.G.R. n°5/SG/URB del 27.04.1984.		
OSSERVAZIONI: vedi artt. 28-29 N.T.A.		
Edifici civili uni – bifamiliari oppure edifici plurifamiliari a schiera o in allineamento sequenziale a 2 o più unità immobiliari		
Le aree contrassegnate con  sono in fase di esecuzione con P.C. vigente		
PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE: Nell’area nuova è sconsigliata la costruzione di locali interrati o, in alternativa, si dovrà attuare una verifica tecnica, con studi idrogeologici di dettaglio, volta a dimostrare la compatibilità dell’intervento rispetto alle condizioni di rischio esistenti.		
(Vedasi paragrafo 10.1 e Scheda n. 2 delle Norme di Attuazione della Relazione Geologica)		
- Prescrizioni relative all’area 15D: vedasi articolo 29.		
- Prescrizioni comuni alle aree 15E e 15F: In ottemperanza delle indicazioni dell’art. 146 del D.Lgs. 152/2006 e dell’art. 42 del Piano regionale di tutela delle acque, per contribuire al risparmio di acqua potabile, il progetto presentato per l’acquisizione del permesso a costruire dovrà prevedere la costruzione di serbatoi interrati, dotati di idonei impianti di sollevamento, per la raccolta delle acque meteoriche ed il loro utilizzo per l’irrigazione del verde pertinenziale e/o per la manutenzione ordinaria delle aree a parcheggio e cortili.		
- Prescrizioni relative all’area 15E: l’area a verde privato di cui sopra dovrà essere realizzata per almeno il 10% sul fronte strada mediante la sistemazione con essenze autoctone.		
- Prescrizioni relative all’area 15F: dovrà essere realizzata la sistemazione a verde con essenze autoctone lungo il perimetro del lotto. Il permesso di costruire per realizzare l’intervento edilizio deve essere presentato entro un anno dalla data di approvazione della Variante parziale n. 5/2014. In caso di mancata presentazione entro tale data il lotto 15F non è più operante ed il relativo		

sedime viene classificato come area libera interna al Centro Abitato, indipendentemente dalla diversa simbologia grafica della tavola del PRGC. E' consentita la monetizzazione totale degli standard urbanistici; la somma corrisposta al Comune deve essere destinata all'acquisizione di altre aree a servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.

- Prescrizioni relative all'area 15G: l'intervento edilizio è subordinato alla cessione del sedime necessario all'allargamento della strada vicinale di uso pubblico fino ad una sezione di almeno m. 5 e per una lunghezza di circa m. 74, nonché alla sua esecuzione con le modalità stabilite in convenzione. Il soddisfacimento degli standard urbanistici deve essere garantito per il 50% mediante dotazione di parcheggio, da ricavarsi nell'allargamento di cui sopra, e per il restante 50% mediante monetizzazione sostitutiva. Devono essere rispettate le tipologie edilizie rurali che caratterizzano le zone circostanti.

- Prescrizioni relative alle aree 15H e 15N: il rilascio del permesso di costruire in tale area è subordinato al completamento degli obblighi convenzionali previsti nel PEC 6B1 decaduto.

- Prescrizioni relative alle aree 15L e 15M: Ai sensi dell'art. 21, comma 4 bis, della LR 56/1977 e s.m.i., considerata la localizzazione periferica, la conformazione e l'estensione limitata dell'area, è ammessa la monetizzazione totale degli standard urbanistici sostitutiva della cessione.

La realizzazione dell'area 15L è inoltre subordinata alle seguenti prescrizioni:

- non deve comportare per il Comune un maggior carico urbanizzativo ed un'espansione dei servizi pubblici, rispetto alla situazione attuale;
- qualora si intenda cedere l'area da adibire a standard urbanistici occorre che gli stessi siano accessibili da una viabilità pubblica ai sensi della normativa vigente;
- qualora si intenda accedere all'area 15L utilizzando la strada vicinale del Gorreto, la porzione della stessa strada, necessaria per accedere all'area edificabile, dovrà essere allargata in misura pari al tratto precedente che si collega alla strada statale e realizzata con le stesse modalità, a spese del richiedente il titolo abilitativo edilizio;
- l'uso della strada vicinale del Gorreto per l'accesso all'area edificabile dovrà comportare l'accollo delle spese di gestione della stessa strada (manutenzione, sgombrò neve, ecc.).

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEDE TECNICHE

ZONA		Cinzano – Aree P.E.C. n.ri 6A (6A ₁ e 6A ₂) – 6C – 6E* – 6F - 6B1* - 6B2* - 6D*	SCHEDA N.5
P.E.C. 6C St mq 2.630 Sf mq 2.110 – 6F St 26.753 mq Sf 17.492 mq – 6A1 - 6A2 St 25.047 mq Sf 18.363 mq			
AREA.....		NUOVO IMPIANTO	
DESTINAZIONE.....		RESIDENZIALE	
MODALITA' DI INTERVENTO.....		P.E.C.	
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....		VEDI OSSERVAZIONI	
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE (It).....		0,90 MC/MQ 0,70 MC/MQ per il PEC 6A1 – 6A2 Per le aree 6B2 e 6E la superficie territoriale massima è quella definita nelle convenzioni stipulate rispettivamente in data 6/12/2007 e 6/11/2008	
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (If).....		1,00 MC/MQ	
ALTEZZA MASSIMA (H).....		7,50 M (2 p. f.t.) 9,00 m – 3 p f.t. Limitato agli interventi in vigenza di convenzione	
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....		25%	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dc).....		5,00 m	
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (D).....		10,00 m	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds)..		6,00 m	
AREA A PARCHEGGIO PRIVATO.....		1,00 MQ/10,00 MC di costruzione	
AREA A VERDE PRIVATO.....		30% superficie lotto	
* = In vigenza di convenzione			
INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: vedi art. 13 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i. e Circ. P.G.R. n°5/SG/URB del 27/04/1984.			
OSSERVAZIONI: Vedi art. 29 delle N.T.A..			
- La destinazione d'uso del P.T. dei fabbricati a 3 piani f.t. è esclusivamente “NON ABITATIVA” con H interna max = mt. 2,50 (limitato agli interventi in vigenza di convenzione)			
- Edifici civili uni – bifamiliari oppure edifici plurifamiliari a schiera o in allineamento sequenziale a 2 o più unità immobiliari			
- Nelle aree residenziali di nuovo impianto dei PEC 6F e PEC 6A1 – 6A2, per la costruzione di edifici residenziali deve essere osservata la distanza minima di 50 metri dalle due stalle esistenti di bovini e relative concimaie, poste a valle della perimetrazione di tali aree, nelle quali stalle il numero di capi bovini non può superare 10 unità per ognuna. Deve essere conservata l'area filtro a verde di alberi di alto fusto indicata in cartografia. Nelle aree interne a detti PEC poste ad una distanza inferiore a 50 metri dalle due stalle, l'attuazione degli interventi edilizi potrà avvenire solo a seguito della cessazione definitiva dell'allevamento in dette stalle senza possibilità di un successivo riutilizzo con uguale destinazione.			
- Considerato che nella fase di realizzazione della struttura scolastica adiacente il PEC 6A1 – 6A2 il Comune di Santa Vittoria ha anticipato la realizzazione di un tratto di Via Serafina di competenza del PEC, l'attuazione dello stesso deve comportare, a carico dei proprietari delle aree comprese in esso, la realizzazione di opere di urbanizzazione di pari importo, esterne allo SUE e da definirsi in sede di convenzione.			
PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE: Nell'aree nuove è sconsigliata la costruzione di locali interrati o, in alternativa, si dovrà attuare una verifica tecnica, con studi idrogeologici di dettaglio, volta a dimostrare la compatibilità dell'intervento rispetto alle condizioni di rischio esistenti.			
(Vedasi paragrafo 10.1 e Scheda n. 1 delle Norme di Attuazione della Relazione Geologica			

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEDE TECNICHE

ZONA CINZANO LOCALITÀ CARNEVALE - P.E.C. 7		SCHEDA N. 6
AREA St MQ 26.186 Sf MQ 16.317.....	NUOVO IMPIANTO	
DESTINAZIONE.....	RESIDENZIALE	
MODALITA' DI INTERVENTO.....	P.E.C.	
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....	VEDI OSSERVAZIONI	
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE (It)....	0,90 MC/MQ	
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (If).....	1,00 MC/MQ	
ALTEZZA MASSIMA (H).....	7,50 M (2 PIANI FUORI TERRA)	
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	25%	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dc).....	5,00 m	
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (D).....	10,00 m	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds)..	6,00 m	
AREA A PARCHEGGIO PRIVATO.....	1,00 MQ/10,00 MC di costruzione	
AREA A VERDE PRIVATO.....	30% superficie lotto	
INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: vedi art. 13 della L.R. 56/1977 e s.m.i. e Circ. P.G.R. n°5/SG/URB del 27/04/1984. OSSERVAZIONI: Vedi art. 29 delle N.T.A. - Edifici civili uni-bifamiliari oppure edifici plurifamiliari a schiera o in allineamento sequenziale a 2 o più unità immobiliari - Verso la nuova viabilità in progetto deve essere realizzata una cortina schermante con essenze autoctone di alto fusto larga 5 m.		
PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE: è sconsigliata la costruzione di locali interrati o, in alternativa, si dovrà attuare una verifica tecnica, con studi idrogeologici di dettaglio, volta a dimostrare la compatibilità dell'intervento rispetto alle condizioni di rischio esistenti. (Vedasi paragrafo 10.1 e Scheda n. 3 delle Norme di Attuazione della Relazione Geologica		

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEDE TECNICHE

ZONA Santa Vittoria - P.E.C. 1B* – aree 4 - 11		SCHEDA N. 7
AREA 11: St = mq 6.295 – S f= mq 5.658		
AREA.....	NUOVO IMPIANTO	
DESTINAZIONE.....	RESIDENZIALE	
MODALITA' DI INTERVENTO.....	P.C. (Area 4) P.E.C. (1B) P.C. Convenzionato (Area 11)	
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....	UNI O BIFAMILIARI	
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE (It)....	0,50 MC/MQ	
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (If).....	0,60 MC/MQ	
ALTEZZA MASSIMA (H).....	7,50 M (2 PIANI FUORI TERRA)	
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	25%	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dc).....	5,00 m	
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (D).....	10,00 m	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds)..	6,00 m da str. provinciale: cod. strada – 10,00 m per Area 11	
AREA A PARCHEGGIO PRIVATO.....	1,00 MQ/10,00 MC di costruzione	
AREA A VERDE PRIVATO.....	30% sup. lotto	
INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: vedi artt. 13 – 43 – 45 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i. e Circ. P.G.R. n°5/SG/URB del 27/04/1984.		
OSSERVAZIONI: Ove l'area edificata è formata da più lotti, contestualmente al progetto della stessa, deve essere fornito un piano della viabilità interna. Vedi art. 29 delle N.T.A.; - Area 11 verso il confine dell'area agricola occorre lasciare una fascia a verde di mt 5,00 per la creazione di una cortina schermante. La disposizione della striscia a standard urbanistici in progetto indicata in cartografia potrà essere modificata in sede di approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 21, comma 4°, fermo restando l'obbligo di riservare la fascia a verde di mt. 5 anche nel caso in cui la stessa costituisca superficie fondiaria. - Vincolo a verde privato in area 2.		
PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE: Per Area 11 vedasi paragrafo 10.4 e schede n.ri 4 e 5 delle Norme di Attuazione della Relazione geologica.		
*= IN CORSO DI ESECUZIONE – PEC 1B SUDDIVISO IN SUB-COMPARTI N. 1 E 2 CON D.C.C. N. 18 DEL 16/05/2013 AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 8BIS, DELLA L. 12/07/2011 N. 106. - Prescrizione puntuale PP 1(R): Il lotto compreso nel sub-comparto 1B1 del PEC 1B, censito a catasto al Foglio 3 particelle 132 - 365 e individuato in cartografia con la sigla PP 1(R), può essere attuato con titolo abilitativo diretto, nel rispetto dei parametri assegnati allo stesso lotto dal PEC decaduto.		

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEDE TECNICHE

ZONA Cinzano – P.E.C. 8A* - 8B1 – 8B2 – P.C.C. 8Ca – 8Cb		SCHEDE N. 8
P.E.C. 8B1: St = MQ 42.822 - 8B2: St = MQ 12.367 8.122 – P.C.C. 8Ca: St = MQ 37.891 44.068 - P.C.C. 8Cb: St = MQ 4.947		
AREA.....	NUOVO IMPIANTO	
DESTINAZIONE.....	ECONOMICA	
MODALITA' DI INTERVENTO.....	P.E.C. P.C.C.8Ca - 8Cb: Permessi di costruire convenzionati o P.E.C. Capannoni o tipologia industriale	
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....		
ALTEZZA MASSIMA (H) Uffici, servizi aziendali.....	10,00 M (2 PIANI FUORI TERRA); 14,00 M (3 PIANI FUORI TERRA) nell'area P.C.C.8Ca	
capannoni industriali	10,00 M	
edifici adibiti alla produzione con motivazione specifica (cfr. art. 31)	14,00 M nell'area P.C.C.8Ca, misurati alla quota di intradosso della trave primaria	
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	50%; 60% nell'area P.C.C.8Ca	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dc).....	5,00 m. Nell'area P.C.C.8Ca pari a metà dell'edificio se alto all'estradosso più di m. 10	
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (D).....	10,00 m. Nell'area P.C.C.8Ca pari all'altezza dell'edificio se alto all'estradosso più di m. 10	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds)..	Codice della Strada fatti salvi i maggiori arretramenti individuati in cartografia. M. 6,00 da strada comunale. Per l'area P.C.C.8Ca m. 20 dalla S.S. 231; m. 3 dalla strada vicinale interna di accesso ai fondi agricoli latitanti.	
AREA A PARCHEGGIO PRIVATO.....	Vedi Art. 25 N.T.A.	
AREA A VERDE PRIVATO.....	15% sup. lotto oppure 1 Albero/125 Mq Sup.	
INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: vedi artt. 13, 42, 45 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i. e Circ.P.G.R. n°5/SG/URB del 27/04/1984.		
OSSERVAZIONI: vedi artt. 31 delle N.T.A.		
- Larghezza asse principale: carreggiata mt. 7,50 più 2 marciapiedi di mt. 1,50 ciascuno.		
- Verso la fascia di tutela fluviale e valorizzazione dei percorsi campestri e verso la S.S. 231 lato PCC 8Ca e 8Cb deve essere realizzata una cortina schermante di essenze autoctone di alto fusto larga 5 m. Tale fascia potrà essere realizzata anche esternamente al perimetro di PCC 8Ca e 8Cb, senza però concorrere al soddisfacimento degli standards.		
- Il progetto del PEC 8B1 dovrà essere assoggettato alla procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi del D.P.R. 357/1997 e s.m.i. e del D.P.G.R. n. 16/R del 16 novembre 2001.		
- Gli edifici esistenti attualmente presenti all'interno della fascia VE del PEC 8B1 devono essere demoliti. Tale demolizione deve essere preceduta da un approfondito controllo effettuato da un naturalista finalizzato ad escludere l'eventuale utilizzo delle strutture da parte dei chiroteri.		
- L'area VE è verde rinaturalizzato da piantumare con essenze autoctone. Tale area non rientra nelle superfici costituenti standard urbanistici, essa è regolata dalla convenzione dello strumento urbanistico esecutivo e concorre alla formazione della capacità edificatoria, ma non rientra nella superficie territoriale su cui viene conteggiata la dotazione degli standard urbanistici.		
PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE: Per i PEC 8B1, 8B2 e PCC 8Ca e 8Cb è sconsigliata la costruzione di locali interrati o, in alternativa, si dovrà attuare una verifica tecnica, con studi idrogeologici di dettaglio, volta a dimostrare la compatibilità dell'intervento rispetto alle condizioni di rischio esistenti. <i>Inoltre, l'area censita a catasto al Foglio 12, Mappale 95, compresa nell'ambito PCC8Ca, fino a quando con successiva Variante Strutturale (o altra procedura urbanistica idonea) non vengano modificate le disposizioni vigenti riportate nelle Norme di Attuazione contenute nella Relazione Geologica</i>		

della Variante Strutturale n.3 al PRGC, potrà essere utilizzata solo come area pertinenziale (a titolo di esempio: aree di manovra, piazzali, superfici a disposizione per eventuali fasi di cantiere, ecc...) del manufatto esistente nell'area che ospita l'attività produttiva in atto e, pertanto, non sono ammesse nuove edificazioni. Può essere utilizzata ai fini della verifica del Rapporto di Copertura dell'area produttiva.

(Vedasi paragrafo 10.1 e scheda n. 7 delle Norme di Attuazione della Relazione Geologica – Per il PCC 8Ca e 8Cb vedasi anche il paragrafo 10.3)

* = IN CORSO DI ESECUZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEDE TECNICHE

ZONA Cinzano – Guriot - Area 10, 10B, 14 – Area 8P1		SCHEDA N. 9
Area 10B: St = mq 7.570 - Area 8P1: St = 8.912 36.239		
AREA.....	RIORDINO	
DESTINAZIONE.....	ECONOMICA	
MODALITA' DI INTERVENTO.....	P.C. P.C. Convenzionato (area 8P1 - ampliamento area 14 – area 10B)	
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....	Capannoni industriali (aree economiche esistenti sull'intero territorio comunale)	
ALTEZZA MASSIMA (H) Uffici e servizi aziendali..... capannoni industriali.....	10,00 M (2 PIANI FUORI TERRA) 10,00 M	
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	50%	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dc).....	5,00 m	
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (D).....	10,00 m	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds)..	10,00 m	
AREA A PARCHEGGIO PRIVATO.....	Codice della Strada Vedi Art. 25 N.T.A.	
AREA A VERDE PRIVATO.....	15% sup. lotto oppure 1 albero/125 mq sup.	
INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: Ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, ampliamento, nuovo impianto. Vedi art. 13, della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i. e Circ. P.G.R. n° 5/SG/URB del 7/04/1984.		
OSSERVAZIONI: vedi art. 26 – 32 - 43 delle N.T.A.		
- L'area verde prospiciente l'area Enel è definita verde rinaturalizzato da piantumare con essenze autoctone ad alto fusto e a crescita rapida. Verso il canale lungo l'area 10B deve essere realizzata una fascia alberata larga 5,00 m di VE.		
- La fascia VE larga mt. 5 a monte della statale appartenente al corridoio ecologico P3,all'interno dell'area di riordino (Rivella) contigua all'area residenziale, deve essere piantumata a pioppi cipressini o ad altre essenze autoctone di alto fusto a crescita rapida, quale via di transito dei chiroterri verso il fiume Tanaro. Tale fascia inoltre deve essere priva di illuminazione.		
PRESCRIZIONI: Per l'area 10B: l'accesso deve avvenire in fregio alla Strada Statale n. 231 al Km. 34+365.		
- Sono evidenziate in cartografia superfici normate come aree economiche di riordino, ma ricadenti nei limiti della fascia C del P.S.F.F. e in classe IIIa-5p. Per queste aree valgono le prescrizioni delle N.T.A. della Relazione Geologica.		
- La parte di area di riordino n. 14 ampliata con la Variante parziale n. 7 è sottoposta a permesso di costruire convenzionato. In essa la dotazione di aree per attrezzature di servizio pubbliche o di uso pubblico, stabilita nella misura minima del 10% della superficie fondiaria, deve essere reperita in loco almeno per la metà, mentre la restante quota può essere assoggettata a monetizzazione sostitutiva. La localizzazione di tali aree per attrezzature di servizio, individuata sulla cartografia del PRG, potrà subire modifiche in sede di permesso di costruire convenzionato, ferma restando la dotazione minima richiesta.		
- La parte di area economica di riordino n. 14 ampliata con la Variante parziale n. 8/2020 è sottoposta a permesso di costruire diretto; la corrispondente dotazione di standard urbanistici, stabilita nella misura minima del 10% della superficie fondiaria, può essere assoggettata a monetizzazione sostitutiva.		
- L'area economica di riordino 10B è sottoposta a permesso di costruire convenzionato che regoli la dotazione di standard urbanistici, pari al 10% della superficie fondiaria, da reperirsi almeno per la metà all'interno della superficie individuata cartograficamente, mentre la restante quota può essere monetizzata.		
- La parte di area economica di riordino 8PI (ex n. 10 ampliata con la Variante parziale n. 8/2020) è destinata alla costruzione di un fabbricato per uffici (che può occupare l'intera superficie fondiaria ampliata in deroga al rapporto di copertura), il quale deve rispettare una distanza di almeno m. 6 dalla strada comunale individuata in cartografia e può essere costruito a confine dell'area a parcheggio e fondiaria circostante; la dotazione di standard urbanistici derivante dallo stralcio della previsione a parcheggio di uso pubblico e conseguente ampliamento di superficie fondiaria può essere monetizzata o reperita in altra area a servizi in accordo con l'Amministrazione Comunale.		

In aggiunta è ammessa l'eventuale trasformazione di un'ulteriore parte dell'area a parcheggio privato di uso pubblico, frontistante l'area economica di riordino n. 10, in superficie fondiaria della stessa, riducendo a non meno di m. 6 la profondità del parcheggio, anche in tal caso previa monetizzazione sostitutiva o reperimento in altra area a servizi della porzione trasformata.

Per interventi in ampliamento determinanti contenute estensioni di Superficie Coperta e comunque non superiori al 30% del fabbricato oggetto di intervento, si ammette la modalità attuativa diretta quale alternativa al PCC.

In sede di rilascio dei titoli abilitativi, nella quantificazione delle aree a standard pubblico oggetto di monetizzazione si dovrà tener conto della corresponsione delle precedenti monetizzazioni intervenute sull'area.

- Nell'area economica di riordino su cui è insediata la ditta "Carrero Trasporti srl", ubicata in Via Statale n. 80/d, la parte ampliata con la Variante parziale n. 8/2020 (censita a catasto al foglio 11 particella 223/B) non può essere utilizzata per eventuali incrementi del rapporto di copertura.

PRESCRIZIONI GEOLOGICO TECNICHE: è sconsigliata la costruzione di locali interrati o, in alternativa, si dovrà attuare una verifica tecnica, con studi idrogeologici di dettaglio, volta a dimostrare la compatibilità dell'intervento rispetto alle condizioni di rischio esistenti.

(Vedasi paragrafo 10.1 e scheda n. 8 delle Norme di Attuazione della Relazione Geologica)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEDE TECNICHE

ZONA		Cinzano – Area 12	SCHEMA N. 10
AREA.....	ITALGELATINE		
DESTINAZIONE.....	INDUSTRIALE		
MODALITA' DI INTERVENTO.....	P.C. con convenzione		
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....	Capannoni o tipologia industriale		
ALTEZZA MASSIMA (H) Edifici aziendali.....	10,00 M (2 PIANI FUORI TERRA)		
Uffici aziendali e direzionali.....	10,00 M (3 PIANI FUORI TERRA)		
Edifici adibiti alla produzione con motivazione specifica..	35,00 M*		
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	50%		
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dc).....	5,00 m		
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (D).....	10,00 m		
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds).	ESISTENTE o 20,00 m		
AREA A VERDE PRIVATO.....	15% sup. lotto oppure 1 albero/125 mq sup.		
AREA A SERVIZIO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI...	10% sup. fondiaria		
INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: Ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, ampliamento sino al valore limite del rapporto di copertura; vedi artt. 13, 21, 26, della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i. e Circ.P.G.R. n°5/SG/URB del 27/04/1984.			
OSSERVAZIONI: Nei lotti a valle della S.S. 231 non è permessa la costruzione di fabbricati produttivi.			
- Sono evidenziate in cartografia superfici normate come aree economiche di riordino ma ricadenti in classe IIIA-1p e IIA-2p. In tali aree gli interventi potranno essere realizzati solo a seguito di studi condotti in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11.03.1988 e s.m.i. volti a dimostrare la compatibilità tra intervento e le condizioni di dissesto e di rischio esistenti, nonché a prescrivere gli eventuali accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Tali studi devono essere allegati al progetto d'intervento, redatti ed asseverati da uno o più tecnici abilitati in materia per le rispettive competenze, nonché una dichiarazione liberatoria nei confronti del comune. * Per edifici produttivi di H eccedente m 10,00 è necessaria la stipula di convenzione con atto pubblico. Vedi art. 33 delle N.T.A.			
- La Ditta ITALGELATINE S.P.A. è classificata “industria insalubre di prima classe”, Lettera B numero 36, con la seguente descrizione “Produzione di gelatine animali” ai sensi dell’art. 216 T.U.L.L.S.S. approvato con R.D. 27/07/1934 n. 1265 e come da elenco allegato al D.M. 05/09/1994.			

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEDE TECNICHE

ZONA Cinzano – Area 9*		SCHEDA N. 11
St = mq 5.410 Sf = mq 4.110		
AREA.....	NUOVO IMPIANTO	
DESTINAZIONE.....	ECONOMICA	
MODALITA' DI INTERVENTO.....	P.C.	
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....	Capannoni o tipologia industriale	
ALTEZZA MASSIMA (H) Uffici e servizi aziendali.....	10,00 M (2 PIANI FUORI TERRA)	
capannoni industriali.....	10,00 m	
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	30%	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dc).....	5,00 m	
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (D).....	10,00 m	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds).....	Codice della Strada	
AREA A VERDE PRIVATO.....	15% sup. lotto oppure 1 albero/125 mq sup.	
INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: Ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, ampliamento, nuovo impianto; vedi art. 13 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i. e Circ.P.G.R. n°5/SG/URB del 27/04/1984. OSSERVAZIONI: Vedi art. 31 delle N.T.A. è ammessa la costruzione di un fabbricato per uffici staccato dai capannoni * = In corso di esecuzione		

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEDE TECNICHE

ZONA	Agricola	SCHEDA N. 12
AREA.....		AGRICOLA
DESTINAZIONE.....		AGRICOLA
MODALITA' DI INTERVENTO.....		P.C.
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....		Vedere a piè pagina
ALTEZZA MASSIMA (H).....		7,50 M (2 PIANI FUORI TERRA)
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....		30%
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dc).....		5,00 m
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (D).....		10,00 m
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds).		vedi art. 39 N.T.A.
DISTANZE DI NUOVI ALLEVAMENTI E CONCIMAIE: dal perimetro del centro abitato.....		500 m suini 200 m bovini, ovini, altri (eccetto PP 3(A))
da edifici residenziali isolati.....		500 m suini 30 m bovini, ovini, altri
dalla casa del conduttore.....		20 m bovini, ovini, altri
INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: vedi artt. 13, 25 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i. e Circ. P.G.R. n°5/SG/URB del 27/04/1984.		
- Prescrizione Puntuale PP 1(A): Sul fabbricato residenziale extragricolo in zona agricola, posto in Via Rolfi ed indicato in cartografia con la sigla PP 1(A), è consentito l'ampliamento "una tantum" di mc. 500, rispetto alla volumetria autorizzata esistente all'atto di adozione della Variante parziale n. 5/2014 al PRGC. L'ampliamento deve essere realizzato in direzione opposta al lato della Strada Provinciale n. 153, a partire dal filo del fabbricato preesistente, o comunque ad una distanza di almeno m. 20 dal confine stradale.		
- Prescrizione Puntuale PP 2(A): L'edificio indicato in cartografia con la sigla PP 2(A), in fascia di rispetto della ferrovia, è sottoposto a demolizione senza possibilità di ricostruzione sullo stesso sedime, al fine di tutelare l'incolumità delle persone.		
- Prescrizione Puntuale PP 3(A): Per l'allevamento di polli esistente in località Cascinotta si consente l'ampliamento dei tre fabbricati agricoli esistenti (alla data di approvazione della Variante parziale n. 8/2020), da realizzarsi sul lato sud degli stessi mediante aumento in lunghezza, all'interno dell'area specifica indicata in cartografia con la sigla PP 3(A). Trattandosi di allevamento esistente, in deroga alle norme dell'art. 36, comma 5°, la superficie coperta in ampliamento deve rispettare le distanze di m. 30 dagli edifici residenziali isolati e m. 20 dalla casa del conduttore, inoltre m. 200 dalle aree residenziali esistenti e previste interne alla perimetrazione del Centro Abitato effettuata ai sensi del Codice della Strada. Devono inoltre essere rispettate le prescrizioni dell'art. 20 ter, comma 2, punto g) inerenti l'intervento.		
- Prescrizione Puntuale PP4(A): Sull'edificio indicato in cartografia con la sigla PP4(A) è consentito il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziale della volumetria esistente pari a mc. 1.660.		
OSSERVAZIONI: Vedi artt. 36, 37 delle N.T.A. e Regolamento Edilizio e art. 9 D.M. 1404/68 – art. 43 delle N.T.A. per interventi ricadenti in fascia di tutela S.I.C. L'area agricola inserita all'interno della fascia di tutela al corridoio ecologico P3 sarà mantenuta e conservata nell'attuale destinazione d'uso, sono vietate ogni forma di nuova edificazione. Per tale area il comune si garantisce promotore nell'acquisto di essenze arboree autoctone e ad alto fusto al fine d'incentivarne la piantumazione da parte di proprietari dei terreni. Inoltre si garantisce anche promotore per le modalità di accesso ai finanziamenti per il P.S.R. 2007/2013 e seguenti. È parimenti vietata l'installazione di pannelli fotovoltaici a terra.		
- Tipologia: art. 36 delle N.T.A.		
- Il fabbricato agricolo posto nell'area esterna a nord del ex PEC 1C (stralciato con la Variante parziale n. 5/2014) non può essere riutilizzato per l'attività di allevamento.		
- Nell'area agricola compresa tra il Corridoio Ecologico P2 e le aree economiche "PCC8Ca" e "10B" è vietata ogni forma di nuova edificazione.		
Nell'area agricola compresa tra l'area economica "14" originaria ed il suo ampliamento intervenuto con la Variante parziale n. 7, è vietata ogni forma di nuova edificazione.		

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEDE TECNICHE

ZONA Agricola – Nuclei Frazionali	SCHEDA N. 13
AREA..... DESTINAZIONE..... MODALITA' DI INTERVENTO..... CARATTERISTICHE EDIFICATORIE..... ALTEZZA MASSIMA (H)..... RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)..... DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dc)..... DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (D)..... DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds).. DISTANZE DI NUOVI ALLEVAMENTI E CONCIMAIE: da edifici residenziali isolati..... dalla casa del conduttore.....	AGRICOLA Nuclei frazionali rurali P.C. Vedere a piè pagina 7,50 M (2 PIANI FUORI TERRA) 30% 5,00 m 10,00 m vedi art. 39 N.T.A. 30 m bovini, ovini, altri 20 m bovini, ovini, altri
INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: vedi artt. 13, 25 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i. e Circ.P.G.R. n°5/SG/URB del 27/04/1984. OSSERVAZIONI: Vedi art. 38 delle N.T.A.; vedi anche artt. 36, 37 delle N.T.A. e Regolamento Edilizio. - Sub ambito 1 Fraz. Lussi: ammessa nuova costruzione di edifici per artigianato di servizio legata all'attività agricola limitatamente nell'area localizzata in classe II,c. Concessione singola subordinata a convenzione (art. 9 p.to 3 delle N.T.A.). Ammessa abitazione custode (art. 31 p.to 3 delle N.T.A.). Tipologia: art. 36 delle N.T.A. Fascia verde con alberi di alto fusto larga m 5,00 sul contorno. - Prescrizione puntuale PP 1(NR): Sull'edificio artigianale in Frazione Lussi individuato in cartografia con la sigla "PP 1(NR)" è consentito il cambio di destinazione d'uso a residenza del primo piano nella misura massima di mc. 500, mediante permesso di costruire diretto. Il soddisfacimento totale degli standard urbanistici viene garantito mediante monetizzazione sostitutiva. - Prescrizione puntuale PP 2(NR): L'edificio residenziale in Frazione Lussi, individuato in cartografia con la sigla "PP 2(NR)" e censito a Catasto Fabbricati al fg. 5 part. 402 sub. 4, è stato sottoposto ad una parziale demolizione con SCIA n. 2017/46. La volumetria residenziale demolita viene riconosciuta disponibile nella misura di mc. 218,52 in capo all'avente titolo sull'edificio e potrà essere ricollocata sull'area pertinenziale dello stesso mediante titolo abilitativo diretto, come stabilito con Deliberazione della Giunta Comunale n. 34 del 10 aprile 2019.	

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEDE TECNICHE

ZONA		Santa Vittoria – Area 3*	SCHEDA N. 14
Area 3: St mq 4.800 Sf mq 4.000			
AREA.....	NUOVO IMPIANTO		
DESTINAZIONE.....	MISTA (residenziale – economica)		
MODALITA’ DI INTERVENTO.....	P.C.C.		
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....	UNI O BIFAMILIARI		
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE (It)...	0,50 MC/MQ		
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (If).....	0,60 mc/mq		
ALTEZZA MASSIMA (H).....	7,50 M (2 PIANI FUORI TERRA)		
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	25%		
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dc).....	5,00 m		
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (D).....	10,00 m		
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds)	6,00 m		
AREA A PARCHEGGIO PRIVATO.....	1,00mq/10,00 mc di costruzione		
AREA A VERDE PRIVATO.....	30% sup. lotto		
INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: vedi art. 13 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i. e Circ. P.G.R. n°5/SG/URB del 27/04/1984.			
OSSERVAZIONI: Oltre al parcheggio privato previsto, si prescrivono eventuali maggiorazioni di superficie a seconda dell’attività insediata. Le costruzioni presenteranno piano terreno le attività economiche ed al piano superiore la residenza.			
Dovrà essere realizzata e/o ceduta la viabilità pubblica prevista sulla cartografia di PRGC, secondo le modalità concordate tra il Comune ed i proprietari dell’area.			

* = IN CORSO DI ESECUZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEDE TECNICHE

ZONA Cinzano – DIAGEO - Area 13	SCHEDA N. 15
Area 13: St mq 101.245 Sf mq 94.151	
AREA.....	RIORDINO
DESTINAZIONE.....	PRODUTTIVA
MODALITA' DI INTERVENTO.....	P.C.
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....	Capannoni o tipologia industriale
ALTEZZA MASSIMA (H) uffici e servizi aziendali.....	15 M (4 PIANI FUORI TERRA)
Magazzini e volumi tecnici.....	25 M (con eventuali soppalcature)
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	50%
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dc).....	5,00 m
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (D).....	10,00 m
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds).	10,00 m
AREA A VERDE PRIVATO.....	15% sup. lotto oppure 1albero/125 mq sup.
INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: ristrutturazione, demolizione ricostruzione e ampliamento nuovo impianto: vedi art. 13 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i. e Circ.P.G.R. n°5/SG/URB del 27/04/1984.	
OSSERVAZIONI: Vedi art. 32 delle N.T.A. - art. 42 per gli edifici vincolati come beni archeologici. - La superficie fondiaria complessiva dell'Area 13 è rappresentata dalle due aree indicate in cartografia: quella su cui insiste lo stabilimento posta a monte della SS 231 e quella a valle della stessa strada destinata a strutture tecnologiche. Sulla superficie fondiaria posta a valle della S.S. 231 non è consentita la costruzione di fabbricati produttivi. Essa può essere utilizzata per il calcolo del rapporto di copertura; la superficie coperta corrispondente dovrà essere realizzata sulla superficie fondiaria posta a monte della S.S. 231, su cui insiste lo stabilimento produttivo, anche in aggiunta alla superficie coperta che compete a quest'ultima. - La dotazione di standard urbanistici è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria complessiva, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggio e reperita in aree pubbliche o di uso pubblico vicine allo stabilimento. La dotazione aggiuntiva rispetto alle aree reperite ed individuate in cartografia, fino al raggiungimento della misura minima del 10% della superficie fondiaria, può essere garantita a discrezione dell'Amministrazione Comunale sia mediante la monetizzazione sostitutiva della cessione che mediante la cessione gratuita al Comune di aree a servizi pubblici, anche funzionali agli insediamenti residenziali, dislocate in zone del territorio comunale non adiacenti allo stabilimento. - In caso di nuove opere nell'area di rispetto del pozzo per l'acquedotto comunale dovranno essere rispettate le prescrizioni dell'art. 6 della D.P.G.R. 11/12/2006 n. 15R "Regolamento regionale recante: "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano".	

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEDE TECNICHE

ZONA Santa Vittoria – Dacomo - Area 16		SCHEDA N. 16
Area mq 5.175		
AREA.....	RIORDINO	
DESTINAZIONE.....	ECONOMICA	
MODALITA' DI INTERVENTO.....	P.C.	
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....	ESISTENTE	
ALTEZZA MASSIMA (H).....	ESISTENTE	
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	ESISTENTE	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dc).....	5,00 m	
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (D).....	10,00 m	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds).	10,00 m	
AREA A VERDE PRIVATO.....	15% sup. lotto oppure 1albero/125 mq sup.	
INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: attività esistenti in ambito improprio per la quale è ammessa la sola ristrutturazione: vedi art. 13 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i. e Circ. P.G.R. n°5/SG/URB del 27/04/1984. - Le infrastrutture o volumi tecnici potranno essere realizzati solo a seguito di studi condotti in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11.03.1988 e s.m.i. volti a dimostrare la compatibilità tra intervento e le condizioni di dissesto e di rischio esistenti, nonché a prescrivere gli eventuali accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Tali studi devono essere allegati al progetto d'intervento, redatti ed asseverati da uno o più tecnici abilitati in materia per le rispettive competenze, nonché una dichiarazione liberatoria nei confronti del comune. OSSERVAZIONI: Vedi art. 32 e 43 delle N.T.A. (tutela area S.I.C.)		

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEDE TECNICHE

ZONA Cinzano - Santa Vittoria - Area 17 Betulle Muscatel – Castello		SCHEDA N. 17
AREA.....	RIORDINO	
DESTINAZIONE.....	TURISTICO RICETTIVA	
MODALITA' DI INTERVENTO.....	P.C.	
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....	Edilizia tradizionale Tipologia abitativa	
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (If).....	Emergente 1,00 mq/mq Totale 2,00 mq/mq	
ALTEZZA MASSIMA (H).....	ESISTENTE	
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	70%	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dc).....	5,00 m o esistente	
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (D).....	10,00 m	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds).	10,00 m o esistente	
AREA A PARCHEGGIO PRIVATO.....	vedi osservazioni	
AREA A VERDE PRIVATO.....	1albero/125 mq sup. 15% sup. lotto in aggiunta alle aree indicate	
INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: vedi art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i. e Circ. P.G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984.		
OSSERVAZIONI: in generale: art. 31 delle N.T.A.; per i parcheggi: art. 25 delle N.T.A.		
- Parcheggio:	privato:	1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione;
	turistico-ricettivo:	65% S.U. (ristoranti - alberghi)
		in ogni caso deve essere assicurata una dotazione minima di 5 posti auto
- All'interno della volumetria esistente è consentita la destinazione abitativa esclusivamente per la residenza del personale o del proprietario: la superficie abitabile netta non deve superare mq 120,00 ed è assoggettata a vincolo di pertinenzialità con l'attività turistico-ricettiva. Sono fatte salve eventuali quantità maggiori preesistenti all'approvazione della Variante parziale n. 7/2016.		

80

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEDE TECNICHE

ZONA		Cinzano – Area 19	SCHEDA N. 19
Area 19: Sf mq 2.640			
AREA.....	ESISTENTE DI RIORDINO		
DESTINAZIONE.....	MISTA (residenziale – economica)		
MODALITA’ DI INTERVENTO.....	P.C.		
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....	EDIFICIO ESISTENTE IN LINEA		
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE (It)...	ESISTENTE		
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (If).....	ESISTENTE		
ALTEZZA MASSIMA (H).....	ESISTENTE		
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	ESISTENTE		
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dc).....	5,00 m		
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (D).....	10,00 m		
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds)	6,00 m		
AREA A PARCHEGGIO PRIVATO.....	1,00mq/10,00 mc di costruzione		
AREA A VERDE PRIVATO.....	esistente		
INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: vedi art. 13 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i. e Circ. P.G.R. n°5/SG/URB del 27/04/1984.			
OSSERVAZIONI: Le aree a servizi (parcheggi e verde, pubblici o privati di uso pubblico esistenti o da reperire nelle immediate vicinanze) sono calcolate in funzione delle attività insediate, con la possibilità di sottoporre il 50% del totale a monetizzazione sostitutiva della cessione.			
- Nella costruzione esistente il piano terreno è destinato unicamente ad attività economiche ed il piano superiore a residenza od attività economiche.			

TABELLA "A" – Interventi sottoposti a Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4° lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. in attuazione dell'Allegato "A" della D.G.R. 22-2974 del 29/02/2016 e s.m.i.

n°	VARIANTE PARZIALE 7/2016	
	Descrizione dell'intervento nella Relazione Illustrativa	Note
1	1 RES) Inserimento di area residenziale di completamento	
2	2 RES) Variazione di destinazione d'uso a residenza su parte di edificio	
3	5 RES) Costruzione di locale autorimessa e deposito attrezzi nel Centro Abitato	
4	6 RES) Trasformazione di area economica in area a destinazione mista residenziale - commerciale - artigianale	
5	2 PROD) Ampliamento di area economica di riordino	
6	2 SERV) Stralcio di area a servizi pubblici	
7	1 AGR) Ampliamento di allevamento esistente	
VARIANTE PARZIALE 8/2020		
	Descrizione dell'intervento nella Relazione Illustrativa	
8	4 RES) Inserimento di area edificabile residenziale	
9	5 RES) Inserimento di area edificabile residenziale	
10	2 PROD) Ampliamento di area economica di riordino	
11	3 PROD) Ampliamento di area economica di riordino	
12	5 PROD) Trasformazione di parte di area a servizi in produttiva	
13	1 TERZ) Ampliamento di fabbricato turistico-ricettivo	
14	1 AGR) Ampliamento di allevamento esistente	
VARIANTE PARZIALE 9/2024		
	<i>Descrizione dell'intervento nella Relazione Illustrativa</i>	
15	<i>Ciabot Nogaris - Mutamento di destinazione d'uso da turistico-ricettiva a residenziale</i>	
16	<i>Fg. 11, map. 221 - Ampliamento di fabbricato esistente in centro abitato</i>	
17	<i>Area PCC8Ca - Ampliamento superficiale area economica di nuovo impianto</i>	
18	<i>Area 8P1 - Ampliamento superficiale area economica di riordino</i>	