



# Comune di Asti

## PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvato con D.G. R. n°30-71 del 24/05/2000

### SETTORE URBANISTICA

## Norme Tecniche di Attuazione

### PROGETTO URBANISTICO

Ing. Chiaffredo Fantone  
Arch. Marco Montrucchio

### COLLABORATORI

Arch. Paola Brignolo  
Ing. Daniele Merlone

### IL SINDACO

Dott. Maurizio Rasero

### L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Dott.ssa Monica Amasio

### IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Chiaffredo Fantone

### IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Paolo Morra

## Situazione:

- P.R.G.C. approvato con D.G.R. n° 30 – 71 del 24.05.2000 pubblicata sul B.U.R. n° 23 del 7.06.2000
- Variante Parziale 1 adottata con D.C.C. n° 67 del 29.11.2000, definitivamente approvata con D.C.C. n° 10 del 13.02.2001
- Variante Parziale 2 adottata con D.C.C. n° 11 del 13.02.2001, definitivamente approvata con D.C.C. n° 26 del 12.04.2001
- Variante Parziale 3 adottata con D.C.C. n° 18 del 15.03.2001, definitivamente approvata con D.C.C. n° 51 del 19.06.2001
- Variante Parziale 4 adottata con D.C.C. n° 78 del 26.07.2001, definitivamente approvata con D.C.C. n° 89 del 20.09.2001
- Variante Parziale 5 adottata con D.C.C. n° 01 del 16.01.2002, definitivamente approvata con D.C.C. n° 23 del 21.03.2002
- Variante Parziale 6 adottata con D.C.C. n° 32 del 15.04.2003, definitivamente approvata con D.C.C. n° 124 dell'11.12.2003
- Variante Parziale 7 adottata con D.C.C. n° 69 del 17.07.2003, definitivamente approvata con D.C.C. n° 1 del 29.01.2004
- Variante Parziale 8 adottata con D.C.C. n° 25 del 31.03.2004, definitivamente approvata con D.C.C. n° 58 del 27.09.2004
- Variante Parziale 10 adottata con D.C.C. n° 24 dell'8.02.2005, definitivamente approvata con D.C.C. n° 76 del 18.07.2005
- Variante Parziale 11 adottata con D.C.C. n° 26 dell'8.02.2005, definitivamente approvata con D.C.C. n° 78 del 18.07.2005
- Variante Parziale 12 adottata con D.C.C. n° 79 dell'18.07.2005, definitivamente approvata con D.C.C. n° 1 del 17.01.2006
- Variante Parziale 13 adottata con D.C.C. n° 3 del 16.01.2007, definitivamente approvata con D.C.C. n° 96 del 06.11.2007
- Variante Parziale 14 adottata con D.C.C. n° 53 dell'30.05.2006, definitivamente approvata con D.C.C. n° 15 del 18.02.2007
- Variante Parziale 15 adottata con D.C.C. n° 106 del 27/11/2007, definitivamente approvata con D.C.C. n° 44 del 23.06.2009
- Variante strutturale di adeguamento del Piano Regolatore Generale al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) per il Torrente Versa adottata con D.C.C. n° 49 del 29/07/2008, definitivamente approvata con D.C.C. n° 80 del 25.11.2008
- Variante Parziale 16 adottata con D.C.C. n° 52 del 30/07/2008, definitivamente approvata con D.C.C. n° 82 del 25.11.2008
- Variante Parziale 17 adottata con D.C.C. n° 70 del 21/10/2008, definitivamente approvata con D.C.C. n° 13 del 12.02.2009
- Variante Parziale 18 adottata con D.C.C. n° 14 del 12/02/2009, definitivamente approvata con D.C.C. n° 45 del 23.06.2009
- Variante Parziale 21 adottata con D.C.C. n° 52 del 28/07/2009, definitivamente approvata con D.C.C. n° 88 del 16/12/2009
- Variante Parziale 22 adottata con D.C.C. n° 53 del 28/07/2009, definitivamente approvata con D.C.C. n° 89 del 16/12/2009
- Variante Parziale 19 adottata con D.C.C. n° 14 del 23/03/2010, definitivamente approvata con D.C.C. n° 36 del 12/07/2010
- Variante Parziale 23 adottata con D.C.C. n° 10 del 25/02/2010, definitivamente approvata con D.C.C. n° 37 del 12/07/2010
- Variante Parziale 24 adottata con D.C.C. n° 17 del 30/03/2010, definitivamente approvata con D.C.C. n° 39 del 12/07/2010
- Variante Strutturale al P.R.G.C. "Definizione delle previsioni per il riuso degli immobili in corso di dismissione da parte dell'ASL AT", approvata con D.G.R. n° 8-1317 del 29.12.2010, pubblicata sul B.U.R. n.ro 1 del 5.01.2010
- Variante Parziale 25 adottata con D.C.C. n° 69 del 4.11.2010, definitivamente approvata con D.C.C. n° 45 del 26/07/2011
- Variante Parziale 26 adottata con D.C.C. n° 53 del 23.09.2010, definitivamente approvata con D.C.C. n° 22 del 18/04/2011
- Variante Parziale 27 adottata con D.C.C. n° 56 del 28/10/2010, definitivamente approvata con D.C.C. n° 23 del 18/04/2011
- Variante Parziale 28 adottata con D.C.C. n° 59 del 1/12/2011, definitivamente approvata con D.C.C. n° 4 del 6/03/2012;

- Variante strutturale di adeguamento del Piano Regolatore Generale al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvata con DGR 28.03.2012 n. 7-3608 come successivamente integrata con DGR 15.10.2012 n. 27-4737;
- Variante al P.R.G.C., redatta ai sensi del comma 3 dell'art. 12 del D.Lgs. 387/2003, approvata con Determinazione Dirigenziale Settore Ambiente della Provincia di Asti n° 3034 del 15/06/2012;
- Variante Parziale 30 adottata con D.C.C. n° 48 del 19/12/2012, definitivamente approvata con D.C.C. n° 3 del 28/02/2013;
- Variante Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2013/2014/2015, art. 16bis LR 56/77, approvata con D.C.C. n° 19 del 2/07/2014;
- Variante Parziale 31 adottata con D.C.C. n° 47 del 9/12/2014, definitivamente approvata con D.C.C. n° 21 del 31/03/2015;
- Variante Strutturale per le previsioni di insediamento nei nuclei frazionali, adottata con D.C.C. n° 51 del 4/10/2011, definitivamente approvata con D.C.C. n° 52 del 16/12/2015 e pubblicata sul BUR n° 52 del 31/12/2015;
- Variante Parziale 32 adottata con D.C.C. n° 53 del 17/12/2015, definitivamente approvata con D.C.C. n° 28 del 26/05/2016;
- Modifica normativa ai sensi del comma 12 art. 17 della LR 56/77, approvata con D.C.C. n° 38 del 27/07/2016;
- Variante Parziale 33 adottata con D.C.C. n° 37 del 27/07/2016, definitivamente approvata con D.C.C. n° 61 del 28/11/2016;
- Variante Parziale 35 adottata con D.C.C. n° 31 del 26/04/2018, definitivamente approvata con D.C.C. n° 78 del 18/12/2018;
- Variante Parziale 36 adottata con D.C.C. n° 5 del 22/02/2021, definitivamente approvata con D.C.C. n° 34 del 28/7/2021;
- Variante Parziale 37 adottata con D.C.C. n° 35 del 28/07/2021, definitivamente approvata con D.C.C. n° 8 del 10/03/2022;
- Variante Parziale 38 adottata con D.C.C. n° 18 del 21/04/2022, definitivamente approvata con D.C.C. n° 54 del 01/12/2022;
- Variante Parziale 39 adottata con D.C.C. n° 7 del 28/03/2024, definitivamente approvata con D.C.C. n° 31 dell' 11/11/2024;

## **INDICE**

### **TITOLO I**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

- ART. 1 = ELEMENTI CHE COMPONGONO IL P.R.G.
- ART. 2 = ATTUAZIONE DEL P.R.G.
- ART. 3 = DEFINIZIONI
- ART. 4 = CLASSIFICAZIONE DELLE AREE
- ART. 5 = TIPI DI INTERVENTO
- ART. 6 = DESTINAZIONI D'USO
- ART. 7 = UTILIZZAZIONE DEL SUOLO
- ART. 8 = AREE PER SERVIZI + TABELLE
- ART. 9 = AREE DESTINATE ALLA MOBILITA'
- ART. 10 = FASCE DI RISPETTO E FASCE FLUVIALI DEL P.S.F.F.
- ART. 11 = AREE SOGGETTE A VINCOLI DI TUTELA IDROGEOLOGICA, PAESISTICA E GEOMORFOLOGICA E BOSCHIVE
- ART. 12 = DISTANZE DALLE STRADE, ARRETRAMENTI E FILI DI FABBRICAZIONE
- ART. 13 = DISTANZE TRA I FABBRICATI E DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAI CONFINI
- ART. 14 = AMPLIAMENTI PER L'ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI
- ART. 15 = MANUFATTI PER IL FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE
- ART. 16 = PREVALENZA DELLE NORME DI LEGGE SULLA ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE, SULLA SICUREZZA, SUL CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO AMBIENTALE E DEI CONSUMI ENERGETICI

### **TITOLO II**

#### **DISCIPLINA DELLE SINGOLE AREE**

- ART. 17 = AREE RESIDENZIALI DI CONSERVAZIONE + TABELLA
- ART. 18 = AREE RESIDENZIALI DI CONSOLIDAMENTO + TABELLA
- ART. 19 = AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE + TABELLA

ART. 20 = AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE PER LA CREAZIONE DI SERVIZI; OCCUPATE DA IMPIANTI PRODUTTIVI DA RILOCALIZZARE, E SPECIALI RIMANDATE A STRUMENTO URBANISTICO DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA + TABELLE

ART. 21 = AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO + TABELLA

ART. 22 = AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI + TABELLA

ART. 23= AREE PRODUTTIVE A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, DI RIORDINO E DI COMPLETAMENTO + TABELLA

ART. 24 =AREE PRODUTTIVE A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, DI NUOVO IMPIANTO + TABELLA

ART. 25 = AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE + TABELLE

ART. 26 = AREE A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO + TABELLE

ART. 27 = AREE AGRICOLE

ART. 28 = AREE AGRICOLE: DISPOSIZIONI RELATIVE AI FABBRICATI PER IL RICOVERO DEL BESTIAME

ART. 29 = AREE AGRICOLE: DISPOSIZIONI RELATIVE AI FABBRICATI DI SERVIZIO

ART. 30 = AREE AGRICOLE: DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE RESIDENZE RURALI

ART. 31 = AREE AGRICOLE: CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA' DELLE ISTANZE PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE + TABELLA

ART. 32 = AREE A VERDE PRIVATO E ORTI URBANIE AREE DI TUTELA AMBIENTALE

### **TITOLO III**

#### **PRESCRIZIONI EDILIZIE E DISPOSIZIONI SPECIALI**

ART. 33 = PRESCRIZIONI EDILIZIE PER GLI INTERVENTI NELLE AREE DI CONSERVAZIONE E NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE INDIVIDUATI NELLE AREE DI CONSOLIDAMENTO

ART. 34 = PRESCRIZIONI EDILIZIE PER GLI INTERVENTI NELLE AREE AGRICOLE E NEI NUCLEI FRAZIONALI

ART. 35 = LIMITI ALLE ALTERAZIONI MORFOLOGICHE DEL TERRITORIO

ART. 36 = PRESCRIZIONI EDILIZIE PER GLI INTERVENTI RIGUARDANTI EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITA' PRODUTTIVE

ART. 37 = DEROGHE

ART. 38 = CHIOSCHI, EDICOLE, IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI E STRUTTURE TEMPORANEE EX ART. 56 1° COMMA LETT. c) L.R. 56/77 e s.m. ed i.

ART. 39 = VERANDE

ART. 40 = CAVE

ART. 41 = DISPOSIZIONI PER LA CORRETTA APPLICAZIONE DEL P.R.G.

ART. 42 = RAPPORTO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO

ART. 43 = NORME TRANSITORIE

PAGINA LASCIATA INTENZIONALMENTE BIANCA

**TITOLO I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

## ARTICOLO 1

### ELEMENTI CHE COMPONGONO IL P.R.G.

1. Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale i seguenti atti:
  - a) il testo degli articoli che compongono le norme di attuazione, nonché le prescrizioni contenute nelle tabelle relative alle varie aree di Piano, tabelle che integrano gli articoli delle norme predette;
  - b) le tavole di vincolo e di progetto, e in specie:
    - tavola del territorio comunale riportante: i servizi, la viabilità, la classificazione delle aree, i vincoli;
    - tavola del Centro Urbano e aree produttive : servizi e viabilità - individuazione (ai sensi del titolo 4° della legge 457/78) delle Zone di Recupero e degli Immobili sottoposti a Piano di Recupero – individuazione delle zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R. 28/99;
    - tavola del centro urbano e aree produttive : classificazione aree - strumenti operativi;
    - tavola dei Nuclei frazionali: servizi - viabilità - individuazione (ai sensi del titolo 4° della legge 457/78) delle Zone di Recupero e degli Immobili sottoposti a Piano di Recupero
    - tavola dei Nuclei frazionali: classificazione delle aree - strumenti operativi;
    - Tavola del Centro Storico Urbano in scala catastale.
    - Tavola del Centro Storico Nuclei frazionali in scala catastale.
2. Le determinazioni espresse dagli atti di cui al precedente comma 1 sono vincolanti e cogenti.
3. Sono elementi giustificativi delle scelte e dei vincoli di P.R.G. i seguenti ulteriori atti:
  - a) la relazione illustrativa;
  - b) gli allegati tecnici, incluse le relazioni esplicative delle situazioni di fatto e delle scelte, e le schede quantitative;
  - c) le indicazioni di tabelle o schede, non aventi contenuto prescrittivo;
  - d) le tavole rappresentative delle situazioni di fatto.
4. Le enunciazioni contenute negli atti di cui al precedente comma 3 motivano le scelte e le determinazioni del Piano, e non hanno natura vincolante o cogente.  
Le intitolazioni e le rubriche delle norme di attuazione hanno valore enunciativo e non vincolante.
5. Qualora, nell'applicazione delle prescrizioni del PRG, si riscontrino discordanze fra disposizioni normative e raffigurazioni grafiche, è ritenuto prevalente e conseguentemente vincolante il contenuto delle prime; qualora si riscontrino discordanze fra tavole a scale diverse, è ritenuto prevalente e quindi vincolante, fatto salvo quanto disposto dal comma 9 del successivo articolo 11, il contenuto della tavola redatta a scala più dettagliata; eventuali imprecisioni o discordanze che riguardino elaborati del Piano, elenchi, trascrizioni ed altri atti inerenti a beni immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/1939 sono sottoposte all'esame dell'organo preposto alla tutela, affinché dirimi le discordanze, o corregga le imprecisioni, definendo con esattezza l'oggetto del vincolo.
6. L'eliminazione degli eventuali contrasti fra enunciazioni diverse del Piano, per i quali sia evidente ed univoco il rimedio, e la correzione di errori materiali, sono effettuate con la procedura speciale disciplinata dalla legge regionale.
7. Il P.R.G., e le prescrizioni dello stesso, considerano l'intero territorio comunale e ad esso si applicano. L'efficacia nel tempo del Piano regolatore generale è disciplinata dalla legge.

## ARTICOLO 2

### ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1. Ai sensi delle L. 17 Agosto 1942 n. 1150 e s.m.i. e L.R. 05/12/1977 n. 56 e s.m.i., la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle presenti Norme. Gli edifici esistenti, alla data di attuazione del Piano, in contrasto con le destinazioni di area e con la normativa edilizia prevista dal presente P.R.G. del Comune di Asti, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

Il Piano si attua mediante la realizzazione delle opere pubbliche previste e mediante gli interventi - soggetti a permesso di costruire o denuncia di inizio attività - definiti dal successivo articolo 4; il rilascio del permesso di costruire può essere subordinato alla stipula della convenzione o al deposito dell'atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 49, comma 5, della legge regionale n. 56/1977 e successive modificazioni.

2. Il Piano stesso determina ed indica le parti del territorio in cui il rilascio della concessione è subordinato alla formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.); ulteriori assoggettamenti di porzioni di territorio a strumento urbanistico esecutivo possono essere disposte con la deliberazione di cui all'articolo 17, comma 8, della legge regionale n. 56/1977; la definizione della parte di territorio a cui il singolo strumento urbanistico esecutivo deve essere esteso è effettuata dal P.R.G., o dal Programma pluriennale di attuazione, o dalla deliberazione del consiglio comunale di cui all'articolo 17, comma 8, della legge regionale n. 56/1977.

Nei nuclei frazionali i comparti d'intervento subordinati a pianificazione esecutiva sono individuati nelle tavole di piano con specifica perimetrazione; tuttavia ai sensi del 12° comma, lettera c) dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., tale perimetrazione potrà essere variata purché vengano creati comparti edificatori autonomamente rilevanti. L'attivazione di detti comparti potrà avvenire a condizione che i soggetti proponenti rappresentino almeno oltre la metà o del valore degli immobili interessati, in base al reddito imponibile catastale, o della superficie territoriale del comparto. La progettazione dovrà essere estesa a tutto il comparto garantendo l'autonomo reperimento della viabilità occorrente all'attivazione dei lotti di proprietà dei proponenti e la dotazione, per essi, delle aree per servizi in misura proporzionale a quella dell'intero comparto.

L'estensione minima di ambiti funzionali all'attivazione di P.E.C.L.I., è comunque individuata e delimitata su proposta della proprietà, con riferimento:

- alle strade di lottizzazione esistenti e/o di progetto, derivate da viabilità esistente, che possano garantire accesso al lotto o ai lotti;
- alla possibilità di allacciamento alla rete fognaria, elettrica, idrica, telefonica;
- alla perimetrazione dell'intero mappale catastale:
  - a) alla data di adozione del progetto definitivo della Variante in itinere di adeguamento all'evento alluvionale del novembre '94, se nella stessa zona omogenea di P.R.G.C., anche se successivamente frazionata;
  - b) alla data di presentazione del P.E.C.L.I., se su due o più zone omogenee di P.R.G.C.;
- indipendentemente dalle zone omogenee di P.R.G.C. le verifiche degli indici planovolumetrici devono essere estese ai mappali confinanti derivanti dallo stesso mappale originario per frazionamenti contestuali o successivi alla suddetta data, fino alla concorrenza minima di mq. 15.000 per le zone DI e CD e mq. 10.000 per le zone C;
- alla perimetrazione delle localizzazioni L2 individuate nell'elaborato grafico 24.1.

Non sono in ogni caso accoglibili proposte di P.E.C.L.I. o di Permesso di Costruire convenzionato la cui attuazione determini lotti con accesso intercluso alla viabilità primaria e/o direttamente attestate su strade urbane a scorrimento veloce o extraurbane.

3. Non costituiscono varianti del Piano Regolatore Generale gli adeguamenti, le modificazioni e le determinazioni di cui all'articolo 17, comma ottavo della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, e successive modificazioni; esse sono effettuate con la procedura stabilita dal comma 9 del medesimo articolo.

In sede di formazione di S.U.E. o Permesso di Costruire Convenzionato (nei casi previsti dalle presenti norme) è consentito variare le indicazioni cartografiche del P.R.G., relativamente al tracciato delle strade, nel rispetto delle loro connessioni esterne al perimetro dell'intervento, nonché alla localizzazione delle aree per servizi pubblici, nel rispetto della quantità prevista dall'indicazione cartografica stessa; nei S.U.E. di iniziativa pubblica, compatibilmente con il disegno urbanistico generale, dovrà essere prevista

un'equa distribuzione degli spazi pubblici tra i singoli proprietari interessati. Nei S.U.E. la progettazione urbanistica e conseguentemente i parametri previsti per quella edilizia oltre che alle disposizioni contenute nelle presenti norme dovrà tenere in considerazione, se è il caso, fare riferimento al tessuto urbano circostante; la relazione illustrativa di cui all'art. 39 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. dovrà contenere uno specifico capitolo nel quale, oltre alle analisi e alle ricerche svolte alla luce di quanto scritto precedentemente, anche le motivazioni delle scelte progettuali e dei parametri edilizi adottati.

4. Il P.R.G. individua le zone di recupero di cui al titolo 4° della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni; ulteriori zone di recupero possono essere individuate con deliberazione del consiglio comunale.
5. Il Piano individua altresì gli immobili per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione del Piano di recupero; ulteriori assoggettamenti di immobili al Piano predetto possono essere disposti con deliberazione del consiglio comunale.
6. Sono peraltro sempre consentiti, con le limitazioni eventualmente prescritte dal PRG, gli interventi edilizi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sugli immobili di cui al precedente comma 5 e, fatto salvo il disposto del successivo comma 7, nei seguenti casi:
  - a) in attesa dell'approvazione del Piano di recupero;
  - b) decorsi tre anni da che il Piano regolatore generale ha assunto efficacia, senza che sia stato approvato il Piano di recupero prescritto dal P.R.G.;
  - c) decorsi tre anni dalla data di esecutività della deliberazione del consiglio comunale che ha prescritto il Piano di recupero, senza che lo stesso sia stato approvato;
  - d) decorso un anno dalla data della deliberazione di cui alla precedente lettera c), senza che la stessa sia divenuta esecutiva;
  - e) nell'ambito delle aree vincolate a servizi pubblici, successivamente alla decadenza del vincolo.
7. Gli interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino globalmente uno o più edifici assoggettati a Piano di recupero sono consentiti, nei casi di cui al precedente comma 5, ove non modificano la preesistente destinazione d'uso residenziale in misura superiore al venticinque per cento della superficie utile ed ove il concessionario si obblighi - con atto trascritto a favore del Comune a cura e spese dell'interessato - a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione concordati col Comune per la parte di immobile in cui è stata conservata l'originaria destinazione d'uso residenziale, ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.
8. Quando non riportati alle finche Parametri (art. 3 N.t.A.) delle tabelle delle aree Bn, T, TS, TD, TP, CP, GD, SP e non riconducibili alle aree normative di riferimento (nel caso delle aree T1, T2, T3) o degli S.U.E. vigenti, i parametri edilizi da osservare, indipendentemente da ogni altra disposizione contenuta nelle tabelle normative, sono quelli propri degli edifici esistenti. Con successivi strumenti urbanistici esecutivi in variante al P.R.G.C., i parametri edilizi possono essere modificati, nel rispetto degli indici di edificabilità o delle quantità volumetriche stabilite in questo testo normativo.
9. Alle finche Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 N.t.A.), indipendentemente da quanto prescritto, devono essere comunque rispettate le disposizioni di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.ed i; in particolare, per quanto concerne la destinazione d'uso commerciale occorre fare scrupoloso riferimento alle disposizioni normative di adeguamento alla L.R. n. 28/99 e contenute nei vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio. Inoltre, le aree a servizi individuate cartograficamente ed incluse nei tracciati della grande viabilità e nei relativi raccordi, di difficile o nulla fruizione, indipendentemente da quanto rappresentato in cartografia, sono ridefinite quali aree a servizio delle infrastrutture viabilistiche; le relative tabelle si considerano in tal senso adeguate.
10. In tutte le zone di insediamento commerciale (addensamenti e localizzazioni) tutti gli interventi con nuove superfici lorde di pavimento a destinazione d'uso commerciale superiori a 2500 mq. complessivi o incrementi di quelle esistenti attualmente inferiori a tale quantità che portino ad un superamento della stessa nell'ambito della medesima struttura, potranno essere autorizzati solo previa redazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

## ARTICOLO 3

### DEFINIZIONI

Altezza delle costruzioni (H)

- 1.1 Ai fini del calcolo delle volumetrie esistenti, l'altezza degli edifici è data dal rapporto tra lo sviluppo della superficie dei prospetti ed il perimetro esterno del fabbricato. Per la determinazione dello sviluppo dei prospetti, la loro altezza è quella compresa tra la linea di spiccato e l'estradosso, se obliquo o curvilineo alla sua quota media, del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Ai fini della definizione morfologica degli edifici l'altezza è quella misurata tra la linea di spiccato e la linea di imposta della copertura a falde o del cornicione della copertura piana o dall'intradosso dell'elemento strutturale degli stessi, se non visibili dall'esterno; non concorrono alla determinazione dell'altezza morfologica del fabbricato eventuali elementi di mascheratura del tetto e/o protezioni, quali velette, pannellature o parapetti, nel limite massimo di 2,00 m dal punto di cui sopra. Nei terreni in declivio, per i locali seminterrati, per il calcolo dell'altezza non si dovrà tenere conto della porzione di fabbricato che presenti solo un fronte fuori terra e cioè quello in cui sono previsti gli accessi ai locali del piano medesimo.
- 1.2 Dal computo delle altezze devono essere escluse le opere accessorie di natura tecnica che si rende necessario collocare al di sopra delle linee di imposta, quali sono i vani per i macchinari extracorsa degli ascensori, i camini e le torri di esalazione, i torrioni per le scale d'accesso alla copertura, e le altre analoghe opere.
- 1.3 Gli articoli 12 e 13 delle presenti norme regolamentano in via generale le altezze in rapporto alle distanze dalle strade, dai confini e tra fabbricati. Le tabelle allegate alle presenti norme per ciascuna zona individuata prescrivono altezze massime per i fronti degli edifici da osservarsi in caso di rilascio di permessi di costruire non subordinato a S.U.E.; le suddette altezze potranno essere variate nell'osservanza delle norme stabilite in via generale in sede di definizione di S.U.E. d'iniziativa pubblica, nel solo caso degli edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, purché congrue ai morfologici dei tessuti circostanti l'area oggetto d'intervento.
- 1.4 Le coperture a falde devono avere pendenza congrua alla tipologia del manto di copertura previsto e comunque non superiore al 51%.  
E' consentita la copertura di edifici con tetti a falda unica, purché il fronte interessato dal colmo di copertura non prospetti su spazi di pubblica fruizione, quali strade, piazze, giardini, parcheggi ed altri servizi pubblici.  
La formazione di abbaini e/o lucernari, aventi superficie aerante e/o illuminante non superiore a 1,5 mq è consentita nella quantità massima di uno ogni 30 mq di superficie di falda misurata in proiezione orizzontale; non sono soggetti a tali limitazioni gli interventi funzionali al recupero dei sottotetti ai fini abitativi di cui alla L.R. 21/98, che devono essere in ogni caso contenuti in numero e dimensioni necessari e sufficienti al rispetto dei requisiti minimi di aeroilluminazione naturale dei locali abitabili.  
Gli abbaini dovranno avere superficie in pianta non superiore ai 5 mq al lordo dei muri perimetrali, copertura con manto del medesimo materiale di quello delle falde su cui insistono, ovvero in lamiera di rame, nel rispetto di tipologie prevalenti in zona, quando esistenti, nonché di norme igieniche e di sicurezza regionali e statali ed in particolare della distanza dai camini delle centrali termiche.  
Negli edifici con coperture a falde è altresì consentita l'apertura di terrazzi con prospetto contenuto nella sagoma e con parapetto mascherato dalla falda di altezza minima 1,10 m, per un massimo di superficie pari al 10% di quella delle falde (misurata in proiezione orizzontale) della porzione sottostante di proprietà dei richiedenti ma comunque non superiore a 18 mq, purché al servizio di locali legittimamente autorizzati come abitabili; nel caso suddetti locali siano al piano sottostante il calpestio del terrazzo, dovranno essere collegati al terrazzo stesso attraverso un disimpegno coperto e delimitato fisicamente non superiore a 4.00 mq da ricavare all'interno del sottotetto.  
Nei Centri Storici e negli ambiti di conservazione, la formazione di abbaini, di norma ammessa se non in palese contrasto con il carattere architettonico dell'edificio oggetto d'intervento, dovrà garantire la tutela dell'ordine architettonico della facciata, rispettandone le simmetrie, in particolare per interventi relativi ad edifici di pregio; su spazi pubblici e strade, la costruzione di terrazzini è consentita esclusivamente se rispettata la relazione  $h \geq 1,5$  di L, dove h è uguale all'altezza dalla linea di spiccato, della linea o cornicione di gronda dell'edificio interessato dall'intervento e L la distanza tra lo stesso fabbricato ed il filo edilizio dell'edificazione prospiciente.

1.5 Ai fini della verifica delle condizioni di abitabilità, è considerata l'altezza interna media di ciascun vano.

#### Linea di spiccatto (Ls)

2.1 La linea di spiccatto delle costruzioni è data dalla linea di intersezione del piano del suolo sistemato con il piano verticale del singolo fronte della costruzione.

2.2 Tale linea corrisponderà alla quota del piano della strada pubblica od a uso pubblico di accesso al fondo. Ove tale strada presenti pendenza, la quota predetta è data dalla media delle quote stradali corrispondenti al fronte dell'edificio.

2.3 Qualora l'edificio sia arretrato, nelle aree pianeggianti, la linea di spiccatto potrà discostarsi (in più o in meno) dalla quota del marciapiede o del ciglio stradale secondo una livelletta tracciata a partire dagli stessi non superiore al 10%, con il limite di metri 1,20; nei terreni in declivio, la livelletta di progetto potrà variare nella misura massima del 10% (in più o in meno) rispetto alla livelletta naturale del terreno.

2.4 Gli strumenti urbanistici attuativi o i singoli permessi di costruire possono prevedere e consentire prescrizioni diverse rispetto a quelle dei precedenti commi 2.2 e 2.3 quando comportano soluzioni migliorative in rapporto alle specifiche condizioni orografiche ed ad un migliore inserimento ambientale degli edifici evidenziate con specifico approfondimento progettuale tecnico da sottoporre al parere consultivo non vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio.

#### Numero dei piani (Np)

3.1 Il numero dei piani di una costruzione è dato dal numero di piani agibili a destinazione principale o accessoria, compresi i piani a "pilotis" e quelli formati da soffitte abitabili ai sensi delle vigenti norme in materia, nonché quelli sottostanti a tetti a falde inclinate determinanti Sup ai sensi del successivo comma 6.1 restando invece esclusi i piani interrati ed i piani seminterrati che emergono dal piano del suolo sistemato in misura mai superiore a metri 1,20; l'abitabilità è determinata con riferimento alla normativa, anche di regolamento comunale, vigente in materia.

#### Distanze (D) (Dc - Df - Ds)

4.1 Le distanze sono verificate quando i valori minimi prescritti sono uguali o minori del raggio della circonferenza tangente alla linea da cui si vuole eseguire la verifica ed avente centro sul punto del filo di fabbricazione più vicino.

4.2 Il filo di fabbricazione, ai fini delle norme in tema di distanze, è dato dal perimetro esterno delle mura-ture, con l'esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi aperti e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di metri 1,50.

4.3 La distanza tra fabbricati è la minima distanza che separa i fronti finestrati da pareti di edifici antistanti, anche quando gli edifici si fronteggino solo in parte, così come disciplinata dall'art. 13 delle presenti norme.

4.4 La distanza della costruzione dal confine è la minima distanza che separa il fabbricato dal confine della proprietà, così come disciplinata dall'art. 13 delle presenti norme.

4.5 La distanza della costruzione dal ciglio stradale è la minima distanza intercorrente tra il filo di fabbrica-zione ed il ciglio della strada esistente o prevista dagli strumenti urbanistici generali o attuativi, così come disciplinata dall'art. 12 delle presenti norme; ai fini delle presenti norme, il ciglio stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine e le altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

4.6 Per l'installazione di strutture e manufatti che rientrano fra le opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche, sono fatte salve le deroghe alle distanze indicate dalla normativa sovracomunale vigente salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile.

## Superficie coperta (Sc)

- 5.1 La superficie coperta è la parte di superficie fondiaria costituita dalla proiezione a terra dell'intero corpo della costruzione, comprese le tettoie, le logge, i porticati e le altre analoghe strutture.
- 5.2 Sono esclusi dalla superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di due metri dal filo di fabbricazione, i corpi scala esterni aperti su tutti i lati non addossati al fabbricato e le opere su edifici esistenti dirette al superamento delle barriere architettoniche compresi gli ascensori eventualmente adattabili con montascale in caso di fermate a interpiano.

## Superficie utile di progetto (Sup)

- 6.1 E' la superficie interna delle unità immobiliari che, per destinazione, caratteristiche costruttive e requisiti igienico-sanitari, determina carico insediativo ed è convenzionalmente assunta come quella compresa tra il profilo interno delle murature perimetrali e quello delimitante la distribuzione verticale ed orizzontale ad ogni piano della unità immobiliare stessa.  
Eventuali nicchie nelle murature, fatte salve le strombature di finestre e porte, devono essere evidenziate e computate quando di profondità superiore ad 1/3 dello spessore della muratura.  
Sono inoltre da computare come Sup anche le superfici nette di spazi accessori e/o pertinenziali non conformi alle caratteristiche dimensionali e costruttive prescritte per le superfici Sap, come definite al successivo comma.

Le modifiche interne che determinano incremento della Sup e conseguente incremento del Volume di progetto, come definito al successivo comma 9, devono essere valutate in relazione al progetto approvato per gli effetti indotti sul carico insediativo al fine di valutare se configurino variazione essenziale ai sensi del primo comma lettera b. dell'articolo 8 Legge 47/85.

- 6.2 La superficie netta (Sap) di spazi/vani interrati e fuori terra che, in quanto accessori e/o pertinenze dell'edificio o delle unità immobiliari in esso ricavate, non hanno rilevanza nella determinazione del carico insediativo in quanto non autonomamente utilizzabili, non concorrono alla determinazione della Sup. Sono tali:

- a) i volumi tecnici ed i locali destinati agli impianti che abbiano dimensioni, altezza interna ed aperture aeranti congrue alle prescrizioni previste dalle specifiche normative di riferimento;
- b) corpi scale comuni a più unità immobiliari, vani ascensori/montacarichi, ripiani di sbarco, comprese le loro eventuali estensioni per l'accesso alle singole unità immobiliari, che identificano la distribuzione verticale ed orizzontale ad ogni piano dell'edificio, nonché androni di accesso, guardiole, depositi carrozzine/cicli, questi ultimi purché non finestrati e di superficie non superiore a mq.  $1,5 \times n^{\circ}U.I.$ , ove  $n^{\circ}U.I.$  è il numero di unità immobiliari del corpo scala di riferimento;
- c) sottotetti sia con altezza interna media inferiore a cm. 240 sia con aperture finestrate, nonché con abbaini e lucernari di cui al precedente comma 1.4 che verifichino rapporti aereoilluminanti comunque inferiori ad 1/20 della superficie utile servita; nei sottotetti direttamente collegati alle unità immobiliari sottostanti non è consentita la realizzazione di tramezzature interne e impianti idrosanitari (allacciamenti e scarichi), fatta eccezione per lavatoi che non abbiano le caratteristiche di servizi igienici;
- c') cantine o depositi non commerciali, lavatoi/stenditoi, sia con altezza interna media non superiore a cm 250 sia con aperture finestrate che verifichino rapporti aereoilluminanti comunque inferiori ad 1/20 della superficie utile servita;
- d) balconi, logge chiuse su tre lati con profondità non superiore a cm. 250 e porticati aperti
- e) autorimesse di servizio all'edificio, compresi gli spazi di manovra coperti, di altezza interna media non superiore a cm 250 ed aventi aperture finestrate che verifichino rapporti aereoilluminanti comunque inferiori ad 1/20 della loro superficie;

Le altezze interne massime prescritte alle lettere c, c' ed e, devono essere misurate all'intradosso del solaio strutturale di copertura con esclusione del riferimento all'eventuale ribasso sottotrave e/o di controsoffittature; nel caso in cui, ai fini del rispetto della normativa vigente in materia di prevenzione degli incendi ovvero al fine del conseguimento di un maggior livello di sicurezza, vengano realizzate impianti di ventilazione forzata, di spegnimento automatico, ecc. o manufatti per la compartimentazione degli spazi, l'altezza interna delle autorimesse, prescritta al punto e) può essere incrementata fino al raggiungimento di quella minima necessaria, senza che la loro superficie debba essere computata nella Sup e nella Slp di cui ai commi 6.1 e 7.1 del presente articolo.

Quando il solaio di copertura non sia piano, l'altezza prescritta è da riferirsi all'altezza media ricavata dividendo il volume geometrico per la relativa superficie, escludendo dal suddetto calcolo la porzione di

sagoma volumetrica avente altezza inferiore a metri 1,80, verificata al lordo degli elementi strutturali ribassati.

Il parametro dell'altezza interna media non superiore a cm 250 non è da verificarsi per i locali accessori e le autorimesse di servizio all'edificio, compresi gli spazi di manovra coperti, interrati o seminterrati che non concorrono alla determinazione del numero dei piani, come definita al precedente punto 3.1.

Nel caso non sia verificata anche una sola delle prescrizioni limitative alle caratteristiche costruttive ed ai requisiti igienico-sanitari sopradescritte, le superfici di spazi/vani, ancorchè accessori e pertinenziali, devono essere computate come la Sup di cui al comma 6.1.

#### Superficie lorda di pavimento (Slp)

- 7.1 La superficie lorda di pavimento è la somma delle superfici di ogni orizzontamento (ivi compresi i soppalchi), delimitate dal filo esterno delle murature perimetrali.
- 7.2 Sono esclusi dalla superficie lorda di pavimento le superfici di spazi e vani di cui al comma 6.2; per le destinazioni diverse dalla residenza, nelle aree non normate da indice di edificabilità, dalla superficie lorda di pavimento sono escluse solamente le superfici relative a:
- spazi/vani di cui al comma 6.2 lettera a);
  - corpi scala di collegamento a più unità immobiliari, vani ascensori e montacarichi;
  - tettoie, porticati aperte, spazi chiusi su tre lati con profondità non superiore a cm. 250;
  - spazi/vani di cui al comma 6.2 lettera e), qualora interati e destinati a parcheggio privato di lotto.
- 7.3 Nel caso di edificazione normata da  $I_f$  di cui al comma 13 del presente articolo, la Slp di spazi con destinazione diversa dalla residenza, che determina carico insediativo, è ricavata dividendo la volumetria calcolata ai sensi del comma 9 del presente articolo con l'altezza virtuale di metri 3,40, indipendentemente dall'altezza reale interpiano.

#### Volume esistente ( $V_e$ )

- 8.1 Il volume delle costruzioni esistenti ( $V_e$ ) è rilevato misurando il solido, emergente dal suolo, costituente la costruzione stessa; esso è pari al prodotto della superficie coperta, chiusa su almeno tre lati per una profondità maggiore di metri 2,50 per l'altezza dell'edificio misurata dalla linea di spiccatto all'estradosso della copertura o, se esistente, del solaio di sottotetto.

A tale volume sono aggiunti i volumi, situati in tutto o in parte al di sotto della linea di spiccatto e/o in sottotetto, che alla data del 18 febbraio 1997, risultano regolarmente utilizzati per destinazioni d'uso principali che producono carico insediativo e comunque sottotetti con altezza media interna superiore a mt 2,70 ancorchè non abitativi.

Per i volumi, realizzati successivamente al 18 febbraio 1997 applicando alla superficie utile di progetto l'altezza virtuale, il volume esistente coincide con quello di progetto.

Rientrano nel volume esistente anche gli spazi rustici delle costruzioni, chiusi su almeno tre lati, ancorché destinati a funzioni agricole; sono invece esclusi dal calcolo del volume esistente i loggiati, gli spazi aperti anche solo su due lati

È altresì considerato Volume esistente quello di edifici parzialmente crollati purché sia chiaramente identificabile nel suo complesso dalle murature perimetrali esistenti e dalle rispettive altezze e purché risultino individuabili planimetricamente a Catasto Terreni alla data di approvazione del P.R.G.C.; il recupero di tale volume potrà avvenire, anche attraverso l'intervento di ristrutturazione integrale.

- 8.2 Se legittimo o legittimato rientra altresì nel volume esistente quello relativo a bassi fabbricati e/o superfetazioni accessorie e pertinenziali ad edifici principali. Tale volume è rilevato come previsto al precedente comma con riferimento all'altezza misurata dalla linea di spiccatto alla linea di imposta della copertura

#### Volume di progetto ( $V_p$ )

- 9.1 Il volume di progetto ( $V_p$ ) per la verifica di conformità all'indice  $I_f$  e/o  $I_t$  di cui ai commi 13 e 12, è calcolato moltiplicando per un'altezza virtuale di metri 4 la somma totale della Sup di cui al comma 6 relativa ai singoli piani del fabbricato, compresi seminterrati e soppalchi, incrementata anche delle superfici di cui al comma 6.1 nei casi specificatamente previsti; tale altezza virtuale è ridotta a metri 3,50 per tipologie di edifici unifamiliari, bifamiliari senza parti comuni e per tipologia di edifici "a schiera" composti da unità monofamiliari ancorchè con parti non residenziali comuni quali autorimesse, porticati, aree in soprassuolo, ecc., fatto salvo il calcolo della superficie utile complessiva per ogni piano

residenziale, del vano scala. L'altezza virtuale è convenzionalmente assunta indipendentemente dall'altezza reale interpiano, che in ogni caso non deve determinare altezze reali misurate all'intradosso del solaio strutturale di copertura superiore a metri 5.

9.2 Le variazioni essenziali al progetto approvato sono quelle determinate dall'art. 6 della L.R. 19/99

9.3 Nei casi l'edificabilità sia normata nelle tabelle dal rispetto del volume esistente senza specificazioni di indici  $I_f$  e/o  $I_t$ , in sede di progetto la prescrizione è verificata quando  $V_p \leq V_e$ .

10. Superficie territoriale (St)

La superficie territoriale è costituita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del P.R.G., comprensiva di tutte le superfici fondiarie (Sf) destinate all'edificazione od alla conservazione dell'edificato e di quelle per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

11. Superficie fondiaria (Sf)

La superficie fondiaria è costituita dalla superficie edificabile; essa è la parte di superficie territoriale avente destinazione omogenea, misurata al netto delle strade e delle piazze nonché delle aree per servizi di proprietà pubblica o da cedere alla proprietà pubblica e di quelle da assoggettarsi in modo permanente ad uso pubblico con convenzione o atto unilaterale d'obbligo, delle aree destinate a verde privato e di quelle destinate ad orti urbani così come definite all'art. 32 delle presenti norme.

12. Indice di edificabilità territoriale (It)

L'indice di edificabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume massimo edificabile e la superficie territoriale interessata dall'intervento.

13. Indice di edificabilità fondiario (If)

L'indice di edificabilità fondiario è dato dal rapporto tra il volume massimo edificabile e la superficie fondiaria interessata dall'intervento.

14. Rapporto di copertura (Rc)

Il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria è denominato rapporto di copertura.

15. Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (Slp) e la superficie territoriale è denominato indice di utilizzazione territoriale.

16. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

Il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (Slp) e la superficie fondiaria è denominato indice di utilizzazione fondiaria.

17. Verde privato di lotto (Vpl)

Il verde privato di lotto rappresenta la quota percentuale della superficie fondiaria di cui le tabelle prescrivono la sistemazione a giardino; esso è dovuto nei soli casi di nuova costruzione eccedenti i limiti di cui all'art. 14 delle presenti norme; nei casi di sostituzione, se inferiore a quanto prescritto, non deve essere quantomeno ridotta la superficie esistente permeabile. Per sistemazione a giardino è ammessa la sistemazione a verde per almeno metà della superficie Vpl, mentre la restante metà potrà essere sistemata con pavimentazioni che garantiscano il mantenimento del verde (quindi senza alterare la destinazione di PRG) ma siano in grado di soddisfare l'esigenza di sosta e carrabilità (tipo "grigliato salva prato" o "stabilizzatore"...).

Il relativo progetto planimetrico dovrà far parte integrante del progetto da presentare per la richiesta di permesso di costruire o allegato alla segnalazione certificata di inizio attività e dovrà contenere gli elementi e le descrizioni atte a precisare le diverse sistemazioni.

In tutti i casi è richiesto l'impianto di alberi di alto fusto di essenze pregiate, in ragione di uno ogni 50 mq.; non è consentita la sistemazione dei giardini sulle solette delle costruzioni per una quota maggiore di 1/3 della superficie di verde privato di lotto prescritta dalla relativa tabella di area

In caso di lotti già compromessi, in termini di superficie da destinare a verde su soletta, alla data di adozione del vigente P.R.G.C., fermo restando il rispetto del parametro complessivo, è possibile derogare alla suddetta prescrizione a condizione che sia garantita l'adozione di soluzioni tali da consentire un idoneo smaltimento delle acque meteoriche

#### 18. Parcheggio privato di lotto (Ppl)

Il parcheggio privato di lotto è dato dalle aree (coperte o scoperte) di cui le tabelle allegate prescrivono la sistemazione a parcheggio privato di pertinenza di insediamenti, realizzati nell'ambito di interventi di ristrutturazione integrale, ristrutturazione urbanistica, completamento, nuovo impianto, sostituzione e di ampliamento superiore ai limiti di cui all'art.14, comma 4 delle presenti norme.

Il relativo progetto planimetrico dovrà far parte integrante del progetto da presentare per la richiesta di permesso di costruire o allegato alla denuncia di inizio attività e dovrà definire la sistemazione generale con riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni ed alle immissioni sul suolo pubblico.

Il parcheggio privato di lotto nelle aree residenziali è definito dal rapporto mq. per metro cubo di insediamento.

Il parcheggio privato di lotto nelle aree commerciali per la vendita al dettaglio, commerciali per la vendita all'ingrosso, direzionali, produttive artigianali di servizio, turistico-ricettive, sportive e per l'impiego del tempo libero, è definito da una percentuale della superficie lorda di pavimento.

Il parcheggio privato di lotto nelle aree produttive, è definito da una percentuale della superficie fondiaria.

## TABELLA DELLE ABBREVIAZIONI

<b>PARAMETRO</b>	<b>SIGLA</b>
1. Altezza della costruzione	H
2. Linea di spiccatò	Ls
3. Numero dei piani	Np
4. Distanze	D
Distanze dai confini	Dc
Distanze tra fabbricati	Df
Distanze dalle strade	Ds
5. Superficie coperta	Sc
6. Superficie utile di progetto	Sup
Superficie utile di spazi accessori e pertinenze	Sap
7. Superficie lorda di pavimento	Slp
8. Volume esistente	Ve
9. Volume di progetto	Vp
10. Superficie territoriale	St
11. Superficie fondiaria	Sf
12. Indice di edificabilità territoriale	It
13. Indice di edificabilità fondiaria	If
14. Rapporto di copertura	Rc
15. Indice di utilizzazione territoriale	Ut
16. Indice di utilizzazione fondiaria	Uf
17. Verde privato di lotto	Vpl
18. Parcheggio privato di lotto	Ppl

## ARTICOLO 4

### CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

1. Ai fini del presente P.R.G., è denominata "area" la porzione limitata di territorio, edificata o non edificata, caratterizzata al proprio interno da omogeneità di condizioni urbanistiche e di disciplina di Piano; il P.R.G. individua cartograficamente le varie aree.
2. Ai fini della disciplina dell'uso del suolo e delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, il P.R.G. ripartisce il territorio comunale nelle seguenti aree con le relative sigle:
  - 1) aree residenziali di conservazione;
  - 2) aree residenziali consolidate;
  - 3) aree residenziali di consolidamento;
  - 4) aree residenziali di trasformazione;
  - 5) aree residenziali di trasformazione rimandate a strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica;
  - 6) aree residenziali di trasformazione occupate da impianti produttivi da rilocalizzare;
  - 7) aree residenziali di trasformazione per la creazione di servizi;
  - 8) aree residenziali di nuovo impianto;
  - 9) aree per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici;
  - 10) aree produttive consolidate a prevalente destinazione industriale e artigianale;
  - 11) aree produttive a prevalente destinazione industriale e artigianale, di riordino e di completamento;
  - 12) aree produttive a prevalente destinazione industriale e artigianale, di nuovo impianto;
  - 13) aree a prevalente destinazione commerciale destinate all'insediamento di grandi e medie strutture di vendita o centri commerciali;
  - 14) aree a prevalente destinazione commerciale destinate all'insediamento di medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita con offerta extralimentare;
  - 15) aree consolidate a prevalente destinazione commerciale;
  - 16) aree a destinazione turistica, ricettiva, sportiva e per l'impiego del tempo libero;
  - 17) aree a destinazione sportiva e per l'impiego del tempo libero;
  - 18) aree consolidate a destinazione turistico, ricettiva, sportiva e per l'impiego del tempo libero;
  - 19) aree agricole;
  - 20) aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (per l'istruzione);
  - 21) aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (di interesse comune);
  - 22) aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport);
  - 23) aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (per parcheggi pubblici);
  - 24) aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (per l'istruzione superiore all'obbligo)
  - 25) aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (sociali, sanitarie ed ospedaliere);
  - 26) aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (parchi pubblici urbani e comprensoriali);
  - 27) aree per attrezzature pubbliche di tipo direzionale, di supporto logistico e tecnologico, aree per attrezzature di tipo direzionale, di società private che svolgono un servizio di interesse generale ed aree cimiteriali;
  - 28) aree a verde privato e orti urbani.
3. Ogni area, non destinata ad infrastrutture o a servizi, è disciplinata dalle presenti norme e da una specifica tabella allegata alle norme stesse.
4. Anche ai fini dell'applicazione delle norme di cui alla legge regionale 56/1977 e successive modificazioni, le tabelle che integrano gli articoli del titolo II° delle presenti norme di attuazione definiscono le varie aree e le classificano ai sensi del D.M. 2.4.1968, n. 1444.

## ARTICOLO 5

### TIPI DI INTERVENTO

a Sono interventi di manutenzione ordinaria:

le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, che non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture od all'organismo edilizio; tali interventi sono diretti a mantenere in efficienza gli edifici senza alterarne la caratterizzazione storicamente consolidata e senza aggiungere nuovi elementi; rientrano nella manutenzione ordinaria, relativamente alle diverse parti degli edifici (esterno su spazi pubblici e spazi privati, parti comuni, cortili, giardini, interno dei corpi di fabbrica) le seguenti opere:

- a) pulitura, riagggregazione, riancoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere "a vista" (come pietre, cementi decorativi, intonaci di graniglia, ecc.) utilizzando tecniche non alteranti le caratteristiche di detti materiali (in ogni caso, non è ammessa la tinteggiatura o la pitturazione di tali parti);
- b) parziale ripristino degli intonaci e dei rivestimenti con tecniche e materiali uguali ai precedenti o comunque consoni alla caratterizzazione dell'edificio e tinteggiatura/pitturazione di parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette, nel rispetto della caratterizzazione coloristica dell'ambiente e dell'edificio oggetto d'intervento, fatte salve le indicazioni e/o disposizioni di piani del colore e dell'arredo urbano quando vigenti;
- c) sostituzione degli elementi di protezione e di convogliamento delle acque (come canaline, faldali, gronde, pluviali) destinati ad essere periodicamente rinnovati (i nuovi elementi devono avere conformazione analoga e materiali analoghi ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari dell'edificio);
- d) riparazione e adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente alla destinazione d'uso in atto nonché con la caratterizzazione storica dell'edificio (a tal fine gli elementi, per quanto possibile, vanno occultati all'interno, oppure vanno collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio; tali interventi non devono comportare aperture nelle facciate, modifiche o realizzazione di volumi tecnici e alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dell'edificio);
- e) riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria dei tetti e del manto di copertura, conservando le originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio (il manto di copertura sostituito deve essere della stessa categoria di materiale e deve avere la stessa conformazione ed aspetto superficiale del precedente);
- f) sostituzione parziale dei serramenti esistenti con altri uguali, per forma, colore, materiale, partitura, ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari;
- g) riparazione e sostituzione parziale delle finiture, dei balconi e delle ringhiere con elementi uguali, per forma, colore, materiale, ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari;
- h) riparazione, consolidamento, rifacimento di finiture interne, da effettuarsi nel rispetto della caratterizzazione storica degli ambienti, mantenendo gli elementi qualificanti, asportando le aggiunte incongrue e reintegrando gli elementi mancanti di pregio con altri uguali o coerenti;
- i) riparazione e sostituzione di apparecchi igienico-sanitari, aggiunta di apparecchi e nuovi rivestimenti all'interno di locali già destinati a tali servizi;
- j) riparazione, sostituzione ed installazione negli edifici a destinazione industriale, artigianale ed agricola di reti ed impianti tecnologici strettamente connessi al processo produttivo nonché realizzazioni delle necessarie opere edilizie purché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili e/o della superficie coperta, né la realizzazione di manufatti di ancoraggio o fondazione su aree esterne alla superficie coperta.

b Sono interventi di manutenzione straordinaria:

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; tali interventi sono diretti a mantenere in efficienza gli edifici senza alterarne la caratterizzazione storicamente consolidata e senza aggiungere nuovi elementi; a reintegrare o rifare parti mancanti o irrimediabilmente deteriorate nel rispetto della detta caratterizzazione storicamente consolidata; ad asportare e sostituire, con i criteri predetti, le parti

recentemente rifatte e gli elementi aggiunti non congruenti con la caratterizzazione storica dell'edificio; a sostituire ed adeguare gli impianti tecnici esistenti nel rispetto della caratterizzazione storica dell'organismo edilizio;

rientrano nella manutenzione straordinaria, relativamente alle diverse parti degli edifici (esterno su spazi pubblici e spazi privati, parti comuni, cortili, giardini, interno dei corpi di fabbrica) le seguenti opere:

- a) gli interventi elencati al comma a del presente articolo, quando realizzati, anche singolarmente, contestualmente ad una o più di quelli elencate alle successive lettere del presente comma;
- b) rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con materiali e tecniche coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'ambiente;
- c) riparazione e rinforzo di elementi di finiture in modo congruente con i caratteri architettonici dell'edificio e dell'ambiente;
- d) asportazioni di elementi aggiunti incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e dell'ambiente urbano circostante;
- e) reintegrazione di elementi mancanti e degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi degradati che non sono più recuperabili con interventi di riparazione, consolidamento, rinforzo (gli elementi reintegrati o sostituiti devono essere della stessa categoria di materiale e devono avere la stessa conformazione e lo stesso aspetto superficiale delle precedenti o di quelle originarie);
- f) sostituzione totale dei serramenti esistenti con altri di forma, colore e materiale coerenti con i caratteri storici e architettonici dell'edificio;
- g) consolidamento, rinnovo e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati con tecniche congruenti ai caratteri dell'edificio; rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; nelle aree e negli ambiti di conservazione non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture ad esclusione del ripristino di aperture originarie occultate da tamponamenti; nelle altre aree sono consentite modeste variazioni dei prospetti;
- h) sostituzione delle vetrine dei negozi prive di valore storico-artistico o ambientale con altre progettate in modo congruente con l'ambiente storicamente caratterizzato e con il disegno dell'edificio;
- i) piccole modifiche nei prospetti a piano terra per ricavare nuovi accessi e nuove vetrine per i locali commerciali ammessi dalla pianificazione di settore sfruttando possibilità offerte dal disegno dell'edificio, come apertura di finte finestre o finte porte, allungamento di finestre sino al marciapiede (tali modifiche devono essere armonizzate con il disegno e la caratterizzazione storica dell'edificio); modeste modifiche dei prospetti dell'edificio come aperture di finestre originarie occultate, apertura di porte finestre al posto di finestre e viceversa per mutate esigenze distributive interne
- j) eliminazione dei rivestimenti marmorei in corrispondenza delle vetrine dei negozi incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e ripristino degli intonaci e degli elementi in modo coerente;
- k) piccole modifiche all'interno delle vetrine e delle bacheche commerciali esterne di valore storico-artistico o ambientale, nel rispetto della caratterizzazione architettonica dell'insieme commerciale tutelato;
- l) sostituzione delle lastre e dei modiglioni in pietra dei balconi con elementi di uguale disegno e categoria di materiale;
- m) coibentazione o sostituzione totale del manto di copertura e dell'orditura primaria e secondaria con tecniche e materiali congruenti con il carattere tipologico e architettonico dell'edificio e dell'ambiente storico circostante e con il mantenimento delle quote di imposta e di colmo della copertura nelle aree e negli ambiti di conservazione; nelle altre aree è consentita una modesta modifica delle quote di imposta e di colmo della copertura senza aumento della volumetria e della superficie utile di progetto (Sup), nel rispetto dei disposti dell'art. 3 delle presenti Norme e con un limite massimo di 40 cm. nei fabbricati con solaio di sottotetto;
- n) costruzione di recinzioni e muri divisorii con disegno e materiali congruenti alle caratteristiche architettoniche dell'edificio di cui è pertinenza e dell'ambiente circostante;
- o) costruzione di intercapedini se non completamente interrato o se accessibili e centrali tecnologiche interrato con i ripristini di cui ai punti precedenti;
- p) demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, apertura e chiusura di porte, anche in muri portanti per adeguare l'unità immobiliare a nuovi criteri distributivi (tali interventi non devono comportare la modificazione della destinazione d'uso);
- r') frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso
- q) realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari con i relativi impianti, all'interno dell'unità immobiliare;
- r) installazione di nuove reti ed impianti tecnologici e relative opere edilizie anche con formazione dei relativi volumi tecnici, compresa la formazione di ascensori e/o montacarichi non finalizzata all'eliminazione delle barriere architettoniche, interni alla sagoma dell'edificio, con caratteristiche congrue alla destinazione d'uso in atto ed alla caratterizzazione storica degli edifici; sono ammessi scale

ed ascensori esterni solo per motivi di sicurezza antincendio o adeguamento alla Legge 13/89 quando sia verificata l'impossibilità della loro realizzazione interna alla sagoma dell'edificio;

- s) sostituzione del manto di copertura e/o della struttura dei tetti con altre di diversa tipologia nonché formazione di lucernari e abbaini di aerazione dei sottotetti (le opere dovranno rispettare la caratterizzazione storica dell'ambiente e del tessuto urbano); collocazione sui tetti dei fabbricati ubicati all'interno delle zone A di cui al D.M. 02/04/1968 n° 1444 di pannelli solari e similari;
- t) collocazione di inferiate a protezione di finestre e porte finestre congruenti con la caratterizzazione storica dell'edificio;

#### c.1 Sono interventi di restauro conservativo:

gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso (anche parzialmente o totalmente nuove) con essi compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; essi sono diretti a conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale e ornamentale storicamente consolidata; ad eliminare le aggiunte e le superfetazioni incongrue in rapporto alla predetta caratterizzazione storicamente consolidata; a reintegrare gli elementi architettonici e decorativi mancanti o deteriorati in modo non recuperabile; ad adattare, eventualmente, l'edificio alle esigenze di usi attuali riconosciuti dal Piano come compatibili, non alterando la caratterizzazione storica dell'edificio stesso; rientrano nel restauro conservativo, relativamente alle diverse parti degli edifici (esterno su spazi pubblici e spazi privati, parti comuni, cortili, giardini, interno dei corpi di fabbrica) le seguenti opere:

- a) restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari con eliminazione delle superfetazioni deturpanti (non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo; qualora si renda necessaria la sostituzione o il rifacimento di finiture ed elementi costitutivi del fronte dell'edificio perché degradati e non più recuperabili, si deve intervenire con l'impiego di materiali e tecniche originarie o ad esse affini; i nuovi elementi devono essere del tutto identici a quelli originari e a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari);
- b) reintegrazione di elementi e parti mancanti, reintegrazione in corrispondenza degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi e parti degradate con tecniche e materiali uguali o coerenti a quelli esistenti o originari (devono comunque essere recuperate le parti degradate di interesse architettonico e decorativo con interventi di riparazione e consolidamento ovunque possibile, procedendo alla sostituzione di elementi soltanto se non più recuperabili con altri di forma, disegno e materiale uguali agli esistenti o a quelli originari);
- c) ripristino e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con tecniche e materiali coerenti con quelli esistenti o originari;
- d) sostituzione dei serramenti esistenti, qualora non più recuperabili, con altri in tutto eguali, per forma, colore, materiale e disegno, a quelli sostituiti o a quelli originari;
- e) ripristino di aperture originarie occultate, o comunque coerenti con il disegno originario, eliminazione di aperture se non conformi alla caratterizzazione storica dell'edificio, riapertura di logge, gallerie e porticati come da disegno originario dell'edificio;
- f) rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili con interventi di consolidamento, mantenendo la conformazione, i materiali e le tecniche originarie;
- g) riparazione e sostituzione dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e del manto di copertura, con il mantenimento della sagoma, delle pendenze originali, della quota di imposta e di colmo della copertura per gli edifici classificati come lotti di tipo A. Negli altri casi non sono ammesse alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture superiori a cm. 40; per gli edifici classificati come lotti di tipo B nelle aree e negli ambiti di conservazione, per tali lievi modifiche devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, salvaguardando gli elementi di pregio (in ogni caso devono essere conservate le eventuali originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio; i nuovi elementi di copertura devono essere dello stesso materiale, ed avere la stessa conformazione e aspetto di quelli sostituiti o di quelli originari dell'edificio; i nuovi camini o elementi per sfiati e aerazioni devono essere di disegno coerente con la caratterizzazione storica dell'ambiente); formazione di terrazzini nella falda della copertura con le caratteristiche indicate nell'art.3 comma 1.4;
- h) reintegrazione e "riapertura" delle parti distributive comuni di pregio occultate da tamponamenti, tramezzature, soffiate, soppalcature (es. androni, porticati, logge, gallerie); ripristino e valorizzazione dei collegamenti e dei percorsi originari verticali e orizzontali; integrazioni, con mantenimento di quelli

originari, di percorsi verticali esclusivamente interni alle singole unità, nel rispetto degli elementi architettonici esistenti;

- i) inserimento di un nuovo ascensore non finalizzato all'eliminazione delle barriere architettoniche all'interno dei corpi di fabbrica, al di fuori degli spazi di scala e di androne tale inserimento non deve alterare elementi di ambienti architettonici di pregio; in ogni caso non è ammesso l'inserimento dell'ascensore nelle scale padronali e di rappresentanza e nelle scale con tromba ed archi rampanti; scale ed ascensori esterni sono ammessi solo per motivi di sicurezza antincendio o per adeguamento alla Legge 13/89 (quando internamente non sia praticabile tale possibilità). Tali opere dovranno essere realizzate con tecniche costruttive, materiali, elementi di forma e disegno coerente con i caratteri dell'edificio; non è comunque ammesso l'inserimento dell'ascensore negli spazi di cortile e giardino improntati ad un chiaro disegno architettonico;
- j) realizzazione di autorimesse interrato, i cui sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici vengano risolti all'interno dei corpi di fabbrica (le pavimentazioni e le aiuole devono essere reintegrate o rifatte con particolare attenzione alla ricomposizione del disegno dei chiusini, dei marciapiedi interni e delle "rotaie" confluenti negli assi e nei nodi del sistema distributivo principale dell'edificio);
- k) rifacimento delle pavimentazioni con uso esclusivo di sistemi e di materiali tradizionali ("lastricati" in pietra, "selciati" di ciotoli, cubettature in graniti e porfidi); (non sono ammesse pavimentazioni in materiali bituminosi);
- l) eliminazione di superfetazioni quali tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie e bassi fabbricati incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e dell'ambiente;
- m) restauro e ripristino di elementi e parti con particolare attenzione per quelle caratterizzate dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi;
- n) demolizione e realizzazione di tramezzi, apertura e chiusura di porte nei muri portanti per l'eventuale creazione di servizi igienici, per limitate modifiche distributive in ambienti privi di pregio nonché per l'articolazione in unità immobiliari senza alterare elementi decorativi e architettonici di pregio (in particolare dovrà essere salvaguardata l'originaria sequenza degli ambienti di rappresentanza ai "piani nobili" di palazzi e palazzine senza modificarne l'impianto distributivo; non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo);
- o) opere idonee a determinare la suddivisione di unità immobiliari e l'aumento del numero di queste (l'intervento deve essere effettuato nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio);
- p) installazione, riparazione ed adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'edificio (a tal fine, gli elementi vanno occultati all'interno e vanno collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio o delle sue parti connotanti);
- q) consolidamento statico degli elementi strutturali (qualora esso non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli elementi stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio (non sono ammesse alterazioni delle quote degli orizzontamenti; è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari);
- r) rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso la struttura e le finiture originali; in corrispondenza di tali opere di consolidamento sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (circa 5-10 centimetri);
- s) recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della L.R. n° 21/98 e/o nel rispetto dei parametri e della volumetria consentita dal P.R.G., con eventuale realizzazione di lucernari ed abbaini coerenti con le caratteristiche architettoniche del fabbricato, limitatamente alla necessità di aerazione e illuminazione dei servizi igienici e dei locali sottotetto; al di fuori delle sopra indicate modalità di recupero nei sottotetti direttamente collegati alle unità immobiliari sottostanti non è consentita la realizzazione di tramezzature interne ed impianti idrosanitari (allacciamenti e scarichi);
- t) installazione di verande ai sensi dell'art. 39 delle presenti norme in conformità con i caratteri tipologici e costruttivi del fabbricato;
- u) inserimento di soppalchi ai sensi dell'art.55 del Regolamento Edilizio Comunale;

#### c.2 Sono interventi di risanamento conservativo:

gli interventi rivolti a conservare le funzionalità in atto degli organismi edilizi nonché gli adeguamenti mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso, anche diverse dalle preesistenti, con essi compatibili; rientrano in tale tipo d'intervento il consolidamento statico, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei, così come più specificatamente configurabili nelle seguenti opere:

- a) gli interventi elencati al comma a e b del presente articolo, quando la loro realizzazione contestuale, anche se non in concorso ad una o più di quelli elencati alle successive lettere del presente comma, configura un insieme sistematico finalizzato al risanamento conservativo;
- b) sostituzione degli elementi costitutivi del fronte con impiego di tecniche e materiali congruenti rivolti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e della salvaguardia degli elementi di pregio (non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo);
- c) sostituzione di abbaini aggiunti con caratteri incongrui con altri di disegno coerente ai caratteri dell'edificio;
- d) conservazione del sistema distributivo orizzontale e verticale dell'edificio salvaguardandone l'impianto senza alterarne gli elementi architettonici di pregio e valorizzandone la funzionalità originaria;
- e) eliminazione o sostituzione delle scale prive di elementi architettonici di pregio;
- f) integrazione, anche ai fini della variazione del numero delle unità immobiliari, del sistema distributivo orizzontale e verticale preesistente con l'installazione di ascensori/montacarichi e/o di nuove scale, realizzate all'interno del corpo di fabbrica; sono ammesse scale e ascensori esterni solo per motivi di sicurezza antincendio o per adeguamento alla Legge 13/89 (quando non sia verificata tale possibilità). Tali opere devono essere realizzate con tecniche costruttive, materiali, elementi di forma e disegno coerente con i caratteri dell'edificio, fatte salve l'ammissibilità di soluzioni architettoniche di particolare pregio;
- g) modeste modifiche dei prospetti dell'edificio al fine di realizzare, al piano terreno, nuove aperture purchè contenute nei limiti fisici offerti dal disegno architettonico dell'edificio e congruenti con tale disegno;
- h) chiusura e apertura di finestre o porte finestre e aggiunta di logge e balconi in coerenza con il disegno originario ed i caratteri dell'edificio nonché terrazzini nella falda della copertura con le caratteristiche indicate dall'articolo 3 comma 1.4;
- i) reintegrazione e ripristino delle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio;
- j) realizzazione di lucernari e abbaini limitatamente alle necessità di aerazione e illuminazione dei servizi igienici e dei locali sottotetto; non sono ammesse alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture superiori a cm. 40;
- k) eliminazione di tettoie e bassi fabbricati recenti o incongrui rispetto ai caratteri dell'edificio e dell'ambiente;
- l) demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, apertura e chiusura di porte nei muri portanti, per adeguare l'edificio a mutate esigenze d'uso o per aggregare o suddividere le unità immobiliari, che non compromettano le tipologie, le strutture ed i caratteri storici dell'edificio;
- m) consolidamento statico degli elementi strutturali (qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio; è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti anche perimetrali, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari) e salvaguardando gli elementi di pregio;
- n) rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e le finiture originali; in corrispondenza di tali opere di consolidamento sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (circa 5-10 centimetri);
- o) sostituzione, per necessità statiche, degli orizzontamenti, quando questi non presentino elementi di pregio, e non siano recuperabili con opere di consolidamento (i nuovi orizzontamenti dovranno essere realizzati - solo ove possibile ed opportuno - con i materiali originari o preesistenti, nel rispetto dei caratteri storici e costruttivi dell'edificio (potranno essere ammesse lievi modifiche di quota); la sostituzione deve in ogni caso non prevalere sulla conservazione degli orizzontamenti originari;
- p) recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della L.R. n° 21/98 e/o nel rispetto dei parametri e della volumetria consentita dal P.R.G.; al di fuori delle sopra indicate modalità di recupero nei sottotetti direttamente collegati alle unità immobiliari sottostanti non è consentita la realizzazione di tramezzature interne ed impianti idrosanitari (allacciamenti e scarichi);
- q) installazione di verande ai sensi dell'art. 39 delle presenti norme;
- r) demolizione dell'ultimo solaio precisando che ciò non comporta incremento del volume esistente come definito al comma 8 dell'art.3 delle presenti norme); la demolizione deve in ogni caso non prevalere sulla conservazione degli orizzontamenti originari;

d1 Sono interventi di ristrutturazione edilizia:

gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; essi sono finalizzati al riutilizzo degli edifici esistenti attraverso interventi di parziale trasformazione edilizia; alla sostituzione di elementi strutturali; al riordino e alla riqualificazione degli spazi interni degli isolati; rientrano nella ristrutturazione edilizia, relativamente alle diverse parti degli edifici (esterno su spazi pubblici e spazi privati, parti comuni, cortili, giardini, interno dei corpi di fabbrica) le seguenti opere:

- a) consolidamento e/o rifacimento di parti di murature perimetrali degradate e/o crollate;
- b) demolizione e rifacimento degli orizzontamenti esistenti, integrale o prevalente sulla loro conservazione mediante consolidamento;
- c) sostituzione parziale o totale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti o sostituzione della struttura dei tetti con altra diversa tipologia costruttiva con eventuali modifiche alle quote d'imposta o alle pendenze ammesse dal P.R.G.;
- d) ricomposizione dei fronti in modo congruente con la morfologia originaria e nel rispetto del tessuto edilizio, dell'ambiente e del tessuto urbano circostante; nel limite di quanto ammesso nella rispettiva area di piano è altresì consentito il recupero di spazi coperti a carattere permanente, quali fienili e porticati, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali, se di pregio.
- e) recupero, previa loro demolizione, di volumetrie legittime o legittimate relative a superfetazioni e/o fabbricati accessori e di pertinenza compresi nel perimetro del lotto d'intervento, purché tale recupero sia realizzato mediante sopraelevazione e/o giustapposizione al corpo dell'edificio principale nel rispetto della sua morfologia originaria e dei parametri Rc, Df, Dc, Ds;
- f) demolizione dei vani scala esistenti
- g) ridisegno integrale del sistema distributivo, con formazione di nuovi percorsi orizzontali e verticali (scale, ascensori) ;
- h) rifacimento parziale o totale dell'esterno degli edifici verso cortile o giardino privato in congruenza con la caratterizzazione storica degli spazi semplici e aggregati di cortile o di giardino;
- i) realizzazione di aperture a piano terreno per l'accesso ad autorimesse, a locali accessori alla residenza e a locali commerciali ammessi dalla pianificazione di settore;
- j) rifacimento parziale o totale dell'interno dell'edificio in funzione di destinazioni d'uso ammesse dal Piano nel rispetto dei regolamenti d'igiene ed edilizio e delle norme di Piano;
- k) recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della L.R. n° 21/98 e/o nel rispetto dei parametri e della volumetria consentita dal P.R.G., incluse eventuali modifiche alle quote di imposta o alle pendenze nei limiti ammessi dal P.R.G.C.;
- l) modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale;
- m) installazione di impianti tecnologici e delle relative reti, realizzando i volumi tecnici, se necessario, all'esterno degli edifici nel rispetto delle caratterizzazioni architettoniche dell'edificio;
- n) variazione del numero delle unità immobiliari;
- o) con esclusione delle aree e degli ambiti di conservazione: demolizione e successiva fedele ricostruzione ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 6/6/2001 n° 380 che non preveda incrementi volumetrici o variazioni della sagoma o del posizionamento degli edifici, fatto salvo quanto previsto dalle presenti norme per le aree Agricole;
- p) demolizione dell'ultimo solaio precisando che ciò non comporta incremento del volume esistente come definito al comma 8 dell'art.3 delle presenti norme;

d.2 Sono interventi di ristrutturazione conservativa (tipo A Circolare P.G.R. n. 5/SG/URI3 del 27 aprile 1984):

gli interventi di ristrutturazione edilizia, finalizzati alla trasformazione di organismi edilizi caratterizzati storicamente e/o inseriti in contesti ambientali, urbani ed extraurbani, soggetti a tutela, qualora le opere di cui al comma precedente siano realizzate nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) conservazione del disegno compositivo delle fronti esistenti qualora di interesse ambientale, fatte salve parziali modifiche ai fini di adeguamento funzionale e/o igienico sanitario, nonché loro valorizzazione coerente ai valori del contesto storico-ambientale e delle finalità di riqualificazione urbana;
- b) conservazione del sistema distributivo orizzontale e verticale esistente nel caso in cui sia di pregio per tipologia o caratteristiche architettoniche;
- c) conservazione mediante consolidamento di elementi strutturali di pregio, quando possano essere recuperati, quali volte, solai lignei a cassettoni, colonne in pietra etc.

d.3.1 Sono interventi di ristrutturazione integrale con identità di sedime:

gli interventi di demolizione e ricostruzione di organismi edilizi con la stessa volumetria e in conformità al posizionamento con identità di sedime, di quelli preesistenti finalizzati alla conservazione della morfologia del tessuto urbano; per gli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 dovrà essere rispettata la medesima sagoma dell'edificio esistente; è ammessa la possibilità di sopraelevare i fabbricati al fine di consentire l'adeguamento delle altezze minime dei locali alle norme igienico-sanitarie come previsto per le aree di categoria "A" ed agricole dalle presenti norme; sono altresì ammessi incrementi di volume equivalente a quello derivante dalla demolizione di superfetazioni e/o fabbricati accessori e di pertinenza compresi nel perimetro del lotto d'intervento, purché comportino variazione di sagoma contenuta in sopraelevazione e/o giustapposizione al corpo dell'edificio principale nel rispetto della morfologia originaria e dei parametri Rc, Df, Dc, Ds ; qualora le fronti dell'edificio ricostruito siano definite in modo congruo alle condizioni di cui alla lettera a) del precedente comma d.2 con murature conformi per dimensione e tecnica costruttiva a quelle originarie, la sostituzione con identità di sedime configura la fattispecie della "fedele ricostruzione".

d.3.2 Sono interventi di ristrutturazione integrale

gli interventi di demolizione e ricostruzione di organismi edilizi con la stessa volumetria e con variazione del sedime nel rispetto degli altri parametri edilizi ed urbanistici fissati dalle tabelle di zona o di quelli preesistenti, finalizzati alla conservazione della morfologia del tessuto urbano; per gli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 dovrà essere rispettata la medesima sagoma dell'edificio esistente; sono ammessi incrementi di volume equivalente a quello derivante dalla demolizione di superfetazioni e/o fabbricati accessori e di pertinenza compresi nel perimetro del lotto d'intervento, purché comportino variazione di sagoma contenuta in sopraelevazione e/o giustapposizione al corpo dell'edificio principale nel rispetto della morfologia originaria e dei parametri Rc, Df, Dc, Ds.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 , nonché fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al D.M. per LL.PP. del 2 aprile 1968 n. 1444, o in zone omogenee assimilate in base alla normativa regionale ed ai piani urbanistici comunali nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologie dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

e Sono interventi di ristrutturazione urbanistica che di norma si attuano con S.U.E.:

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

f Sono interventi di completamento:

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

g Sono interventi di ampliamento:

gli interventi di nuova costruzione rivolti alla realizzazione di nuove opere, su edifici esistenti, al fine di incrementare la superficie lorda di pavimento (Slp) e la volumetria (V) preesistenti, disciplinati con specifiche prescrizioni relative alla quantificazione dell'incremento consentito, agli allineamenti, alle altezze massime degli edifici; in presenza di ex rustici, gli ampliamenti residenziali devono essere soddisfatti, prioritariamente, con il recupero degli stessi ed in tal caso non sono ammessi gli ampliamenti una-tantum del 20% della superficie utile esistente, di cui al successivo comma 4 dell'art. 14, se non per motivate esigenze igienico sanitarie e distributive.

- h Sono interventi di nuovo impianto che di norma si attuano con S.U.E. ad eccezione di quanto disposto alla finca "Modalità di attuazione" della Tabella dell'art. 21:
- gli interventi di nuova costruzione rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, disciplinati con appositi indici, parametri e indicazioni di specifiche tipologie.
- i Sono interventi di sostituzione (art. 13 comma 3 lett d bis della L.R. 56/77 e s.m. ed i.):
- gli interventi di nuova costruzione che prevedono la demolizione e successiva immediata ricostruzione del nuovo organismo edilizio, anche con diversa localizzazione nel lotto e diversa sagoma da quello originario, che potrà avvenire entro i limiti della superficie coperta (Sc) esistente e con volume di progetto (Vp) non superiore al volume esistente (Ve), con la superficie lorda di pavimento (Slp) che conseguentemente ne deriverà, nel rispetto degli altri parametri edilizi ed urbanistici fissati nel Piano regolatore generale.
- l Sono interventi di demolizione:
- gli interventi di sola demolizione che abbiano carattere autonomo, in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi d'intervento
- m Sono interventi pertinenziali, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3, comma 1, lettera e.6), del D.P.R. 06.06.2001, n.ro 380 e s.m. e i. (T.U. dell'edilizia), realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.):
- gli interventi relativi a spazi/vani/fabbricati aventi le caratteristiche descritte al comma 6.2 del presente articolo (Sap), i quali non comportino la realizzazione di un volume (reale) superiore alla percentuale del 20% del volume esistente (Ve) del fabbricato principale di cui costituiscono pertinenza

## ARTICOLO 6

### DESTINAZIONI D'USO

1. La destinazione d'uso è data dall'attività o dall'insieme delle attività, svolte in un determinato immobile o porzione di esso.
2. Le istanze per il rilascio dei permessi di costruire e le denunce di inizio attività, i progetti ad esse allegati, le proposte e i progetti di strumenti urbanistici esecutivi devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per l'immobile ed, ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.
3. Le convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi e quelle di cui all'articolo 49, comma quinto, della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, e successive modificazioni, devono contenere l'obbligazione, assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza atto di assenso del Sindaco, nonchè ad applicare le disposizioni del successivo comma 7.
4. I permessi di costruire enunciano espressamente le destinazioni d'uso assentite nell'immobile o nelle varie parti dello stesso.
5. Si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non puramente occasionale e momentaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una categoria di destinazioni diversa da quella in atto. Il mutamento della destinazione d'uso può prescindere dalla realizzazione di opere edilizie. Il comma 11 del presente articolo determina e definisce le categorie delle destinazioni d'uso.
6. Il mutamento della destinazione d'uso è consentito solo ove la destinazione finale sia ammessa dal P.R.G. in quell'area o per quell'immobile, ed ove siano rispettate le disposizioni tutte del presente Piano e dei regolamenti vigenti nel Comune.
7. Il mutamento della destinazione d'uso comporta la corresponsione al Comune del contributo di onerosità in misura pari alla differenza fra il contributo proprio della destinazione finale e quello competente per la destinazione d'uso iniziale. La determinazione del contributo predetto è effettuata con l'emanazione di atto di assenso del Sindaco a mutare la destinazione d'uso.
8. Fatto salvo quanto specificatamente disposto dalle tabelle, quando una destinazione d'uso non sia ammessa dal Piano in quell'area o in quell'immobile, non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni nè l'esecuzione di opere preordinate a quella funzione; non è altresì consentito destinare l'immobile, o porzione di esso, a quell'uso, ancorchè in assenza di opere edilizie; tali divieti operano anche nel caso in cui la destinazione d'uso in atto sia essa stessa esclusa.
9. Fatto salvo quanto specificatamente disposto dalle tabelle, gli immobili, o loro porzioni, che alla data di definitiva adozione del presente P.R.G. erano destinati legittimamente, anche se in virtù di un provvedimento in sanatoria, ad un uso che il presente Piano esclude in quell'area o per quell'immobile, possono conservare la destinazione d'uso in atto ed essere sottoposti esclusivamente ad interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, permanendo la destinazione esclusa.
10. Fatte salve le disposizioni stabilite al riguardo per le singole aree, negli edifici a destinazione non residenziale, ammessa dal P.R.G. in quell'area o per quell'edificio, è sempre consentito devolvere un'unità immobiliare per una superficie lorda di pavimento non superiore a 150 mq. a residenza del custode, o del proprietario o conduttore che eserciti l'attività cui l'edificio è destinato.
11. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano, le categorie di destinazioni d'uso sono definite come segue:
  - a) residenziale e delle attività connesse quali: case e appartamenti per vacanze, esercizi di affittacamere, attività delle istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive, ecclesiastiche,

- religiose e similari; centri di custodia oraria come definiti dalla DGR 16.04.2013 n° 31-5660; circoli privati che non somministrino bevande e/o alimenti; attività indirizzate all'istruzione o alla formazione professionale; delle residenze collettive; ulteriori attività a diretto servizio dei residenti, non moleste né nocive, incapaci di generare apprezzabili modificazioni dei flussi di traffico e delle necessità di sosta di veicoli, non rientranti nelle categorie che seguono; è inoltre compatibile con la destinazione residenziale l'uso di unità immobiliari per attività professionali che non comportino modifiche alle caratteristiche igienico edilizie ed impiantistiche, quali cucina e servizi, conservando i requisiti propri delle abitazioni purché non superiore a 200 mq di s.l.p; nel caso venga superata tale superficie, la destinazione d'uso di riferimento sarà quella di cui alla lettera h) del presente comma;
- b) produttiva artigianale di servizio, costituita dalle attività artigianali per la produzione di servizi o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere, e similari; autorimesse non pertinenti; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe);
- c) produttiva artigianale, costituita dalle attività di produzione, di beni o di servizi, aventi la dimensione propria dell'artigianato; nell'attività produttiva artigianale sono comprese le attività di ricerca ed amministrativa di supporto alla produzione di beni, nonché quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini e le attività di autoscuola che non svolgono contestuale attività di agenzia di affari; è inoltre compatibile con la destinazione produttiva artigianale l'uso di unità immobiliari di superficie non superiore a 200 mq di s.l.p per attività professionali, centrali di aziende od istituti articolati, servizi sanitari privati quali studi medici, centri di cura e poliambulatori; nel caso venga superata tale superficie, la destinazione d'uso di riferimento sarà quella di cui alla lettera h) del presente comma;
- d) produttiva industriale, costituita dalle attività di produzione, di beni o di servizi; nell'attività produttiva industriale sono comprese le attività di ricerca, direzionali di supporto alla produzione di beni, e di produzione e fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazione nonché quelle logistiche attinenti all'autotrasporto, alla gestione delle merci e dei magazzini;
- e) produttiva industriale ed artigianale ad alta tecnologia, essa ricomprende - in relazione alla sua condizione tipica - le attività elencate nelle precedenti lettere c) e d);
- f) commerciale per la vendita al dettaglio;
- g) l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome o per conto proprio e le rivende direttamente al consumatore finale, in spazi così come più specificatamente classificati nei vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio le attività relative a bar, ristoranti e circoli privati che somministrino bevande e/o alimenti, quando non risulti prevalente l'attività di spettacolo e ricreativa, nonché quelle relative alla vendita di servizi quali quelle bancarie, assicurative, di agenzia turistica, immobiliare, d'affari e di intermediazione in genere, stazioni di servizio e rifornimento carburanti, autolavaggi self-service, strutture sanitarie private organizzate per la lunga degenza degli ospiti quali ospedali, cliniche e case di cura, etc., strutture per il commiato di cui al DPGR 8.08.2012 n° 7/R; è inoltre compatibile con la destinazione commerciale per la vendita al dettaglio l'uso di unità immobiliari di superficie non superiore a 200 mq di s.l.p per attività professionali, centrali di aziende od istituti articolati, servizi sanitari privati quali studi medici, centri di cura e poliambulatori; nel caso venga superata tale superficie, la destinazione d'uso di riferimento sarà quella di cui alla lettera h) del presente comma;
- h) commerciale per la vendita all'ingrosso:
- i) l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali ad altri utilizzatori in grande;
- j) direzionale, riscontrabile nell'impiego degli immobili ad uffici e centri di consistenti dimensioni, destinati a svolgere funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti articolati, servizi sanitari privati quali studi medici, centri di cura e poliambulatori, di dimensioni maggiori di 200 mq. di slp, ecc.;
- k) turistico e ricettiva:
- l) oltre l'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar, centri benessere integrati con la struttura ricettiva, nonché strutture socio – assistenziali di iniziativa privata;
- m) sportiva e per l'impiego del tempo libero, in cui rientrano i centri benessere non collegati all'attività turistica ricettiva, le attività di spettacolo e ricreative, anche in forma di circoli privati;
- n) agricola produttiva;
- o) residenziale agricola.
- p) artigianale agricola costituita dalle attività di produzione, di beni o di servizi, aventi la dimensione propria dell'artigianato e attinenti alla gestione e alla produzione di beni agricoli.

12. Nei casi in cui le attuazioni siano subordinate alla redazione di S.U.E. o Permesso di Costruire Convenzionato (nei casi previsti dalle presenti norme), la prevalente destinazione residenziale per le aree di piano così classificate è soddisfatta quando la stessa sia almeno il 60% delle volumetrie consentite. Tale verifica non si effettua per l'edificazione soggetta solo a permesso di costruire o denuncia di inizio attività e per gli interventi all'interno delle zone di insediamento commerciale, Addensamenti o Localizzazioni commerciali urbane non addensate L1.n individuate negli elaborati del vigente P.R.G.C.
13. Nelle "aree residenziali di conservazione", nelle "aree residenziali consolidate e di consolidamento" e nelle "aree residenziali di trasformazione", in virtù della prevalenza quantitativa degli insediamenti residenziali riscontrata all'atto della redazione dello strumento urbanistico generale, la verifica di cui al comma 12 che precede è effettuata con riferimento all'intera area di P.R.G.C. al cui interno è ricompreso l'ambito territoriale di competenza del S.U.E..

## ARTICOLO 7

### UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

1. Il Piano regolatore generale precisa, per ogni area, le quantità di edificazione consentite, nonchè le limitazioni e le prescrizioni alle quali è assoggettata l'edificazione medesima. Le tabelle allegate alle presenti norme enunciano e riassumono le disposizioni sopra indicate.
2. L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità corrispondenti ad una determinata superficie esclude l'accoglimento di successive richieste di permessi ad edificare sulle superfici stesse, anche quando siano intervenuti frazionamenti o passaggi di proprietà.
3. Il calcolo del volume o della superficie che è consentito realizzare su di un'area edificabile deve tener conto del volume o della superficie già edificata che va detratta anche se l'edificio già costruito insiste su di una parte dell'area frazionata e resa autonoma ai fini della proprietà privata a far tempo dal 3/09/1974 data di approvazione del previgente P.R.G.; nel caso di terreni liberi da costruzioni e non classificati nel presente P.R.G.C. in zona agricola, il calcolo del volume o della superficie realizzabile non deve tenere conto di eventuali asservimenti, avvenuti durante la vigenza del precedente strumento urbanistico generale, per la costruzione di residenze e strutture agricole.
4. Le disposizioni dei commi che precedono non si applicano nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici.
5. Non è ammesso il trasferimento di volume o di superficie edificabile fra aree appartenenti ad ambiti diversi.
6. La limitazione di cui al precedente comma non si applica agli ambiti normativi di tipo agricolo.
7. Il trasferimento di volume o superficie edificabile fra aree appartenenti a soggetti diversi deve constare da atto trascritto a cura e spese dell'interessato, e prodotto ai fini del rilascio della concessione.

## ARTICOLO 8

### AREE PER SERVIZI

1. Il Piano regolatore generale assicura la dotazione di aree per servizi di proprietà pubblica o da acquisire alla proprietà pubblica, oppure private assoggettate all'uso pubblico o per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, richiesta dalle disposizioni di legge in relazione all'entità degli insediamenti previsti, attraverso i mezzi e con le modalità specificati nei commi seguenti.
2. La dotazione predetta è garantita:
  - a) per le aree destinate all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune, mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del Piano regolatore generale;
  - b) per le aree destinate a parcheggio, verde e parco, gioco e sport:
    - b.1) mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G.;
    - b.2) mediante la cessione o l'asservimento gratuiti di aree, da effettuarsi, a norma di legge, nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi.
3. Il P.R.G. indica quali sono le aree soggette a strumento urbanistico esecutivo in cui è fatto obbligo di cedere od asservire superfici ai sensi del precedente comma 2, individuate cartograficamente e/o parametrize dalle presenti N.T.A.  
All'interno della perimetrazione dei S.U.E. è consentita una localizzazione delle suddette aree diversa dall'indicazione cartografica del P.R.G.C., purchè ne sia rispettata la quantità e non comporti la frammentazione di un sistema più esteso ed organico della previsione.
4. Nelle aree diverse da quelle di cui al precedente comma, per gli interventi soggetti a S.U.E. o a Permesso di costruire convenzionato quando stabilito dalle specifiche norme di zona, deve essere prevista, in misura rapportata all'incremento di carico urbanistico la corresponsione dell'equivalente monetario della cessione degli standards ex art. 21 della L. 56/77, ove l'anzidetta cessione od assoggettamento non intervengano materialmente.
5. Le cessioni o dismissioni od asservimenti di aree per l'urbanizzazione, di cui ai precedenti commi, sono gratuite.
6. Le disposizioni che precedono non limitano la facoltà, che il Comune conserva, nè derogano alla stessa, di acquisire nelle forme e con i mezzi di legge le aree necessarie per la realizzazione di impianti ed opere pubbliche, anche anteriormente alla formazione degli strumenti urbanistici attuativi.
7. La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico cui si fa riferimento nel presente articolo è quella indicata all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. per i vari tipi di insediamento ivi contemplati. Alle attrezzature turistiche e ricettive, fatte salve le prescrizioni delle tabelle, si applicano gli standards stabiliti per la residenza, da destinare totalmente a parcheggio ed a verde. Le attrezzature sportive e per l'impiego del tempo libero devono essere dotate di spazi per parcheggio pubblico, dimensionati con riferimento agli utenti dell'attrezzatura, da determinare e localizzare in sede di S.U.E. o di atto di assenso. La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico per attività di spettacolo e ricreative di cui all'art. 6 comma 11 lettera j) è stabilita nella misura di 1,5 mq/utente nel caso in cui all'attività stessa sia collegata un'attività di tipo commerciale o di altra attività che abbia disponibilità di aree a parcheggio secondo quanto stabilito dalle normative vigenti.
- 7bis In caso di S.U.E. o di Permesso di Costruire Convenzionato (nei casi previsti dalle presenti norme) che prevedano destinazioni urbanistiche miste, la dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico è determinata con riferimento alla destinazione d'uso di ciascun lotto d'intervento nel rispetto dei criteri sopra enunciati; qualora all'interno dello stesso lotto siano previste due o più destinazioni d'uso, la dotazione in parola deve essere interamente verificata per ognuna.
8. Le aree per servizi, pubbliche od asservite all'uso pubblico, devono essere computate per ogni singolo intervento in modo da garantire la dotazione propria di ciascuna destinazione d'uso.
9. Gli Strumenti Urbanistici esecutivi del P.R.G. definiscono percentuali di tolleranza non superiori al 10% tra insediamenti suddivisi nelle destinazioni d'uso ammesse di previsione e quelli effettivamente

realizzati, ai fini di mantenere fissa la dotazione di aree per servizi oggetto di cessione gratuita od assoggettata all'uso pubblico in favore dell'Amministrazione Comunale.

10. Le aree per servizi non possono essere utilmente vincolate a fini edificatori diversi da quelli propri della funzione pubblica dell'area stessa; tali aree possono tuttavia essere attraversate da accessi che collegano i lotti destinati ad attività private con la viabilità pubblica, a condizione che gli accessi medesimi non pregiudichino l'esercizio della funzione pubblica dell'area vincolata.  
Nel sottosuolo delle aree per servizi possono essere costituiti diritti di superficie a favore di operatori che vi potranno realizzare, con un limite massimo di 15 mt di profondità misurata rispetto al piano di accesso, parcheggi e garage pubblici o privati da assoggettare con apposito convenzionamento, secondo specifici programmi di intervento stabiliti dall'Amministrazione Comunale; nelle aree che il P.R.G. destina a verde, al gioco e allo sport, tali interventi possono essere assentiti a condizione che venga mantenuta, realizzata o ripristinata la sistemazione in soprasuolo a verde, gioco, sport.; nella redazione dei progetti dovrà quindi essere tenuta in considerazione la vegetazione adulta e/o di pregio esistente che potrà essere conservata o in alternativa ripiantumata o sostituita, in sito o nell'ambito dell'area in oggetto, con essenze arboree di stesso genere e varietà già formate.
11. Gli interventi edilizi sulle aree per servizi sono soggetti soltanto alle limitazioni che derivano dalla destinazione d'uso e dalle prescrizioni in tema di distanze dalle strade, nonché a quelle enunciate nelle tabelle.
12. La realizzazione delle opere necessarie per l'esercizio dei singoli servizi è effettuata dall'Amministrazione competente; tale realizzazione può, per altro, essere concessa e commessa a soggetti privati (escluso ogni pregiudizio della destinazione dell'uso del servizio e delle limitazioni di cui alle tabelle) attraverso idonea convenzione; questa deve definire anche le modalità di uso e deve comunque garantire il servizio pubblico.
13. Nelle aree di conservazione e di completamento ove sia consentito il mutamento della destinazione d'uso da residenziale a commerciale, direzionale, produttivo artigianale di servizio, turistico e ricettivo, sportivo e per l'impiego del tempo libero degli edifici, è consentita la monetizzazione delle aree a servizi, se dovute, quando non sia possibile il reperimento delle stesse nel lotto di proprietà o quando la localizzazione non giustifichi autonome dotazioni.
14. Negli edifici e nei manufatti esistenti a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area sono consentiti gli interventi riportati nell'apposita finca delle tabelle; sono consentiti altresì la manutenzione, il ripristino e la costruzione di recinzioni, previa formale rinuncia dell'interessato, da valere anche per gli aventi causa, alla pretesa di indennizzi attinenti all'opera, in caso di realizzazione dell'infrastruttura. L'atto di rinuncia predetto, notarile unilaterale e registrato, dovrà descrivere, sulla scorta di consulenza tecnica asseverata, in modo esatto e completo le opere che non saranno indennizzate, ed indicare il valore attuale della preesistenza che resta indennizzabile, da aggiornarsi alla data di effettivo pagamento.
15. L'atto di rinuncia di cui al precedente comma 14, non è dovuto nel caso in cui l'acquisizione dell'area da parte dell'ente pubblico intervenga dopo che sono decorsi cinque anni dalla data di pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, della Delibera Regionale di approvazione del P.R.G..
16. Il complesso di aree per servizi, a parco e per orti urbani compreso tra il fiume Tanaro a Sud e l'asse di via Torchio a Nord è destinato alla creazione di un sistema di verde e servizi di confine e interposizione tra il centro abitato e il fiume Tanaro. In dette aree potranno essere realizzate tutte le opere e gli interventi propri delle specifiche destinazioni di zona con la finalità di qualificare le aree predette dal punto di vista dell'utilizzazione per verde gioco e sport, tempo libero e della qualità e sicurezza degli insediamenti esistenti. A tale fine saranno in dette aree consentite le realizzazioni di viabilità di servizio, anche con eventuali funzioni connesse alle esigenze di protezione civile e di manufatti volti a permettere l'ottimale svolgimento della funzione principale delle aree stesse. Dette opere dovranno comunque essere realizzate sulla base di complessive valutazioni ed indagini di carattere idraulico e geotecnico volte a garantire le necessarie condizioni di sicurezza intrinseca ed in rapporto alle vicine edificazioni esistenti.
17. L'area occupata dall'ex discarica di Valle Manina destinata a parco pubblico PT potrà essere attivata solo dopo un approfondito studio di recupero ambientale redatto secondo le normative vigenti.

18. L'area per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere compresa tra via Rotario, via Conte Verde e il prolungamento di corso Dante, potrà essere utilizzata, attraverso la redazione di apposito S.U.E., per la realizzazione di
- parcheggi pubblici e/o privati, anche multipiano, funzionali all'insediamento ospedaliero, agli uffici dell'azienda sanitaria locale, a strutture commerciali e direzionali;
  - insediamenti direzionali a servizio dell'attività ospedaliera per una superficie utile di progetto (Sup) non superiore a 2.000 mq;
  - insediamenti commerciali per una superficie utile di progetto (Sup) non superiore a 2.500 mq destinata ad accogliere attività diversificate singole e/o accorpate con il limite massimo per esercizio pari a 250 mq. di superficie di vendita con la dotazione delle necessarie superfici di magazzino e stoccaggio merci; gli insediamenti dovranno avere caratteristiche tali da poter essere complementari e a supporto dell'insediamento ospedaliero e del quartiere ed essere prioritariamente rilocalizzazioni o altri punti di vendita di attività commerciali esistenti sul territorio comunale.
- Il rapporto di copertura in tale dovrà essere contenuto nel 70% della superficie fondiaria  
Il S.U.E. dovrà inoltre prevedere la contestuale realizzazione di un nuovo campo da calcio in sostituzione di quello esistente e di tutte le opere necessarie atte a mitigare l'impatto sulla viabilità esistente.
19. Sull'area per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport di via Ugo Foscolo, occupata dallo Stadio Comunale è consentita, in presenza dell'attività in atto, la realizzazione, a seguito di specifico convenzionamento, di sportelli bancari nel rispetto dei parametri di cui alla successiva specifica tabella allegata al presente articolo. Tale intervento potrà essere realizzato sul filo edilizio della via Ugo Foscolo.
20. All'interno delle aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi non ancora sistemate mediante urbanizzazione e individuate da apposito provvedimento del Consiglio Comunale, è consentita, attraverso idonea convenzione, la realizzazione di strutture temporanee destinate a deposito per attrezzature afferenti le attività produttive.  
Il lotto complessivamente adibito a deposito, inclusi gli spazi di manovra, non potrà essere maggiore del 50% dell'area destinata a servizi con un massimo in ogni caso di 3.000 mq. La superficie coperta all'interno di tale lotto non potrà superare i 500 mq. nel rispetto del rapporto di copertura della zona di P.R.G.C. Non sono ammesse strutture destinate alla permanenza di persone, ad eccezione dei locali per guardiania. La convenzione dovrà prevedere oltre alla durata della temporaneità del manufatto, la descrizione delle opere di urbanizzazione a carattere permanente che il soggetto attuatore si impegna a realizzare per la sistemazione della porzione destinata ad uso pubblico.
21. Nelle aree di conservazione gli interventi previsti alla finca "Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)" delle tabelle allegata al presente articolo che eccedono quanto disposto all'articolo 17 per ciascun tipo di lotto edificato, possono essere attuati unicamente mediante la redazione di Piano di recupero.
22. I progetti predisposti per gli interventi consentiti all'interno dell'area per attrezzature sociali sanitarie ed ospedaliere di località Bellavista, dovranno prevedere:
- misure di mascheramento con l'impiego di specie rampicanti arboree o arbustive in modo da garantire l'integrazione con il paesaggio, mediante la realizzazione di macchie e boschetti dall'andamento spontaneo; le eventuali opere di consolidamento, sostegno e contenimento, dovranno essere realizzate preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica e comunque con tecniche a basso impatto paesistico-ambientale;
  - sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza dell'immobile;
  - preferibilmente, per quanto attiene alle porzioni di territorio quali percorsi e aree di sosta per autoveicoli, la realizzazione di superfici drenanti (prati armati, ghiaia, asfalti ecologici, terra stabilizzata, ecc) rispetto a pavimentazioni impermeabili;
  - almeno il 10% della superficie di intervento destinata a verde privato di lotto (Vpl).
23. Il nuovo parcheggio pubblico a servizio del Cimitero Urbano previsto sul lato nord di Viale Don Bianco in adiacenza a Via Grilli dovrà essere realizzato evitando un'eccessiva impermeabilizzazione del territorio modificato dall'intervento. Andranno utilizzati, nelle aree destinate agli stalli dei parcheggi, materiali semi impermeabili nonché bacini di raccolta delle acque. Le acque meteoriche ricadenti sulle strade dovranno essere raccolte, quando possibile, all'interno delle aree che saranno oggetto dell'intervento, salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti.

24. All'interno dell'area per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport individuata ad ovest dell'istituto tecnico agrario "G.Penna" di località Viatosto, la progettazione architettonica degli eventuali interventi dovrà minimizzare l'impatto ambientale e porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti.
25. Alle porzioni identificate con apposita perimetrazione dell'area per parco pubblico urbano e comprensoriale individuata in località Viatosto, lungo la strada Valmorone, è attribuito, a fronte della loro cessione gratuita, anche parziale, all'Amministrazione comunale, un indice edificatorio territoriale pari 0,10 mc/mq utilizzabile, in aggiunta alla volumetrie propria di zona, per gli interventi consentiti nelle aree classificate residenziali di cui agli articoli 18, 21, 21bis, 22, 22bis delle presenti norme; la densità fondiaria dei lotti che si avvalgono dell'incremento volumetrico sopra descritto, non potrà in ogni caso superare il valore di 5 mc/mq come disposto dal comma 2 dell'articolo 23 della LR 56/77 e s.m.i..Le aree così cedute al patrimonio pubblico, non concorrono al soddisfacimento degli standard urbanistici dovuti nell'ambito dei progetti di attivazione delle aree classificate CF.n e CPF.n e le conseguenti volumetrie non determinano fabbisogno aggiuntivo.

## TABELLE DELLE AREE PER SERVIZI

<b>AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (PER L'ISTRUZIONE)</b>	
Sigle distintive	=
Classificazione ai sensi dell'art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	=
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	- Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche; - Permesso di costruire; - Segnalazione Certificata di Inizio Attività; - Permesso di costruire convenzionato;
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	- servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (per l'istruzione); - residenziale (limitatamente al servizio dell'attività insediata); - commerciale per la vendita al dettaglio (limitatamente al servizio dell'attività insediata) in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	se finalizzati all'attuazione del servizio : - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia; - ristrutturazione urbanistica; - ampliamento - sostituzione; - completamento; - nuovo impianto;
Parametri (art. 3 n.t.a.)	soggette alle vigenti norme in materia di edilizia scolastica. Sono consentite : - l'edificazione in aderenza; - l'edificazione sul confine dei fabbricati di cui all'ultimo comma dell'articolo 13. E' fatto salvo il rispetto delle distanze prescritte dal D.P.R. 495/92 e s.m. ed i. per ciascun tipo di strada.
Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)	=
Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art. 11 n.t.a.)  (tav. 19.n e 23.n)	Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"
Limiti degli insediamenti residenziali e commerciali	Insediamenti ammessi a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio e residenziale : da dimensionare in sede di progetto esecutivo, in base alle vigenti norme in materia di edilizia scolastica o con diretto riferimento alle necessità del plesso scolastico.
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	Amnesso il risanamento conservativo.

<b>AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (DI INTERESSE COMUNE)</b>	
Sigle distintive	=
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	=
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche;</li> <li>- Permesso di costruire;</li> <li>- Segnalazione Certificata di Inizio Attività;</li> <li>- Permesso di costruire convenzionato;</li> </ul>
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (di interesse comune);</li> <li>- residenziale (limitatamente al servizio dell' attività insediata);</li> <li>- commerciale per la vendita al dettaglio (limitatamente al servizio dell' attività insediata) in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</li> <li>- strutture per il commercio di cui al DPGR 8.08.2012 n° 7R</li> </ul>
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	<p>se finalizzati all' attuazione del servizio :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria;</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- restauro conservativo;</li> <li>- risanamento conservativo;</li> <li>- ristrutturazione edilizia;</li> <li>- ristrutturazione urbanistica;</li> <li>- ampliamento</li> <li>- sostituzione;</li> <li>- completamento;</li> <li>- nuovo impianto;</li> </ul> <p>fino all' attuazione del servizio :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di cui all' articolo 8, comma 14;</li> </ul>
Parametri (art. 3 n.t.a.)	<p>If = non soggette a If  Rc = 50%  Ds = non soggette a Ds – fatto salvo il rispetto delle distanze prescritte dal D.P.R. 495/92 e s.m. ed i. per ciascun tipo di strada.  Dc = mt. 5,00  Df = mt. 10,00  H = non soggette a H  Ppl = 1mq/10mc</p> <p>Sono consentite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'edificazione in aderenza;</li> <li>- l'edificazione sul confine dei fabbricati di cui all'ultimo comma dell'articolo 13</li> </ul>
Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)	<p>Per la destinazione d'uso commerciale consentita:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per parcheggi pubblici nella misura prevista dal comma 1 punto 3 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., con l'eventuale verifica delle quantità previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio</li> </ul>
Condizioni apposte all' edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art 11 n.ta.) (tavv. 19.n e 23.n)	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"</p>
Limiti degli insediamenti residenziali e commerciali	<p>Insedimenti ammessi a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio e residenziale:</p> <p>da dimensionare in sede di progetto esecutivo, in base alle vigenti norme in materia o con diretto riferimento alle necessità del tipo di servizio insediando</p>
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	<p>Ammesso il risanamento conservativo</p>

Prescrizioni particolari	<p>Gli interventi all'interno dell'area di Viale Pione angolo Via delle Corse, ricompresa nell'Area residenziale di consolidamento B3.1, dovranno osservare le seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare la dotazione per parcheggi privati di lotto (Ppl), dovranno utilizzare in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili;</li><li>- almeno il 10% della superficie di intervento dovrà essere destinata a verde privato di lotto (Vpl), da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada; la relativa sistemazione costituirà parte integrante del progetto di intervento;</li><li>- la progettazione architettonica degli interventi dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti.</li></ul>
--------------------------	--

<b>AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT)</b>	
Sigle distintive	=
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	=
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche;</li> <li>- Permesso di costruire;</li> <li>- Segnalazione Certificata di Inizio Attività;</li> <li>- Permesso di costruire convenzionato;</li> </ul>
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport);</li> <li>- orti urbani;</li> <li>- residenziale (limitatamente al servizio dell' attività insediata);</li> <li>- commerciale per la vendita al dettaglio (limitatamente al servizio dell' attività insediata) in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</li> <li>- parcheggi in sottosuolo secondo quanto disposto nel presente articolo;</li> <li>- comma 19 dell'art.8</li> </ul>
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	<p>se finalizzati all' attuazione del servizio :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria;</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- restauro conservativo;</li> <li>- risanamento conservativo;</li> <li>- ristrutturazione edilizia;</li> <li>- ristrutturazione urbanistica;</li> <li>- ampliamento</li> <li>- sostituzione;</li> <li>- completamento;</li> <li>- nuovo impianto;</li> </ul> <p>fino all' attuazione del servizio :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di cui all' articolo 8, comma 14;</li> </ul>
Parametri (art. 3 n.t.a.)	<p>If = non soggette a If  Rc = 50%  Ds = non soggette a Ds – fatto salvo il rispetto delle distanze prescritte dal D.P.R. 495/92 e s.m. ed i. per ciascun tipo di strada; per l'area di via Ugo Foscolo: comma 19 dell'art.8.  Dc = mt. 5,00  Df = mt. 10,00  H = non soggette a H  Ppl = 1mq/10mc</p> <p>Sono consentite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'edificazione in aderenza;</li> <li>- l'edificazione sul confine dei fabbricati di cui all'ultimo comma dell'articolo 13</li> </ul>
Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)	=
Condizioni apposte all' edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art 11 n.ta.) (tav. 19.n.e23.n)	Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"
Limiti degli insediamenti residenziali e commerciali	<p>Insediamenti ammessi a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio e residenziale :</p> <p>da dimensionare in sede di progetto esecutivo, in base alle vigenti norme in materia o con diretto riferimento alle necessità del tipo di servizio insediando.</p>

Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	Amnesso il risanamento conservativo.
Prescrizioni particolari	<p>A seguito del provvedimento di esclusione alla V.A.S., D.D. n. 1284 in data 06/07/2022, nell'ambito della variante 38, per l'area di Valleandona riclassificata in area per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport si prescrive quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gestione delle risorse idriche: dove possibile dovranno essere previsti idonei sistemi di recupero delle acque meteoriche da utilizzare per l'irrigazione delle aree a verde;</li> <li>- inquinamento luminoso: tutti gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere eseguiti a norma antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico e, in particolare, dotati di sistemi non disperdenti luce verso l'alto;</li> <li>- aree parcheggio degli autoveicoli: le eventuali aree con tale destinazione dovranno essere realizzate sistemi di pavimentazioni semipermeabili inverditi (es. autobloccanti forati) e prevedere la messa a dimora di essenze arboree di alto fusto e di pronto utilizzo (Acer campestre, Celtis australis, Carpinus betulus, Populus alba) tra i vari stalli in modo da garantire l'ombreggiamento delle vetture in sosta e migliorare l'inserimento paesaggistico;</li> <li>- specie autoctone potenzialmente idonee per le aree destinate a verde: farnia (Quercus robur), roverella (Quercus pubescens), cerro (Quercus cerris), carpino bianco (Carpinus betulus), acero campestre (Acer campestre), pioppo nero (Populus nigra), prugnolo (Prunus spinosa), pado (Prunus padus), sanguinello (Cornus sanguinea), ligustro (Ligustrum vulgare), nocciolo (Corylus avellana), biancospino (Crataegus monogyna), frangola (Frangula alnus), berretta da prete (Euonimus europaeus), ciavardello (Sorbus torminalis), rosa selvatica (Rosa canina); possono, inoltre, essere ritenute idonee alcune essenze domestiche (anche nelle loro forme selvatiche) che possono costituire una sorgente di disponibilità alimentare per la fauna selvatica quali ad es. il ciliegio selvatico (Prunus avium), il gelso (Morus alba, Morus nigra), il noce (Juglans regia);</li> <li>- rischio idrogeologico: fatto salvo il pieno rispetto dell'art.9 del PAI, verificare che non sussistano all'interno della classe II, condizioni di pericolosità più gravose, in ogni caso si raccomanda che l'attività prevista sia inserita nel piano di protezione civile e che si escludano impermeabilizzazioni del suolo;</li> <li>- dovrà essere garantita l'invarianza idraulica.</li> </ul>

<b>AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (PER PARCHEGGI PUBBLICI)</b>	
Sigle distintive	=
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	=
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	- Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche; - Permesso di costruire; - Segnalazione Certificata di Inizio Attività; - Permesso di costruire convenzionato;
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	- servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (per parcheggi pubblici); - residenziale (limitatamente al servizio dell' attività insediata); - commerciale per la vendita al dettaglio (limitatamente al servizio dell' attività insediata) in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	se finalizzati all' attuazione del servizio : - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia; - ristrutturazione urbanistica; - ampliamento - sostituzione; - completamento; - nuovo impianto; fino all' attuazione del servizio : - interventi di cui all' articolo 8, comma 14;
Parametri (art. 3 n.t.a.)	lf = non soggette a lf Rc = non soggette a Rc Ds = non soggette a Ds – fatto salvo il rispetto delle distanze prescritte dal D.P.R. 495/92 e s.m. ed i. per ciascun tipo di strada. Dc = mt. 5,00 Df = mt. 10,00 H = non soggette a H Ppl = 1mq/10 mc Sono consentite : - l' edificazione in aderenza; - l' edificazione sul confine dei fabbricati di cui all'ultimo comma dell'articolo 13
Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)	=
Condizioni apposte all' edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art. 11 n.t.a.) (tav. 19.n e 23.n)	Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area” e 23.n “Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate”
Limiti degli insediamenti residenziali e commerciali	Insedimenti ammessi a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio e residenziale : da dimensionare in sede di progetto esecutivo, in base alle vigenti norme in materia o con diretto riferimento alle necessità del tipo di servizio insediando.
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	Ammesso il risanamento conservativo.

<b>AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE ALL' OBBLIGO)</b>	
Segle distintive	=
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	=
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	- Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche; - Permesso di costruire; - Segnalazione Certificata di Inizio Attività; - Permesso di costruire convenzionato;
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	- servizi sociali ed attrezzature di livello generale (per l'istruzione superiore all' obbligo); - residenziale (limitatamente al servizio dell' attività insediata); - commerciale per la vendita al dettaglio (limitatamente al servizio dell' attività insediata) in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	se finalizzati all' attuazione del servizio : - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia; - ristrutturazione urbanistica; - ampliamento - sostituzione; - completamento; - nuovo impianto; fino all' attuazione del servizio : - interventi di cui all' articolo 8, comma 14;
Parametri (art. 3 n.t.a.)	soggette alle vigenti norme in materia di edilizia scolastica. Sono consentite : - l' edificazione in aderenza; - l' edificazione sul confine dei fabbricati di cui all'ultimo comma dell'articolo 13 E' fatto salvo il rispetto delle distanze prescritte dal D.P.R. 495/92 e s.m. ed i. per ciascun tipo di strada.
Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)	=
Condizioni apposte all' edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art.11 n.ta.) (tav. 19.ne23.n)	Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"
Limiti degli insediamenti residenziali e commerciali	Insediamenti ammessi a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio e residenziale : da dimensionare in sede di progetto esecutivo, in base alle vigenti norme in materia di edilizia scolastica o con diretto riferimento alle necessità del plesso scolastico.
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	Ammesso il risanamento conservativo.

<b>AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (SOCIALI, SANITARIE ED OSPEDALIERE)</b>	
Sigle distintive	=
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	=
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche;</li> <li>- Permesso di costruire;</li> <li>- Segnalazione Certificata di Inizio Attività;</li> <li>- Permesso di costruire convenzionato;</li> <li>- Strumento Urbanistico Esecutivo (obbligatorio per gli interventi di nuovo impianto proposti da privati)</li> </ul>
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (sociali, sanitarie ed ospedaliere);</li> <li>- residenziale (limitatamente al servizio dell' attività insediata);</li> <li>- commerciale per la vendita al dettaglio (limitatamente al servizio dell' attività insediata) in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</li> <li>- comma 18 dell'art.8 in conformità con i disposti di cui ai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio</li> </ul>
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	<p>se finalizzati all' attuazione del servizio :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria;</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- restauro conservativo;</li> <li>- risanamento conservativo;</li> <li>- ristrutturazione edilizia;</li> <li>- ristrutturazione urbanistica;</li> <li>- ampliamento</li> <li>- sostituzione;</li> <li>- completamento;</li> <li>- nuovo impianto;</li> </ul> <p>fino all' attuazione del servizio :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di cui all' articolo 8, comma 14;</li> </ul>
Parametri (art. 3 n.t.a.)	<p>If = non soggette a If  Rc = 50% ; comma 18 dell'art. 8  Ds = non soggette a Ds – fatto salvo il rispetto delle distanze prescritte dal D.P.R. 495/92 e s.m. ed i. per ciascun tipo di strada  Dc = mt. 5,00  Df = mt. 10,00  H = non soggette a H  Ppl = 1mq/10mc</p> <p>Sono consentite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l' edificazione in aderenza;</li> <li>- l' edificazione sul confine dei fabbricati di cui all'ultimo comma dell'articolo 13</li> </ul>
Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)	<p>Per la destinazione d'uso commerciale consentita:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per parcheggi pubblici nella misura prevista dal comma 1 punto 3 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., con l'eventuale verifica delle quantità previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio</li> </ul>
Condizioni apposte all' edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art. 11 n.t.a.) (tav. 19.n e 23.n)	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"</p>
Limiti degli insediamenti residenziali e commerciali	<p>Insediamenti ammessi a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i disposti del comma 18 dell'art. 8;</p>

	residenziale: da dimensionare in sede di progetto esecutivo, in base alle vigenti norme in materia o con diretto riferimento alle necessità del tipo di servizio insediando.
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	Ammesso il risanamento conservativo.

<b>AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (PARCHI PUBBLICI URBANI E COMPRESORIALI)</b>	
Sigle distintive	PT
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	=
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche;</li> <li>- Permesso di costruire;</li> <li>- Segnalazione Certificata di Inizio Attività;</li> <li>- Permesso di costruire convenzionato;</li> </ul>
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (parchi pubblici urbani e comprensoriali);</li> <li>- residenziale (limitatamente al servizio dell' attività insediata);</li> <li>- commerciale per la vendita al dettaglio (limitatamente al servizio dell' attività insediata) in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</li> </ul>
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	<p>se finalizzati all' attuazione del servizio :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria;</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- restauro conservativo;</li> <li>- risanamento conservativo;</li> <li>- ristrutturazione edilizia;</li> <li>- ristrutturazione urbanistica;</li> <li>- ampliamento</li> <li>- sostituzione;</li> <li>- completamento;</li> <li>- nuovo impianto;</li> </ul> <p>fino all' attuazione del servizio :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di cui all' articolo 8, comma 14;</li> </ul>
Parametri (art. 3 n.t.a.)	<p>If = non soggette a If  Rc = non soggette a Rc  Ds = non soggette a Ds – fatto salvo il rispetto delle distanze prescritte dal D.P.R. 495/92 e s.m. ed i. per ciascun tipo di strada.  Dc = mt. 5,00  Df = mt. 10,00  H = non soggette a H  Ppl = 1mq/10mc</p> <p>Sono consentite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l' edificazione in aderenza;</li> <li>- l' edificazione sul confine dei fabbricati di cui all'ultimo comma dell'articolo 13</li> </ul>
Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)	=
Condizioni apposte all' edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art 11 n.ta.) (taw. 19.ne23.n)	Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione dell' area” e 23.n “Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegare”
Limiti degli insediamenti residenziali e commerciali	<p>Insedimenti ammessi a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio e residenziale :</p> <p>da dimensionare in sede di progetto esecutivo, in base alle vigenti norme in materia o con diretto riferimento alle necessità del tipo di servizio insediando.</p>
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	Ammesso il risanamento conservativo.

<b>AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI TIPO DIREZIONALE, DI SUPPORTO LOGISTICO E TECNOLOGICO ED AREE PER ATTREZZATURE DI TIPO DIREZIONALE DI SOCIETA' PRIVATE CHE SVOLGONO UN SERVIZIO DI INTERESSE GENERALE</b>	
Sigle distintive	=
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	=
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche;</li> <li>- Permesso di costruire;</li> <li>- Segnalazione Certificata di Inizio Attività;</li> <li>- Permesso di costruire convenzionato;</li> </ul>
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- servizi sociali, attrezzature pubbliche di tipo direzionale, di supporto logistico e tecnologico, attrezzature di tipo direzionale di società private che svolgono un servizio di interesse generale;</li> <li>- residenziale (limitatamente al servizio dell' attività insediata);</li> <li>- commerciale per la vendita al dettaglio (limitatamente al servizio dell' attività insediata) in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</li> </ul>
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	<p>se finalizzati all' attuazione del servizio :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria;</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- restauro conservativo;</li> <li>- risanamento conservativo;</li> <li>- ristrutturazione edilizia;</li> <li>- ristrutturazione urbanistica;</li> <li>- ampliamento</li> <li>- sostituzione;</li> <li>- completamento;</li> <li>- nuovo impianto;</li> </ul> <p>fino all' attuazione del servizio :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di cui all' articolo 8, comma 14;</li> </ul>
Parametri (art. 3 n.t.a.)	<p>If = non soggette a If  Rc = 60 %  Ds = non soggette a Ds – fatto salvo il rispetto delle distanze prescritte dal D.P.R. 495/92 e s.m. ed i. per ciascun tipo di strada.  Dc = mt. 5,00  Df = mt. 10,00  H = non soggette a H  Per l'ambito in alienazione contraddistinto dalla sigla AL 5:  H = mt. 10,00  Ppl = 1mq/10mc  Sono consentite :  - l' edificazione in aderenza;  - l' edificazione sul confine dei fabbricati di cui all'ultimo comma dell'articolo 13</p>
Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)	<p>Per la destinazione d'uso commerciale consentita:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per parcheggi pubblici nella misura prevista dal comma 1 punto 3 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., con l'eventuale verifica delle quantità previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio</li> </ul>
Condizioni apposte all' edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art. 11 n.ta.) (tav. 19.n e 23.n)	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"</p>
Limiti degli insediamenti residenziali e commerciali	<p>Insediamenti ammessi a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio e residenziale :</p> <p>da dimensionare in sede di progetto esecutivo, in base alle vigenti norme in materia o con diretto riferimento alle necessità del tipo di servizio insediando.</p>

Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	Amnesso il risanamento conservativo.
Prescrizioni particolari	<p>Gli interventi all'interno dell'area di Via delle Corse, ricompresa nell'Area residenziale di consolidamento B3.1, dovranno prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare la dotazione per parcheggi privati di lotto (Ppl) , dovranno utilizzare in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili;</li> <li>- almeno il 10% della superficie di intervento dovrà essere destinata a verde privato di lotto (Vpl), da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada; la relativa sistemazione costituirà parte integrante del progetto di intervento;</li> <li>- la progettazione architettonica degli interventi dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistent, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti</li> </ul>

<b>AREE CIMITERIALI</b>	
Sigle distintive	=
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	=
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche;</li> <li>- Permesso di costruire;</li> <li>- Segnalazione Certificata di Inizio Attività;</li> <li>- Permesso di costruire convenzionato;</li> </ul>
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cimiteri</li> <li>- residenziale (limitatamente al servizio dell' attività insediata);</li> <li>- commerciale per la vendita al dettaglio (limitatamente al servizio dell' attività insediata) in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</li> </ul>
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	<p>se finalizzati all' attuazione del servizio :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria;</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- restauro conservativo;</li> <li>- risanamento conservativo;</li> <li>- ristrutturazione edilizia;</li> <li>- ristrutturazione urbanistica;</li> <li>- ampliamento</li> <li>- sostituzione;</li> <li>- completamento;</li> <li>- nuovo impianto;</li> </ul> <p>fino all' attuazione del servizio :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di cui all' articolo 8, comma 14;</li> </ul>
Parametri (art. 3 n.t.a.)	soggette alle vigenti norme di polizia mortuaria
Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)	=
Condizioni apposte all' edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art 11 n.ta.) (tav. 19.n e 23.n)	Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione dell' area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"
Limiti degli insediamenti residenziali e commerciali	<p>Insediamenti ammessi a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio e residenziale :</p> <p>da dimensionare in sede di progetto esecutivo, in base alle vigenti norme di polizia mortuaria o con diretto riferimento alle necessità del tipo di Cimitero insediando.</p>
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	=

<b>AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI</b>	
Sigle distintive	=
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	=
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche;</li> <li>- Permesso di costruire;</li> <li>- Segnalazione Certificata di Inizio Attività;</li> <li>- Permesso di costruire convenzionato;</li> </ul>
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemazione a verde ad arredo della viabilità, giardini, spazi per il gioco</li> <li>- centri sportivi</li> <li>- parcheggi attrezzati</li> <li>- presidi sanitari, sedi ed attrezzature di enti pubblici para pubblici, sedi sindacali, di consorzi e cooperative di produzione e lavoro, centri di assistenza aziendale, centri di formazione professionale</li> <li>- bar, ristorazione collettiva, foresterie, sportelli bancari e postali, agenzie assicurative</li> <li>- centri polifunzionali come definiti dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio</li> <li>- residenziale (limitatamente al servizio dell' attività insediata);</li> <li>- centri di custodia oraria come definiti dalla DGR 16.04.2013 n°31-5660;</li> <li>- comma 20 dell'art.8</li> </ul>
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	<p>se finalizzati all' attuazione del servizio :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria;</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- restauro conservativo;</li> <li>- risanamento conservativo;</li> <li>- ristrutturazione edilizia;</li> <li>- ristrutturazione urbanistica;</li> <li>- ampliamento</li> <li>- sostituzione;</li> <li>- completamento;</li> <li>- nuovo impianto;</li> </ul> <p>fino all' attuazione del servizio :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di cui all' articolo 8, comma 14;</li> </ul>
Parametri (art. 3 n.t.a.)	<p>If = non soggette a If</p> <p>Rc = 60 %</p> <p>Ds = non soggette a Ds – fatto salvo il rispetto delle distanze prescritte dal D.P.R. 495/92 e s.m. ed i. per ciascun tipo di strada.</p> <p>Dc = mt. 5,00</p> <p>Df = mt. 10,00</p> <p>H = non soggette a H</p> <p>Ppl = 1mq/10mc</p> <p>Sono consentite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l' edificazione in aderenza;</li> <li>- l' edificazione sul confine dei fabbricati di cui all'ultimo comma dell'articolo 13</li> </ul>
Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)	<p>Per la destinazione d'uso commerciale consentita:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per parcheggi pubblici nella misura prevista dal comma 1 punto 3 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., con l'eventuale verifica delle quantità previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio</li> </ul>
Condizioni apposte all' edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art.11 n.ta.) (tav. 19.ne23.n)	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate" "</p>
Limiti degli insediamenti residenziali e commerciali	<p>Insedimenti ammessi a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio:</p> <p>Nei limiti stabiliti da convenzione ex art. 8 comma 12 delle presenti norme</p>

	<p>esclusivamente per centri polifunzionali come definiti dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio.</p> <p>Insedimenti a destinazione residenziale:</p> <p>Ammessa esclusivamente residenza di custodia per una superficie massima utile netta di mq. 150</p>
<p>Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area</p>	<p>Ammesso il risanamento conservativo.</p>

## ARTICOLO 9

### AREE DESTINATE ALLA MOBILITA'

1. Il Piano regolatore generale definisce i tracciati delle strade e delle aree pubbliche destinate alla mobilità, esistenti e previste nel territorio comunale. La progettazione esecutiva di tali infrastrutture deve osservare quanto disposto al successivo comma 14 dell'art. 11.
2. Ulteriori tracciati stradali, percorsi e spazi pedonali possono essere individuati dagli strumenti urbanistici esecutivi e dagli atti di assenso edilizi. In sede di redazione di S.U.E., attraverso la progettazione esecutiva, possono anche essere variate le indicazioni di cui al comma precedente, purchè siano rispettate le loro connessioni esterne al perimetro dell' intervento nonchè la loro finalità d' interesse generale.
3. Gli strumenti urbanistici esecutivi definiscono le strade di lottizzazione e le altre aree destinate alla mobilità, aventi rilevanza limitata all'insediamento oggetto dello strumento urbanistico medesimo; la convenzione o le norme del S.U.E. o del Permesso di Costruire Convenzionato (nei casi previsti dalle presenti norme) determinano il regime giuridico in cui le strade e le aree predette sono destinate a ricadere con l'attuazione delle previsioni del S.U.E. o del Permesso di Costruire Convenzionato (nei casi previsti dalle presenti norme). Le strade di lottizzazione non possono presentare larghezza della sede veicolare inferiore a metri sei; esse devono essere munite altresì di un marciapiede o comunque di un percorso pedonale e ciclabile di larghezza non inferiore ad un metro.
4. Negli edifici e nei manufatti esistenti sulle aree destinate a strade e a spazi per la mobilità, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonchè di restauro conservativo e risanamento conservativo; sono consentiti altresì la manutenzione, il ripristino e la costruzione di recinzioni, previa formale rinuncia dell'interessato, da valere anche per gli aventi causa, alla pretesa di indennizzi attinenti all'opera, in caso di realizzazione dell'infrastruttura. L'atto notarile unilaterale e registrato, di rinuncia predetto, dovrà descrivere, sulla scorta di consulenza tecnica asseverata, in modo esatto e completo le opere che non saranno indennizzate, ed indicare il valore attuale della preesistenza che resta indennizzabile, da aggiornarsi alla data di effettivo pagamento.
5. L'atto di rinuncia di cui al presente comma 4 non è dovuto nel caso in cui l'acquisizione dell'area da parte dell'Ente pubblico intervenga dopo che sono decorsi cinque anni dalla data di pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, della delibera regionale di approvazione del P.R.G..
6. Nel territorio comunale, ed in specie nelle aree edificabili poste lungo il tracciato autostradale e delle strade di scorrimento a grande traffico, trovano applicazione le disposizioni in tema di contenimento dell'inquinamento acustico. L'attuazione del tracciato della tangenziale Ovest è subordinata alla predisposizione di una specifica relazione geologica tecnica ed al rispetto delle prescrizioni in essa contenute.
7. Nelle aree ferroviarie sono consentiti gli interventi propri funzionali all'esercizio del trasporto ferroviario, compresi quelli per i servizi secondari al viaggiatore. Sono altresì consentiti da parte dei soggetti riconducibili al gruppo societario delle Ferrovie dello Stato, mutamenti della destinazione d'uso di fabbricati esistenti per attività commerciali, artigianali di servizio, turistico ricettive, sportive e per l'impiego del tempo libero.
8. Il Piano Regolatore descrive la rete delle piste ciclabili di cui è prevista la realizzazione nel territorio comunale.
9. Le piste ciclabili sono realizzate utilizzando, con un'apposita sistemazione della sede viaria che consenta il conseguimento delle necessarie caratteristiche di sicurezza, i sedimi delle strade esistenti e previste dal Piano Regolatore Generale.
10. Uno specifico Piano di Settore potrà definire i criteri di attuazione della rete delle piste ciclabili descritte dal P.R.G., integrandone, se necessario, la dotazione, nei limiti dei tracciati stradali esistenti e previsti, senza che tale integrazione costituisca Variante al Piano Regolatore Generale.

## ARTICOLO 10

### FASCE DI RISPETTO E FASCE FLUVIALI DEL P.A.I.

1. Il Piano regolatore generale individua e determina, anche in estensione, le fasce di rispetto previste a tutela di specifiche entità; ove manchino l'individuazione o la determinazione anzidette, trovano comunque applicazione le disposizioni di legge statale e regionale; indipendentemente da quanto cartograficamente indicato nelle tavole di piano, ma coerentemente alla profondità indicata, la fascia di rispetto va misurata dalla reale posizione dell'entità da salvaguardare.
2. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per le costruzioni, alla data di adozione del progetto preliminare del P.R.G., esistenti nelle fasce di rispetto, fatte salve le più specifiche disposizioni per quelle di cui al successivo comma 12; quando consentiti dalle disposizioni di legge Statale e Regionale vigenti per i fabbricati residenziali sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia nonché ampliamenti alle condizioni di cui al comma g dell'art. 5, e al comma 4 del successivo art. 14, sul lato opposto dell'entità viaria tutelata.
3. All'atto della presentazione di denunce di inizio attività o di richieste di permesso di costruire in attuazione delle previsioni del PRG, si potrà procedere a verifiche, mediante rilevazioni planimetriche riferite a caposaldi noti ed inamovibili, delle distanze che hanno determinato il vincolo di rispetto a cui le fasce si riferiscono.
4. L'Amministrazione comunale, fatte le necessarie verifiche, potrà procedere al rilascio di permessi di costruire per quegli interventi che risultassero effettivamente non ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo.
5. Nelle fasce di rispetto stradale, nel rispetto delle disposizioni di Legge Statale che disciplinano la materia, è consentita la realizzazione di:
  - a) impianti per la distribuzione di carburanti, strutture ad essi accessorie, a titolo precario e opportunamente intervallati come previsto dal 3° comma dell'art. 27 della L. R. 56/77 e s.m. ed i. e nel rispetto del D.L. n°32/98 – Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti a norma dell'art. 4 comma 4 lett. c) della L. 15.03.1997 n° 59;
  - b) recinzioni che non ostacolano la piena visibilità del percorso stradale, dei bivi, degli incroci, delle aree di sosta e delle altre analoghe strutture;
  - c) parcheggi;
  - d) pensiline per l'ingresso ad edifici;
  - e) accessi e diramazioni, passi carrabili, rampe di accesso ad autorimesse, conformi alle disposizioni del codice della strada e del relativo regolamento;
  - f) percorsi pedonali e ciclabili;
  - g) piantumazioni e sistemazioni a verde, consentite dalle norme di legge o di regolamento e comunque tali da non ostacolare la piena visibilità di cui alla precedente lettera b);
  - h) impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione dei pubblici servizi;
  - i) interventi conservativi e di ampliamento sugli edifici esistenti nei limiti previsti.
6. Nella fascia di rispetto delle ferrovie è data applicazione alle disposizioni di legge proprie del settore.
7. Nelle aree di rispetto dei cimiteri sono ammessi gli interventi previsti dal comma 6 quater dell'art. 27 della L.R. 56/77.
8. Nelle aree di rispetto intorno alle opere di presa degli acquedotti, sono vietate le seguenti attività e destinazioni:
  - a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
  - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
  - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
  - e) aree cimiteriali;

- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Ove possibile, dalle aree di cui al presente comma devono essere allontanate le attività e le destinazioni esistenti, di cui all'elenco che precede, devono comunque essere soddisfatti i disposti del Regolamento Regionale 11 dicembre 2006 n. 15/R recante: "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano" e, del D.lgs. n. 152 del 11.05.99, del D. lgs 18.08.2000 n° 258 e del D. lgs 3.04.2006 n° 152.

9. Nelle aree di rispetto intorno agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto è vietata qualsiasi edificazione.
10. Nelle fasce di rispetto dei metanodotti sono consentiti gli interventi ammessi dalle disposizioni che disciplinano la materia, ed in particolare dal D. Min. Interno 24.11.1984.
11. Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua di cui all'art. 29 della legge regionale 5.12.1977 n. 56 - salve restando comunque le disposizioni dei commi seguenti - è consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi attrezzate, parcheggi, attrezzature sportive aventi connessioni con la specificità del luogo (nonché locali e attrezzature a carattere precario per il ristoro collegati con le attrezzature sportive anzidette, di superficie utile non superiore a mq. 150) salvo eventuali limitazioni determinate da potenziali condizioni di rischio idrogeologico, riportate nell'Elaborato 19.1/2 "Allegato tecnico: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" e dal rispetto dell'art. 96 del T.U. n. 523/1904 vigente lungo tutti i corsi d'acqua pubblici (divieto di realizzare fabbricati o scavi entro mt. 10 misurati dalle sponde o dal piede dell'argine).
12. Le fasce di rispetto fluviale per i corsi d'acqua di cui all'allegato A alla L.R. 30.04.1996 n° 23 (fiume Tanaro, Torrente Bobore, Torrente Versa e Torrente Triversa) coincidono rispettivamente con la fascia A del PAI per il fiume Tanaro e con il limite della fascia di esondazione a pericolosità molto elevata (EeA) per i restanti torrenti.
13. La fascia di rispetto indicata cartograficamente lungo il corso del Rio Valmanera, potrà essere ridotta nelle aree urbanizzate o urbanizzande, o in presenza di fabbricati esistenti, fino ad un minimo di 10 metri solo a seguito all'avvenuta e risolutiva esecuzione delle opere di mitigazione del rischio, secondo le indicazioni contenute negli Elaborati 15.7.n e 16.1.6 relativi agli studi e alle verifiche idrauliche dello stesso rio (anche inerenti agli attraversamenti esistenti, così come disposto dalla D.G.R. 45-6656 del 15.07.2002).
14. Lungo tutti i corsi d'acqua sono vietate le occlusioni anche parziali, incluse le zone di testata, tramite riporti vari e le coperture mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione. Le opere di attraversamento stradale dovranno essere realizzate mediante ponti a piena sezione, in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.
15. Il piano regolatore generale individua inoltre le fasce A e B del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. del 24.05.2001 l'edificazione a destinazione residenziale o connessa all'attività agricola preesistente in aree ricomprese in tali fasce, può essere trasferita con interventi di sostituzione ai sensi dell'art. 5 lettera i) delle presenti norme, in aree agricole classificate IIIa2 (solo per nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per l'attività agricola) o IIIb o II o I nell'elaborato 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità urbanistica".  
All'interno del segno grafico che individua il limite delle suddette fasce valgono le prescrizioni normative relative all'azzonamento di P.R.G., fatte salve le ulteriori prescrizioni di cui ai successivi commi.  
Tutte le aree costituenti fascia di rispetto fluviale A e B ai sensi del presente comma sono soggette alle disposizioni delle Norme di Attuazione del citato P.A.I.

16. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti sono consentiti gli interventi ammessi dalle disposizioni che disciplinano la materia ed in particolare dal D.C.P.M. del 23 aprile 1992.
17. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni più restrittive di quelle del P.A.I. richiamato dai precedenti commi, previste dalle presenti norme nonché da leggi dello Stato, della Regione ovvero in altri Piani di tutela del Territorio, ivi compresi i piani paesistici.

## ARTICOLO 11

### AREE SOGGETTE A VINCOLI DI TUTELA IDROGEOLOGICA, PAESISTICA, GEOMORFOLOGICA E BOSCHIVE

1. I Permessi di costruire e le Denunce di Inizio Attività nelle aree soggette:
  - a) al vincolo di tutela idrogeologica di cui al R.D.L. 30.12.1923 n° 3267;
  - b) ai vincoli di cui alla L. 1497/39 e al D.M. 1.08.1985 relativo alla fascia di rispetto della Strada dei vini , all' "Oasi del Tanaro" e ai "Boschi di Valmanera" ivi compreso il vincolo di cui alla legge 431/1985 (ora tutti in D.Lgs 22 gennaio 2004, n° 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio – Parte Terza); devono essere accompagnate dallo specifico provvedimento autorizzativo previsto dalla legislazione inerente ai vincoli anzidetti.
  
2. Ferme restando le disposizioni di legge, nonché quelle più restrittive delle presenti norme, nelle parti del territorio agricolo che il Piano regolatore generale assoggetta a specifica tutela paesistica, anche derivante dalla natura boschiva dell'area e dai relativi divieti di cui alla lettera a) del comma 5 dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.i., non è consentita alcuna nuova edificazione, eccezion fatta per le strutture tecniche destinate all'esercizio dell'agricoltura nell'ambito di una azienda agricola esistente in loco. E' consentito il recupero dei fabbricati e manufatti esistenti, mediante interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (esclusa la sostituzione e la ristrutturazione integrale), nonché l'ampliamento degli stessi, con interventi di cui all'art. 14 delle presenti Norme e le pertinenze di cui al comma 15 dell'art. 27. Tutti gli altri interventi consentiti nell'area per il recupero dei fabbricati e manufatti esistenti sono sottoposti al preventivo parere di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m. ed i. Ai fini del presente comma per bosco si intende quanto definito all'articolo 1 lettera a) della L.R. 45/1999. Alle aree così individuate si applicano i disposti di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/2004; in tali aree non sono ammesse nuove costruzioni e urbanizzazioni.
  
3. *CLASSE I - settori privi di limitazioni urbanistiche.*

Rientrano in questa classe le porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Sono state incluse in questa classe le aree per le quali nel corso degli studi non sono stati rilevati elementi di pericolosità: si tratta di aree a morfologia subpianeggiante ubicate nella pianura.

In queste aree tutti gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14.01.2008; per ogni intervento dovrà essere presentata una relazione geologico tecnica, da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'intervento stesso, illustrativa delle indagini effettuate al fine di evidenziare eventuali pericolosità alla scala locale, ottemperando a quanto prescritto dal D.M. 14.01.2008 ed adottando le eventuali soluzioni tecniche atte a superare le limitazioni.

Per aree limitrofe ai corsi d'acqua minori (stagionali o perenni), per i quali non è stata evidenziata cartograficamente una fascia di rispetto fluviale, dovrà essere rispettata una fascia dell'ampiezza minima di 10 metri dalle sponde del corso d'acqua.

Lungo tutti i corsi d'acqua sono vietate le occlusioni, anche parziali, tramite riporti vari e le coperture mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione. Le opere di attraversamento stradale dovranno essere realizzate mediante ponti a piena sezione, in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

All'atto della realizzazione delle opere, sarà necessario prevedere un'adeguata regimazione delle acque superficiali nel rispetto del reticolato idrografico esistente e nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 delle N.d.A. del PAI (Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiali) limitando lo sviluppo delle aree impermeabili.

Per i settori sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi dell'Art. 1 del R.D. n° 3267 del 30 dicembre 1923 sarà necessario attenersi alle prescrizioni imposte dalla L.R. n° 45 del 9 agosto 1989.e successive istruzioni regionali.
  
4. *CLASSE II - settori con moderate limitazioni urbanistiche.*

Rientrano in questa classe le porzioni di territorio nelle quali, considerate le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, gli interventi sono subordinati alle eventuali condizioni edificatorie, conseguenti alle indagini prescritte dal D.M. 14.01.2008, e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o di un intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe o condizionarne la propensione edificatoria.

In funzione della presenza di differenti elementi di pericolosità geomorfologica e di conseguenza alla definizione di diverse prescrizioni, è stata operata una ulteriore suddivisione in tre classi:

- Classe II a: aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone;
- Classe II b – aree di pianura potenzialmente inondabili per eventi di piena catastrofici, in posizione marginale rispetto al deflusso della piena, caratterizzate da acque a bassa energia, assenza di trasporto solido e altezze idrometriche minori di 0,4 m (intensità del processo media/moderata “Aree EmA”);
- Classe II c – aree di pianura con sottosuolo caratterizzato (nei primi metri) da mediocri proprietà geomeccaniche e/o aree caratterizzate da diffusa superficialità della falda, per le quali è necessario approfondire l’indagine, attraverso valutazioni specifiche, per individuare le più idonee tipologie di intervento.

➤ Classe IIa

Questa classe comprende le aree ubicate nel settore collinare caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone. Si tratta di aree tendenzialmente stabili, in cui per la realizzazione degli interventi edificatori sarà necessario eseguire modeste opere di scavo, di riporto e di sostegno.

All’interno di questa classe la possibilità di intervento dovrà essere valutata in via preliminare, sulla base di uno studio geomorfologico e geotecnico di fattibilità (da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell’intervento) condotto secondo quanto previsto dal D.M. 14.01.2008 e successive circolari esplicative, comprendente:

- rilievo geomorfologico che dimostri che il sito oggetto di intervento è sicuro rispetto ai dissesti che possono verificarsi nelle aree limitrofe o sui versanti sovrastanti.;
- indagine geognostica finalizzata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni;
- analisi di stabilità del versante in situazione naturale e del complesso versante-intervento, condotta adottando le metodologie ritenute maggiormente idonee alle problematiche emerse;
- verifica di compatibilità ed analisi degli interventi previsti; il progetto dovrà dimostrare quantitativamente che la stabilità dell’area risulta migliorata ad intervento finito rispetto alle condizioni iniziali.

Gli interventi ritenuti compatibili sotto l’aspetto geologico e geomorfologico, sulla base dell’indagine preliminare, dovranno essere corredati nella fase di progetto esecutivo da elaborati contenenti:

- verifica delle opere di fondazione previste;
- verifica di eventuali opere di sostegno e della loro compatibilità con l’assetto geomorfologico;
- verifica dei fronti di scavo temporanei e permanenti;
- progetto delle opere di regimazione delle acque interessanti l’area di intervento che saranno correttamente regimate e convogliate esclusivamente negli impluvi naturali (con particolare attenzione ad evitare fenomeni di ruscellamento superficiale), nel rispetto del reticolato idrografico esistente e nel rispetto delle prescrizioni di cui all’art.12 delle N.d.A. del P.A.I. (Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiali), limitando lo sviluppo delle aree impermeabili).

Gli interventi di particolare impatto sull’assetto geomorfologico, comportanti la realizzazione di insiemi di manufatti, dovranno essere valutati, in via preliminare, da una verifica di fattibilità secondo quanto previsto dal D.M. 14.01.2008..

Si sconsiglia l’impermeabilizzazione totale (asfalto o cemento) delle aree circostanti gli edifici; prediligendo l’adozione di pavimentazioni in grado di garantire il permealare delle acque meteoriche, al fine di non provocare negative variazioni degli afflussi e dei tempi di corrivazione delle stesse.

Per aree limitrofe ai corsi d’acqua minori (stagionali o perenni), per i quali non è stata evidenziata cartograficamente una fascia di rispetto fluviale, dovrà essere rispettata una fascia dell’ampiezza minima di 10 metri dalle sponde del corso d’acqua.

Lungo tutti i corsi d’acqua sono vietate le occlusioni anche parziali, incluse le zone di testata, tramite riporti vari e le coperture mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione. Le opere di attraversamento stradale dovranno essere realizzate mediante ponti a piena sezione, in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell’alveo “a rive piene” misurata a monte dell’opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

Per i settori sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi dell’Art. 1 del R.D. n° 3267 del 30 dicembre 1923 sarà necessario attenersi alle prescrizioni imposte dalla L.R. n° 45 del 9 agosto 1989 e successive istruzioni regionali

➤ Classe IIb

All'interno di questa classe sono state incluse le aree a moderato rischio di inondazione. Si tratta di aree potenzialmente inondabili per eventi di piena catastrofici che si trovano in posizione marginale rispetto al deflusso della piena e quindi inondabili da acque a bassa energia tali da non comportare fenomeni di erosione, trasporto o deposizione e caratterizzate da un limitato battente d'acqua (inferiore a 40 centimetri, valori registrati nell'evento alluvionale del novembre '94), aree ricomprese nella Fascia C individuata nel PAI.

Ogni nuovo intervento dovrà prevedere misure atte a minimizzare le conseguenze di un eventuale evento alluvionale, quali: la limitazione nel numero dei piani interrati; la realizzazione degli impianti tecnologici (es. riscaldamento e condizionamento) in luoghi non raggiungibili dalle acque, o diversamente nei locali interrati adottando soluzioni tecniche alternative di cui sia accertata l'idoneità.

Si sconsiglia l'impermeabilizzazione totale (asfalto o cemento) delle aree circostanti gli edifici; gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione delle acque, prediligendo l'adozione di pavimentazioni in grado di garantire il permeare delle acque meteoriche.

La fattibilità degli interventi dovrà essere verificata da una relazione geologico tecnica da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'intervento (la normativa vigente cui fare riferimento per le indagini è rappresentata dal D.M. 14.01.2008; sarà necessario eseguire:

- rilievo geomorfologico di dettaglio;
- indagine geognostica finalizzata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni, ed alla presenza di acque sotterranee;
- schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.

Gli interventi ritenuti compatibili sotto l'aspetto geologico e geomorfologico, sulla base dell'indagine preliminare, dovranno essere corredati nella fase di progetto esecutivo da elaborati contenenti:

- verifica delle opere di fondazione previste;
- verifica di eventuali opere di sostegno e della loro compatibilità con l'assetto geomorfologico;
- verifica dei fronti di scavo temporanei e permanenti;
- progetto delle opere di regimazione delle acque interessanti l'area di intervento nel rispetto del reticolato idrografico esistente e nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 delle N.d.A. del PAI (Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiali) limitando lo sviluppo delle aree impermeabili.

Si sconsiglia l'impermeabilizzazione totale (asfalto o cemento) delle aree circostanti gli edifici, prediligendo l'adozione di pavimentazioni in grado di garantire il permeare delle acque meteoriche, al fine di non provocare negative variazioni degli afflussi e dei tempi di corrivazione delle stesse.

Per aree limitrofe ai corsi d'acqua minori (stagionali o perenni), per i quali non è stata evidenziata cartograficamente una fascia di rispetto fluviale, dovrà essere rispettata una fascia dell'ampiezza minima di 10 metri dalle sponde del corso d'acqua.

Lungo tutti i corsi d'acqua sono vietate le occlusioni anche parziali, tramite riporti vari e le coperture mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione. Le opere di attraversamento stradale dovranno essere realizzate mediante ponti a piena sezione, in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

Per i settori sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi dell'Art. 1 del R.D. n° 3267 del 30 dicembre 1923 sarà necessario attenersi alle prescrizioni imposte dalla L.R. n° 45 del 9 agosto 1989 e successive istruzioni regionali.

Tutte le aree all'interno della Fascia C del PAI, devono obbligatoriamente rientrare nel Piano di Protezione Civile

➤ Classe IIc.

All'interno di questa classe sono state incluse le aree a morfologia subpianeggiante, con sottosuolo caratterizzato nei primi metri da mediocri proprietà geomeccaniche e le aree caratterizzate da diffusa superficialità della falda, per le quali è necessario approfondire l'indagine, attraverso valutazioni specifiche, per individuare le più idonee tipologie di intervento.

Prima della scelta definitiva della tipologia fondazionale, dovranno essere verificati puntualmente, tramite l'esecuzione di indagini in sito, l'assetto litostratigrafico, le caratteristiche geomeccaniche dei terreni (generalmente mediocri e non omogenee, i terreni se sottoposti a carichi troppo elevati possono dar luogo ad assestamenti differenziali) e il livello di massima escursione della falda idrica superficiale.

La realizzazione dei locali interrati è consentita ove vi sia un franco di almeno 1 metro tra il livello freatico e il piano interrato. In un rapporto costo-benefici non si ritiene di norma giustificabile la realizzazione di interrati sottofalda di tipo privato o pubblico altrimenti realizzabile, neanche a

seguito dell'installazione di opere per la mitigazione del rischio o di interventi strutturali di protezione, dal momento che questi si rilevano spesso inefficaci e di elevato costo manutentivo. In queste aree sono consentiti tutti gli interventi sia pubblici che privati nel rispetto della normativa vigente; per ogni intervento dovrà essere presentata una relazione geologico tecnica, da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'intervento stesso, illustrativa delle indagini effettuate ai sensi della normativa vigente D.M. 14.01.2008; sarà necessario eseguire:

- rilievo geomorfologico di dettaglio;
- indagine geognostica finalizzata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni, ed alla presenza di acque sotterranee;
- schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.

Gli interventi ritenuti compatibili sotto l'aspetto geologico e geomorfologico, sulla base dell'indagine preliminare, dovranno essere corredati nella fase di progetto esecutivo da elaborati contenenti:

- verifica delle opere di fondazione previste;
- verifica di eventuali opere di sostegno e della loro compatibilità con l'assetto geomorfologico;
- verifica dei fronti di scavo temporanei e permanenti;
- progetto delle opere di regimazione delle acque interessanti l'area di intervento nel rispetto del reticolato idrografico esistente e nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 delle N.d.A. del PAI (Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiali) limitando lo sviluppo delle aree impermeabili

Si sconsiglia l'impermeabilizzazione totale (asfalto o cemento) delle aree circostanti gli edifici, prediligendo l'adozione di pavimentazioni in grado di garantire il permeare delle acque meteoriche, al fine di non provocare negative variazioni degli afflussi e dei tempi di corrivazione delle stesse.

Per aree limitrofe ai corsi d'acqua minori (stagionali o perenni), per i quali non è stata evidenziata cartograficamente una fascia di rispetto fluviale, dovrà essere rispettata una fascia dell'ampiezza minima di 10 metri dalle sponde del corso d'acqua.

Lungo tutti i corsi d'acqua sono vietate le occlusioni anche parziali, incluse le zone di testata, tramite riporti vari e le coperture mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione. Le opere di attraversamento stradale dovranno essere realizzate mediante ponti a piena sezione, in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

Per i settori sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi dell'Art. 1 del R.D. n° 3267 del 30 dicembre 1923 sarà necessario attenersi alle prescrizioni imposte dalla L.R. n° 45 del 9 agosto 1989 e successive istruzioni regionali.

#### 5. CLASSE III - settori con forti limitazioni urbanistiche

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora non edificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. Questa classe raggruppa le aree maggiormente vulnerabili del territorio comunale, comprendendo sia le aree ubicate nei versanti collinari in precarie condizioni di stabilità, sia le aree alluvionabili da acque ad elevata energia.

In relazione alla assenza o presenza di edificazioni e all'individuazione di differenti elementi di pericolosità geomorfologica e di conseguenza alla definizione di diverse prescrizioni, è stata operata una ulteriore suddivisione in otto classi:

- Classe III a1 – aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti.
- Classe III a2 – aree inedificate o parzialmente edificate interessate da fenomeni d'esondazione a elevata energia e con altezze idrometriche maggiori di 0,4 m; aree di pertinenza fluviale, aree inondabili con intensità del processo da molto elevata (Aree EeA) a elevata (Aree EbA); aree ricomprese in Fascia A e in Fascia B individuate nel PAI. Tutte le aree per le quali il rischio di natura idraulica è stato considerato elevato anche in presenza delle opere di difesa, inidonee a nuovi insediamenti. Aree esondabili e/o soggette ad erosione torrentizia a intensità media/moderata "EmL"; fasce della larghezza di 10 m lungo le sponde dei rii minori (Fasce di rispetto Art.29 L.R. 56/77, R.D. 523/04).
- Classe III a3 – aree inedificate ubicate nei versanti collinari caratterizzati da precarie condizioni di stabilità (aree in dissesto attivo "FA" e aree in dissesto quiescente "FQ"), inidonee a nuovi insediamenti.
- Classe III b1.1 – aree urbanizzate o di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994, aree classificate III a – III b nel PRGC del 2000, aree già indagate dal Cronoprogramma (sottoclassi 1a – 4):

attualmente in condizioni di moderata pericolosità idrogeologica e di rischio, in posizione marginale rispetto al deflusso della piena (potenzialmente inondabili per eventi di piena catastrofici da acque a bassa energia e altezza), che non necessitano di opere di difesa sia perché non necessarie alla luce dei recenti studi idraulici, sia perché le opere sono già state eseguite.

- Classe III b1.2 – aree urbanizzate o di espansione in condizioni di elevata pericolosità idrogeologica e di rischio legato all'erosione dei corsi d'acqua, che richiedono interventi di riassetto finalizzati alla minimizzazione del rischio, attuabili mediante progetto di carattere pubblico eseguibile anche da privati a seguito di specifiche convenzioni (sottoclassi del Cronoprogramma 1.b1, 1.b2, 1c, 2 e 3). Le opere dovranno essere autorizzate dall'autorità idraulica competente. Solo dopo la loro realizzazione valutazione circa la piena efficacia ed efficienza riguardo le finalità di minimizzazione del rischio, potranno essere previste nuove edificazioni. In assenza degli interventi di riassetto potranno essere realizzati unicamente gli interventi ammessi per la classe III a2.
- Classe III b1.3 – aree urbanizzate o di espansione in condizioni di elevata pericolosità idrogeologica e di rischio legato all'erosione dei corsi d'acqua, che richiedono interventi di riassetto finalizzati alla minimizzazione del rischio, attuabili con progetto di iniziativa pubblica (sottoclassi del Cronoprogramma 1.b1, 1.b2, 1c, 2 e 3). Le opere dovranno essere autorizzate dall'autorità idraulica competente. Solo dopo la loro realizzazione, valutazione circa la piena efficacia ed efficienza riguardo le finalità di minimizzazione del rischio, potranno essere previste nuove edificazioni. In assenza degli interventi di riassetto potranno essere realizzati unicamente gli interventi ammessi per la classe III a2.
- Classe III b2 – aree urbanizzate o di espansione nelle quali gli elementi di pericolosità idrogeologica e di rischio legato all'erosione dei corsi d'acqua, sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale finalizzati alla minimizzazione del rischio, attuabili mediante progetto di carattere pubblico eseguibile anche da privati a seguito di specifiche convenzioni di carattere pubblico o privato, a tutela del patrimonio urbanistico, da definirsi con successivi studi idraulici (aree non contemplate nel Cronoprogramma approvato). In assenza degli interventi di riassetto potranno essere realizzati unicamente gli interventi ammessi per la classe III a2.
- Classe III b3 - aree urbanizzate nelle quali gli elementi di pericolosità idrogeologica e di rischio, sono tali da renderle inidonee a nuove unità abitative e completamenti. A seguito della realizzazione degli interventi di riassetto finalizzati alla minimizzazione del rischio, attuabili mediante progetto di carattere pubblico eseguibile anche da privati a seguito di specifiche convenzioni, sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico
- Classe III b4 - aree urbanizzate nelle quali gli elementi di pericolosità idrogeologica e di rischio, sono tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti anche a seguito della realizzazione di interventi di riassetto finalizzati alla minimizzazione del rischio di carattere pubblico o privato, indispensabili per la difesa dell'esistente.

➤ Classe III a1

Si tratta di aree inedificate ubicate nei versanti collinari a media - elevata pericolosità che pur non presentando effettivi segni di dissesto, sulla base degli studi effettuati (caratteristiche litologiche e morfologiche) sono da considerarsi in uno stato prossimo all'equilibrio limite e quindi potenzialmente instabili.

All'interno di queste aree è vietato realizzare nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione; sono esclusivamente consentiti gli interventi di sistemazione idrogeologica e riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio esistente per rimuovere o contenere gli elementi di rischio esistenti.

Nelle aree sono consentiti:

- gli interventi di cui al successivo punto 8 dell'articolo 11 delle N.T.A.;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio di eventuali movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n.22;
- la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;

- nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per l'attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Gli edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola.

Per le edificazioni presenti (case sparse) sono inoltre consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- gli adeguamenti, i cambi di destinazione d'uso e modesti ampliamenti, nonché piccole pertinenze finalizzati a limitati adeguamenti funzionali delle abitazioni ed insediamenti produttivi che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti e che non comportino un significativo aumento del rischio escludendo la realizzazione di nuove unità abitative;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo.

Tutti gli interventi ammessi sono condizionati, in fase attuativa di P.R.G. (a livello di singola concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica, comprensivi di indagini geologiche e geotecniche ai sensi della normativa vigente (D.M. 14.01.2008), mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio, e a prescrivere gli accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla loro mitigazione.

Per aree limitrofe ai corsi d'acqua minori (stagionali o perenni), per i quali non è stata evidenziata cartograficamente una fascia di rispetto fluviale, dovrà essere rispettata una fascia dell'ampiezza minima di 10 metri dalle sponde del corso d'acqua.

Lungo tutti i corsi d'acqua sono vietate le occlusioni anche parziali, incluse le zone di testata, tramite riporti vari e le coperture mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione. Le opere di attraversamento stradale dovranno essere realizzate mediante ponti a piena sezione, in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

Per i settori sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi dell'Art. 1 del R.D. n° 3267 del 30 dicembre 1923 sarà necessario attenersi alle prescrizioni imposte dalla L.R. n° 45 del 9 agosto 1989 e successive istruzioni regionali.

#### ➤ Classe III a2

Questa classe raggruppa le aree a maggior pericolosità lungo i corsi d'acqua del territorio comunale inidonee a nuovi insediamenti:

- aree inedificate interessate da fenomeni d'esondazione a elevata energia e con altezze idrometriche maggiori di 0,4 m, aree inondabili con intensità del processo da molto elevata (Aree EeA), a elevata (Aree EbA), a media/elevata (Aree Eb\*A), aree ricomprese in Fascia A e in Fascia B del PAI, per le quali il rischio di natura idraulica è stato considerato ineliminabile;
- aree inondabili e/o soggette ad erosione torrentizia interessate da processi prevalentemente lineari ad intensità media/moderata "EmL"; fasce della larghezza di 10 m lungo le sponde dei rii minori (Fasce di rispetto Art.29 L.R. 56/77, R.D. 523/04).

All'interno di queste aree è vietato realizzare nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione, sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di cui al successivo punto 8 dell'articolo 11 delle N.T.A.
- interventi di sistemazione idrogeologica e riassetto territoriale;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- cambi di destinazione d'uso e modesti ampliamenti unicamente riferiti a esigenze igienico-funzionali o per adeguamenti di legge, nonché piccole pertinenze finalizzati a limitati adeguamenti funzionali delle abitazioni ed insediamenti produttivi esistenti che non comportino un significativo aumento del rischio, escludendo la realizzazione di nuove unità abitative;
- trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- opere di demolizione e i reinterri non funzionali alla successiva attività costruttiva, gli interventi idraulici e quelli di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico;

- opere infrastrutturali primarie ed impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale di competenza degli Organi Statali, regionali o di altri Enti Territoriali a condizione che non modificano i fenomeni idraulici naturali che possono manifestarsi all'interno delle aree delimitate, costituendo ostacoli al deflusso naturale delle acque e che non limitino la capacità di invaso delle aree inondabili. Lo studio di compatibilità documentante l'assenza delle interferenze sopradette dovrà essere valutato ed approvato dall'Autorità Idraulica competente;
- gli interventi ammessi nelle fasce di rispetto fluviale di cui all'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.;
- quelli per il funzionamento dei servizi generali, quelli finalizzati alla destinazione sportiva e per l'impiego del tempo libero, nonché le opere consentite nelle aree a verde, purché non comportino infrastrutturazione o la realizzazione di aree attrezzate nelle aree classificate a elevata pericolosità (EeA);
- nuove costruzioni che riguardano in senso stretto edifici per l'attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Gli edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola. Non ammissibili all'interno delle aree classificate a elevata pericolosità (EeA).

Per le parti di territorio ricadenti all'interno delle fasce classificate A e B del PAI. sono vietati e consentiti gli interventi previsti dagli art. 29 e 30 delle N.d.A. dello stesso.

Per le opere pubbliche o di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto all'art.31 della L.R. 56/77 e all'art.38 delle N.d.A. PAI.

La fattibilità degli interventi, che comunque non dovranno aumentare il rischio del contesto in cui interagiscono, dovrà essere verificata e accertata da uno studio geomorfologico, idrogeologico comprensivo di indagini geotecniche ai sensi della normativa vigente (D.M. 14.01.2008); la progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici mirati alla riduzione e mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità esistenti.

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Ogni nuovo intervento dovrà rispettare i criteri di massima definiti al quinto comma del punto e) della Circolare P.G.R. 8 luglio 1999, n. 8/PET che prevedono:

- il divieto di realizzazione dei piani interrati;
- la collocazione degli impianti ad una quota compatibile con la piena di riferimento;
- il modesto innalzamento del piano campagna o la costruzione su pilotis: affinché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento e non costituiscano un aumento del rischio per gli edifici esistenti;
- l'esclusione della destinazione residenziale al di sotto delle quote compatibili con la piena di riferimento;
- l'eventuale prescrizione di uso di porte a tenuta stagna per i locali posti al di sotto della quota compatibile con la piena di riferimento;
- l'esclusione di depositi di materiali nocivi, pericolosi, insalubri, ecc.

Lungo tutti i corsi d'acqua sono vietate le occlusioni anche parziali, incluse le zone di testata, tramite riporti vari e le coperture mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione. Le opere di attraversamento stradale dovranno essere realizzate mediante ponti a piena sezione, in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

Per i settori sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi dell'Art. 1 del R.D. n° 3267 del 30 dicembre 1923 sarà necessario attenersi alle prescrizioni imposte dalla L.R. n° 45 del 9 agosto 1989 e successive istruzioni regionali.

Per gli interventi ammessi (nelle parti ricadenti all'interno delle classificate A e B di cui all'art. 29 e 30 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) dovranno essere osservati i criteri definiti al quinto capoverso del punto e) della circolare P.G.R. 8 luglio 1999, n. 8/PRT e inoltre, il divieto costruzione e/o ricostruzione di locali interrati, ai fini dell'applicazione dei disposti del presente articolo, deve intendersi per locali interrati quelli aventi quota di pavimento inferiore a quella del piano di campagna circostante originario (al netto dei riporti di progetto).

#### ➤ Classe III a3

Aree inedificate ubicate nei versanti collinari caratterizzati da precarie condizioni di stabilità (aree in dissesto attivo "FA" o quiescente "FQ" riportate nell'elaborato 17.4.1 nord – 17.4.2 sud "Carta

geomorfologica e dei dissesti”) a pericolosità molto elevata – elevata, che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

All'interno di queste aree è vietato realizzare nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione; sono esclusivamente consentiti gli interventi di sistemazione idrogeologica e riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio esistente per rimuovere o contenere gli elementi di rischio esistenti.

Nelle aree sono unicamente consentiti:

- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere;
- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978 n. 457 senza aumenti di superficie e volume, salvo gli adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativi. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento, restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela.

Nelle aree in dissesto quiescente contraddistinte dal codice "FQ" oltre agli interventi sopra descritti sono inoltre consentiti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978 n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico - funzionale;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997.

Tutti gli interventi ammessi sono condizionati, in fase attuativa di P.R.G. (a livello di singola concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica, comprensivi di indagini geologiche e geotecniche ai sensi della normativa vigente (D.M. 11.03.1988), mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio, e a prescrivere gli accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla loro mitigazione.

Per aree limitrofe ai corsi d'acqua minori (stagionali o perenni), per i quali non è stata evidenziata cartograficamente una fascia di rispetto fluviale, dovrà essere rispettata una fascia dell'ampiezza minima di 10 metri dalle sponde del corso d'acqua.

Lungo tutti i corsi d'acqua sono vietate le occlusioni anche parziali, incluse le zone di testata, tramite riporti vari e le coperture mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione. Le opere di attraversamento stradale dovranno essere realizzate mediante ponti a piena sezione, in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

Per i settori sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi dell'Art. 1 del R.D. n° 3267 del 30 dicembre 1923 sarà necessario attenersi alle prescrizioni imposte dalla L.R. n° 45 del 9 agosto 1989 e successive istruzioni regionali.

#### ➤ Classe III b1.1

All'interno di questa classe sono state incluse le aree a moderato rischio di inondazione. Sono aree inondate nell'evento alluvionale del 1994 (con altezze d'acqua > 40 centimetri), attualmente messe in sicurezza dalle nuove opere di difesa, da considerare in posizione marginale rispetto al deflusso della piena. Aree quindi eventualmente inondabili da acque a bassa energia tali da non comportare fenomeni di erosione, trasporto o deposizione e caratterizzate da un limitato battente (intensità del processo media/moderata "Aree EmA"), aree ricomprese nella Fascia C del PAI.

Sono inoltre incluse aree ubicate lungo i corsi d'acqua (non esondati nell'evento alluvionale del 1994) aree classificate III a – III b nel PRGC del 2000, aree già indagate dal Cronoprogramma (sottoclassi 1a – 4) che non necessitano di opere sulla base dei recenti studi idraulici o attualmente messe in sicurezza dalle opere già eseguite.

In queste aree sono consentiti tutti gli interventi sia pubblici che privati nel rispetto della normativa vigente; la fattibilità degli interventi dovrà essere verificata da una relazione geologico tecnica da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'intervento stesso; sarà necessario eseguire, ai sensi della normativa vigente (D.M. 14.01.2008), indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici specifici finalizzati a minimizzare le conseguenze di modesti allagamenti (da acque a bassa energia e altezza) che potrebbero verificarsi per eventi di piena dei corsi d'acqua, quali:

- il divieto di realizzazione dei piani interrati;
- la collocazione degli impianti ad una quota compatibile con la piena di riferimento;
- il modesto innalzamento del piano campagna o la costruzione su pilotis: affinché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento e non costituiscano un aumento del rischio per gli edifici esistenti;
- l'esclusione della destinazione residenziale al di sotto delle quote compatibili con la piena di riferimento;
- l'eventuale prescrizione di uso di porte a tenuta stagna per i locali posti al di sotto della quota compatibile con la piena di riferimento;
- l'esclusione di depositi di materiali nocivi, pericolosi, insalubri, ecc. Per la sola sub-area contraddistinta dalla sigla DI.5A è consentito il deposito di materiali nocivi, pericolosi, insalubri, ecc. purché funzionali ad attività di produzione di energia da fonti rinnovabili. Per la sola sub-area DI4/A il deposito di materiali nocivi, pericolosi ed insalubri è ammesso fatta salva la verifica del rispetto, nell'ambito delle pertinenti autorizzazioni all'esercizio dell'attività ivi insediata, sia delle norme di tutela idrogeologica che della normativa tecnica di settore.

La normativa vigente cui fare riferimento per le indagini è rappresentata dal D.M. 14.01.2008; sarà necessario eseguire:

- rilievo geomorfologico di dettaglio;
- indagine geognostica finalizzata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni, ed alla presenza di acque sotterranee;
- schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.

Gli interventi ritenuti compatibili sotto l'aspetto geologico e geomorfologico, sulla base dell'indagine preliminare, dovranno essere corredati nella fase di progetto esecutivo da elaborati contenenti:

- verifica delle opere di fondazione previste;
- verifica di eventuali opere di sostegno e della loro compatibilità con l'assetto geomorfologico;
- verifica dei fronti di scavo temporanei e permanenti;
- progetto delle opere di regimazione delle acque interessanti l'area di intervento nel rispetto del reticolato idrografico esistente e nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 delle N.d.A. del PAI (Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiali) limitando lo sviluppo delle aree impermeabili.

Nel caso di opere di riassetto territoriale (argini) già realizzate, prima dell'utilizzo delle aree, occorre venga accertata la loro piena efficienza, nonché la presenza del collaudo tecnico e amministrativo.

Si sconsiglia l'impermeabilizzazione totale (asfalto o cemento) delle aree circostanti gli edifici; gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione delle acque, prediligendo l'adozione di pavimentazioni in grado di garantire il permeare delle acque meteoriche.

Per aree limitrofe ai corsi d'acqua minori (stagionali o perenni), per i quali non è stata evidenziata cartograficamente una fascia di rispetto fluviale, dovrà essere rispettata una fascia dell'ampiezza minima di 10 metri dalle sponde del corso d'acqua.

Lungo tutti i corsi d'acqua sono vietate le occlusioni anche parziali, tramite riporti vari e le coperture mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione. Le opere di attraversamento stradale dovranno essere realizzate mediante ponti a piena sezione, in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

Tutte le aree all'interno della Fascia C del PAI, devono obbligatoriamente rientrare nel Piano di Protezione Civile.

➤ Classe III b1.2

Aree urbanizzate o di espansione in condizioni di elevata pericolosità idrogeologica e di rischio legato all'erosione dei corsi d'acqua, che richiedono interventi di riassetto finalizzati alla minimizzazione del rischio, attuabili mediante progetto di carattere pubblico eseguibili anche da privati a seguito di specifiche convenzioni (sottoclassi del Cronoprogramma 1.b1, 1.b2, 1c, 2 e 3). Le opere dovranno essere autorizzate dall'autorità idraulica competente. Solo dopo la loro realizzazione valutazione circa la piena efficacia ed efficienza riguardo le finalità di minimizzazione del rischio, potranno essere previste nuove edificazioni

L'Amministrazione Comunale ha redatto in dettaglio e adottato il Cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale, per garantire la minimizzazione del rischio.

Gli interventi consistono nella: realizzazione di arginature, di rifacimento di ponti e attraversamenti ritenuti insufficienti, realizzazione di casse di espansione, risagomature di alveo, continua manutenzione ordinaria e straordinaria del corso d'acqua. Interventi definiti a seconda dei casi anche per lotti funzionali alla difesa delle singole aree (non implicando la necessità di realizzare lavori lungo tutto il corso d'acqua, ma unicamente nei tratti di interesse). Questi interventi necessiteranno nel tempo di controllo, manutenzione o di ulteriori opere di miglioramento qualora l'evoluzione del quadro conoscitivo ne richieda la realizzazione.

La realizzazione degli interventi di riassetto consentirà di procedere all'edificazione delle aree. In assenza di tali interventi, che non escludono l'eventuale necessità di accorgimenti tecnici specifici per le singole aree, potranno essere realizzati unicamente gli interventi ammessi per la Classe III a2.

Ogni nuovo intervento dovrà prevedere misure atte a minimizzare le conseguenze di modesti allagamenti (da acque a bassa energia e altezza) che potrebbero verificarsi per eventi di piena dei corsi d'acqua, quali:

- il divieto di realizzazione dei piani interrati;
- la collocazione degli impianti ad una quota compatibile con la piena di riferimento;
- il modesto innalzamento del piano campagna o la costruzione su pilotis: affinché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento e non costituiscano un aumento del rischio per gli edifici esistenti;
- l'esclusione della destinazione residenziale al di sotto delle quote compatibili con la piena di riferimento;
- l'eventuale prescrizione di uso di porte a tenuta stagna per i locali posti al di sotto della quota compatibile con la piena di riferimento;
- l'esclusione di depositi di materiali nocivi, pericolosi, insalubri, ecc.

Si sconsiglia l'impermeabilizzazione totale (asfalto o cemento) delle aree circostanti gli edifici; gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione delle acque, prediligendo l'adozione di pavimentazioni in grado di garantire il permeare delle acque meteoriche.

La fattibilità degli interventi dovrà essere verificata da una relazione geologica e geotecnica da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'intervento; sarà necessario eseguire una indagine geognostica finalizzata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni, ed alla definizione della circolazione idrica superficiale e sotterranea.

La normativa vigente cui fare riferimento per le indagini è rappresentata dal D.M. 14.01.2008; sarà necessario eseguire:

- rilievo geomorfologico di dettaglio;
- indagine geognostica finalizzata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni, ed alla presenza di acque sotterranee;
- schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.

Gli interventi ritenuti compatibili sotto l'aspetto geologico e geomorfologico, sulla base dell'indagine preliminare, dovranno essere corredati nella fase di progetto esecutivo da elaborati contenenti:

- verifica delle opere di fondazione previste;
- verifica di eventuali opere di sostegno e della loro compatibilità con l'assetto geomorfologico;
- verifica dei fronti di scavo temporanei e permanenti;
- progetto delle opere di regimazione delle acque interessanti l'area di intervento nel rispetto del reticolato idrografico esistente e nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 delle N.d.A. del PAI (Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiali) limitando lo sviluppo delle aree impermeabili.

Per aree limitrofe ai corsi d'acqua minori (stagionali o perenni), per i quali non è stata evidenziata cartograficamente una fascia di rispetto fluviale, dovrà essere rispettata una fascia dell'ampiezza minima di 10 metri dalle sponde del corso d'acqua.

Lungo tutti i corsi d'acqua sono vietate le occlusioni anche parziali, tramite riporti vari e le coperture mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione. Le opere di attraversamento stradale dovranno essere realizzate mediante ponti a piena sezione, in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

Tutte le aree all'interno della Fascia C del PAI, devono obbligatoriamente rientrare nel Piano di Protezione Civile.

➤ Classe III b1.3

Appartengono a questa classe le aree urbanizzate o di espansione in condizioni di elevata pericolosità idrogeologica e di rischio legato all'esondazione dei corsi d'acqua, che richiedono interventi di riassetto finalizzati alla minimizzazione del rischio, attuabili con progetto di iniziativa pubblica (sottoclassi del Cronoprogramma 1.b1, 1.b2, 1c, 2 e 3). Le opere dovranno essere autorizzate dall'autorità idraulica competente. Solo dopo la loro realizzazione, collaudo tecnico e amministrativo, valutazione circa la piena efficacia ed efficienza riguardo le finalità di minimizzazione del rischio, potranno essere previste nuove edificazioni.

L'Amministrazione Comunale ha redatto in dettaglio e adottato il Cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale, per garantire la minimizzazione del rischio.

Gli interventi consisteranno nella realizzazione di arginature, di rifacimento di ponti e attraversamenti ritenuti insufficienti, realizzazione di casse di espansione, risagomature di alveo, continua manutenzione ordinaria e straordinaria del corso d'acqua; interventi definiti a seconda dei casi anche per lotti funzionali alla difesa delle singole aree. Questi interventi necessiteranno nel tempo di controllo, manutenzione o di ulteriori opere di miglioramento qualora l'evoluzione del quadro conoscitivo ne richieda la realizzazione.

La realizzazione degli interventi di riassetto consentirà di procedere all'edificazione delle aree. In assenza di tali interventi, che non escludono l'eventuale necessità di accorgimenti tecnici specifici per le singole aree, potranno essere realizzati unicamente gli interventi ammessi per la Classe III a2.

Ogni nuovo intervento dovrà prevedere misure atte a minimizzare le conseguenze di modesti allagamenti (da acque a bassa energia e altezza) che potrebbero verificarsi per eventi di piena dei corsi d'acqua, quali:

- il divieto di realizzazione dei piani interrati;
- la collocazione degli impianti ad una quota compatibile con la piena di riferimento;
- il modesto innalzamento del piano campagna o la costruzione su pilotis: affinché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento e non costituiscano un aumento del rischio per gli edifici esistenti;
- l'esclusione della destinazione residenziale al di sotto delle quote compatibili con la piena di riferimento;
- l'eventuale prescrizione di uso di porte a tenuta stagna per i locali posti al di sotto della quota compatibile con la piena di riferimento;
- l'esclusione di depositi di materiali nocivi, pericolosi, insalubri, ecc.

Si sconsiglia l'impermeabilizzazione totale (asfalto o cemento) delle aree circostanti gli edifici; : gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione delle acque, prediligendo l'adozione di pavimentazioni in grado di garantire il permeare delle acque meteoriche.

La fattibilità degli interventi dovrà essere verificata da una relazione geologica e geotecnica da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'intervento; sarà necessario eseguire una indagine geognostica finalizzata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni, ed alla definizione della circolazione idrica superficiale e sotterranea.

La normativa vigente cui fare riferimento per le indagini è rappresentata dal D.M. 14.01.2008; sarà necessario eseguire:

- rilievo geomorfologico di dettaglio;
- indagine geognostica finalizzata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni, ed alla presenza di acque sotterranee;
- schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.

Gli interventi ritenuti compatibili sotto l'aspetto geologico e geomorfologico, sulla base dell'indagine preliminare, dovranno essere corredati nella fase di progetto esecutivo da elaborati contenenti:

- verifica delle opere di fondazione previste;
- verifica di eventuali opere di sostegno e della loro compatibilità con l'assetto geomorfologico;
- verifica dei fronti di scavo temporanei e permanenti;

- progetto delle opere di regimazione delle acque interessanti l'area di intervento nel rispetto del reticolato idrografico esistente e nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 delle N.d.A. del P.A.I. (Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiali) limitando lo sviluppo delle aree impermeabili.

Per aree limitrofe ai corsi d'acqua minori (stagionali o perenni), per i quali non è stata evidenziata cartograficamente una fascia di rispetto fluviale, dovrà essere rispettata una fascia dell'ampiezza minima di 10 metri dalle sponde del corso d'acqua.

Lungo tutti i corsi d'acqua sono vietate le occlusioni anche parziali, tramite riporti vari e le coperture mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione. Le opere di attraversamento stradale dovranno essere realizzate mediante ponti a piena sezione, in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

Tutte le aree all'interno della Fascia C del PAI, devono obbligatoriamente rientrare nel Piano di Protezione Civile.

➤ Classe III b2

Settori di territorio urbanizzati o da infrastrutturare, nei quali gli elementi di pericolosità geologica e di elevato rischio legato all'esondazione dei corsi d'acqua, sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto finalizzati alla minimizzazione del rischio, attuabili mediante progetto di carattere pubblico eseguibili anche da privati a seguito di specifiche convenzioni a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

L'Amministrazione Comunale, in sede attuativa, avvalendosi delle risultanze degli studi geologici e idraulici effettuati o da effettuarsi sui singoli corsi d'acqua, dovrà redarre in dettaglio e adottare il Cronoprogramma dell'insieme di opere e accorgimenti che consentano di mettere in sicurezza le aree di interesse, sia edificate che di espansione, considerando le necessarie connessioni con il Piano di Protezione Civile già approvato dall'Amministrazione stessa.

La realizzazione degli interventi di riassetto consentirà di procedere all'edificazione delle aree. In assenza di tali interventi, che non escludono l'eventuale necessità di accorgimenti tecnici specifici per le singole aree, potranno essere realizzati unicamente gli interventi ammessi per la Classe III a2.

Gli interventi necessari per l'eliminazione o riduzione della pericolosità, da effettuarsi senza pregiudicare il territorio circostante, potranno consistere nella realizzazione di arginature, di rifacimento di ponti e attraversamenti ritenuti insufficienti, realizzazione di casse di espansione, risagomature di alveo, continua manutenzione ordinaria e straordinaria del corso d'acqua; questi interventi necessiteranno nel tempo di controllo, manutenzione o di ulteriore opere di miglioramento qualora l'evoluzione del quadro conoscitivo ne richieda la realizzazione.

Gli interventi potranno essere definiti a seconda dei casi anche per lotti funzionali alla difesa delle singole aree (non implicando la necessità di realizzare lavori lungo tutto il corso d'acqua, ma unicamente nei tratti di interesse) e potranno essere realizzati anche da privati a seguito di specifiche convenzioni. Tali opere dovranno essere autorizzate dall'autorità idraulica competente e che solo dopo la loro realizzazione e valutazione circa la piena efficacia ed efficienza riguardo le finalità di minimizzazione del rischio, potranno essere previste nuove edificazioni.

La fattibilità degli interventi dovrà essere verificata, documentata e certificata da una apposita relazione (geomorfologica, idrogeologica e idraulica) redatta da tecnici competenti, integrata a seconda degli interventi da indagini in sito finalizzate alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni (nel rispetto della normativa vigente D.M. 14.01.2008); sarà necessario eseguire:

- rilievo geomorfologico di dettaglio;
- indagine geognostica finalizzata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni, ed alla presenza di acque sotterranee;
- schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.

Gli interventi ritenuti compatibili sotto l'aspetto geologico e geomorfologico, sulla base dell'indagine preliminare, dovranno essere corredati nella fase di progetto esecutivo da elaborati contenenti:

- verifica delle opere di fondazione previste;
- verifica di eventuali opere di sostegno e della loro compatibilità con l'assetto geomorfologico;
- verifica dei fronti di scavo temporanei e permanenti;
- progetto delle opere di regimazione delle acque interessanti l'area di intervento nel rispetto del reticolato idrografico esistente e nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 delle N.d.A. del PAI (Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiali) limitando lo sviluppo delle aree impermeabili.

Per le nuove opere ogni nuovo intervento dovrà prevedere misure atte a minimizzare le conseguenze di modesti allagamenti (da acque a bassa energia e altezza) che potrebbero verificarsi per eventi di piena dei corsi d'acqua, quali:

- il divieto di realizzazione dei piani interrati;
- la collocazione degli impianti ad una quota compatibile con la piena di riferimento;
- il modesto innalzamento del piano campagna o la costruzione su pilotis: affinché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento e non costituiscano un aumento del rischio per gli edifici esistenti;
- l'esclusione della destinazione residenziale al di sotto delle quote compatibili con la piena di riferimento;
- l'eventuale prescrizione di uso di porte a tenuta stagna per i locali posti al di sotto della quota compatibile con la piena di riferimento;
- l'esclusione di depositi di materiali nocivi, pericolosi, insalubri, ecc.

Si consiglia inoltre una riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale: gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione delle acque, preferendo l'adozione di pavimentazioni in grado di garantire il permeare delle acque meteoriche.

Gli strumenti attuativi del riassetto territoriale e i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

Per aree limitrofe ai corsi d'acqua minori (stagionali o perenni), per i quali non è stata evidenziata cartograficamente una fascia di rispetto fluviale, dovrà essere rispettata una fascia dell'ampiezza minima di 10 metri dalle sponde del corso d'acqua.

Lungo tutti i corsi d'acqua sono vietate le occlusioni anche parziali mediante riporti e le coperture mediante tubi o scatolari; le opere di attraversamento dovranno essere realizzate mediante ponti a piena sezione, in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

#### ➤ Classe III b3

Aree urbanizzate nelle quali gli elementi di pericolosità idrogeologica e di rischio, sono tali da renderle inidonee a nuove unità abitative e completamenti. A seguito della realizzazione interventi di riassetto finalizzati alla minimizzazione del rischio, attuabili mediante progetto di carattere pubblico eseguibile anche da privati a seguito di specifiche convenzioni, sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico.

In queste aree sono consentiti unicamente:

- interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia (previa dimostrazione delle cautele da assumere, congiuntamente all'intervento, per rimuovere o contenere gli elementi di rischio esistenti);
- interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, (nelle aree inondabili purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento), previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art.31 della L.R. 56/77 e all'art.38 delle N.d.A. PAI.

Gli strumenti attuativi del riassetto territoriale e i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

La fattibilità degli interventi dovrà essere verificata, documentata e certificata da una apposita relazione (geomorfologica, idrogeologica e idraulica) redatta da tecnici competenti, integrata a

seconda degli interventi da indagini in sito finalizzate alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni (nel rispetto della normativa vigente D.M. 14.01.2008).

La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici mirati alla riduzione e mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità esistenti; per tutti gli interventi dovranno essere sempre valutati gli effetti delle impermeabilizzazioni superficiali, provvedendo ad adottare modalità costruttive che consentano l'infiltrazione delle acque, al fine di non provocare significative variazioni dei tempi di corrivazione delle acque.

Nelle sole aree la cui pericolosità è determinata dall'esondazione dei corsi d'acqua, per le nuove opere si dovranno prevedere misure atte a minimizzare le conseguenze di modesti allagamenti (da acque a bassa energia e altezza) che potrebbero verificarsi per eventi di piena dei corsi d'acqua, quali:

- il divieto di realizzazione dei piani interrati;
- la collocazione degli impianti ad una quota compatibile con la piena di riferimento;
- il modesto innalzamento del piano campagna o la costruzione su pilotis: affinché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento e non costituiscano un aumento del rischio per gli edifici esistenti;
- l'esclusione della destinazione residenziale al di sotto delle quote compatibili con la piena di riferimento;
- l'eventuale prescrizione di uso di porte a tenuta stagna per i locali posti al di sotto della quota compatibile con la piena di riferimento;
- l'esclusione di depositi di materiali nocivi, pericolosi, insalubri, ecc; sulla porzione di area individuata con apposito simbolo negli elaborati di PRGC all'interno del sito dell'impianto di depurazione delle acque di strada delle Quaglie, è consentita la collocazione di serbatoi necessari all'attività di recupero di rifiuti speciali non pericolosi autorizzata ai sensi del DLgs 152/06.

In assenza degli interventi di riassetto potranno essere realizzati unicamente gli interventi ammessi nella classe III a2.

➤ Classe III b4

Settori di territorio edificati ad elevata pericolosità idrogeologica e a elevato rischio, per i quali non è proponibile un ulteriore carico urbanistico, anche in presenza di interventi di riassetto finalizzati alla minimizzazione del rischio di carattere pubblico o privato convenzionato.

In queste aree sono consentiti unicamente: le trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali:

- interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia (previa dimostrazione delle cautele da assumere, congiuntamente all'intervento, per rimuovere o contenere gli elementi di rischio esistenti);
- interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- per le sole aree la cui pericolosità è determinata dall'esondazione dei corsi d'acqua, opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa. Comunque non ammissibili all'interno delle aree classificate EeA.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art.31 della L.R. 56/77 e all'art.38 delle N.d.A. PAI.

La fattibilità degli interventi dovrà essere verificata, documentata e certificata da una apposita relazione (geomorfologica, idrogeologica e idraulica) redatta da tecnici competenti, integrata a seconda degli interventi da indagini in sito finalizzate alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni (nel rispetto della normativa vigente D.M. 14.01.2008).

La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici mirati alla riduzione e mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità esistenti; per tutti gli interventi dovranno essere sempre valutati gli effetti delle impermeabilizzazioni superficiali, provvedendo ad adottare modalità costruttive che consentano l'infiltrazione delle acque, al fine di non provocare significative variazioni dei tempi di corrivazione delle acque.

Nelle sole aree la cui pericolosità è determinata dall'esondazione dei corsi d'acqua, per le nuove opere si dovranno prevedere misure atte a minimizzare le conseguenze di modesti allagamenti (da acque a bassa energia e altezza) che potrebbero verificarsi per eventi di piena dei corsi d'acqua, quali:

- il divieto di realizzazione dei piani interrati;
- la collocazione degli impianti ad una quota compatibile con la piena di riferimento;
- il modesto innalzamento del piano campagna o la costruzione su pilotis: affinché
- le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento e non costituiscano un aumento del rischio per gli edifici esistenti;
- l'esclusione della destinazione residenziale al di sotto delle quote compatibili con la piena di riferimento;
- l'eventuale prescrizione di uso di porte a tenuta stagna per i locali posti al di sotto della quota compatibile con la piena di riferimento;
- l'esclusione di depositi di materiali nocivi, pericolosi, insalubri, ecc.

Gli strumenti attuativi del riassetto territoriale e i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

In assenza degli interventi di riassetto potranno essere realizzati unicamente gli interventi ammessi nella classe III a2.

6. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 non si applicano alle aree contraddistinte dalle sigle DI.2, DI.3/A, DI.3/B, TR1.7, TR8.1; per tali aree i corrispondenti disposti di cui ai precedenti commi 3, 4, 5, sono descritti al successivo articolo 11 ter
7. Nelle porzioni di territorio appartenenti alla Classe I, Classe II e alla Classe III per aree limitrofe ai corsi d'acqua minori (stagionali o perenni), per i quali non è stata evidenziata cartograficamente una fascia di rispetto fluviale, dovrà essere rispettata una fascia minima dell'ampiezza di 10 metri dalle sponde del corso d'acqua. Lungo tutto il corso d'acqua sono vietate l'occlusione anche parziale mediante riporti e la copertura mediante tubi o scatolari; le opere di attraversamento dovranno essere realizzate mediante ponti a piena sezione in modo tale da non ridurre la larghezza dell'alveo  
La stessa fascia di rispetto dovrà essere applicata anche ai tratti di corsi d'acqua compresi nei concentrici ed intubati, al fine di non aggravare la situazione esistente con nuovi insediamenti, in previsione di possibili modifiche idrauliche.  
Per i settori sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi dell'Art. 1 del R.D. n° 3267 del 30/12/1923 sarà necessario attenersi alle prescrizioni imposte dalla L. R. n° 45 del 9/8/1989 e successive modifiche ed integrazioni.
8. In tutte le aree identificate come Fa (aree interessate da frane attive – pericolosità molto elevata), Fq (aree interessate da frane quiescenti – pericolosità elevata), Ee (aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata), Eb (aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata), così come individuate nell'elaborato 19.1/2 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", si applicano in ogni caso le norme di cui all'art. 9 delle Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) – Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico, se più restrittive rispetto a quanto disposto dalla relativa classe di appartenenza dell'area.
9. In caso di difformità tra i diversi elaborati di piano, l'indicazione cartografica e la normativa è quella più cautelativa. Gli edifici rappresentati in cartografia in cui si sovrappongono classi di edificabilità diverse, sono da ritenersi appartenenti alla classe di maggior tutela.
10. In tutte le aree interessate da previsioni insediative che risultano esaminate nell'Allegato Tecnico n. 23 "Relazione geologico-tecnica e idraulica" valgono le prescrizioni e le cautele in essa contenute, che si intendono integralmente richiamate.
11. Nelle aree rientranti nel perimetro della Riserva naturale speciale della Valleandona e Valbotto si applicano altresì le disposizioni della legge regionale 25 marzo 1985, n. 23, modificata dalla legge regionale 28 dicembre 1989, n. 77, nonché le specifiche prescrizioni urbanistiche ed edilizie contenute

nel Piano di Intervento della Riserva, approvato con delibera della Giunta Regionale 17 settembre 1990, n. 105 - 580, ed eventuali modificazioni.

12. Di tutti gli interventi edilizi nelle aree di tipo A1, B, TP, comportanti movimenti di terra, deve essere data formale notizia, in data antecedente l'inizio dei lavori, da parte degli intestatari delle relative autorizzazioni o concessioni edilizie alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici; in ogni caso ogni rinvenimento archeologico, indipendentemente dal tipo di intervento e dalla zona di classificazione, va immediatamente segnalato ai sensi della L. 1089/39 alla Sovrintendenza ai Beni Archeologici sospendendo contemporaneamente i lavori.
13. Per i fabbricati e le loro relative aree di pertinenza, individuati sull'Elaborato 9 – Immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004 e da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 (scala 1:2.000) – con apposita campitura, gli interventi che modifichino porzioni di sottosuolo non ancora manomesse devono essere preventivamente sottoposti al parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte.
14. Per le opere pubbliche di particolare importanza ai sensi del C. P. C. M. 3763/82 in sede di progetto esecutivo dovranno essere concordate con le autorità competenti le misure necessarie alla tutela e documentazione di eventuali rinvenimenti archeologici.
15. Nel quadro della legislazione specifica vigente la realizzazione di nuove infrastrutture non dovrà costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque, né aumentare significativamente il rischio del contesto in cui interagiscono.

## **ARTICOLO 11 bis**

### **FASCE DI RISPETTO E AREE SOGGETTE A VINCOLI DI TUTELA DERIVANTI DAL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE**

1. Non sono assentiti interventi di nuova costruzione entro le fasce di pertinenza delle linee ad alta tensione. Tali fasce sono intese come distanze minime da qualunque conduttore della linea e sono fissate in:
  - a) 10 metri dalle linee aventi tensione da 132 kV sino a 219 kV;
  - b) 18 metri dalle linee aventi tensione oltre 219 kV sino a 379 kV;
  - c) 28 metri dalle linee aventi tensione oltre 379 kV;
2. Nelle zone di ricarica degli acquiferi profondi ARAP1 e nei relativi ambiti ARAP2 così come individuate nell'Elaborato 22B.n, sono esclusi usi del suolo od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire il tempo di percolazione delle acque dalla superficie dell'acquifero sottostante.
3. Nelle aree che il vigente P.R.G.C. individua e vincola per la loro elevata qualità paesistico ambientale, oltre alle prescrizioni proprie della zona, gli interventi devono essere orientati al ripristino e al recupero dei caratteri paesistico-ambientali e alla conservazione, se presenti, degli elementi tipici rilevanti del paesaggio agricolo quali ad esempio muri a secco, siepi, alberate e filari di piante.
4. Le opere per il consolidamento, il contenimento e la prevenzione di frane e smottamenti e le opere di difesa spondale dei corsi d'acqua, dovranno essere prioritariamente realizzate utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.
5. All'interno dei Siti di Interesse Comunitario (S.I.C.) individuati nell'Elaborato 22B.n, occorre preventivamente verificare se l'intervento previsto sia da assoggettare a valutazione di incidenza secondo i disposti di cui alla D.G.R. n° 54-7409 del 7/04/2014 con particolare riferimento al comma 7 dell'articolo 2 delle Misure di conservazione per la tutela della Rete Natura 2000 del Piemonte.

## ARTICOLO 11 ter

### TUTELA GEOMORFOLOGICA AREE DI.2, DI.3/A, DI.3/B, TR1.7, TR8.1

1. L'Allegato Tecnico n.19 V "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" alla Variante Strutturale di adeguamento al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) per il Torrente Versa, individua e delimita cartograficamente le aree del territorio oggetto di variante ai fini della verifica della ammissibilità degli interventi previsti dal PRG secondo la seguente classificazione:

- Classe II – settori a pericolosità geomorfologica moderata, con moderate limitazioni urbanistiche; porzioni di territorio nelle quali, considerate le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, gli interventi sono subordinati a consigli tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o di un intorno significativo circostante; tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.
  - Classe II b – aree inondabili per eventi di piena catastrofici, in posizione marginale rispetto al deflusso della piena caratterizzate da acque a bassa energia, assenza di trasporto solido e altezze idrometriche minori di 0,5 m (intensità del processo media/moderata "Aree EmA")
  - Classe II c – aree di pianura con sottosuolo caratterizzato nei primi metri da mediocri proprietà geomeccaniche, aree di pianura caratterizzate da diffusa superficialità della falda..
- Classe III – porzioni di territorio in cui gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da pregiudicare l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.
  - Classe III a2 – aree inedificate inondabili con intensità del processo molto elevata (EeA), interessate da fenomeni d'erosione a elevata energia e con altezze idrometriche maggiori di 0,4m, per le quali il rischio di natura idraulica è stato considerato ineliminabile, inidonee a nuovi insediamenti.
  - Classe IIIb1.1 – aree urbanizzate o di espansione, inondate nell'evento alluvionale del 1994 o classificate IIIa – IIIb nel P.R.G.C. del 2000, attualmente in condizioni di moderata pericolosità idrogeologica e di rischio (EmA), in posizione marginale rispetto al deflusso della piena (potenzialmente inondabili per eventi di piena catastrofica da acqua a bassa energia e altezza), che non necessitano di opere di difesa, sia perché non necessarie alla luce dei recenti studi idraulici, sia perché le opere sono state eseguite.
  - Classe IIIb1.2 – aree urbanizzate o di espansione, in condizioni di elevata pericolosità idrogeologica e di rischio, che richiedono interventi di riassetto finalizzati alla minimizzazione del rischio, attuabili mediante progetto di carattere pubblico eseguibili anche da privati e seguito di specifiche convenzioni (sottoclassi di Cronoprogramma 1.b1, 1.b2, 1c, 2, 3); le opere dovranno essere autorizzate dall'autorità idraulica competente; solo dopo la loro realizzazione e valutazione circa la piena efficacia ed efficienza riguardo le finalità di minimizzazione del rischio, potranno essere previste nuove edificazioni; in assenza degli interventi di riassetto potranno essere realizzati unicamente gli interventi ammessi per la classe IIIa2
  - Classe IIIb1.3 – aree urbanizzate o di espansione, in condizioni di elevata pericolosità idrogeologica e di rischio, che richiedono interventi di riassetto finalizzati alla minimizzazione del rischio, attuabili mediante progetto di iniziativa pubblica (sottoclassi di Cronoprogramma 1.b1, 1.b2, 1c, 2, 3); le opere dovranno essere autorizzate dall'autorità idraulica competente; solo dopo la loro realizzazione e valutazione circa la piena efficacia ed efficienza riguardo le finalità di minimizzazione del rischio, potranno essere previste nuove edificazioni; in assenza degli interventi di riassetto potranno essere realizzati unicamente gli interventi ammessi per la classe IIIa2

L'esatta delimitazione tra le varie classi, così come raffigurata nell'Allegato Tecnico n.19 V, potrà essere ulteriormente precisata e dettagliata, in sede di interventi di trasformazione del territorio, sulla base di specifici studi, analisi, rilievi geomorfologici ed elementi fisici rilevabili dallo stato di fatto del territorio cartografato ad una scala di maggior dettaglio (1:2.000 o 1:1.000), nei casi in cui il limite della fascia non coincida, a causa dell'imprecisione del graficismo, dell'aggiornamento della cartografia o di elementi non rilevabili graficamente alla scala del Piano, con elementi fisici naturali o manufatti esistenti

2. Nelle aree appartenenti alle classi sottoelencate, tutti gli interventi, ad eccezione di quelli definiti "di modesto rilievo" dovranno essere corredati da studi e indagini ottemperando a quanto prescritto dal

vigente D.M. 11.03.88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" e successiva Circolare LL.PP. 24/9/1988 n. 30483 in cui sono state emanate le istruzioni riguardanti le indagini di cui al D.M. 11/03/88..

Ai fini dell'applicazione delle norme del presente articolo, per interventi di modesto rilievo si intendono: interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazioni edilizie escluse demolizioni e ricostruzioni, modesti ampliamenti di cui all'articolo 14 delle norme tecniche di attuazione, sopraelevazioni (intese solo come adeguamenti di altezza), senza alterazioni morfologiche e senza fondazioni speciali, e bassi fabbricati di cui al comma 9 dell'art. 13 delle norme tecniche di attuazione.

I risultati delle indagini e degli studi geologici e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una relazione geologica e geotecnica parte integrante degli atti progettuali, da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'intervento stesso

### 3. Classe II

#### ➤ Classe II b:

La realizzazione degli interventi nelle aree della presente classe deve prevedere misure atte a minimizzare le conseguenze di modesti allagamenti (da acque a bassa energia e altezza) che potrebbero verificarsi per eventi di piena dei corsi d'acqua, quali la limitazione nel numero dei piani interrati e il divieto di realizzare impianti tecnologici (es. riscaldamento e condizionamento) in luoghi non raggiungibili dalle acque, o diversamente nei locali interrati adottando soluzioni tecniche alternative di cui sia accertata l'idoneità..

La fattibilità degli interventi dovrà essere verificata da una relazione geologico tecnica da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'intervento; sarà necessario eseguire:

- rilievo geomorfologico di dettaglio
- indagine geognostica finalizzata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni ed alla presenza di acque sotterranee;
- schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea;

Gli interventi ritenuti compatibili sotto l'aspetto geologico e geomorfologico, sulla base dell'indagine preliminare, dovranno essere corredati nella fase di progetto esecutivo da elaborati contenenti

- verifica delle opere di fondazione previste (punto C del D.M. 11.3.1988);
- verifica di eventuali opere di sostegno e della loro compatibilità con l'assetto geomorfologico (punto D del D.M. 11.3.1988);
- verifica dei fronti di scavo temporanei e permanenti (punto G.3 del D.M. 11.3.1988);
- progetto delle opere di regimazione delle acque interessanti l'area di intervento nel rispetto del reticolato idrografico esistente e nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 12 delle N.d.A. del P.A.I. (Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiali) limitando lo sviluppo delle aree impermeabili e favorendo la creazione di aree permeabili anche per parcheggi.

Si sconsiglia l'impermeabilizzazione totale (asfalto o cemento) delle aree circostanti gli edifici; gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione delle acque, prediligendo l'adozione di pavimentazioni in grado di garantire il permeare delle acque meteoriche

#### ➤ Classe IIc

La realizzazione degli interventi nelle aree della presente Classe deve prevedere misure atte a minimizzare le conseguenze inerenti le mediocri proprietà geomeccaniche del sottosuolo nei primi metri e la diffusa superficialità della falda freatica.

Dovranno essere verificati puntualmente, tramite l'esecuzione di indagini in sito, l'assetto litostratigrafico, le caratteristiche geomeccaniche dei terreni (generalmente mediocri e non omogenee, i terreni se sottoposti a carichi troppo elevati possono dar luogo ad assestamenti differenziali) e il livello di massima escursione della falda idrica superficiale.

La realizzazione dei locali interrati è consentita ove vi sia un franco di almeno 1 metro tra il livello freatico e il piano interrato.

La fattibilità degli interventi dovrà essere verificata da una relazione geologico tecnica da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'intervento; sarà necessario eseguire

- rilievo geomorfologico di dettaglio
- indagine geognostica finalizzata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni ed alla presenza di acque sotterranee;
- schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.

Gli interventi ritenuti compatibili sotto l'aspetto geologico e geomorfologico, sulla base dell'indagine preliminare, dovranno essere corredati nella fase di progetto esecutivo da elaborati contenenti:

- verifica delle opere di fondazione previste (punto C del D.M. 11.3.1988);

- verifica di eventuali opere di sostegno e della loro compatibilità con l'assetto geomorfologico (punto D del D.M. 11.3.1988);
- verifica dei fronti di scavo temporanei e permanenti (punto G.3 del D.M. 11.3.1988);
- progetto delle opere di regimazione delle acque interessanti l'area di intervento nel rispetto del reticolato idrografico esistente e nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 12 delle N.d.A. del P.A.I. (Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiali) limitando lo sviluppo delle aree impermeabili e favorendo la creazione di aree permeabili anche per parcheggi.

Si sconsiglia l'impermeabilizzazione totale (asfalto o cemento) delle aree circostanti gli edifici; gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione delle acque, prediligendo l'adozione di pavimentazioni in grado di garantire il permeare delle acque meteoriche.

#### 4. Classe III

➤ Classe IIIa2 – questa classe raggruppa le aree a maggior pericolosità inidonee a nuovi insediamenti, all'interno delle aree appartenenti a questa classe è vietato realizzare nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione, sono esclusivamente ammessi:

- interventi di sistemazione idrogeologica e riassetto territoriale;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- cambi di destinazione d'uso e modesti ampliamenti, nonché piccole pertinenze finalizzati a limitati adeguamenti funzionali delle abitazioni ed insediamenti produttivi esistenti che non comportino un significativo aumento del rischio;
- trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- opere di demolizione e i reinterri non funzionali alla successiva attività costruttiva, gli interventi idraulici e quelli di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico nel rispetto del D.M. 11.03.1988;
- opere infrastrutturali primarie ed impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale di competenza degli Organi Statali, regionali o di altri Enti Territoriali a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possono manifestarsi all'interno delle aree delimitate, costituendo ostacoli al deflusso naturale delle acque e che non limitino la capacità di invaso delle aree inondabili. Lo studio di compatibilità documentante l'assenza delle interferenze sopradette dovrà essere valutato ed approvato dall'Autorità Idraulica competente;
- quelli per il funzionamento dei servizi generali, gli interventi finalizzati all'attività sportiva e per l'impiego del tempo libero, nonché quelli destinati a verde, purché non comportino infrastrutturazione o la realizzazione di aree attrezzate;

Per le parti di territorio ricadenti all'interno delle fasce classificate A e B del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Po approvato D.P.C.M. 24/05/2001 sono vietati e consentiti gli interventi rispettivamente previsti dagli artt. 29 e 30 dello stesso P.A.I.

La fattibilità degli interventi, che comunque non dovranno aumentare il rischio del contesto in cui interagiscono, dovrà essere verificata e accertata da uno studio geomorfologico, idrogeologico comprensivo di indagini geotecniche ai sensi della normativa vigente (D.M. 11.03.1988); la progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici mirati alla riduzione e mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità esistenti. A tal fine dovrà comunque essere valutato l'effetto delle impermeabilizzazioni al fine di non provocare negative variazioni dei tempi di corrivazione delle acque.

Per gli interventi permessi dovranno essere osservati i criteri definiti al quinto capoverso del punto e) della Circolare P.G.R. 8 luglio 1999, n. 8/PET e inoltre:

- il divieto di costruzione e/o ricostruzione di locali interrati, intendendosi per locali interrati, ai fini dell'applicazione dei disposti del presente articolo, quelli aventi quota di pavimento inferiore a quella del piano di campagna circostante originario (al netto dei riporti di progetto);
- la realizzazione degli impianti tecnologici (es. riscaldamento e condizionamento) e dei quadri di comando elettrico al primo piano fuori terra o ai piani superiori e/o soluzioni tecniche alternative di cui sia accertata l'idoneità;
- il divieto di localizzare la residenza al primo fuori terra, ancorché rialzato, per interventi di nuovo impianto;
- il modesto innalzamento del piano campagna o la costruzione su pilotis: affinché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento e non costituiscano un aumento del rischio per gli edifici esistenti;
- l'eventuale prescrizione di uso di porte a tenuta stagna per i locali posti al di sotto della quota compatibile con la piena di riferimento;
- l'esclusione di depositi di materiali nocivi, pericolosi, insalubri, ecc..

Per le opere pubbliche o di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77 a all'art. 38 delle N.d.A. del P.A.I.

La fattibilità degli interventi, che comunque non dovranno aumentare il rischio del contesto in cui interagiscono, dovrà essere verificata ed accertata da uno studio geomorfologico, idrogeologico comprensivo di indagini geotecniche ai sensi della normativa vigente (D.M. 11.03.1988); la progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici mirati alla riduzione e mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità esistenti.

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

#### ➤ Classe IIIb.n

In queste aree sono consentiti tutti gli interventi sia pubblici che privati nel rispetto della normativa vigente; la fattibilità degli interventi dovrà essere verificata da una relazione geologico tecnica da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'intervento stesso; sarà necessario eseguire ai sensi della normativa vigente (D.M. 11.03.1988 e successiva Circolare LL.PP. 24.09.1988 n. 30483), indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici specifici finalizzati a minimizzare le conseguenze di modesti allagamenti (da acque a bassa energia e altezza) che potrebbero verificarsi per eventi di piena dei corsi d'acqua, quali:

- il divieto di costruzione e/o ricostruzione di locali interrati, intendendosi per locali interrati ai fini dell'applicazione dei disposti del presente articolo, quelli aventi quota di pavimento inferiore a quella del piano di campagna circostante originario (al netto dei riporti di progetto);
- la realizzazione degli impianti tecnologici (es. riscaldamento e condizionamento) e dei quadri di comando elettrico al primo piano fuori terra o ai piani superiori e/o soluzioni tecniche alternative di cui sia accertata l'idoneità;
- il divieto di localizzare la residenza al primo fuori terra, ancorché rialzato, per interventi di nuovo impianto;
- il modesto innalzamento del piano campagna o la costruzione su pilotis: affinché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento e non costituiscano un aumento del rischio per gli edifici esistenti;
- l'eventuale prescrizione di uso di porte a tenuta stagna per i locali posti al di sotto della quota compatibile con la piena di riferimento;
- l'esclusione di depositi di materiali nocivi, pericolosi, insalubri, ecc.; sulla porzione di fabbricato individuata con apposito simbolo negli elaborati di PRGC all'interno dell'area produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale di nuovo impianto DI3/A, è consentito il deposito di materiale nell'ambito dell'attività di recupero di rifiuti speciali non pericolosi autorizzata ai sensi del DLgs 152/06.

La fattibilità degli interventi nelle presenti classi dovrà essere verificata da una relazione geologico tecnica da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'intervento; sarà necessario eseguire una indagine geognostica finalizzata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geo meccaniche dei terreni, ed alla definizione della circolazione idrica superficiale e sotterranea.

La normativa vigente cui fare riferimento per le indagini è rappresentata dal D.M. 11 marzo 1988 con particolare riferimento ai punti A, B, C; sarà necessario eseguire:

- rilievo geomorfologico di dettaglio
- indagine geognostica finalizzata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni ed alla presenza di acque sotterranee;
- schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.

Gli interventi ritenuti compatibili sotto l'aspetto geologico e geomorfologico, sulla base dell'indagine preliminare, dovranno essere corredati nella fase di progetto esecutivo da elaborati contenenti:

- verifica delle opere di fondazione previste (punto C del D.M. 11.3.1988);
- verifica di eventuali opere di sostegno e della loro compatibilità con l'assetto geomorfologico (punto D del D.M. 11.3.1988);
- verifica dei fronti di scavo temporanei e permanenti (punto G.3 del D.M. 11.3.1988);
- progetto delle opere di regimazione delle acque interessanti l'area di intervento nel rispetto del reticolato idrografico esistente e nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 12 delle N.d.A. del P.A.I. (Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiali) limitando lo sviluppo delle aree impermeabili e favorendo la creazione di aree permeabili anche per parcheggi.

Si sconsiglia l'impermeabilizzazione totale (asfalto o cemento) delle aree circostanti gli edifici; gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità dovranno essere realizzati con modalità

costruttive che consentano l'infiltrazione delle acque, prediligendo l'adozione di pavimentazioni in grado di garantire il permeare delle acque meteoriche.

Tutte le aree all'interno della fascia C del P.A.I., devono obbligatoriamente rientrare nel Piano di Protezione Civile.

➤ Classe IIIb1.1

All'interno di questa classe sono state incluse le aree a moderato rischio di inondazione che non necessitano di opere di difesa sulla base dei recenti studi idraulici, o attualmente messe in sicurezza dalle opere già eseguite.

Aree non esondate nell'evento alluvionale del 1994, aree classificate III a – III b nel PRGC del 2000, aree già indagate dal Cronoprogramma (sottoclassi 1a – 4) che non necessitano di opere sulla base dei recenti studi idraulici o attualmente messe in sicurezza dalle opere già eseguite.

Aree inondate nell'evento alluvionale del 1994 (con altezza d'acqua > 40centimetri), attualmente messe in sicurezza dalle nuove opere di difesa, da considerare in posizione marginale rispetto al deflusso della piena. Aree quindi eventualmente inondabili da acque a bassa energia tali da non comportare fenomeni di erosione, trasporto o deposizione e caratterizzate da un limitato battente (intensità del processo media/moderata "Aree EmA").

Nelle aree appartenenti a questa classe nuove opere o nuove costruzioni sono direttamente assentibili, nel rispetto delle suddette disposizioni.

➤ Classe IIIb1.2

Appartengono a questa classe le aree urbanizzate o da infrastrutturare già indagate dal Cronoprogramma (sottoclassi 1.b1, 1.b2, 1c, 2, 3) nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio legati all'esonazione dei corsi d'acqua, sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto finalizzati alla minimizzazione del rischio.

Nelle aree appartenenti a questa classe nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto territoriale di messa in sicurezza, per l'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità senza pregiudicare i contesti circostanti.

Gli interventi con progetto di carattere pubblico, eseguibile anche da privati a seguito di specifiche convenzioni, (aree già sottoclassi del Cronoprogramma 1.b1, 1.b2, 1c, 2 e 3) consisteranno nella realizzazione di arginature, di rifacimento di ponti e attraversamenti ritenuti insufficienti, realizzazione di casse di espansione, risagomature di alveo, continua manutenzione ordinaria e straordinaria del corso d'acqua; interventi definiti a seconda dei casi anche per lotti funzionali alla difesa delle singole aree (non implicando la necessità di realizzare lavori lungo tutto il corso d'acqua, ma unicamente nei tratti di interesse). Questi interventi necessiteranno nel tempo di controllo, manutenzione o di ulteriore opere di miglioramento qualora l'evoluzione del quadro conoscitivo ne richieda la realizzazione

La realizzazione degli interventi consentirà di procedere all'edificazione delle aree. In assenza di tali interventi di riassetto, che non escludono l'eventuale necessità di accorgimenti tecnici specifici per i singoli interventi, potranno essere realizzati unicamente gli interventi ammessi per la Classe IIIa2.

➤ Classe IIIb1.3

Appartengono a questa classe le aree urbanizzate o da infrastrutturare già indagate dal Cronoprogramma (sottoclassi 1.b1, 1.b2, 1c, 2, 3) nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio legati all'esonazione dei corsi d'acqua, sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto attuabili con progetti di carattere pubblico

Nelle aree appartenenti a questa classe nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto territoriale di messa in sicurezza, per l'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità senza pregiudicare i contesti circostanti.

Gli interventi con progetto di carattere pubblica (aree sottoclassi del Cronoprogramma 1.b1, 1.b2, 1c, 2 e 3) consisteranno nella realizzazione di arginature, di rifacimento di ponti e attraversamenti ritenuti insufficienti, realizzazione di casse di espansione, risagomature di alveo, continua manutenzione ordinaria e straordinaria del corso d'acqua; interventi definiti a seconda dei casi anche per lotti funzionali di porzioni del corso d'acqua interessato. Questi interventi necessiteranno nel tempo di controllo, manutenzione o di ulteriore opere di miglioramento qualora l'evoluzione del quadro conoscitivo ne richieda la realizzazione

La realizzazione degli interventi consentirà di procedere all'edificazione delle aree. In assenza di tali interventi di riassetto, che non escludono l'eventuale necessità di accorgimenti tecnici specifici per i singoli interventi, potranno essere realizzati unicamente gli interventi ammessi per la Classe IIIa2

5. Nelle porzioni di territorio appartenenti alla Classe II e alla Classe III per aree limitrofe ai corsi d'acqua minori (stagionali o perenni), per i quali non è stata evidenziata cartograficamente una fascia di rispetto fluviale, dovrà essere rispettata una fascia minima dell'ampiezza di 10 metri dalle sponde del corso d'acqua. Lungo tutto il corso d'acqua sono vietate l'occlusione anche parziale mediante riporti e la

copertura mediante tubi o scatolari; le opere di attraversamento dovranno essere realizzate mediante ponti a piena sezione in modo tale da non ridurre la larghezza dell'alveo.

La stessa fascia di rispetto dovrà essere applicata anche ai tratti di corsi d'acqua compresi nei concentrici ed intubati, al fine di non aggravare la situazione esistente con nuovi insediamenti, in previsione di possibili modifiche idrauliche.

Per i settori sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi dell'Art. 1 del R.D. n° 3267 del 30/12/1923 sarà necessario attenersi alle prescrizioni imposte dalla L. R. n° 45 del 9/8/1989 e successive modifiche ed integrazioni.

6. In tutte le aree interessate da previsioni insediative che risultano esaminate nell'Allegato Tecnico n. 23 V "Relazione geologico-tecnica e idraulica" valgono le prescrizioni e le cautele in essa contenute, che si intendono integralmente richiamate.

## ARTICOLO 11 QUATER

### ZONE DI ECCELLENZA SITO UNESCO "PAESAGGI VITIVINICOLI DI LANGHE, ROERO E MONFERRATO"

1. Il territorio comunale inserito nella buffer zone del sito UNESCO denominato "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte : Langhe-Roero e Monferrato" e individuato nell'Elaborato 22B.2 sud quale "Area di eccellenza paesistica", è sottoposto alle seguenti prescrizioni attuative che prevalgono sulle disposizioni eventualmente incompatibili contenute nei vigenti strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunale e nei relativi strumenti di attuazione

#### 1.1 Tutela del sistema idrografico:

a) Il sistema idrografico è sottoposto alle prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico e del Piano di Tutela delle Acque.

b) In ogni caso occorre garantire che:

- qualsiasi intervento che si renda necessario sul sistema idrografico deve essere effettuato attraverso l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
- qualsiasi intervento che interferisca con le specie vegetali autoctone che si trovano lungo i corsi d'acqua - quali rii, scarpate, sorgenti, torrenti e zone umide deve perseguirne il mantenimento e la tutela.

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

a) E' vietato aprire o ampliare impianti di smaltimento/trattamento dei rifiuti e di attività estrattive non compatibili, localizzare depositi di sostanze pericolose o di impianti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D. Lgs. 17 agosto 1999, n. 334.

b) E' vietata la localizzazione di impianti per la produzione di energie alternative ad uso produttivo quali campi fotovoltaici e centrali a biomasse. Nelle more dell'approvazione del Regolamento comunale che disciplina l'installazione degli impianti di energia alternativa per autoconsumo, gli stessi sono da assoggettare alla redazione della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.

c) Le nuove reti energetiche e di comunicazione devono essere interrato.

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

Viene perseguita la tutela dei valori estetici, percettivi, della visibilità, della leggibilità e della riconoscibilità delle bellezze d'insieme che caratterizzano il territorio.

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

- 1) ogni intervento è subordinato alla redazione della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005;
- 2) non sono consentiti interventi che alterino la morfologia e gli elementi visivi dell'edificato e della vegetazione che compongono il paesaggio agrario;
- 3) sono fatti salvi gli interventi previsti dai disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, gli interventi di lotta obbligatoria alle fitopatie e gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola.

Nelle more dell'individuazione delle strade e dei fondovalle e delle relative fasce di rispetto, per un'ampiezza di 30 m dalla linea del crinale da entrambi i lati della strada è vietata la realizzazione di nuovi edifici, le costruzioni mobili e temporanee, la realizzazione depositi, l'installazione di antenne, la realizzazione di reti tecnologiche e reti aeree ed impianti puntuali.

##### 1.3.1 Ripristino delle alterazioni

Viene incentivato il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, favorendo la rilocalizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricoli e alle attrezzature tecnologiche. Tali azioni sono perseguite anche attraverso l'applicazione delle indicazioni contenute nell'appendice "INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE DELLE AREE PERIMETRALI ED ESTERNE AL NUCLEO URBANO" alle presenti norme tecniche di attuazione, nonché delle specifiche norme operative di cui all'allegato del Regolamento Edilizio Comunale ("INDIRIZZI OPERATIVI PER GLI INTERVENTI EDILIZI IN ZONA AGRICOLA").

##### 1.3.2 Modifiche alla trama del paesaggio agrario

Gli interventi che modificano la trama del paesaggio agrario, quali la sistemazione e/o l'ampliamento della viabilità esistente, la realizzazione di nuova viabilità o di parcheggi, che comportino sbancamenti e/o muri contro terra, possono essere realizzati, solo se necessari, facendo ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica. Tali azioni vanno perseguite anche attraverso l'applicazione delle indicazioni riportate negli elaborati precedentemente citati.

### 1.3.3 Viabilità a uso agricolo

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

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

### 2.1 Interventi sullo stato fertile del suolo.

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

### 2.2 Mantenimento della trama agricola.

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

### 2.3 Mantenimento della morfologia del terreno.

Viene perseguita la conservazione e il mantenimento della morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario mediante il ricorso alle tradizionali forme di sistemazioni del terreno (terrazzamenti, ciglionamenti, etc.)

### 2.4 Conservazione dell'assetto agrario.

Viene perseguita la conservazione dell'assetto agrario costruito, delle recinzioni proprie del sistema insediativo storico, delle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia).

### 2.5 Interventi sui vigneti.

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

### 2.6 Interventi negli insediamenti rurali

#### 2.6.1 Interventi ammessi

- E' ammesso l'insediamento di nuove attività agricole solo qualora sia motivata l'impossibilità di scelte alternative, che privilegino il riuso di strutture esistenti.
- Gli interventi edilizi ed infrastrutturali che eccedono il restauro conservativo devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005..

#### 2.6.2 Modalità costruttive

Nelle more dell'adeguamento del regolamento edilizio alle presenti disposizioni, gli edifici agricoli dovranno attenersi ai modelli dei rustici tradizionali esistenti, in particolare per quanto riguarda le partiture architettoniche, la pendenza delle falde delle coperture e i materiali di finitura facendo riferimento alla manualistica precedentemente citata.

## 3. Le nuove costruzioni rurali ricadenti all'interno delle "Area di eccellenza paesistica" indicate sull'Elaborato 22B.2 Sud, dovranno garantire la qualità architettonico edilizia adottando indicazioni progettuali di cui alla manualistica di riferimento di seguito elencata

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

- Regione Piemonte, Assessorato ai Beni Ambientali, Criteri e indirizzi per la tutela del Paesaggio, D-G.R. n. 21-9251 del 05/06/03 – B.U.R. n. 23 del 05/06/03;
- Regione Piemonte, Assessorato Politiche Territoriali, a cura di DIPRADI, Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia. Torino 2010 ;
- Regione Piemonte, Assessorato all'Urbanistica e alla Pianificazione Territoriale, Longhi A., Rolfo V., La struttura storica del paesaggio: buone pratiche di interpretazione, pianificazione e orientamento, Torino 2007.
- Regione Piemonte, Assessorato all'Urbanistica e alla Pianificazione Territoriale e all'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, Sistema delle colline centrali del Piemonte, Lanfge – Monferrato – Roero. Studio di inquadramento, Torino 1999.

### SEZIONE "B" LINEE GUIDA SUL RECUPERO EDILIZIO

- Daniela Bosia, Guida al recupero dell'architettura rurale del GAL. Langhe Roero Leader, 2006
- Regione Piemonte, Provincia di Asti, a cura di Ivana Bologna, Il recupero degli edifici rurali nella Provincia di Asti, Asti 2000;
- Regione Piemonte, Assessorato all'Urbanistica e alla Pianificazione Territoriale e all'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, a cura di Luciano Re, Guida per gli interventi edilizi nell'area territoriale dei Comuni dell'Associazione del Barolo. Torino 2000.
- Regione Piemonte, Assessorato all'Urbanistica e alla Pianificazione Territoriale e all'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, Guida per gli interventi edilizi di recupero degli edifici agricoli tradizionali – Zone Bassa Langa e Roero, Torino 1998;

#### SEZIONE "C" LINEE GUIDA PER GLI INTERVENTI AMBIENTALI

- Regione Piemonte, Direzione Ambiente, Tecniche di sistemazione idrogeologica – naturalistica, Torino;

#### TESTI LEGISLATIVI

- Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 31, Disposizioni per la prevenzione e lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche.
- Legge Regionale 29 aprile 2003 n. 9, Norme per il recupero funzionale dei rustici.
- Legge Regionale 3 aprile 1995 n. 50, Tutela e valorizzazione degli alberi monumentali di alto pregio naturalistico e storico del Piemonte.
- Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.e i. "Tutela e usi del suolo"
- DGR n. 34-6436 del 30.9.2013 "Specificazione sulla protezione delle buffer zone del sito UNESCO e presa d'atto delle nuove perimetrazioni delle zone di eccellenza e delle zone tampone".

## ARTICOLO 12

### DISTANZE DALLE STRADE, ARRETRAMENTI E FILI DI FABBRICAZIONE

1. Il Piano regolatore generale determina, con le tavole grafiche e le tabelle allegate alle presenti norme, le distanze minime imposte per la realizzazione di fabbricati e per la costruzione di recinzioni, rispetto alle strade ed alle altre analoghe strutture.
  2. Il Piano regolatore generale individua e determina, anche in estensione, eventuali ulteriori arretramenti imposti nell'edificazione.
  3. Le tavole del P.R.G. individuano e localizzano eventuali fili fissi obbligatori di fabbricazione; questi ultimi sono inderogabili: non sono conseguentemente consentiti negli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione scostamenti di sorta dal filo di fabbricazione imposto.
  4. Le tabelle relative alle singole aree e/o diverse specifiche disposizioni contenute nelle tavole del P.R.G., possono prescrivere la conservazione di fili di fabbricazione esistenti. Gli stessi comunque prevalgono sulle disposizioni di cui al comma 1 del presente articolo nel caso di edificazione di lotti di completamento per interventi omogenei alla tipologia, alla densità edilizia ed alla altezza dell'edificazione adiacente.
- 4bis Fermo restando quanto disposto dai commi precedenti, all'interno dei centri abitati come definiti dal Codice della Strada, gli strumenti urbanistici esecutivi possono prevedere diversi fili edilizi e conseguenti diverse distanze dalle strade quando siano dimostrate soluzioni migliorative in rapporto:
- alle specifiche condizioni morfologiche dei lotti;
  - all'inserimento ambientale del fabbricato;
  - al miglior utilizzo degli accessi dalla strada pubblica;
  - all'eventuale uso pubblico degli spazi posti fra la strada e il fabbricato (parcheggi, portici, percorsi pedonali o ciclabili, verde pubblico);
- Non sono ammesse in ogni caso deroghe alla distanza dalle strade per soluzioni progettuali che possono compromettere l'uso e la sicurezza delle strade pubbliche o in contrasto con i limiti di cui all'articolo 28 "Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati" del DPR 495/92 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada".
5. Le disposizioni del Piano in materia di arretramenti e di fili di fabbricazione non si applicano alle sopraelevazioni di edifici esistenti, con esclusione di quelli con più di due piani f.t. e dei bassi fabbricati di cui al comma 9 dell'art. 13 delle presenti norme, finalizzate all'adeguamento alle norme igienico-sanitarie delle altezze interne dei locali abitabili e/o alla realizzazione di un ulteriore piano abitabile e terrazzi coperti, purché contenute nel filo di fabbricazione determinato dal piano sottostante e la maggiore altezza conseguita, misurata alla linea d'imposta della copertura a falde o del coronamento della copertura piana, non sia superiore alla distanza da fronti, finestrati o non finestrati, di edifici antistanti.
  6. Quanto non è regolato dal presente P.R.G. in tema di fasce di rispetto, distanze dalle strade ed arretramenti nell'edificazione, è disciplinato dalle disposizioni di legge e di regolamento.

## ARTICOLO 13

### DISTANZE TRA I FABBRICATI E DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAI CONFINI

1. Le prescrizioni in tema di distanze tra fabbricati e dai confini si applicano in tutto il territorio comunale, eccezion fatta per le aree che le tabelle escludano da tale disciplina.
2. Le prescrizioni di cui al precedente comma si applicano, nel rispetto delle disposizioni del comma medesimo, agli interventi che comportano nuova edificazione (tanto di completamento quanto di nuovo impianto); agli interventi di sostituzione di cui alla lettera i) dell'articolo 5 che precede; agli interventi di ampliamento.
3. Le prescrizioni di cui al comma 1 non si applicano alle sopraelevazioni di edifici esistenti, con esclusione di quelli con più di due piani f.t. e dei bassi fabbricati di cui al comma 9, finalizzate all'adeguamento alle norme igienico-sanitarie delle altezze interne dei locali abitabili e/o alla realizzazione di un ulteriore piano abitabile e terrazzi coperti, purché contenute nel filo di fabbricazione determinato dal piano sottostante e la maggiore altezza conseguita, misurata alla linea d'imposta della copertura a falde o del coronamento della copertura piana, non sia superiore alla distanza da fronti, finestrati o non finestrati, di edifici antistanti.
4. Le tabelle allegare alle presenti norme stabiliscono le distanze tra i fabbricati e le distanze delle costruzioni dai confini, prescritte nelle singole aree ed eventualmente per specifici casi.
5. Ove manchino le prescrizioni di cui al precedente comma, salvo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo, la minima distanza ammessa tra i fabbricati è pari all'altezza dell'edificio più alto, con il minimo di metri dieci, e la minima distanza ammessa tra le costruzioni e i confini è pari alla metà dell'altezza della fronte dell'edificio che prospetta verso il confine considerato, con il minimo di metri cinque.
6. Le distanze tra i fabbricati stabilite dal P.R.G. sono inderogabili. Qualora il P.R.G. prescriva la distanza tra fabbricati in rapporto all'altezza, la stessa è quella definita ai fini morfologici dal 1° comma dell'art.3 delle presenti N. T. A. Le distanze dai confini possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente nel caso in cui sia prodotto atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, con cui i proprietari, ed ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.
7. Quando indicato dalle tabelle o da strumenti urbanistici attuativi, è altresì consentita la costruzione in aderenza ad un preesistente fabbricato sito sul fondo confinante; all'obbligo di costruzione in aderenza di fabbricati esistenti, può essere in ogni caso subordinata il rilascio del permesso di costruire.
8. La definizione e la misurazione delle distanze sono effettuate applicando le disposizioni del precedente articolo 3, comma 4.
9. Nelle parti del territorio indicate dalle tabelle, fermo restando l'obbligo di rispettare le limitazioni in tema di indici di edificazione e di utilizzazione e i disposti di cui all'art. 9 del D.M. 2.04.1968 n° 1444, le prescrizioni relative alle distanze dal confine non si applicano alle autorimesse, ai parcheggi coperti, ai ricoveri di attrezzi e materiali, alle tettoie, nonché ad ogni altra costruzione definibile "basso fabbricato" in quanto pertinenziale alla costruzione principale ed avente altezza non superiore a tre metri misurata all'estradosso del coronamento della copertura piana o al colmo di copertura a falde; operano invece, in tali casi, le disposizioni del codice civile.
10. Unicamente a confine, è inoltre possibile la costruzione di fabbricati pertinenziali aventi altezza anche superiore a quelli di cui al comma precedente, purché posizionati ad una quota inferiore rispetto alla proprietà adiacente, così da non presentare in alcun punto, rispetto a tale confine, altezza superiore a tre metri misurata all'estradosso del coronamento della copertura piana o al colmo di copertura a falde.

## ARTICOLO 14

### AMPLIAMENTI PER L'ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI

1. Ove previsto specificatamente dalle tabelle che disciplinano l'edificabilità delle aree, è consentito l'ampliamento per l'adeguamento dei fabbricati esistenti, intendendosi per tali quelli legittimamente costituiti alla data di entrata in vigore del presente PRGC (7/06/2000) o provvisti del certificato di agibilità se realizzati in tutto o in parte successivamente a tale data, per le tipologie edilizie e nei limiti di cui ai successivi commi del presente articolo.
2. L'ampliamento è subordinato alla effettiva esigenza di miglioramento funzionale del fabbricato finalizzato alla sua conservazione; non deve comunque comportare aumento delle unità immobiliari nel rispetto del comma 6 del presente articolo.
3. L'ampliamento non è limitato dagli indici di edificabilità e dal rapporto di copertura prescritti nell'area; è soggetto invece alle norme che impongono limiti alle distanze, alle altezze massime ed al numero dei piani, nonché ai limiti di cui ai successivi commi.
4. L'ampliamento è assentibile una sola volta, per la durata di vigenza del P.R.G. e non potrà superare i limiti stabiliti dal precedente comma g dell'art. 5. In particolare saranno ammessi una tantum:
  - modesti ampliamenti delle abitazioni necessari al miglioramento degli impianti igienico sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse non eccedenti il 20% della superficie utile esistente, 25 mq. sono consentiti anche se superano tale percentuale;
  - ampliamenti del venti per cento della superficie utile esistente per tutte le altre destinazioni con un limite massimo di:
    - a) quaranta metri quadrati per gli edifici residenziali monofamiliari (comprese le residenze agricole);
    - b) sessanta metri quadrati complessivamente per le due unità immobiliari negli edifici residenziali bifamiliari (comprese le residenze agricole);
    - c) duecento metri quadrati negli edifici a destinazione produttiva industriale-artigianale (lett. c, d, e, g art. 6 delle presenti N.T.A.) e commerciale per la vendita all'ingrosso;
    - d) cento metri quadrati negli edifici a destinazione produttiva artigianale di servizio, direzionale e commerciale per la vendita al dettaglio (lett. b, f art. 6);
    - e) duecento metri quadrati negli edifici a destinazione turistico-ricettiva e sportive (lett. l, m art. 6).E' comunque sempre consentito un ampliamento non superiore :
  - ai venticinque metri quadrati per unità immobiliare per gli edifici con destinazione di cui alle precedenti lett. a, b del presente comma
  - ai cinquanta metri quadrati per gli edifici con destinazione di cui alla precedente lett. d del presente comma;
  - cento metri quadrati per gli edifici con destinazione di cui alle precedenti lett. c ed e del presente comma.
5. L'altezza massima per piano, misurata all'intradosso del solaio di copertura della superficie dell'ampliamento deve essere congrua alle esigenze di integrazione e adeguamento della costruzione preesistente, e comunque mai superiore a mt 5.00 per gli edifici cui alle lett. a, b, d ed e del precedente comma 4.  
Nel caso il solaio di copertura non sia piano, il valore di altezza massima consentita è verificato dal rapporto Volume geometrico interno reale / Sup.
6. L'ampliamento deve inserirsi in modo organico e visivamente armonico nel fabbricato interessato e nel contesto ambientale e rispettare le specifiche prescrizioni di carattere tipologico eventualmente fissate dal Piano per l'area interessata.
7. L'ampliamento di cui al precedente comma 4 non può essere sommato contestualmente a quello consentito dai parametri di edificabilità dell'area interessata e/o da altre più specifiche disposizioni delle presenti norme, salvo che tali possibili incrementi residui siano di entità inferiore ad esso e non sufficienti al miglioramento funzionale del fabbricato. Gli incrementi predetti costituiscono pertanto il limite massimo di aumento delle dimensioni dell'edificio, con esclusione degli incrementi finalizzati all'adeguamento delle altezze interne ai minimi stabiliti dalle vigenti disposizioni, nei casi in cui tale adeguamento è prescritto, o consentito dalle presenti norme.

8. Gli ampliamenti di cui al presente articolo relativi ad edifici ricompresi in fascia di rispetto stradale previsti dal nuovo Codice della Strada devono comunque essere realizzati sul lato opposto all'opera da salvaguardare.

## ARTICOLO 14 bis

### AMPLIAMENTI EDIFICI ATTIVITÀ PRODUTIVE IN ZONA IMPROPRIA

1. Per le attività produttive esistenti al 31.12.2008 in immobili, o loro porzioni, destinati legittimamente, anche se in virtù di un provvedimento a sanatoria, ad usi produttivi industriali ed artigianali, o commerciali se assentiti anteriormente all'entrata in vigore della L.R. n° 19 del 8.07.1999, e cartograficamente individuati con apposito simbolo (Tipo 1) sugli elaborati di piano, sono ammesse, una sola volta per la durata di vigenza del P.R.G.C., la trasformazione della superficie coperta esistente in Slp e l'ampliamento della stessa in misura non superiore al 100% con un minimo comunque consentito di Slp pari a 500 mq, in deroga all'indice di edificabilità ed al rapporto di copertura del lotto, che non potrà comunque eccedere il 70% e senza l'applicazione dei disposti di cui all'art. 21 comma 1 punto 2) della L.R. 56/77.  
Per gli edifici destinati ad attività produttiva in zona impropria identificati in cartografia di piano con apposita simbologia (Tipo 2) il minimo comunque consentito di Slp è pari a 1.500 mq.
2. Gli interventi di cui al comma precedente, che dovranno essere finalizzati all'adeguamento dei fabbricati alla normativa in materia di sicurezza sul lavoro, igienico-sanitaria e contenimento dei consumi energetici esclusivamente per il mantenimento in essere delle attività produttive esistenti al 31.12.2008, saranno attivati mediante permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dei criteri di compatibilità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica dell'area.
3. L'atto di convenzionamento dovrà tra l'altro obbligatoriamente prevedere il mantenimento in essere dell'attività produttiva esistente nel fabbricato al 31.12.2008 per un periodo non inferiore ad anni 10 dalla data del convenzionamento stesso.
4. La realizzazione degli interventi di ampliamento di cui al comma 1 del presente articolo è subordinata alla verifica delle seguenti prescrizioni:
  - la progettazione degli interventi consentiti dovrà essere indirizzata verso soluzioni di particolare qualità progettuale e coerenza con il contesto con specifico riferimento alla visibilità dell'opera, prevedendo misure di mascheramento e la realizzazione di barriere visive, per l'intero edificio e per le relative aree di stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, attraverso la piantumazione di specie arboree ed arbustive autoctone, anche di alto fusto, in modo da garantire l'integrazione con il paesaggio circostante;
  - le altezze delle parti di edificio in ampliamento dovranno essere uniformi a quelle dell'edificio esistente;
  - le eventuali aree destinate a parcheggi pubblici o privati, qualora previsti tra gli interventi in progetto, dovranno utilizzare sistemi di pavimentazioni semipermeabili;
  - almeno il 10% della superficie complessiva del lotto dovrà essere destinata a verde da localizzare preferibilmente lungo il fronte strada; la relativa sistemazione costituirà parte integrante del progetto di intervento;
  - gli interventi consentiti potranno essere attuati esclusivamente sull'impianto esistente senza possibilità di frazionamenti finalizzati all'insediamento di nuove attività produttive, artigianali o commerciali;
  - in sede progettuale dovrà essere verificata e dettagliatamente documentata la sostenibilità delle nuove previsioni insediative in riferimento all'aumento del fabbisogno idrico e allo smaltimento delle acque bianche e nere, al fine di garantire l'efficienza del sistema idrico e fognario esistente;
  - nel caso vengano realizzati nuovi accessi e/o modificate le condizioni di accesso alle aree da viabilità di competenza provinciale, le relative progettazioni dovranno essere poste all'attenzione del Servizio Viabilità della Provincia di Asti per essere preventivamente concordate ed autorizzate;
  - il progetto dovrà essere corredato da specifico studio geomorfologico e geotecnico di fattibilità secondo quanto descritto all'articolo 11 delle presenti norme.
5. Nell'ambito degli interventi di cui al comma 1 del presente articolo, le eventuali opere che si rendessero necessarie per il consolidamento, il contenimento, la prevenzione di frane e smottamenti e di difesa spondale, dovranno essere prioritariamente realizzate utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.
6. Al fine di mitigare gli impatti visivi ed acustici prodotti dalle attività produttive di cui al comma 1 del presente articolo, gli interventi consentiti dovranno perseguire il ricomponimento dell'assetto funzionale e formale del paesaggio agricolo prevedendo il ricorso a tecniche di piantumazione che utilizzino specie arboree ed arbustive autoctone.

7. Per gli interventi di cui al comma 1 del presente articolo ricadenti all'interno delle aree residenziali di consolidamento, dovranno essere proposti accorgimenti tecnici atti a minimizzare l'impatto acustico nei confronti del contesto abitativo circostante; tutti gli interventi di cui al comma 9 del presente articolo dovranno altresì rispettare le normative vigenti atte a minimizzare gli impatti sulle matrici ambientali e sui possibili ricettori sensibili posti nelle immediate vicinanze.

## **ARTICOLO 15**

### **MANUFATTI PER IL FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE**

1. I manufatti occorrenti per il funzionamento dei servizi di interesse generale, la cui costruzione e gestione è demandata ad enti pubblici diversi da quelli territoriali o società di gestione dei servizi pubblici o da questi formalmente richiesti, possono trovare collocazione anche in aree non specificatamente indicate dal P.R.G.; la costruzione dei manufatti predetti non è soggetta alle limitazioni in tema di indici di edificabilità, di utilizzazione e di copertura, nè a quelle in tema di distanze dai confini ove l'altezza del manufatto, escluse le strutture puramente tecniche, non superi i tre metri; con il consenso della proprietà confinante, espresso mediante atto trascritto, è consentita l'edificazione a confine anche dei manufatti la cui altezza superi i tre metri.
2. Il precedente comma non si applica per i manufatti facenti parte di impianti privati per la produzione di energia elettrica.

## **ARTICOLO 16**

### **PREVALENZA DELLE NORME DI LEGGE SULLA ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE, SULLA SICUREZZA, SUL CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO AMBIENTALE DEI CONSUMI ENERGETICI**

1. I progetti delle opere pubbliche comunali, o comunque approvati dai competenti organi del Comune, devono garantire il rispetto delle disposizioni legislative in tema di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche e di fruibilità per i soggetti portatori di handicap, nonché in tema di sicurezza, di contenimento dell'inquinamento ambientale e dei consumi energetici.
2. Non possono essere rilasciati permessi di costruire a realizzare progetti che non applichino compiutamente le disposizioni normative di cui al precedente comma.
3. Le disposizioni del presente Piano regolatore generale si intendono automaticamente integrate ed, ove occorra, sostituite dalle norme di legge, e dalle relative disposizioni regolamentari e di attuazione, che disciplinano le materie di cui al comma 1 che precede.

## **TITOLO II**

### **DISCIPLINA DELLE SINGOLE AREE**

## ARTICOLO 17

### AREE RESIDENZIALI DI CONSERVAZIONE

1. In virtù delle verifiche compiute in sede di formazione dello strumento urbanistico generale che hanno riscontrato la prevalente destinazione residenziale, sono qualificate "aree residenziali di conservazione" le parti del territorio interessate da nuclei ed insediamenti di antica formazione, dotati di rilievo storico, architettonico, testimoniale o di particolare pregio ambientale; in tali aree, il Piano regolatore generale tende a determinare il recupero e la riqualificazione dei singoli edifici e del tessuto edilizio e urbanistico, la razionalizzazione degli stessi, il potenziamento dei servizi.
2. La tabella che segue disciplina le trasformazioni edilizie o urbanistiche nelle aree di conservazione.
3. Per le costruzioni legittime anche se in virtù di un provvedimento a sanatoria e che configurano superfetazioni, quali tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie e bassi fabbricati di recente formazione e/o incongrue rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e dell'ambiente, sono assentibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso. Per tali superfetazioni, qualora demolite, è altresì consentito il trasferimento del volume esistente misurato ai sensi del comma 8 dell'art.3 delle presenti Norme, nell'ambito degli interventi previsti dal successivo comma 5.
- 3bis. È altresì consentita, esclusivamente mediante la redazione di Piano di Recupero, la riapertura di chiostrini e porticati interni preesistenti e tamponati con interventi successivi all'impianto originario dei fabbricati inseriti in lotti edificati di tipo A e di tipo B; in tal caso il volume interno netto dei porticati riaperti viene dedotto dalla volumetria esistente del fabbricato, indipendentemente dalla profondità dei porticati stessi, e può essere trasferita secondo quanto disposto al successivo comma 5.
4. Quando non riferibili a singole unità immobiliari, gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione attuati senza preventivo inquadramento in piano di recupero o piano particolareggiato, sono assentibili subordinatamente alla demolizione delle superfetazioni di cui al comma precedente, che risultino pertinenze dell'edificio principale oggetto dell'intervento.
5. Il trasferimento di diritti volumetrici derivante dall'avvenuta demolizione di superfetazioni di cui al comma 3 è consentito nell'ambito dei seguenti interventi:
  - a) ristrutturazione o ristrutturazione integrale di edifici nelle aree di cui al presente articolo previa formazione di Piano di Recupero, con ampliamento mediante giustapposizioni al corpo dell'edificio principale e/o sopraelevazioni, nel rispetto della sua morfologia originaria e dei parametri Df, Dc e Ds; è altresì consentita una maggior altezza rispetto a quella esistente, purché non superiore a quella verificata tra gli edifici esistenti all'interno dello stesso isolato e inseriti in lotti di tipo A e B e non sommata a quella consentita per adeguamento sanitario delle unità immobiliari, al fine di realizzare sopraelevazioni per un massimo di un piano; In ogni caso gli interventi di cui sopra nel Centro Storico potranno essere attivati nel rispetto dei disposti del comma 1.4 dell'art.3 delle presenti N.T.A e realizzati in arretramento dal filo edilizio preesistente, per una profondità necessaria e sufficiente a garantire una distanza di metri 10 da fronti finestrati antistanti, quando non finalizzati all'allineamento di gronda degli edifici adiacenti.
  - b) recupero di sottotetti nelle aree di cui al presente articolo nonché in aree residenziali di consolidamento del P.R.G, disciplinate dall'articolo 18 delle presenti norme (escluse quelle "consolidate"), con incremento volumetrico aggiuntivo a quello consentito ai sensi della L. R. n°21/98, mediante coerenti e limitate variazioni delle altezze di gronda e/o del colmo e/o della pendenza delle falde nei limiti previsti al comma 1.4 dell'art.3 delle presenti norme.
6. E' sempre richiesto l'inquadramento in piano di recupero di interventi di ristrutturazione integrale edilizia, anche quando non si configuri ristrutturazione urbanistica.
- 6bis. Gli interventi di demolizione di manufatti edilizi pertinenziali in lotti edificati di tipo D ed E, sono consentiti con interventi diretti (SCIA) a condizione che:
  - a) siano privi di carattere di pregio storico architettonico;
  - b) siano carenti dei requisiti di abitabilità residenziale ed abbiano carattere accessorio rispetto al fabbricato principale;

- c) abbiano condizioni strutturali precarie documentate da perizia asseverata da tecnico abilitato che ne provi la loro pericolosità e l'impossibilità di essere recuperati con le ordinarie tecniche del restauro e/o del consolidamento;
  - d) non siano finalizzati al riutilizzo delle loro consistenze volumetriche come indicato nei precedenti commi 3 e 5;
  - e) siano sottoposti a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della LR 56/77 e s.m.i.
7. Alle denunce di inizio attività, alle richieste di permesso di costruire nonché alle proposte di Piano di Recupero, per interventi su edifici e lotti del Centro Storico, deve essere allegata documentazione fotografica e restituzione grafica in scala adeguata di rilievo attestante lo stato di fatto, con particolare riguardo alla tipologia edilizia, ai caratteri distributivi, alla composizione dei prospetti ed elementi decorativi, nonché costruttivi di particolare pregio quali colonne pietra naturale e strutture archivolte o lignee con intradesso a cassonetto. Dovranno altresì essere documentate eventuali reperti di interesse archeologico rilevabili nei piani cantinati. La suddetta documentazione dovrà essere completata da relazione descrittiva anche dello stato di degrado e asseverata da tecnico abilitato; nel caso di manutenzione straordinaria la suddetta documentazione potrà essere limitata alle soli parti dell'edificio interessato dall'intervento.
  8. Negli interventi di recupero a fini abitativi di sottotetti, ai sensi della L. R. n. 21/98, l'abbassamento del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile preesistente è consentito, al fine di adeguare le altezze minime e medie a quelle prescritte dalla legge, previa documentazione delle sue caratteristiche costruttive e decorative al 06/08/1998, esclusivamente nei casi in cui le stesse non rivestano rilevanza artistico- architettonica, presenza di affreschi, decorazioni, volte cassettoni ecc.
  9. Per una fascia di rispetto misurata in 20 metri per parte dall'asse delle mura medioevali per tutta la lunghezza del perimetro delle stesse anche se non cartograficamente indicate nelle tavole di piano, non è consentito alcun intervento di nuova costruzione; per gli edifici legittimamente autorizzati gli interventi ammissibili dovranno essere sottoposti al preventivo parere di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m. ed i.
  10. Nell'area perimetrata e contrassegnata in cartografia con la sigla VA4 previa acquisizione dei pareri indicati dalla LR 56/77 s.m artt. 40, 41bis e 49, dal Decreto Legislativo 42/2004 e del Decreto Legislativo 163/2006 agli artt. 95, 96, oltre agli interventi consentiti nei lotti edificati di tipo E, sono consentite, nell'ambito della convenzione quadro per il riutilizzo degli immobili dell'ASL derivante da Piano Particolareggiato unitario con l'area perimetrata e contraddistinta in cartografia con la sigla VA1, demolizioni di volumi fuori terra esistenti con loro rilocalizzazione sull'area residenziale di trasformazione T.4. Le demolizioni potranno essere estese fino alla concorrenza del 50% dei volumi esistenti e dovranno essere comunque tali da garantire la continuità della cortina edilizia lungo la Via Orfanotrofo. Nella convenzione quadro per il riutilizzo degli immobili ex ASL potranno essere previsti premi di volumetria conseguenti la demolizione e rilocalizzazione dei volumi tali da consentire nuove edificazioni con un incremento fino al 25% dei volumi demoliti con dismissione o assoggettamento ad uso pubblico di parti dei sedimi di risulta dalle demolizioni per reperimento delle superfici degli spazi pubblici di cui all'art. 21 della LR 56/77 s.m corrispondenti all'insediabilità prodotta. Ove gli interventi non avvengano nell'ambito della citata convenzione quadro saranno ammessi solo gli interventi consentiti per i lotti di tipo E, con esclusione di ogni incremento volumetrico.
  11. Nelle aree residenziali di conservazione contraddistinte dalla sigla A2.n all'interno dei nuclei frazionali, sono ammessi ampliamenti della volumetria legittimamente esistente alla data del 3.04.2007 di approvazione del Documento Programmatico relativo alla "Variante strutturale per le previsioni di insediamento nei nuclei frazionali"; tali ampliamenti, finalizzati al risparmio energetico, al miglioramento della qualità architettonica e delle condizioni igienico edilizie degli edifici, sono consentiti per le destinazioni d'uso ammesse nell'area, in deroga alla volumetria consentita e al rapporto di copertura previsti e nel rispetto di quanto stabilito dal Codice Civile in materia di distanze da confini e fabbricati, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistico-edilizi della zona. Dalla suddetta possibilità di ampliamento sono comunque esclusi i lotti edificati classificati di tipo A e di tipo B. L'ampliamento potrà essere assentito con permesso di costruire se l'intervento proposto non altera il numero delle unità immobiliari o con piano di recupero se lo stesso produce incremento delle unità immobiliari.
  12. Gli ampliamenti sulla base dei disposti di cui al precedente comma 11, non potranno in ogni caso determinare una densità fondiaria superiore al valore di 5 mc/mq disposto dal comma 2 dell'articolo 23

della LR 56/77 e s.m.i. e dovranno riprodurre i caratteri tipologici, posizionali, dimensionali, di morfologia del tetto e dei fronti degli edifici originari o circostanti individuati e documentati nei caratteri tipici e di interesse storico documentario con specifico rilievo di dettaglio al momento del progetto di intervento.

13. Sugli edifici ad uso ex Chiesa ed ex Circolo ricreativo in frazione Sessant, individuati al NCT del comune di Asti, sezione Sessant, al foglio 8 mappali 277, 278, 180, 181 e parte dei mappali 188 e 195, classificati nel vigente PRGC come area A2.1, gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogenizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina; per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.

In relazione all'edificio ex chiesa Confraternita di San Sebastiano, sopra individuato, assoggettata a tutela in forza del DPR – PIE del 24-11-2009, si segnalano le prescrizioni allegate all'autorizzazione all'alienazione, che andranno adempiute in riferimento alle nuove funzioni d'uso e conseguenti trasformazioni: [...] il direttore regionale per i beni e le attività culturali del Piemonte autorizza ad alienare l'immobile ai sensi dell'art. 56 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n 42 codice dei beni culturali e del paesaggio e s.m.i., ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n 137, alle seguenti vincolanti prescrizioni:

dovrà essere garantita la conservazione del bene mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, i cui progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Torino, Asti, Biella Cuneo e Vercelli ai fini del rilascio del nulla osta, ai sensi del comma 4 quater dell'art 56 del d.lgs 42/2004 e s.m.i..

Si precisa che per l'immobile in oggetto gli interventi dovranno essere rispettosi dell'insieme architettonico e di quant'altro necessario alla tutela del bene stesso non individuabile allo stato attuale di conoscenza e da verificare in fase di esame di progetto;

l'immobile in questione potrà mantenere l'attuale destinazione d'uso per il culto, potrà inoltre essere destinato ad attività socio culturali o residenziali nel rispetto delle caratteristiche architettonico-monumentali proprie dell'edificio sacro e previa autorizzazione specifica da parte della soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Torino Asti, Biella Cuneo e Vercelli.

In particolare la realizzazione di un eventuale soppalco interno all'aula ecclesiastica dovrà adottare una tipologia leggera al fine di consentire ancora la percezione dello spazio della chiesa e lasciare libera la zona absidale.

Gli immobili non potranno essere destinati ad usi incompatibili, né ospitare servizi che comportino apparati tecnologici invasivi; in considerazione della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso, dovrà essere garantita, particolarmente in occasioni finalizzate alla conoscenza del territorio, la pubblica fruizione del bene.

Si segnala inoltre che - in funzione dell'alto significato storico-culturale dell'edificio, e in complesso del Recinto San Rocco - in occasione di eventuali trasformazioni urbanistiche andranno accuratamente preservate le condizioni ambientali al contorno, con particolare riferimento al carattere di naturalità dei luoghi e alle tipologie edilizie dominanti nell'ambito del tessuto insediativo prossimo all'ex- Confraternita.

## TABELLA

<b>- AREE RESIDENZIALI DI CONSERVAZIONE</b>	
- Sigle distintive	- A.1.n - A.2.n
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	- A, integralmente tutelate ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	- S.C.I.A.; - Permesso di costruire; - Permesso di costruire convenzionato; - Piano Particolareggiato; - Piano di Recupero;
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	- Residenziale; - Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio; - Commerciale per la vendita all' ingrosso (fino a 400 mq. di Slp per unità immobiliare); - Direzionale; - Produttiva artigianale di servizio (fino a 800 mq. di Slp per unità immobiliare); - Turistica e ricettiva - Sportiva e per l' impiego del tempo libero
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	- con i limiti stabiliti per ciascun lotto edificabile: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia; - ristrutturazione conservativa; - ristrutturazione integrale con identità di sedime; - ristrutturazione urbanistica (ammesso solo in casi eccezionali e motivati, previa formazione ed approvazione di Piano Particolareggiato); - demolizione nei casi previsti al comma 3 del presente articolo (l'intervento deve essere sottoposto a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L. R. 56/77 e s. m. i ad esclusione di quello relativo a superfettazioni, parti incongrue degli edifici o del complesso edificato.); - demolizione di manufatti accessori e/o pertinenziali nei casi previsti al comma 6bis del presente articolo; - interventi di cui al comma 9 dell' art. 6. - ampliamenti di cui al comma 11 del presente articolo da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. - Le tavole di PRG individuano i tipi di lotti edificati sottoelencati; in ciascun tipo di lotto sono ammessi solo gli interventi indicati di seguito nel rispetto del comma 4 del presente articolo quando attuati con permesso di costruire ed in assenza di Piano di Recupero; nel caso di edifici segnalati, nella Tav. n. 27 del Centro Storico Urbano, quali immobili da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 con numerazione riferita all'elenco contenuto nell'elaborato n. 10, tutti gli interventi edilizi, ad eccezione della manutenzione ordinaria, sono sottoposti al preventivo parere di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77, e s.m.i.; Lotti edificati di tipo A, occupati da edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39, e di tipo B che comprendono anche gli edifici segnalati dalla Sovrintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte.”: - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro conservativo. La manutenzione ordinaria deve essere sempre preventivamente segnalata all'A.C.; l'intervento di restauro conservativo, per i lotti di tipo B, deve essere

	<p>sottoposto a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L. R. 56/77 e s. m. i.</p> <p>Lotti edificati di tipo C</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria,</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- restauro conservativo;</li> <li>- risanamento conservativo da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.;</li> <li>- ristrutturazione conservativa da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.;</li> </ul> <p>Lotti edificati di tipo D</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria,</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- restauro conservativo;</li> <li>- risanamento conservativo;</li> <li>- ristrutturazione conservativa da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.;</li> <li>- ristrutturazione edilizia, da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77e s.m. ed i.;</li> <li>- demolizione di manufatti accessori e/o pertinenziali nei casi previsti al comma 6bis del presente articolo;</li> </ul> <p>Lotti edificati di tipo E</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria,</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- restauro conservativo;</li> <li>- risanamento conservativo;</li> <li>- ristrutturazione conservativa</li> <li>- ristrutturazione edilizia; da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77e s.m. ed i.;</li> <li>- ristrutturazione integrale, subordinatamente a Piano di recupero, da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77e s.m. ed i.;</li> <li>- demolizione di manufatti accessori e/o pertinenziali nei casi previsti al comma 6bis del presente articolo;</li> <li>- Per il comparto VA4: interventi di cui al comma 10 del presente articolo</li> </ul>
Parametri (art. 3 n.t.a.)	<p>Dc = esistente</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Df = esistente</li> <li>- Ds = rispetto del filo edilizio esistente, fatte salve maggiori distanze delle costruzioni dai cigli stradali, eventualmente prescritte dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia.</li> <li>- H = esistente ( nel caso di interventi che comportino il rifacimento degli orizzontamenti di un fabbricato, é ammesso l' innalzamento della quota del cornicione esistente fino ad un massimo di mt. 0,70, allo scopo di adeguare le altezze interne delle unità immobiliari ai minimi stabiliti dalle vigenti norme in materia); é altresì consentita una maggiore altezza nei limiti previsti dal comma 5 del presente articolo</li> <li>- Np = esistente fatti salvi gli interventi previsti dal comma 5 del presente articolo</li> <li>- Sc = esistente</li> <li>- V= esistente; nel caso però di interventi che comportino il rifacimento degli orizzontamenti, è consentito innalzare le quote di cornicione o di gronda esistenti per non più di 70 centimetri, allo scopo di adeguare le altezze interne alle norme vigenti, senza che ciò costituisca aumento del volume</li> <li>- Rc = esistente</li> </ul> <p>Vpl = obbligo al mantenimento di tutti gli spazi destinati a verde esistenti</p> <p>Ppl = 1mq./10mc di Volume (V) computato moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp) incrementata a seguito di intervento, per un'altezza virtuale di mt. 3,00</p>

<p>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)</p>	<p>da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che costituisce incremento del carico urbanistico preesistente o quando previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio, nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi o Permessi di Costruire convenzionati, nelle porzioni di territorio a tale scopo vincolate dal PRG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al servizio degli insediamenti residenziali e turistico- ricettivi = 25mq./90 mc.</li> <li>- al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale, produttiva artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo libero: minimo 80% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a parcheggi ed assoggettabile ad uso pubblico, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente: <ul style="list-style-type: none"> <li>- per parcheggi connessi alle zone d'insediamento commerciale, quantità previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</li> </ul> </li> </ul> <p>In luogo della cessione, potrà essere versato il corrispettivo per l'urbanizzazione ("oneri urbanizzativi") comprensivo dell'equivalente monetario della cessione di tutte le aree per le quali tale cessione non possa intervenire materialmente.</p> <p>Si applica il comma 13 dell'art. 8</p> <p>Devono essere osservate le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 2</p>
<p>Limiti degli insediamenti diversi da quelli residenziali (art. 8 n.t.a.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quelli descritti nella finca "Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.) ed in particolare per la vendita al dettaglio quelli di cui ai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio</li> </ul>
<p>Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nei nuclei frazionali è consentito il mantenimento, negli edifici esistenti, della destinazione agricola in atto; sono ammessi su di essi, nel caso di mantenimento di tale destinazione d'uso, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria alle seguenti condizioni: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) che non siano destinati ad allevamento di animali o a concimaie;</li> <li>b) che in essi non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria in materia, con la prevalente destinazione residenziale della presente area normativa.</li> </ol> </li> <li>- Si applicano inoltre i commi 8 e 9 dell'art. 6.</li> </ul>
<p>Condizioni particolari per la progettazione</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gli elementi di indirizzo contenuti nell'appendice allegata alle presenti norme tecniche di attuazione "Indirizzi per la trasformazione delle aree perimetrali ed esterne al nucleo urbano" sono di norma prescrittivi per la corretta progettazione degli interventi di ampliamento consentiti ai sensi del comma 11 del presente articolo; l'Amministrazione Comunale potrà valutare soluzioni tipologiche che possono discostarsi da quelle prospettate, in presenza di ipotesi progettuali che non alterino i prioritari obiettivi di carattere pubblico volti al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi.</li> <li>- Per gli interventi nelle località di Mombarone e Quarto che comportino nuovo incremento del fabbisogno infrastrutturale connesso allo smaltimento dei reflui, dovrà essere prevista nella fase antecedente il rilascio dei titoli abilitativi l'installazione di impianti di depurazione privata con tipologie e modalità di esecuzione idonee per garantire il corretto trattamento dei reflui e al fine di assicurare una elevata effettiva depurazione anche ricorrendo a sistemi di trattamento collettivi</li> </ul>
<p>Misure di mitigazione e compensazione ambientale</p>	<p>"Per l'area A2.1 in frazione Sessant perimetrata in cartografia si prescrivono le misure di mitigazione e compensazione ambientale previste dal Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (capitoli 9 e 10) approvato con la Variante 39.</p>

## ARTICOLO 18

### AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE E DI CONSOLIDAMENTO

1. In virtù delle verifiche compiute in sede di formazione dello strumento urbanistico generale che hanno riscontrato la prevalente destinazione residenziale, sono qualificate "aree residenziali consolidate" le parti del territorio, prive di ambiti meritevoli di essere salvaguardati, dotate di un basso livello di trasformabilità totalmente edificate ovvero quelle per le quali non sussistono le condizioni per un loro completamento; in tali aree, il Piano regolatore generale tende a determinare la riqualificazione anche delle forme e dell'aspetto dei fabbricati e la razionalizzazione degli stessi, senza determinare alcuna crescita edificatoria.
2. In virtù delle verifiche compiute in sede di formazione dello strumento urbanistico generale che hanno riscontrato la prevalente destinazione residenziale, sono qualificate "aree residenziali di consolidamento" le parti del territorio quasi totalmente edificate, in epoca recente, prive di ambiti meritevoli di essere salvaguardati, dotate di un basso livello di trasformabilità; in tali aree, il Piano regolatore generale tende a determinare la riqualificazione anche delle forme e dell'aspetto dei fabbricati, la razionalizzazione degli stessi, il completamento del tessuto edilizio, il potenziamento dei servizi.
3. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono cartograficamente individuate "ambiti di conservazione" per i quali vige la disciplina specificatamente prevista in tabella.
4. Nell'ambito delle zone di consolidamento di cui al presente articolo è consentita l'edificazione esclusivamente di tipologie edilizie che, per morfologia architettonica e caratteri distributivi, siano funzionali alla prevalente destinazione residenziale, fatta salva la possibilità che loro parti possano essere caratterizzate per l'insediamento di altre attività previste dalle destinazioni d'uso consentite, nel limite massimo del 25% della volumetria. Sono altresì consentite, purchè realizzate a seguito di approvazione di P.E.C.L.I., tipologie edilizie funzionali alle destinazioni d'uso direzionale, turistico ricettiva, commerciale nonché, in conformità con i disposti di cui ai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio, tipologie specifiche che configurino un insieme funzionalmente coordinato di negozi aventi strutture e servizi in comune (parcheggi, spazi di circolazione, etc.) per l'insediamento del commercio al dettaglio e dell'artigianato di servizio; l'unità minima di intervento dello S.U.E. è quella descritta dal 2° comma dell'art. 2 delle presenti norme.
5. Le trasformazioni edilizie e urbanistiche nell'ambito delle zone di consolidamento sono disciplinate dalla tabella.
6. Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla verifica di precedenti utilizzazioni edificatorie del lotto oggetto di intervento, autorizzabile solo per volumetrie a saturazione dell'indice di edificabilità previsto dal P.R.G.C.; le suddette verifiche saranno comprovate dalla presentazione di dichiarazioni asseverate da parte di un tecnico abilitato. e sottoscritte dalla proprietà.
7. Qualora l'area sulla quale si intende realizzare nuova edificazione non sia collegata funzionalmente con le opere di urbanizzazione primaria, il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di P.E.C.L.I. o a convenzione ex art. 49 4° comma della L.R. 56/77 e s. m. ed i. È altresì prescritto S.U.E., o permesso di costruire convenzionato, nel caso di aree di estensione superiore a 10.000 mq e/o 10.000 mc o direttamente interessate da opere di urbanizzazione secondaria. Nel caso di interventi edilizi comportanti cambio di destinazione d'uso di fabbricati di volume superiore a 10.000 m<sup>3</sup> devono essere ceduti o monetizzati gli standard differenziali (differenza fra gli standard relativi alla nuova destinazione d'uso e quelli relativi alla corrente destinazione d'uso) ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. solo per la volumetria eccedente i 10.000 m<sup>3</sup>. Resta inteso che in caso di mantenimento della stessa destinazione d'uso o di interventi su fabbricati di volumetria inferiore a 10.000 m<sup>3</sup> non sono dovuti standard.
8. Ancorché ricompresi in aree di consolidamento, gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica attivati o attivabili in seguito all'approvazione di S.U.E., permangono assoggettati a tale obbligo fino alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione.
9. Non è consentita autonoma edificazione in lotti liberi di bassi fabbricati così come definiti all'art. 13 delle presenti norme o autorimesse fuori terra monopiano, anche quando fossero assoggettati con vincolo pertinenziale a costruzioni e/o unità immobiliari insistenti su altri lotti ancorchè della stessa proprietà; è

altresì consentita la costruzione di autorimesse interrata e/o seminterrata nei terreni in declivio contestuali a sistemazioni a verde dell'area e autorimesse pluripiano nel rispetto dei parametri Dc, Df, Ds,H, Rc, Vpl.

10. *Comma abrogato a seguito dell'approvazione della Variante Parziale 38*

11. Nell'ambito della formazione del titolo abilitativo per lo sfruttamento delle aree individuate con apposito simbolo grafico e dalla sigla distintiva AL1, AL4, dovrà essere predisposta apposita relazione che:

- attestati l'adozione di tutti gli accorgimenti necessari per garantire il minor impatto sulle risorse idriche superficiali e sotterranee e valuti gli aspetti idromorfologici dell'intervento previsto;
- verifichi la presenza di manufatti in amianto nei fabbricati esistenti, prevedendo all'occorrenza il loro smaltimento in conformità alle norme vigenti;
- verifichi lo stato qualitativo delle aree dismesse valutando, in conformità con le norme vigenti in materia di bonifica, la presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali;
- valuti l'impianto urbanistico e quindi la disposizione planimetrica degli edifici in progetto e delle aree di pertinenza, gli allineamenti o arretramenti in funzione degli aspetti legati al contenimento dei consumi energetici, alla viabilità di servizio e di accesso ai lotti ed al rapporto con le aree limitrofe;
- valuti le caratteristiche tipologiche compositive e quindi la coerenza delle altezze degli edifici con le preesistenze, l'ampiezza delle maniche, i rapporti tra pieni e vuoti, le partiture e rifiniture delle facciate e, in rapporto con il Regolamento Edilizio, le tipologie di serramenti, ringhiere parapetti, recinzioni, materiali costruttivi, insegne e colori.

12. Nelle aree residenziali di consolidamento all'interno dei nuclei frazionali, sono ammessi, di norma mediante permesso di costruire, ampliamenti della volumetria legittimamente esistente alla data del 3.04.2007 di approvazione del Documento Programmatico relativo alla "Variante strutturale per le previsioni di insediamento nei nuclei frazionali"; tali ampliamenti, finalizzati al risparmio energetico, al miglioramento della qualità architettonica e delle condizioni igienico edilizie degli edifici, sono consentiti per le destinazioni d'uso ammesse nell'area, in deroga alla volumetria consentita e al rapporto di copertura previsti, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistico-edilizi della zona. Dalla suddetta possibilità di ampliamento sono comunque esclusi i lotti edificati classificati di tipo A e di tipo B all'interno degli ambiti di conservazione. All'interno degli ambiti di conservazione, l'ampliamento potrà essere assentito con permesso di costruire se l'intervento proposto non altera il numero delle unità immobiliari o con piano di recupero se lo stesso produce incremento delle unità immobiliari.

13. Gli ampliamenti, sulla base dei disposti di cui al precedente comma 12, non potranno in ogni caso determinare una densità fondiaria superiore al valore di 5 mc/mq disposto dal comma 2 dell'articolo 23 della LR 56/77 e s.m.i. e dovranno riprodurre i caratteri tipologici, posizionali, dimensionali, di morfologia del tetto e dei fronti degli edifici originari o circostanti individuati e documentati nei caratteri tipici e di interesse storico documentario con specifico rilievo di dettaglio al momento del progetto di intervento.

## TABELLA

<b>- AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE</b>	
- Sigle distintive	- B.0
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	- B
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- S.C.I.A.;</li> <li>- Permesso di costruire;</li> <li>- Permesso di costruire convenzionato;</li> <li>- Piano di recupero</li> </ul>
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residenziale;</li> <li>- Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</li> <li>- Commerciale per la vendita all' ingrosso (fino a 1500 mq. di Slp per unità immobiliare);</li> <li>- Direzionale;</li> <li>- Produttiva artigianale di servizio;</li> <li>- Turistica e ricettiva;</li> <li>- Sportiva e per l' impiego del tempo libero</li> </ul>
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per tutte le aree:</li> <li>- manutenzione ordinaria;</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- restauro conservativo;</li> <li>- risanamento conservativo;</li> <li>- ristrutturazione edilizia;</li> <li>- ampliamento di cui all'art. 14;</li> <li>- interventi di cui al comma 9 dell'art. 6;</li> </ul>
Parametri (art. 3 n.t.a.)	<p>Dc = esistente</p> <p>- Df = esistente</p> <p>Ds = esistente</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sono fatte salve maggiori distanze delle costruzioni dai cigli stradali, eventualmente prescritte dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia.</li> <li>- H = esistente fatti salvi gli interventi di ampliamento di cui all'art. 14 e di ristrutturazione edilizia nei quali, ai fini della maggiore sicurezza, sono consentite anche sopraelevazioni contestualmente alla dismissione dei locali potenzialmente allagabili, purchè non comportino aumento della superficie utile esistente, e sempre che tale sopraelevazione sia compatibile con la morfologia del tessuto edilizio circostante; nel caso di interventi che comportino il rifacimento degli orizzontamenti di un fabbricato, è ammesso l' innalzamento della quota del cornicione esistente fino ad un massimo di mt. 0,70, allo scopo di adeguare le altezze interne delle unità immobiliari ai minimi stabiliti dalle vigenti norme in materia;</li> <li>- Np = esistente fatti salvi gli interventi di ampliamento di cui all'art. 14 e di ristrutturazione edilizia, nei quali, ai fini della maggiore sicurezza, sono consentite anche sopraelevazioni contestualmente alla dismissione dei locali potenzialmente allagabili, purchè non comportino aumento della superficie utile esistente, e sempre che tale sopraelevazione sia compatibile con la morfologia del tessuto edilizio circostante.</li> <li>- V = esistente</li> <li>- Nel caso di interventi che comportino il rifacimento degli orizzontamenti, è consentito innalzare le quote di cornicione o di gronda esistenti per non più di 70 centimetri, allo scopo di adeguare le altezze interne alle norme vigenti, senza che ciò costituisca aumento del volume;</li> </ul> <p>Rc = esistente</p> <p>Vpl = obbligo al mantenimento di tutti gli spazi destinati a verde esistenti</p> <p>Non si applica il comma 7 dell'art. 13.</p>

<p>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)</p>	<p>da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che costituisce incremento del carico urbanistico preesistente o quando previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio, nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi o Permessi di Costruire convenzionati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al servizio degli insediamenti residenziali e turistico- ricettivi = 25mq./90 mc.</li> <li>- al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale, produttiva artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo: minimo 80% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a parcheggi ed assoggettabile ad uso pubblico, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.</li> </ul> <p>per parcheggi connessi alle zone d'insediamento commerciale, quantità previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In luogo della cessione, potrà essere versato il corrispettivo per l'urbanizzazione ("oneri urbanizzativi") comprensivo dell'equivalente monetario della cessione di tutte le aree per le quali tale cessione non possa intervenire materialmente.</li> <li>- Si applica il comma 13 dell'art. 8</li> <li>- Devono essere osservate le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 2</li> </ul>
<p>Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art 11 n.ta.) (tav. 19.n.e23.n)</p>	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"</p>
<p>Limiti degli insediamenti diversi da quelli residenziali</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti nella quantità di superficie utile legittimamente autorizzata alla data di adozione della rielaborazione parziale ex art. 15 comma 15 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.</li> </ul>
<p>Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nei nuclei frazionali è consentito il mantenimento, negli edifici esistenti, della destinazione agricola in atto; sono ammessi su di essi, nel caso di mantenimento di tale destinazione d'uso, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria alle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) che non siano destinati ad allevamento di animali o a concimaie;</li> <li>b) che in essi non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria in materia, con la prevalente destinazione residenziale della presente area normativa.</li> </ul> </li> <li>- Si applicano inoltre i commi 8 e 9 dell'art. 6</li> </ul>
<p>Ambiti di conservazione</p>	<p>Le tavole del PRG individuano e delimitano, all'interno delle aree di consolidamento, ambiti di conservazione, cui si applicano le disposizioni che disciplinano le aree di conservazione e quelle del seguente art. 33. Fatta eccezione per i fabbricati, vincolati e tutelati ai sensi della L. 1089/39, ad esclusione della manutenzione ordinaria, tutti gli interventi edilizi ammessi sugli immobili segnalati da salvaguardare, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., con numerazione riferita all'elenco contenuto nell'elaborato 10 e compresi negli ambiti di conservazione, sono sottoposti al preventivo parere di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.. Per gli altri fabbricati compresi negli ambiti di conservazione, ma non segnalati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., tale obbligo di parere preventivo vige solo per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento.</p> <p>Negli ambiti di conservazione "assimilabili ai lotti edificati di tipo B, C e D in aree di conservazione" é consentito l' ampliamento, sia nel caso di cui all' articolo 14, sia nel caso di sfruttamento di possibilità edificatorie residue.</p>

<b>AREE RESIDENZIALI DI CONSOLIDAMENTO</b>	
Sigle distintive	B.1.n - B.2.n - B.3.n - B.4.n - B.5.n - B.6.n - B.7.n - B.8.n - B.9.n - B.10.n - B.11.n - B.12.n - B.13.n - B.14.n - B.15.n - B.16.n - B.17.n - B.18.n - B.19.n - B.20.n - B.21.n - B.22.n
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	B
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- S.C.I.A.;</li> <li>- Permesso di costruire;</li> <li>- Permesso di costruire convenzionato;</li> <li>- Piano di Recupero</li> <li>- Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche (articolo 47 della L.R. 56/77 e s.m. e i.);</li> <li>- Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa, nei casi previsti dai commi 4 e 7 del presente articolo.</li> <li>- Concessione convenzionata nei casi previsti dal comma 5 dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.</li> </ul>
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residenziale;</li> <li>- Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</li> <li>- Commerciale per la vendita all'ingrosso</li> <li>- Direzionale;</li> <li>- Produttiva artigianale di servizio;</li> <li>- Turistica e ricettiva;</li> <li>- Sportiva e per l'impiego del tempo libero</li> </ul>
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	<p>Per tutte le aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria;</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- restauro conservativo;</li> <li>- risanamento conservativo;</li> <li>- ristrutturazione edilizia;</li> <li>- interventi di cui all'art. 14;</li> <li>- interventi di cui al comma 9 dell'art. 6.</li> <li>- ampliamenti di cui al comma 12 del presente articolo, da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. se relativi ad edifici ricompresi all'interno di ambito di conservazione</li> </ul> <p>Per tutte le aree, con l'esclusione delle aree contraddistinte dalla sigla B.13.n:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ristrutturazione integrale</li> <li>- ristrutturazione urbanistica (ammesso solo previa formazione ed approvazione di Piano di recupero)</li> <li>- ampliamento;</li> <li>- completamento;</li> <li>- sostituzione;</li> <li>- demolizione</li> </ul>
Parametri (art. 3 n.t.a.)	<p>In assenza di parametri vigono le disposizioni di cui al comma 8 dell'art. 2</p> <p>Per tutte le aree:</p> <p>E' consentita l'edificazione in aderenza</p> <p>E' consentita l'edificazione, sul confine, dei fabbricati di cui all'ultimo comma dell'art. 13 fatto salvo quanto disposto al comma 9 del presente articolo</p> <p>Ppl = da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che incrementa il carico urbanistico preesistente: al servizio degli insediamenti ammessi: 1 mq./10 mc</p> <p>Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.1.n.:</p> <p>If = 3 mc/mq Rc = 50% Vpl = 20%</p>

Np = 6  
 H = mt. 20,00  
 Dc = mt. 5,00  
 Df = mt. 10,00  
 Ds = 3,50 o disposti comma 4 articolo 12  
 Sul lato ovest di C. Alfieri, su via Pollenzo e sul lato est di C. Don Minzoni (da via Pollenzo a piazza Torino) sono ammesse costruzioni sul filo stradale.  
 Sui fronti lungo C. Alfieri e lungo corso Dante : costruzioni continue.  
 Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.2.n.:  
 area interamente interessata da un Piano esecutivo convenzionato in corso di attuazione.  
 It =  
 Rc =  
 Vpl =  
 Np =  $\Rightarrow$  Parametri come previsti dal Piano Esecutivo Convenzionato  
 H =  
 Dc =  
 Df =  
 Ds =  
 Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.3.n.:  
 If = 2 mc/mq  
 Rc = 35%  
 Vpl = 30%  
 Np = 4 (per i fabbricati fronteggianti Viale Pilone = 5)  
 H = mt. 13,50 (per i fabbricati fronteggianti Viale Pilone= mt.16,50)  
 Dc = mt. 7,00  
 Df = mt. 10,00  
 Ds = mt. 7,00 o disposto comma 4 articolo 12  
 Per le parti di aree nelle quali è impedita la realizzazione di locali interrati (Cfr. elaborati 19n e articolo 11 delle presenti norme):  
 Rc = 40% - in alternativa Np = 5 - H = mt 16,50  
 Su corso Savona e su corso Venezia sono ammesse costruzioni sul filo stradale; su corso Don Minzoni e corso Gramsci sono ammesse costruzioni sul filo stradale; sul lato sud di corso Alfieri (da piazza S.Caterina a via Pollenzo) e sulla via Pollenzo, sono ammesse costruzioni sul filo stradale  
 Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.4.n.:  
 If = 2 mc/mq  
 Rc = 35%  
 Vpl = 30%  
 Np = 3  
 H = mt. 10,00  
 Dc = mt. 7,00  
 Df = mt. 10,00  
 Ds = mt. 6,00 o disposto comma 4 articolo 12  
 per le parti di aree nelle quali è impedita la realizzazione di locali interrati (Cfr. elaborati 19n. e articolo 11 delle presenti norme):  
 Rc = 35% - Np = 4 - H = mt 13,50  
 Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.5.n.:  
 If = 1 mc/mq  
 Rc = 35%  
 Vpl = 40%  
 Np = 3  
 H = mt. 10,00  
 Dc = mt. 7,00  
 Df = mt. 10,00  
 Ds = mt. 6,00 o disposto comma 4 articolo 12  
 per le parti di aree nelle quali è impedita la realizzazione di locali interrati (Cfr. elaborati 19n e articolo 11 delle presenti norme):  
 Np = 4 - H = mt. 13,50  
 Per la parte dell'area B5.1 su via Arò:  
 Np = 6

	<p>H = mt. 20,00</p> <p>Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.6.n.:</p> <p>If = 1 mc/mq</p> <p>Rc = 20%</p> <p>Vpl = 40%</p> <p>Np = 2</p> <p>H = mt. 7,00</p> <p>Dc = mt. 7,00</p> <p>Df = mt. 10,00</p> <p>Ds = mt. 6,00 o disposto comma 4 articolo 12</p> <p>Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.7.n.:</p> <p>If = 0,35 mc/mq</p> <p>Rc = 20%</p> <p>Vpl = 50%</p> <p>Np = 2</p> <p>H = mt. 7,00</p> <p>Dc = mt. 7,00</p> <p>Df = mt. 10,00</p> <p>Ds = mt. 6,00 o disposto comma 4 articolo 12</p> <p>Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.8.n.:</p> <p>If = 0,75 mc/mq</p> <p>Rc = 30%</p> <p>Vpl = 30%</p> <p>Np = 2</p> <p>H = mt. 7,00</p> <p>Dc = mt. 3,50 (ammessa la costruzione in aderenza)</p> <p>Df = mt. 10,00</p> <p>Ds = mt. 3,50 o disposto comma 4 articolo 12</p> <p>Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.9.n.:</p> <p>If = 0,25 mc/mq</p> <p>Rc = 20%</p> <p>Vpl = 50%</p> <p>Np = 2</p> <p>H = mt. 7,00</p> <p>Dc = mt. 5,00</p> <p>Df = mt. 10,00</p> <p>Ds = mt. 7,00 o disposto comma 4 articolo 12</p> <p>Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.10.n (P.E.E.P. completamente attuati):</p> <p>If = aree a capacità insediativa esaurita</p> <p>Rc = 45%</p> <p>Vpl = aree a capacità insediativa esaurita</p> <p>Np = aree a capacità insediativa esaurita</p> <p>H = aree a capacità insediativa esaurita</p> <p>Dc = mt. 5,00</p> <p>Df = mt. 10,00</p> <p>Ds = filo edilizio esistente</p> <p>Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.11.n.:</p> <p>Area interamente interessata da un Piano esecutivo convenzionato in corso di attuazione</p> <p>It =</p> <p>Rc =</p> <p>Vpl =</p> <p>Np = ⇒ Parametri come previsti dal Piano Esecutivo      Convenzionato</p> <p>H =</p> <p>Dc =</p> <p>Df =</p> <p>Ds =</p> <p>Per le aree di consolidamento contraddistinte dalle sigle B.12.n.:</p> <p>If = 2</p> <p>Rc = 35%</p>
--	---

	<p>Vpl = 30%</p> <p>Np = 5</p> <p>H = mt 16,50</p> <p>Dc = mt 7,00</p> <p>Df = mt 10,00</p> <p>Ds = mt 3,50 o disposto comma 4 articolo 12</p> <p>Su C.so Alessandria, su C.so Casale e su Viale Pilone sono ammesse costruzioni sul filo stradale</p> <p>Per le aree di consolidamento contraddistinte dalle sigle B.13.n.:</p> <p>If = area a capacità insediativa esaurita</p> <p>Rc = 20%</p> <p>Vpl = 40%</p> <p>Np = 3</p> <p>H = mt 10,00</p> <p>Dc = mt 7,00</p> <p>Df = mt 10,00</p> <p>Ds = mt 3,50</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla B14.n.:</p> <p>If = 1.45 mc/mq</p> <p>Rc = 35%</p> <p>Vpl = 35%</p> <p>Np = 3</p> <p>H = mt. 11,50</p> <p>Dc = mt. 5,00</p> <p>Df = mt. 10,00</p> <p>Ds = mt. 6,00.</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla B15.n.:</p> <p>If = 0,53 mc/mq</p> <p>Rc = 20%</p> <p>Vpl = 40%</p> <p>Np = 2</p> <p>H = mt. 8,40</p> <p>Dc = mt. 7,00</p> <p>Df = mt. 10,00</p> <p>Ds = mt. 7,00.</p> <p>Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.16.n.:</p> <p>If = area a capacità insediativa esaurita</p> <p>Rc = 20%</p> <p>Vpl = 40%</p> <p>Np = 2</p> <p>H = mt. 7,00</p> <p>Dc = mt. 7,00</p> <p>Df = mt. 10,00</p> <p>Ds = mt. 6,00 o disposto comma 4 articolo 12</p> <p>Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.17.n.:</p> <p>If = area a capacità insediativa esaurita</p> <p>Rc = 35% con Np = 5 e H = mt 16,50</p> <p>in alternativa</p> <p>Rc = 40% con Np = 4 e H = mt 13,50</p> <p>Vpl = 30%</p> <p>Dc = mt. 7,00</p> <p>Df = mt. 10,00</p> <p>Ds = mt. 7,00 o disposto comma 4 articolo 12, su corso Savona sono ammesse costruzioni sul filo stradale</p> <p>Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.18.n.:</p> <p>If = 1 mc/mq</p> <p>Rc = 30%</p> <p>Vpl = 30%</p> <p>Np = 3</p> <p>H = mt. 10,00</p> <p>Dc = mt. 7,00</p>
--	---

	<p>Df = mt. 10,00  Ds = mt. 6,00 o disposto comma 4 articolo 12;  Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.19.n.:  If = 0,35 mc/mq  Rc = 30%  Vpl = 40%  Np = 2  H = mt. 7,00  Dc = mt. 7,00  Df = mt. 10,00  Ds = mt. 6,00 o disposto comma 4 articolo 12;  Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.20.n.:  If = 0,75 mc/mq  Rc = 40%  Vpl = 30%  Np = 2  H = mt. 7,00  Dc = mt. 3,50 (ammessa la costruzione in aderenza)  Df = mt. 10,00  Ds = mt. 3,50 o disposto comma 4 articolo 12  Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.21.n.:  If = area a capacità insediativa esaurita  Rc = 40%  Vpl = 30%  Np = 2  H = mt. 7,00  Dc = mt. 3,75 (ammessa la costruzione in aderenza)  Df = mt. 10,00  Ds = mt. 3,50 o disposto comma 4 articolo 12"  Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.22.n.:  If = 0,25 mc/mq  Rc = 20%  Vpl = 17%  Np = 2  H = mt. 7,00  Dc = mt. 5,00  Df = mt. 10,00  Ds = mt. 7,00 o disposto comma 4 articolo 12</p>
<p>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)</p>	<p>da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che costituisce incremento del carico urbanistico preesistente o quando previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio, nell'ambito di Concessione Convenzionata e di Strumenti Urbanistici Esecutivi, nelle porzioni di territorio a tale scopo vincolate dal PRG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al servizio degli insediamenti residenziali e turistico-ricettivi = 25mq./90 mc.</li> <li>- al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale, produttiva artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo libero: minimo 80% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a parcheggi ed assoggettabile ad uso pubblico, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.</li> </ul> <p>per parcheggi connessi alle zone d'insediamento commerciale, quantità previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio</p> <p>In luogo della cessione, potrà essere versato il corrispettivo per l'urbanizzazione ("oneri urbanizzativi") comprensivo dell'equivalente monetario della cessione di tutte le aree per le quali tale cessione non possa intervenire materialmente.</p> <p>Si applica il comma 13 dell'art. 8  Devono essere osservate le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 2</p>

<p>Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art. 11 n.ta.) (tavv. 19.n e 23.n)</p>	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"</p>
<p>Limiti degli insediamenti diversi da quelli residenziali</p>	<p>Limiti tipologici di cui all'art.18, comma 4. Per tipologie specifiche destinate al commercio al dettaglio come previsto dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio</p>
<p>Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area</p>	<p>Nella sola area B5.3, per le attività produttive esistenti alla data di entrata in vigore del presente Piano (B.U.R. n° 23 del 7.06.2000) è consentito, attraverso permesso di costruire convenzionato, l'ampliamento, assentibile una sola volta per la durata di vigenza del P.R.G. stesso, pari ad un terzo della Slp legittimamente esistente a tale data, con un massimo di 1000 mq, in deroga all'indice di edificabilità ed al rapporto di copertura prescritti nell'area. Nei nuclei frazionali è consentito il mantenimento, negli edifici esistenti, della destinazione agricola in atto; sono ammessi su di essi, nel caso di mantenimento di tale destinazione d'uso, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria alle seguenti condizioni: a) che non siano destinati ad allevamento di animali o a concimaie; b) che in essi non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria in materia, con la prevalente destinazione residenziale della presente area normativa. Si applicano inoltre i commi 8 e 9 dell'art. 6.</p>
<p>Ambiti di conservazione</p>	<p>Le tavole del PRG individuano e delimitano, all'interno delle aree di consolidamento, ambiti di conservazione, cui si applicano le disposizioni che disciplinano le aree di conservazione e quelle del seguente art. 33. Fatta eccezione per i fabbricati, vincolati e tutelati ai sensi della L. 1089/39, ad esclusione della manutenzione ordinaria, tutti gli interventi edilizi ammessi sugli immobili segnalati da salvaguardare, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., con numerazione riferita all'elenco contenuto nell'elaborato 10 e compresi negli ambiti di conservazione, sono sottoposti al preventivo parere di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.. Per gli altri fabbricati compresi negli ambiti di conservazione, ma non segnalati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., tale obbligo di parere preventivo vige solo per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento. Negli ambiti di conservazione "assimilabili ai lotti edificati di tipo B, C e D in aree di conservazione" è consentito l'ampliamento, sia nel caso di cui all'articolo 14, sia nel caso di sfruttamento di possibilità edificatorie residue.</p>
<p>Misure di compensazione ambientale</p>	<p>All'interno delle "aree soggette a particolari prescrizioni relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche" dovrà essere garantito il corretto smaltimento delle acque meteoriche prevedendo, qualora non già presente un sistema di collettamento delle stesse: - la raccolta delle stesse e il loro corretto utilizzo nell'ambito dell'attività insedianda; - soluzioni permeabili e/o semipermeabili nella realizzazione dei parcheggi sia pubblici che privati; - nel caso sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative, la realizzazione di sistemi che consentano il graduale rilascio dei deflussi nella rete fognaria.</p>
<p>Condizioni particolari per la progettazione</p>	<p>Gli elementi di indirizzo contenuti nell'appendice allegata alle presenti norme tecniche di attuazione "Indirizzi per la trasformazione delle aree perimetrali ed esterne al nucleo urbano" sono di norma vincolanti per la corretta progettazione degli ampliamenti consentiti ai sensi del comma 12 del presente articolo; l'Amministrazione Comunale potrà valutare soluzioni tipologiche che possono discostarsi da quelle prospettate, in presenza di ipotesi progettuali che non alterino i prioritari obiettivi di carattere pubblico volti al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi. Per gli interventi nelle località di Mombarone e Quarto che comportino nuovo incremento del fabbisogno infrastrutturale connesso allo smaltimento dei</p>

	reflui, dovrà essere prevista nella fase antecedente il rilascio dei titoli abilitativi l'installazione di impianti di depurazione privata con tipologie e modalità di esecuzione idonee per garantire il corretto trattamento dei reflui e al fine di assicurare una elevata effettiva depurazione anche ricorrendo a sistemi di trattamento collettivi.
--	---

## ARTICOLO 19

### AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE.

1. In virtù delle verifiche compiute in sede di formazione dello strumento urbanistico generale che hanno riscontrato la prevalente destinazione residenziale, sono qualificate "aree residenziali di trasformazione" le parti del territorio edificate, caratterizzate da degrado, prive di ambiti meritevoli di essere salvaguardati; in tali aree il Piano regolatore generale tende a determinare la ristrutturazione del tessuto urbanistico ed edilizio, la sua razionalizzazione, la creazione di nuovi percorsi per il traffico veicolare, il potenziamento dei servizi, anche con riferimento a quanto disposto dall'art. 14 della L.R. 20/2009 e s.m. ed i..
2. Le aree di consolidamento contraddistinte dalle sigle B.n.n, in tutto o in parte ricomprese nelle aree di trasformazione, sono aree di completamento urbanizzate, anche ai fini e per gli effetti delle disposizioni di cui all'art. 85, comma quinto, della legge regionale n. 56/1977 e s.m. e i..
3. Le aree di nuovo impianto, contraddistinte dalle sigle C.n.n, in tutto o in parte ricomprese nelle aree di trasformazione, non sono aree di completamento urbanizzate ai fini e per gli effetti delle disposizioni di cui all'art. 85, comma quinto, della legge regionale n. 56/1977 e s.m. e i..
4. Le aree di cui al presente articolo possono essere sottoposte, da apposita deliberazione del Consiglio Comunale assunta ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera e), della Legge Regionale 56/1977 e s. m., a piano particolareggiato; la deliberazione anzidetta definisce l'ambito del Piano medesimo.
5. Attraverso ai piani particolareggiati di cui al precedente comma, possono essere realizzati gli incrementi di volume di cui alla tabella che segue proporzionalmente alla superficie territoriale dell'ambito definito ai sensi del precedente comma nonché all'eventuale eccedenza di aree standard rispetto alla capacità insediativa prevista dal Piano Particolareggiato, ferma restando la possibilità la cessione degli standard dovuti in sede di S.U.E. per oggettive limitazioni fisiche e morfologiche dell'area di intervento individuata ai sensi del comma precedente, limitazioni che si riscontrano in presenza di uno o più dei seguenti requisiti:
  - lotto d'intervento con superficie territoriale inferiore a mq 5.000;
  - presenza sul lotto d'intervento di edifici con superficie coperta pari o maggiore al 50% della superficie territoriale dello stesso;
  - la superficie delle aree da cedere per standard previsti dal S.U.E. al netto delle aree allo scopo individuate dal PRGC, incida per più del 50% sulla superficie fondiaria del lotto d'intervento.
6. In assenza di Piano Particolareggiato, sono consentiti tutti i tipi di intervento edilizio disciplinati dalle presenti norme, nei limiti degli indici fondiari massimi indicati nella tabella che segue, e comunque con il limite di tre metri cubi per metro quadrato.
7. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono cartograficamente individuate "ambiti di conservazione" per i quali vige la disciplina specificatamente prevista in tabella.
8. La tabella che segue disciplina le trasformazioni edilizie e urbanistiche nelle aree di cui al presente articolo.

## TABELLA

<b>- AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE</b>	
- Sigle distintive	- T.1 - T.2 - T.3 - T.4
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	<ul style="list-style-type: none"> <li>- per le aree di consolidamento ricadenti nel perimetro delle aree T.1, T.2, T.3, T.4:</li> <li>- B</li> <li>- per le aree di nuovo impianto ricadenti nel perimetro delle aree T.1, T.2, T.3, T.4:</li> <li>- C</li> </ul>
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A seguito di apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, assunta ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera e) della legge regionale 56/77 e successive modificazioni che ne definisca l'ambito:</li> <li>- Piano Particolareggiato;</li> <li>- fino all'approvazione del Piano Particolareggiato:</li> <li>- S.C.I.A.;</li> <li>- Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa;</li> <li>- Permesso di costruire;</li> <li>- Permesso di costruire convenzionato;</li> <li>- nelle zone di recupero individuate:</li> <li>- Piano di recupero</li> </ul>
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residenziale;</li> <li>- Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</li> <li>- Commerciale per la vendita all'ingrosso;</li> <li>- Direzionale;</li> <li>- Produttiva artigianale di servizio;</li> <li>- Turistica e ricettiva;</li> <li>- Sportiva e per l'impiego del tempo libero</li> <li>- Le destinazioni d'uso ammesse sono comunque quelle previste dalla specifica area di P.R.G.C. di appartenenza.</li> </ul>
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In assenza di Piano Particolareggiato, gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti dalla specifica area di P.R.G.C. di appartenenza.</li> <li>- Dopo l'approvazione del Piano Particolareggiato, secondo le disposizioni dello stesso:</li> <li>- tutti quelli previsti nell'art. 5 delle presenti norme</li> <li>- interventi di cui all' art. 14;</li> <li>- interventi di cui al comma 9 dell' art. 6</li> </ul>
Parametri (art. 3 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In assenza di parametri vigono le disposizioni di cui al comma 8 dell'art. 2</li> <li>- Per gli interventi consentiti, fino all' approvazione del Piano Particolareggiato, vengono utilizzati i parametri relativi alle aree di PRGC ricadenti all'interno della perimetrazione delle aree T.1, T.2, T.3, T.4</li> <li>- Per gli interventi disciplinati dal Piano Particolareggiato i parametri edilizi sono stabiliti nei limiti di quanto indicato al precedente comma 8 dell'art. 2 delle Norme tecniche di attuazione vigenti, dopo l'approvazione dello stesso:</li> <li>Dc = da definire in sede di S.U.E.</li> <li>- Df = da definire in sede di S.U.E.</li> <li>- Ds = da definire in sede di S.U.E.</li> <li>- H = da definire in sede di S.U.E.</li> <li>- Np = da definire in sede di S.U.E.</li> <li>- If = da definire in sede di S.U.E.</li> <li>- Rc = da definire in sede di S.U.E.</li> <li>- Vpl = da definire in sede di S.U.E.</li> </ul> <p>Ppl = da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che incrementa il carico urbanistico preesistente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 mq./10 mc</li> <li>- Il prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo disciplina gli interventi</li> </ul>

	<p>edilizi consentiti dal PRG con un incremento massimo, rispetto al volume del patrimonio edilizio esistente :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per le aree di trasformazione contraddistinte dalla sigla T.1 : di mc. 146.630</li> <li>- Per le aree di trasformazione contraddistinte dalla sigla T.2 : di mc. 131.322</li> <li>- Per le aree di trasformazione contraddistinte dalla sigla T.3 : di mc. 79.213</li> <li>- Per le aree di trasformazione contraddistinte dalla sigla T.4: di mc. 71.175 derivanti dalla ricollocazione di volumetrie conseguenti a interventi disciplinati da un Piano Particolareggiato di riqualificazione e riutilizzo degli immobili "Ex Asl"; da tale ambito T4, che deve essere oggetto di specifica valutazione geologico tecnica in fase di progetto urbanistico esecutivo, deve essere escluso il sito inquinato ai sensi del D. Lgs 5 febbraio 1997 n. 22 e sm ed i denominato "Villaggio San Fedele" come da ordinanza del Ministero dell'Interno 30.04.2001, comprensivo dell'area dello stabilimento produttivo Astigiana Ammortizzatori Srl ex Way-Assauto e di tutta l'area urbana di San Fedele posta a valle idrogeologico (indicato nell'elaborato 22B2 del PRGC vigente).</li> </ul>
<p>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)</p>	<p>Nel caso di attuazione del P.R.G. nelle porzioni di aree di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale ricadenti all'interno del perimetro delle aree di Trasformazione, nell'ambito di Piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa, nelle seguenti misure:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al servizio di insediamenti residenziali e turistico ricettivi: 25,00 mq. / 90,00 mc.;</li> <li>- al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale, produttiva artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo libero: minimo 100% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a parcheggi ed assoggettabile ad uso pubblico, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.</li> </ul> <p>per parcheggi connessi alle zone d'insediamento commerciale, quantità previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</p> <p>Nel caso di attuazione del P.R.G., a seguito dell'approvazione del Piano Particolareggiato:</p> <p>le Norme di Attuazione e la Relazione Finanziaria del Piano Particolareggiato definiscono il corrispettivo per l'urbanizzazione ("oneri urbanizzativi") comprensivo dell'equivalente monetario della cessione di tutte le aree per le quali tale cessione non può intervenire materialmente.</p> <p>In sede di formazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo è consentito apportare, per motivate esigenze tecniche, piccole variazioni alle indicazioni cartografiche di PRG, relativamente alla viabilità, (che non prosegua al di fuori del perimetro dell'intervento), alla localizzazione delle aree per Servizi pubblici e, conseguentemente, delle Superfici fondiariae (Sf), a condizione che tali variazioni non comportino decrementi alle aree vincolate a servizi e che siano effettuate nel rispetto delle limitazioni dimensionali complessive degli insediamenti prescritte dalla presente tabella alla voce "Parametri".</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Devono essere osservate le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 2</li> </ul>
<p>Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art. 11 n.ta.) (tav. 19.ne23.n)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"</li> </ul>
<p>Limiti degli insediamenti diversi da quelli residenziali</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per gli interventi consentiti fino all'approvazione del Piano Particolareggiato:</li> <li>- quelli previsti dalla specifica area di P.R.G.C. di appartenenza</li> </ul> <p>Dopo l'approvazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- secondo le disposizioni particolari dello stesso.</li> </ul>
<p>Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- da definire in sede di Piano Particolareggiato;</li> <li>- fino all'approvazione del Piano Particolareggiato, si applicano i commi</li> </ul>

alle destinazioni ammesse nell'area	8 e 9 dell' art.6.
Ambiti di conservazione	- Le disposizioni in merito agli ambiti di conservazione sono quelle stabilite per le aree in cui sono compresi

## ARTICOLO 20

### **AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE PER LA CREAZIONE DI SERVIZI, OCCUPATE DA IMPIANTI PRODUTTIVI DA RILocalIZZARE, E SPECIALI RIMANDATE A STRUMENTO URBANISTICO DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA**

1. Le aree residenziali di trasformazione per la creazione di servizi sono le parti del territorio compromesse e carenti di servizi, in cui il P.R.G. tende a determinare la ricomposizione urbana e la più opportuna dotazione di servizi pubblici; il perimetro dei S.U.E. corrisponde a quello cartograficamente individuato per ogni singola area; esso potrà essere variato, ai sensi dell'8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., solo se la creazione di servizi assume una sua autonoma rilevanza.  
Alle aree per servizi pervenute all'amministrazione comunale in applicazione dei disposti del presente comma, ancorché non individuate in cartografia con apposito retino, si applicano i disposti di cui all'articolo 8 delle presenti norme.
2. Le aree residenziali di trasformazione occupate da impianti produttivi da rilocalizzare sono le parti del territorio occupate da rilevanti impianti produttivi, che devono essere trasferiti in aree proprie, riconvertendo a funzioni urbane gli spazi di risulta; in tali aree il Piano regolatore generale tende a determinare l'allontanamento e la rilocalizzazione degli impianti predetti e la successiva riqualificazione del tessuto urbano, anche con la formazione di nuovi percorsi per il traffico e di nuovi servizi pubblici, anche con riferimento a quanto disposto dall'art. 14 della L.R. 20/2009 e s.m. ed i..
3. Le aree speciali di trasformazione rimandate a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica sono le parti di territorio compromesse, che il Piano tende a ricomporre organicamente, razionalizzando l'insediamento, migliorandone l'assetto visibile ed assicurandovi la più opportuna dotazione di servizi anche attraverso all'attività degli operatori; in tali aree, la ricomposizione anzidetta richiede la progettazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica preordinati al raggiungimento delle finalità sovraelencate.
4. Le tabelle che seguono disciplinano le trasformazioni edilizie e urbanistiche nelle aree di cui al presente articolo.
5. Nell'ambito del prescritto S.U.E. nelle zone di cui al presente articolo è consentita l'edificazione esclusivamente di tipologie edilizie che, per morfologia architettonica e caratteri distributivi, siano funzionali alla destinazione residenziale quando prevalente, fatta salva la possibilità che loro parti possano essere caratterizzate per l'insediamento di altre attività previste dalle destinazioni d'uso consentite. In questo caso sono altresì consentite, per le altre destinazioni ammesse, tipologie edilizie congrue purché contenute nel 40% della volumetria ammissibile
6. Gli interventi di nuovo impianto previsti sulle aree di cui al presente articolo dovranno presentare caratteristiche tecnologiche volte al massimo risparmio energetico e tipologie edilizie coerenti con i principi della bio-architettura.
7. Lo strumento urbanistico esecutivo d'iniziativa pubblica dell'area TP 9.1 identifica e disciplina le aree destinate a pubblica viabilità, a servizi sociali, a parcheggio, nonché quelle destinate a residenza, anche a valenza sociale (min. 10% della volumetria complessiva per Edilizia Residenziale Pubblica, di cui 5% Edilizia Sovvenzionata e 5% Edilizia Agevolata) e ad attività commerciali, direzionali o turistico recettive. Le funzioni sopra elencate potranno essere localizzate, nell'ambito della convenzione quadro per il riutilizzo degli immobili dell'ASL nel complesso dell'ospedale vecchio, contrassegnato con la sigla VA1, con particolare riferimento a destinazioni a servizi pubblici connessi alla valorizzazione del tessuto sociale e culturale della città, nonché nella Piazza Campo del Palio, in quest'ultima limitatamente alle destinazioni a viabilità, parcheggio e servizi e solo in sede di attuazione dello strumento urbanistico esecutivo dell'area TP9.1, che, per l'area di piazza campo del Palio, dovrà essere finalizzato alla valorizzazione delle funzioni e del disegno urbanistico storicamente consolidati della piazza. Detta convenzione quadro potrà comprendere anche le trasformazioni previste negli altri immobili variamente localizzati nell'area urbana all'esterno dell'area TP9.1, contraddistinti dalle sigle VA3 e VA4. Lo strumento urbanistico esecutivo d'iniziativa pubblica potrà prevedere altresì la demolizione parziale o totale dei corpi di fabbrica non aventi rilievo storico monumentale del complesso dell'"ospedale vecchio" secondo quanto indicato nell'Elab. n. 27 – Tavola del Centro Storico Urbano e contestualmente la cessione o assoggettamento ad uso pubblico di parte dei sedimi di risulta.

8. Nell'ambito dello S.U.E. di iniziativa pubblica la quantità di aree a servizi ex art. 21 L.R. 56/77 cartograficamente indicata in P.R.G.C. dovrà essere incrementata con riferimento ai disposti dell'art 21 della legge regionale 56/1977 e s.m. e.i in maniera direttamente proporzionale alle quote di capacità insediative residenziali o terziarie che verranno previste nel complesso dell'ospedale vecchio. Dette aree potranno essere reperite sia in attrezzature multipiano delle rimanenti aree a servizi, sia mediante la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico dei sedimi dei volumi demoliti. Lo strumento urbanistico esecutivo, che deve essere sottoposto ai pareri indicati dalla LR 56/77 smi art. 40 e 41bis, dal Decreto Legislativo 42/2004 e dal Decreto Legislativo 163/2006 agli artt. 95,96, indicherà inoltre le modalità di demolizione, le possibilità di riedificazione dei volumi demoliti tramite il trasferimento di diritti edificatori all'interno dell'area residenziale di trasformazione T4, la destinazione delle aree di risulta dalle demolizioni, le destinazioni e gli interventi ammessi per le porzioni non demolite di pregio storico monumentale, le modalità d'incentivazione delle trasformazioni secondo principi di architettura ecosostenibile. I volumi demoliti, potranno essere riedificati con un premio di cubatura fino al 40% della loro consistenza, sempre nei limiti e secondo le indicazioni planovolumetriche previste dallo strumento urbanistico esecutivo stesso. In assenza del citato strumento urbanistico esecutivo e al di fuori della convenzione quadro per il riutilizzo degli immobili dell' ASL gli edifici facenti parte del complesso dell'ex ospedale, contrassegnati in cartografia con la sigla VA1, potranno essere oggetto solo d'interventi di straordinaria manutenzione senza modifica della destinazione d'uso per quanto riguarda i volumi che la variante prevede di conservare o rilocalizzare e di demolizione per quanto riguarda i volumi che la variante prevede di eliminare senza rilocalizzazione, sempre secondo le indicazioni contenute nell'Elaborato 27 – Tavola del Centro Storico Urbano.
9. In relazione all'edificio ex Torre Littoria situato in corso alla Vittoria 47 – assoggettata a tutela ex parte II del D. Lgs. 42/2004 in forza del D.S.R. – PIE 09-11-2004 – che risulta di appartenenza statale, si segnala che le funzioni di edifici di appartenenza pubblica devono garantire la valorizzazione e non pregiudicarne la pubblica fruizione, ossia l'utilizzo, anche parziale, a destinazioni a carattere collettivo e/o con spazi mantenuti accessibili al pubblico.

<b>AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE PER LA CREAZIONE DI SERVIZI</b>	
Sigle distintive	TS.1 - TS.2 - TS.3 - TS.4 - TS.5 - TS.6 - TS.7 - TS.8 – TS.9 – TS.10 – TS.11 – TS.12
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444.	C
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa</li> <li>- Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche (articolo 47 della L.R. 56/77 e s.m. e i.)</li> <li>- Permesso di costruire convenzionato per le sole aree contraddistinte dalla sigla TS.12</li> </ul>
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residenziale;</li> <li>- Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</li> <li>- Commerciale per la vendita all' ingrosso;</li> <li>- Direzionale;</li> <li>- Produttiva artigianale di servizio;</li> <li>- Turistica e ricettiva;</li> <li>- Sportiva e per l' impiego del tempo libero</li> </ul>
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fino all' approvazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo, sono consentiti :</li> <li>- manutenzione ordinaria;</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li style="padding-left: 20px;">Dopo l' approvazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo o Permesso convenzionato</li> <li>- nuovo impianto</li> </ul>
Parametri (art. 3 n.t.a.)	<p>In assenza di parametri vigono le disposizioni di cui al comma 8 dell'art. 2 Per tutte le aree :</p> <p>E' consentita l'edificazione in aderenza fatte salve le prescrizioni dello Strumento Urbanistico Esecutivo. E' consentita l'edificazione, sul confine, dei fabbricati di cui all'ultimo comma dell'art. 13.</p> <p>Ppl = al servizio degli insediamenti ammessi: 1 mq./10 mc</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla TS.1 :</p> <p>It = 1 mc/mq If = 2 mc/mq Rc = 35 % (rispetto alla superficie fondiaria Sf) Vpl = 30% (rispetto alla superficie fondiaria Sf) Np = 5 H = mt. 16,50 Dc = mt. 7,00 Df = mt. 10,00 Ds = mt. 7,00</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla TS.3 - TS.6 :</p> <p>It = 1,5 mc/mq If = 3 mc/mq Rc = 45 % (rispetto alla superficie fondiaria Sf) Vpl = 20% (rispetto alla superficie fondiaria Sf) Np = 5 H = mt. 16,50 Dc = mt. 5,00 Df = mt. 10,00 Ds = mt. 0,00</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla TS.2 -TS.4 - TS.5 TS.9 :</p> <p>It = 1 mc/mq If = 2 mc/mq Rc = 35 % (rispetto alla superficie fondiaria Sf)</p>

	<p>Vpl = 30% (rispetto alla superficie fondiaria Sf)  Np = 4  H = mt. 14,50  Dc = mt. 7,00  Df = mt. 10,00  Ds = mt. 7,00</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla TS.7 - TS.8:  It = 0,50mc/mq  If = 1,00 mc/mq  Rc = 20 % (rispetto alla superficie fondiaria Sf)  Vpl = 40% (rispetto alla superficie fondiaria Sf)  Np = 4  H = mt. 13,50  Dc = mt. 7,00  Df = mt. 10,00  Ds = mt. 6,00</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla TS.10:  It = 0,40 mc/mq  If = 0,75 mc/mq  Rc = 30 % (rispetto alla superficie fondiaria Sf)  Vpl = 30% (rispetto alla superficie fondiaria Sf)  Np = 2  H = mt. 7,00  Dc = mt. 7,00  Df = mt. 10,00  Ds = mt. 7,00</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla TS.11:  It = 0,35 mc/mq  If = 1,00 mc/mq  Rc = 20 % (rispetto alla superficie fondiaria Sf)  Vpl = 40% (rispetto alla superficie fondiaria Sf)  Np = 4  H = mt. 13,50  Dc = mt. 7,00  Df = mt. 10,00  Ds = mt. 6,00</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla TS.12:  It = 0,25 mc/mq  If = 0,35 mc/mq  Rc = 20 % (rispetto alla superficie fondiaria Sf)  Vpl = 50% (rispetto alla superficie fondiaria Sf)  Np = 2  H = mt. 7,00  Dc = mt. 5,00  Df = mt. 10,00  Ds = mt. 7,00</p>
<p>Aree per servizi da cedere al Comune o da assoggettare ad uso pubblico (art. 8 n.t.a.)</p>	<p>nell'ambito dei prescritti strumenti urbanistici esecutivi dovranno essere previsti spazi da destinare a servizi pubblici nella misura:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- del 50% della Superficie Territoriale (St) per le aree contraddistinte dalle sigle TS.1, TS.2, TS.3, TS.4, TS.5, TS.6, TS.7, TS.8, TS.9;</li> <li>- di quella derivante dalla sommatoria di tutte le aree per servizi e viabilità cartograficamente individuate per le aree TS.10, TS.11;</li> <li>- del 30% della Superficie Territoriale (St) per le aree contraddistinte dalle sigle TS.12. Per l'area in Loc.Carretti la cessione dovrà avvenire nella porzione confinate con l'area produttiva esistente ;</li> </ul> <p>e, comunque, in misura non inferiore alle seguenti quantità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al servizio degli insediamenti residenziali e turistico- ricettivi = 25mq./90 mc.;</li> <li>- al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale, produttiva artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo libero: minimo 100% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a</li> </ul>

	<p>parcheggi ed assoggettabile ad uso pubblico, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.</p> <p>per parcheggi connessi alle zone d'insediamento commerciale, quantità previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</p> <p>Nel caso in cui le aree, per le quali dovrà obbligatoriamente essere prevista la cessione per servizi, non raggiungessero le quantità minime sopra stabilite, in luogo della cessione della quota differenziale, potrà essere versato il corrispettivo per l'urbanizzazione ("oneri urbanizzativi") comprensivo dell'equivalente monetario della cessione di tutte le aree per le quali tale cessione non possa intervenire materialmente.</p> <p>Devono essere osservate le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 2</p>
Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art. 11 n.ta.) (tav. 19.n e 23.n)	Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"
Limiti degli insediamenti diversi da quelli residenziali	Limiti tipologici di cui al comma 5 del presente articolo. Per tipologie specifiche destinate al commercio al dettaglio come previsto dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	Ammessa la manutenzione straordinaria.
Misure di tutela Ambientale	<p>Per le aree contraddistinte dalla sigla TS.12 , nell'ambito del procedimento amministrativo di rilascio dei prescritti titoli abilitativi si dovranno:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>approfondire l'individuazione, nell'ambito di un livello di progettazione esecutiva, di potenziali impatti ambientali negativi;</li> <li>individuare, qualora venissero individuati gli impatti significativi di cui al precedente punto a), misure di mitigazione dei medesimi;</li> <li>definire attività di monitoraggio, preliminarmente concordate con ARPA, degli impatti significativi eventualmente individuati;</li> <li>relativamente all'era posta in Loc. Carretti prevedere la realizzazione, sul confine con l'area produttiva preesistente, di idonea barriera antirumore e antinquinamento con fascia a verde piantumate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto, a file sfalsate</li> </ol>

<b>AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE OCCUPATE DA IMPIANTI PRODUTTIVI DA RILOCALIZZARE</b>	
Sigle distintive	TD.1 –TD.2 - TD.3 TD.4 - TD. 5 - TD.6 - TD.7
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444 e della L.R. 56/77 s.m. ed i	C Art. 26 comma 1 lettera e) della L.R. 56/77 e s.m. ed i.
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	In presenza di attività produttiva preesistente all'adozione del presente P.R.G.C.: - S.C.I.A.; - Permesso di costruire - Permesso di costruire convenzionato In caso di cessazione o di rilocalizzazione dell'attività produttiva: - Piano particolareggiato che per insediamenti residenziali il cui carico urbanistico sia superiore a quello quantificato ai fini del calcolo della C.I.R., deve prevedere il reperimento in area TD delle corrispondenti quantità di spazi pubblici - Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa per le sole aree in cui le aziende siano state rilocalizzate antecedentemente alla data di approvazione del presente P.R.G.C. avvenuta il 24 maggio 2000”
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	In assenza del prescritto Piano Particolareggiato ed in presenza di attività produttiva preesistente all'adozione del presente P.R.G.C.: - Produttiva industriale Nell'area contraddistinta dalla sigla TD.2, in presenza dell'attività produttiva, sono consentite destinazioni commerciali per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio In caso di cessazione o di rilocalizzazione dell'attività produttiva subordinatamente alla redazione di piano particolareggiato, o, quando consentito, Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa: - Residenziale; - Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio; - Commerciale per la vendita all'ingrosso; - Direzionale; - Produttiva artigianale di servizio; - Produttiva artigianale ad alta tecnologia (che non sia considerevole nociva o molesta ai sensi della vigente normativa in materia); - Turistica e ricettiva; - Sportiva e per l'impiego del tempo libero
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	In assenza del prescritto Piano Particolareggiato: - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria Quando finalizzate e/o funzionali alla riorganizzazione dei processi e/o adeguamenti degli impianti produttivi relativi all'attività preesistente all'adozione del presente P.R.G.C.: - risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia nella misura max del 20% della slp preesistente complessiva - ristrutturazione integrale nella misura max del 10% della slp preesistente complessiva - sostituzione nella misura max del 10% della slp preesistente complessiva - ampliamento nella misura max del 10% della slp preesistente complessiva, purché ricompresa nel perimetro dell'area e nel rispetto del rapporto di copertura ammesso sono in ogni caso escluse opere ed interventi che configurino lottizzazione in quanto finalizzate al frazionamento catastale e/o all'utilizzazione autonoma di

	<p>aree, edifici, corpi di fabbrica nonché reparti del preesistente complesso industriale, con la sola eccezione delle opere e interventi necessari all'autonomo utilizzo della palazzina dell'area TD.2 prospiciente c.so Alessandria</p> <p>Per la sola area contraddistinta dalla sigla TD.2 e quando finalizzati e/o funzionali alla riorganizzazione dei processi e/o adeguamento degli impianti produttivi, e/o al contenimento delle sorgenti sonore nei valori limite di cui al D.P.C.M. 14.11.1997, relativi all'attività preesistente all'adozione del presente P.R.G.C.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- risanamento conservativo</li> <li>- ristrutturazione edilizia nella misura max del 50% della slp preesistente complessiva</li> <li>- ristrutturazione integrale nella misura max del 30% della slp preesistente complessiva</li> <li>- sostituzione nella misura max del 30% della slp preesistente complessiva</li> <li>- ampliamento nella misura max del 30% della slp preesistente complessiva, purché ricompresa nel perimetro dell'area anche in deroga al rapporto di copertura ammesso</li> </ul> <p>In caso di cessazione o rilocalizzazione dell'attività produttiva industriale subordinatamente al prescritto Piano Particolareggiato o, quando consentito, Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ristrutturazione urbanistica</li> <li>- risanamento conservativo</li> <li>- ristrutturazione edilizia</li> <li>- ristrutturazione integrale</li> <li>- sostituzione</li> <li>- nuovo impianto</li> </ul>
Parametri (art. 3 n.t.a.)	<p>In assenza di parametri vigono le disposizioni di cui al comma 8 dell'art. 2</p> <p>In presenza dell' attività produttiva :</p> <p>Dc = mt. 5,00  Df = mt. 10,00  Ds = mt. 0,00 minimo  H = mt. 13,50  Np = 4  Rc = 60%</p> <p>E' consentita l'edificazione in aderenza  E' consentita l'edificazione, sul confine, dei fabbricati di cui all'ultimo comma dell'art. 13.</p> <p>In caso di cessazione o di rilocalizzazione dell'attività produttiva:  Per tutte le aree :  E' consentita l'edificazione in aderenza nel rispetto dei fili edilizi prescritti dalla cartografia del PRG o del SUE.  E' consentita l'edificazione, sul confine, dei fabbricati di cui all'ultimo comma dell'art. 13.</p> <p>Ppl = al servizio degli insediamenti ammessi:  1 mq./10 mc</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla TD.1 - TD.3 TD.4 :</p> <p>It = 2 mc/mq  Dc = mt 5,00 o in aderenza  Ds = mt 7,00 o filo edilizio  Df = mt 10,00 o in aderenza  H = mt 20,00 (è consentito un'altezza di 23 mt in presenza di motivate necessità di ordine orografico o tipologico)  Np = 6 (è consentito un piano ulteriore in presenza di motivate necessità di ordine orografico o tipologico)  Rc = 50%  Vpl = 20%</p> <p>Per l'area contraddistinta dalla sigla TD.2:</p> <p>It = 0,25 mc/mq  Dc = mt 5,00 o in aderenza  Ds = mt 7,00 o filo edilizio</p>

	<p>Df = mt 10,00 o in aderenza  H = mt 20,00  Np = 6  Rc = 30%  Vpl = 30%</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla TD.5, TD.7:  It = 1mc/mq  Dc = mt 5,00 o in aderenza  Ds = mt 7,00 o filo edilizio  Df = mt 10,00 o in aderenza  H = mt 10,00 per la TD5; mt 7,00 per la TD7  Np = 3 per la TD5; 2 per la TD7  Rc = 20%  Vpl = 40%</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla TD.6:  It = 1,50mc/mq  Dc = mt 5,00 o in aderenza  Ds = mt 7,00 o filo edilizio  Df = mt 10,00 o in aderenza  H = mt 10,00  Np = 3  Rc = 30%  Vpl = 30%</p> <p>Nelle aree contraddistinte dalle sigle TD.1, TD.2, TD.3 dovranno essere previsti, in misura non inferiore al 20% della volumetria complessiva edificabile, insediamenti di edilizia residenziale, convenzionata ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971 n° 865 o degli articoli 7 e 8 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10 e, comunque, ai sensi della legislazione vigente in materia di edilizia residenziale agevolata.</p>
<p>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)</p>	<p>In caso di ampliamento dell'attività preesistente di cui alla voce "Tipi di intervento ammessi" dovranno essere soddisfatte, limitatamente all'ampliamento, le dotazioni di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi nelle quantità stabilite dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.; qualora la quantità e la disposizione di tali aree non giustificasse un'autonoma localizzazione è consentita la monetizzazione in luogo della cessione.</p> <p>Il Piano Regolatore Generale assicura, al di fuori del perimetro delle aree sottoposte a Strumento Urbanistico Esecutivo, la dotazione di aree per servizi pubblici nella seguente misura:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per le aree contraddistinte dalle sigle TD.1, TD.2, TD.3, TD.4:</li> <li>- 30 % della Superficie territoriale (St) sottoposta a Strumento Urbanistico Esecutivo;</li> <li>- per le aree contraddistinte dalle sigle TD.5, TD.6, TD.7:</li> <li>- 15 % della Superficie territoriale (St) sottoposta a Strumento Urbanistico Esecutivo;</li> </ul> <p>Le Norme di Attuazione e la Relazione Finanziaria del Piano Particolareggiato, o, quando consentito, Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa, definiscono il corrispettivo per l'urbanizzazione ("oneri urbanizzativi") comprensivo dell'equivalente monetario della cessione di tutte le aree per le quali tale cessione non può intervenire materialmente.</p> <p>Nell'ambito del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo é prevista l'individuazione della quota residua di spazi da destinare a servizi pubblici, calcolata nelle seguenti misure:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al servizio degli insediamenti residenziali e turistico- ricettivi = 25,00 mq. / 90,00 mc., di cui 7,00 mq. / 90,00 mc. potranno essere assoggettati ad uso pubblico;</li> <li>- al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale, produttiva artigianale di servizio, produttiva industriale ed artigianale ad alta tecnologia, sportiva e per l'impiego del tempo libero:  minimo 100% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a</li> </ul>

	<p>parcheggi ed assoggettabile ad uso pubblico, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.</p> <p>per parcheggi connessi alle zone d'insediamento commerciale, quantità previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio</p> <p>Devono essere osservate le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 2</p>
Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art 11 n.ta.) (tav. 19.n e 23.n)	Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"
Limiti degli insediamenti diversi da quelli residenziali	<p>da definire in sede di SUE.:</p> <p>Limiti tipologici di cui al comma 5 del presente articolo.</p> <p>Per tipologie specifiche destinate al commercio al dettaglio come previsto dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio</p>
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	Ammessa la manutenzione straordinaria.
Ambiti di conservazione	Lo Strumento Urbanistico Esecutivo deve prevedere la salvaguardia e la conservazione di tutte le testimonianze di architettura industriale di valore storico, architettonico e documentario .

<b>AREE SPECIALI DI TRASFORMAZIONE RIMANDATE A STRUMENTO URBANISTICO DI INIZIATIVA PUBBLICA</b> <b>(Ex caserma Colli di Felizzano)</b> <b>(Michelerio)</b> <b>(Piazza d'Armi )</b> <b>(Anfossi)</b> <b>(Casermone )</b> <b>(Tribunale )</b> <b>(Piazze)</b> <b>(Ordine Mauriziano)</b> <b>(Ex Saffa)</b>	
Sigle distintive	TP.1 - TP.4 -TP.5.n -TP.6 -TP.7 -TP.8 -TP.9 - TP.10 – TP.11
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	per le aree contraddistinte dalle sigle "TP.4, TP.6, TP.7, TP.8, TP.10" = A per l' area contraddistinta dalla sigla "TP.9" = B per le aree contraddistinte dalle sigle "TP.1, TP.5.n " = C
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	Per le aree contraddistinte dalle sigle: TP.1 (Ex caserma Colli di Felizzano); TP.4 (Michelerio) – interessata da un Piano Particolareggiato approvato. TP.5.n (Piazza d'Armi) TP.6 (Anfossi) – interessata da un Piano Particolareggiato approvato. TP.7 (Casermone); TP.8 (Tribunale) – interessata da un Piano di Recupero di iniziativa Pubblica approvato. TP.10 (Ordine Mauriziano) - Piano Particolareggiato - Piano di Recupero di iniziativa Pubblica TP.11 (Ex Saffa) - Piano Particolareggiato Per l' area contraddistinta dalla sigla: TP.9.n (Piazze) - Piano Particolareggiato - Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche Fino all' approvazione dei prescritti Strumenti Urbanistici Esecutivi, secondo i limiti stabiliti dalla presente tabella : - S.C.I.A.; - Permesso di costruire; - Permesso di costruire convenzionato;
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	I prescritti Strumenti Urbanistici Esecutivi disciplineranno le seguenti destinazioni d'uso ammesse : - Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale; - Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale; - Sedi universitarie; - Attrezzature pubbliche di tipo direzionale; - Residenziale; - Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio; - Commerciale per la vendita all' ingrosso; - Direzionale; - Produttiva artigianale di servizio; - Turistica e ricettiva; - Sportiva e per l' impiego del tempo libero
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	Fino all' approvazione dei prescritti Strumenti Urbanistici Esecutivi : - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo. Per l'area contraddistinta dalla sigla TP.9.1 comparto VA 1: - demolizione, senza rilocalizzazione, dei volumi degli immobili indicati come

	<p>“superfetazioni” nell’Elaborato 27 – Tavola del Centro Storico Urbano Dopo l’ approvazione dei prescritti Strumenti Urbanistici Esecutivi, secondo le limitazioni della presente tabella e le disposizioni particolari degli stessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tutti quelli previsti nell’art. 5 delle presenti norme</li> <li>- interventi di cui all’art. 14;</li> <li>- nuovo impianto</li> </ul>
Parametri (art. 3 n.t.a.)	<p>In assenza di parametri vigono le disposizioni di cui al comma 8 dell’art. 2</p> <p>Ppl = al servizio degli insediamenti ammessi: 1 mq./10 mc</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla TP.1, ex Caserma Colli di Felizzano :</p> <p>If = volumetria esistente con incremento per sistemazioni igienico sanitarie o funzionali del 10% della SIp</p> <p>Dc = mt 5,00 o in aderenza</p> <p>Ds = mt 0,00 minimo</p> <p>Df = mt 10,00 o in aderenza</p> <p>H = mt 20,00</p> <p>Np = 6</p> <p>Rc = 50%</p> <p>Vpl = 10%</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla TP.4 (Michelerio), TP.7 (Caserme): Il vigente Strumento Urbanistico Esecutivo disciplina i tipi di intervento edilizio ammessi e i parametri, senza incremento del Volume esistente.</p> <p>Per l’area contraddistinta dalla sigla TP.6 (Anfossi): Si applicano le disposizioni di cui all’art. 17 comma 1 della L.1150/42 con riferimento alle norme di attuazione del Piano Particolareggiato approvato</p> <p>Per l’area contraddistinta dalla sigla TP5.1 (Piazza d’Armi)</p> <p>It = 0,50_mc/mq</p> <p>Dc = mt 5,00</p> <p>Ds = mt 0,00 minimo</p> <p>Df = mt 10,00 o pari all’altezza dell’edificio più alto</p> <p>H = mt 22,50</p> <p>Np = 7</p> <p>Rc = 65%</p> <p>Vpl = 10%</p> <p>Per l’area contraddistinta dalla sigla TP.5.2 (Piazza d’Armi) :</p> <p>It = 1,50 mc/mq</p> <p>Dc = mt 5,00</p> <p>Ds = mt 0,00 minimo</p> <p>Df = mt 10,00 o pari all’altezza dell’edificio più alto</p> <p>H = mt 22,50</p> <p>Np = 7</p> <p>Rc = 65%</p> <p>Vpl = 10%</p> <p>Nelle aree contraddistinte dalle sigle TP5.n devono essere previsti, in misura non inferiore al 50% della volumetria complessiva edificabile sulle superfici fondiarie, insediamenti di edilizia residenziale sovvenzionata o convenzionata ai sensi dell’articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971 n° 865 o degli articoli 7 e 8 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10 e comunque ai sensi della legislazione vigente in materia di edilizia residenziale agevolata.</p> <p>Per l’ area contraddistinta dalla sigla TP.8 (Tribunale): Il vigente Strumento Urbanistico Esecutivo disciplina i tipi di intervento edilizio ammessi e i parametri; tutti gli interventi consentiti sono finalizzati alla realizzazione di servizi sociali ed attrezzature a livello comunale, servizi sociali ed attrezzature di interesse generale, attrezzature pubbliche di tipo direzionale (Tribunale) e dei necessari accessori. Modesti incrementi del Volume esistente sono consentiti per la creazione di spazi aventi caratteristiche tali da non poter essere ospitati all’interno degli edifici esistenti (aule giudiziarie, parcheggi in sottosuolo, etc.</p> <p>Per l’area contraddistinta dalla sigla TP.9.1, in presenza di destinazioni diverse da quelle a servizi pubblici o di interesse pubblico, dovranno essere individuate, anche per le volumetrie esistenti, le aree da destinare a Verde</p>

	<p>privato di lotto e a Parcheggio privato di lotto, secondo le seguenti quantità:  Vpl = 20%  Ppl = al servizio degli insediamenti ammessi: 1 mq./10 mc  Per l'area contraddistinta dalla sigla TP.10 (Ordine Mauriziano):  Dc =  Df =  Ds =  H = ⇒ Parametri da definire in sede di S.U.E.  Np =  If =  Rc =  Vpl =  Ppl = al servizio degli insediamenti ammessi:  1 mq./10 mc  Per l'area contraddistinta dalla sigla TP.11 (Ex Saffa):  Dc =  Df =  Ds =  H = ⇒ Parametri come definiti nello S.U.E. approvato  Np =  If =  Rc =  Vpl =  Ppl =</p>
<p>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)</p>	<p>Per le aree contraddistinte dalle sigle:  TP.1 (Ex caserma Colli di Felizzano) :  Il prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo individua cartograficamente aree per insediamenti pubblici nelle seguenti misure minime:  - per la creazione della nuova sede universitaria: 35% della superficie territoriale (St)  - per la creazione di servizi e attrezzature pubbliche: 35% della superficie territoriale (St)  Le Norme di Attuazione e la Relazione Finanziaria dello Strumento Urbanistico Esecutivo definiscono il corrispettivo per l'urbanizzazione ("oneri urbanizzativi") comprensivo dell'equivalente monetario della cessione di tutte le aree per le quali tale cessione non può intervenire materialmente.  Nell' ambito del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo è prevista l' individuazione della eventuale quota residua di spazi da destinare a servizi pubblici, calcolata nelle seguenti misure :  - al servizio degli insediamenti residenziali e turistico- ricettivi = 25mq./90 mc., di cui 7 mq./90mc potranno essere assoggettati ad uso pubblico;  - al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale, produttiva artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo libero:  minimo 100% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a parcheggi ed assoggettabile ad uso pubblico, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente per TP1- TP5 – TP.11;  minimo 80% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a parcheggi ed assoggettabile ad uso pubblico, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente per TP4 – TP6 – TP7 - TP8 TP.10;  per parcheggi connessi, alle zone d'insediamento commerciale, quantità previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;  Per le aree contraddistinte dalle sigle:  TP4 (Michelerio)  TP.6 (Anfossi)  Il vigente Strumento Urbanistico Esecutivo prevede la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico di tutte le aree necessarie al soddisfacimento degli standard, con la possibilità di integrarne la superficie complessiva.  Per le aree contraddistinte dalla sigla:</p>

	<p>TP.5.n (Piazza d'Armi) :</p> <p>Il prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) individua cartograficamente le aree per servizi pubblici nella misura minima del 50% della Superficie territoriale (St) dell'area, prevedendone la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico.</p> <p>Per l'area contraddistinta dalla sigla TP.7 (Casermone):</p> <p>Lo Strumento Urbanistico Esecutivo adottato con D.C.C. n° 42 del 6.04.1998 prevede la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico di tutte le aree necessarie al soddisfacimento degli standard, con la possibilità di integrarne la superficie complessiva.</p> <p>Per le aree contraddistinte dalle sigle:</p> <p>TP.8 (Tribunale)</p> <p>TP.9.2 (Piazza Alfieri):</p> <p>I prescritti Strumenti Urbanistici Esecutivi disciplinano unicamente aree destinate a pubblica viabilità, servizi sociali ed attrezzature a livello comunale, servizi sociali ed attrezzature di interesse generale ed attrezzature pubbliche di tipo direzionale.</p> <p>Area T9.1 (Piazza Campo del Palio):</p> <p>agli incremento insediativi residenziali e/o commerciali che verranno previsti nel complesso dell'ospedale vecchio (VA1) devono corrispondere le adeguate dotazioni di spazi pubblici ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77 smi che il prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo potrà reperire tra le superfici di nuova destinazione o tra quelle già destinate dal PRGC ad attrezzature sociali sanitarie ospedaliere (art. 22 della LR 56/77 smi) definendone puntualmente la cessione o l'assoggettabilità all'uso pubblico. Inoltre relativamente agli aspetti geologici nel Piano di Protezione Civile, considerato il livello di pericolosità medio-alto dell'area TP 9.1 si dovrà tenere conto del fatto che le difese in ogni caso non annullano le condizioni di rischio.</p> <p>Per l'area contraddistinta dalla sigla TP.10 (Ordine Mauriziano):</p> <p>Il prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo disciplinerà la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico di tutte le aree necessarie al soddisfacimento degli standard, con la possibilità di integrarne la superficie complessiva</p> <p>Per l'area contraddistinta dalla sigla TP.11 (Ex Saffa):</p> <p>Lo Strumento Urbanistico Esecutivo approvato con D.C.C. n° 81 del 12.09.2001 disciplina la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico di tutte le aree necessarie al soddisfacimento degli standard</p> <p>Devono essere osservate le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 2</p>
Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art 11 n.ta.) (tav. 19.n e 23.n)	Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"
Limiti degli insediamenti diversi da quelli residenziali	Da definire in sede di S.U.E.:
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	Amnesso il risanamento conservativo.
Misure di mitigazione e compensazione ambientale	"Per la porzione di area TP9.2 coincidente con il sedime dell'edificio ex Torre Littoria, perimetrata in cartografia, si prescrivono le misure di mitigazione ambientale previste dal Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (capitoli 9 e 10) approvato con la Variante 39.

<b>AREE SPECIALI DI TRASFORMAZIONE RIMANDATE A STRUMENTO URBANISTICO DI INIZIATIVA PUBBLICA (Porta Asti Est)</b>	
Sigle distintive	TP.12
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	B produttiva
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	- Piano Particolareggiato Fino all' approvazione dei prescritti Strumenti Urbanistici Esecutivi, secondo i limiti stabiliti dalla presente tabella : - S.C.I.A.; - Permesso di costruire; - Permesso di costruire convenzionato;
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	- Produttiva industriale; - Produttiva artigianale; - Produttiva industriale ed artigianale ad alta tecnologia; - Produttiva artigianale di servizio; - Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio; - Commerciale per la vendita all' ingrosso; - Direzionale; - Sportiva e per l' impiego del tempo libero - Residenziale (limitatamente al servizio dell'attività insediata)
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	- manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia; - ampliamento; - completamento; - ampliamento di cui all'art.14; - demolizione; - interventi di cui all'articolo 6 comma 9;
Parametri (art. 3 n.t.a.)	Sono consentite : - l'edificazione in aderenza; - l'edificazione, sul confine, dei fabbricati di cui all'ultimo comma dell'art. 13; Ppl = al servizio degli insediamenti di destinazione produttiva industriale ed artigianale, produttiva industriale ed artigianale ad alta tecnologia e residenziale al servizio dell'attività insediata: 10% della Superficie fondiaria (Sf); al servizio degli insediamenti di destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all' ingrosso, produttiva artigianale di servizio, direzionale : 30% della Superficie lorda di pavimento (Slp) al servizio degli insediamenti a destinazione sportiva e per l'impiego del tempo libero : 1,00 mq. / 10,00 mc. Rc = 66% Uf = 90% Vpl = 10% da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada; la relativa sistemazione costituisce parte integrante del progetto di intervento Np = 7 H = mt. 25,00 Dc = mt. 5,00 e, comunque, nel rispetto del minimo, non inferiori all' altezza maggiore dell' edificio prospettante (con esclusione di silos, torri, ciminiere, volumi tecnici in genere) Df = mt. 10,00 Ds = mt. 10,00 e/o allineamento ai fili edilizi preesistenti quando prevalenti nella morfologia.

	<p>Nel caso di interventi destinati alle attività di cui al comma 8 dell'art. 23:  Rc = 40%  Uf = 70%</p>
<p>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)</p>	<p>Dovranno essere reperiti gli standard ex art. 21 comma 1° punti 2-3 della L.R. 56/77 s.m. ed i., mediante cessione materiale o monetizzazione dell'equivalente valore, dovuti in misura non inferiore alle seguenti quantità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al servizio degli insediamenti di destinazione produttiva industriale, produttiva industriale ed artigianale ad alta tecnologia, produttiva artigianale, produttiva artigianale di servizio, residenziale al servizio dell'attività insediata:  = 10% della superficie fondiaria (Sf)</li> <li>- al servizio degli insediamenti destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale:  minimo 80% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a parcheggi ed assoggettabile ad uso pubblico, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente;  per parcheggi connessi, alle zone d'insediamento commerciale, quantità previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</li> <li>- al servizio degli insediamenti sportivi e per l'impiego del tempo libero 12,5 mq/utente da destinare prioritariamente a parcheggio.</li> </ul> <p>Sono ritenuti compresi nella quota di aree a servizi di cui al punto 2 dell'art. 21 comma 1° della L.R. 56/77 gli standard relativi alle residenze di custodia ed alla superficie utile di uffici amministrativi e/o tecnici contenuta nel 20% della superficie utile destinata all'attività industriale/artigianale, purché non superiore a mq. 200</p> <p>L'eventuale quota residua deve essere assoggettata ad uso pubblico, tra le aree fondiarie asservite per l'edificazione.</p> <p>Devono essere osservate le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 2</p>
<p>Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art. 11 ter n.t.a.) (tav. 19. V 19bis V e 23.V)</p>	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11ter delle presenti norme e nell'elaborato geologico 19 V "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area", 19bis V "Raffronto tra la carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica e la classificazione delle aree" e 23 V "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"</p>
<p>Limiti degli insediamenti residenziali e commerciali</p>	<p>Insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ con i limiti fissati dal comma 7 dell'articolo 23 e in conformità con i disposti di cui al successivo Titolo IV delle presenti norme;</li> <li>▪ sportelli bancari con un limite massimo di 250 mq di Slp senza le limitazioni di cui al comma 7 dell'articolo 23.</li> <li>▪ esercizi di attività di somministrazione di alimenti e bevande senza le limitazioni di cui al comma 7 dell'articolo 23</li> </ul> <p>La Slp destinata a superficie di vendita al dettaglio deve essere specificatamente identificata e delimitata nelle planimetrie di progetto e di stato finale dei lavori così come gli eventuali spazi espositivi.</p> <p>Insediamenti a destinazione residenziale (di servizio all'attività insediata):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Negli edifici di destinazione ammessa è consentita la realizzazione di unità immobiliari per la residenza del custode o del proprietario o del conduttore che eserciti l'attività cui l'edificio è destinato, nelle seguenti misure: <ul style="list-style-type: none"> <li>- negli edifici aventi superficie lorda di pavimento (Slp) maggiore di mq. 500 e minore di mq. 1000: una unità di superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 150;</li> <li>- negli edifici aventi superficie lorda di pavimento (Slp) uguale o maggiore di mq. 1000: due unità residenziali di superficie lorda di pavimento complessiva non superiore a mq. 300</li> </ul> </li> </ul>
<p>Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area</p>	<p>Ammessa la manutenzione straordinaria.</p>

<p>Prescrizioni progettuali per l'attuazione degli interventi</p>	<p>Il Piano Particolareggiato cui è subordinata l'attivazione dell'area dovrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, prevedere che le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, utilizzino in via prioritaria sistemi di pavimentazione semipermeabili;</li> <li>- prevedere che la viabilità interna e la viabilità pubblica per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, siano dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento dei sottoservizi;</li> <li>- prevedere la razionalizzazione delle reti fognarie ed il riciclo delle acque impiegate nei processi produttivi o il riutilizzo degli effluenti trattati in lavorazioni di carattere stagionale mediante stoccaggio temporaneo e rilascio successivo nonché effettuare le opportune valutazioni nella gestione delle acque meteoriche come previsto dal P.T.A. (D.C.R. n° 11 – 10731 del 13.03.2007);</li> <li>- effettuare le idonee valutazioni nella gestione delle acque meteoriche come previsto dal P,T.A. (D.C.R. n° 11 – 10731 del 13.03.2007) per le nuove costruzioni, che dovranno essere dotate di sistemi di separazione e coinvolgimento in apposite cisterne delle acque meteoriche affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza dell'immobile;</li> <li>- prevedere che le porzioni di nuova costruzione, relative alle destinazioni d'uso ammesse, siano giustificate da specifiche esigenze di sviluppo dell'azienda produttiva esistente, oltre che ad essa funzionalmente connesse e pertinenti.</li> </ul>
---	--

## ARTICOLO 21

### AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

1. Sono qualificate "aree residenziali di nuovo impianto" le parti del territorio, inedificate e non urbanizzate, che per localizzazione e caratteri si manifestano idonee ad integrare organicamente il tessuto urbanistico ed edilizio esistente; in tali aree, il Piano regolatore generale prevede la realizzazione delle urbanizzazioni contestualmente a nuovi insediamenti residenziali dotati dei necessari servizi pubblici.
2. Con riferimento alle aree residenziali di nuovo impianto, il Piano garantisce la più opportuna dotazione di aree per servizi, nei termini e con le modalità di cui alle presenti norme.
3. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono cartograficamente individuate "ambiti di conservazione" per i quali vige la disciplina specificatamente prevista in tabella.
4. Nell'ambito delle zone di cui al presente articolo è consentita l'edificazione esclusivamente di tipologie edilizie che, per morfologia architettonica e caratteri distributivi, siano funzionali alla prevalente destinazione residenziale, fatta salva la possibilità che loro parti possano essere caratterizzate per l'insediamento di altre attività previste dalle destinazioni d'uso consentite. Sono altresì consentite, tipologie edilizie funzionali alle destinazioni d'uso direzionale, turistico ricettiva, commerciale nonché, in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio, tipologie specifiche che configurino un insieme funzionalmente coordinato di negozi aventi strutture e servizi in comune (parcheggi, spazi di circolazione, etc.) per l'insediamento del commercio al dettaglio e dell'artigianato di servizio.
5. La tabella che segue disciplina le trasformazioni edilizie e urbanistiche nelle aree residenziali di nuovo impianto.
6. Non è consentita autonoma edificazione in lotti liberi di bassi fabbricati così come definiti all'art. 13 delle presenti norme o autorimesse fuori terra monopiano, anche quando fossero assoggettati con vincolo pertinenziale a costruzioni e/o unità immobiliari insistenti su altri lotti ancorché della stessa proprietà; è altresì consentita la costruzione di autorimesse interrato e/o seminterrate nei terreni in declivio contestuali a sistemazioni a verde dell'area e pluripiano nel rispetto dei parametri Dc, Df, Ds, H, Rc, Vpl.
7. L'area C12.1 è soggetta a S.U.E. esteso all'intera area nell'ambito del quale dovranno essere cedute tutte le aree individuate cartograficamente come servizi pubblici.
8. Negli edifici legittimamente esistenti alla data del 31.12.2012, gli interventi che non incrementano la superficie coperta esistente volti al mutamento della destinazione d'uso tra quelle ammissibili o all'incremento della slp, non sono soggetti a verifica del rapporto di copertura ed all'indice fondiario (if) qualora sia necessario assoggettare ad uso pubblico aree da destinare al soddisfacimento degli standard urbanistici richiesti dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

<b>AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO</b>	
Sigle distintive	C.1.n - C.2.n - C.3.n - C.4.n - C.5.n - C.6.n - C.7.n - C.8.n - C.9.n - C.10.n - C.11.n - C.12.n - C.13.n - C.14.n - C.15.n
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	C
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<p>Per gli interventi di nuovo impianto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano Particolareggiato</li> <li>- Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa</li> <li>- Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche (articolo 47 della L.R. 56/77 e s.m. e i.)</li> <li>- Piano di Recupero</li> <li>- Permesso di costruire convenzionato (art. 49 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.); non sono comunque assentibili permessi di costruire per edificazioni su lotti non collegati alla viabilità primaria esistente o di progetto e/o direttamente attestati su strade urbane a scorrimento veloce o strade extraurbane.</li> </ul> <p>Per gli interventi relativi al recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché per la realizzazione di fabbricati pertinenziali non determinanti carico insediativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- S.C.I.A.;</li> <li>- Permesso di costruire;</li> <li>- Permesso di costruire convenzionato.</li> </ul> <p>Comparto minimo d'intervento per i S.U.E.o per Permessi di costruire convenzionati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 2 comma 2 e/o art. 43 comma 1 delle presenti n. t. a.</li> </ul>
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residenziale;</li> <li>- Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</li> <li>- Commerciale per la vendita all'ingrosso</li> <li>- Direzionale;</li> <li>- Produttiva artigianale di servizio;</li> <li>- Turistica e ricettiva;</li> <li>- Sportiva e per l'impiego del tempo libero</li> </ul>
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tutti quelli previsti nell'art. 5 delle presenti norme</li> <li>- interventi di cui all'art. 6, comma 9</li> <li>- ampliamento di cui all'art. 14.</li> </ul>
Parametri (art. 3 n.t.a.)	<p>Per tutte le aree :</p> <p>E' consentita l'edificazione in aderenza fatte salve le prescrizioni dello Strumento Urbanistico Esecutivo.</p> <p>E' consentita l'edificazione, sul confine, dei fabbricati di cui all'ultimo comma dell'art. 13.</p> <p>Ppl = al servizio degli insediamenti ammessi: 1 mq./10 mc</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla C.1.n:</p> <p>If = 2 mc/mq Rc = 35% Vpl = 30% Np = 4 H = mt. 13,50 Dc = mt. 7,00 Df = mt. 10,00 Ds = mt. 7,00</p> <p>Per le parti di aree nelle quali è impedita la realizzazione di locali interrati (Cfr. elaborato n. 19n e articolo 11 delle presenti norme): Rc = 40% Np = 5 H =mt. 16,50</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla C.2.n: If = 2 mc/mq</p>

Rc = 35%  
 Vpl = 30%  
 Np = 5  
 H = mt. 16,50  
 Dc = mt. 7,00  
 Df = mt. 10,00  
 Ds = mt. 7,00

Per le porzioni di territorio fronteggianti C.so Don Minzoni:  
 Ds = filo edilizio esistente

Per le parti di aree nelle quali è impedita la realizzazione di locali interrati (Cfr. elaborato n. 19n e articolo 11 delle presenti norme):  
 Rc = 40% o in alternativa Np = 6 H = mt. 20,00

Per le aree contraddistinte dalla sigla C.3.n:  
 If = 1 mc/mq  
 Rc = 30%  
 Vpl = 30%  
 Np = 3  
 H = mt. 10,00  
 Dc = mt. 7,00  
 Df = mt. 10,00  
 Ds = mt. 7,00

Per le parti di aree nelle quali è impedita la realizzazione di locali interrati (Cfr. elaborato n. 19n e articolo 11 delle presenti norme):  
 Np = 4 H = mt. 13,50

Per le aree contraddistinte dalla sigla C.4.n:  
 If = 1 mc/mq  
 Rc = 20%  
 Vpl = 40%  
 Np = 3  
 H = mt. 10,00  
 Dc = mt. 7,00  
 Df = mt. 10,00  
 Ds = mt. 6,00

Per le parti di aree nelle quali è impedita la realizzazione di locali interrati (Cfr. elaborato n. 19n e articolo 11 delle presenti norme):  
 Rc = 25% o in alternativa Np = 4 H = mt. 13,50

Per le aree contraddistinte dalla sigla C.5.n:  
 If = 0,75mc/mq  
 Rc = 30%  
 Vpl = 30%  
 Np = 2  
 H = mt. 7,00  
 Dc = mt. 7,00  
 Df = mt. 10,00  
 Ds = mt. 7,00

Per le aree contraddistinte dalla sigla C.6.n:  
 If = 0,35 mc/mq  
 If = 0,25 mc/mq (nelle aree all'interno del perimetro ex L.1497/39)  
 Rc = 20%  
 Vpl = 50%  
 Np = 2  
 H = mt. 7,00  
 Dc = mt. 7,00  
 Df = mt. 10,00  
 Ds = mt. 7,00

Per le aree contraddistinte dalla sigla C.7.n:  
 It = 0,25 mc/mq  
 If = 0,25 mc/mq  
 Rc = 20%  
 Vpl = 50%  
 Np = 2

H = mt. 7,00  
 Dc = mt. 10,00  
 Df = mt. 10,00  
 Ds = mt. 10,00  
 Per le aree contraddistinte dalla sigla C.8.n:  
 It = 0,25 mc/mq  
 If = 0,30 mc/mq  
 Rc = 20%  
 Vpl = 50%  
 Np = 2  
 H = mt. 7,00  
 Dc = mt. 10,00  
 Df = mt. 10,00  
 Ds = mt. 10,00  
 Per le aree contraddistinte dalla sigla C.9.n:  
 It = 0,25 mc/mq  
 If = 0,35 mc/mq  
 Rc = 20%  
 Vpl = 50%  
 Np = 2  
 H = mt. 7,00  
 Dc = mt. 10,00  
 Df = mt. 10,00  
 Ds = mt. 10,00  
 Per le aree contraddistinte dalla sigla C.10.n:  
 It = 0,25 mc/mq  
 If = 0,40 mc/mq  
 Rc = 20%  
 Vpl = 50%  
 Np = 2  
 H = mt. 7,00  
 Dc = mt. 10,00  
 Df = mt. 10,00  
 Ds = mt. 10,00  
 Per le aree contraddistinte dalla sigla C.11.n:  
 It = 0,50 mc/mq  
 If = 0,60 mc/mq  
 Rc = 20%  
 Vpl = 50%  
 Np = 2  
 H = mt. 7,00  
 Dc = mt. 10,00  
 Df = mt. 10,00  
 Ds = mt. 10,00  
 Per le aree contraddistinte dalla sigla C.12.n:  
 If = 0,25 mc/mq  
 Rc = 20%  
 Vpl = 50%  
 Np = 2  
 H = mt. 7,00  
 Dc = mt. 7,00  
 Df = mt. 10,00  
 Ds = mt. 7,00  
 Per le aree contraddistinte dalla sigla C.13.n:  
 It = 0,16 mc/mq  
 If = 0,20 mc/mq  
 Rc = 20%  
 Vpl = 50%  
 Np = 2  
 H = mt. 7,00  
 Dc = mt. 10,00

	<p>Df = mt. 10,00  Ds = mt. 10,00  Per le aree contraddistinte dalla sigla C.14.n:  If = 2,23 mc/mq  Rc = 35%  Vpl = 30%  Np = 5  H = mt. 16,50  Dc = mt. 7,00  Df = mt. 10,00  Ds = mt. 7,00  Per le aree contraddistinte dalla sigla C.15.n:  It = 0,25 mc/mq  If = 0,35 mc/mq  Rc = 20%  Vpl = 30%  Np = 2  H = mt. 7,00  Dc = mt. 10,00  Df = mt. 10,00  Ds = mt. 10,00</p>
<p>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)</p>	<p>Nelle aree comprese all'interno del nucleo urbano:  nell'ambito del prescritto strumento urbanistico esecutivo o Permessi di Costruire convenzionati nelle porzioni di territorio a tale scopo individuate dal P.R.G., dovranno essere cedute le aree cartograficamente vincolate all'interno dell'unità di intervento in misura non inferiore alle seguenti quantità :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al servizio degli insediamenti residenziali e turistico ricettivi, 25 mq/90mc;</li> <li>- al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale, produttiva artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo libero: minimo 100% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a parcheggi ed assoggettabile ad uso pubblico, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.</li> </ul> <p>per parcheggi connessi alle zone d'insediamento commerciale, quantità previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</p> <p>In luogo della cessione, potrà essere versato il corrispettivo per l'urbanizzazione ("oneri urbanizzativi") comprensivo dell'equivalente monetario della cessione di tutte le aree per le quali tale cessione non possa intervenire materialmente.</p> <p>Devono essere osservate le disposizioni di cui al comma 7 del presente articolo</p> <p>Nelle aree comprese all'interno dei nuclei frazionali:  nell'ambito del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo dovranno essere cedute le aree cartograficamente vincolate dal PRG all'interno dell'unità di intervento in misura non inferiore alle seguenti quantità :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al servizio degli insediamenti residenziali e turistico-ricettivi 25mq./90 mc;</li> <li>- al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale, produttiva artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo libero: minimo 100% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a parcheggi ed assoggettabile ad uso pubblico, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.</li> </ul> <p>per parcheggi connessi alle zone d'insediamento commerciale, quantità previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</p> <p>Nel caso in cui le aree vincolate a servizi dal Piano poste all'interno dell'unità minima di intervento sottoposta a Strumento Urbanistico Esecutivo non raggiungessero le quantità minime sopra stabilite, in luogo della cessione della quota differenziale, potrà essere versato il corrispettivo per l'urbanizzazione ("oneri urbanizzativi") comprensivo dell'equivalente monetario della cessione di</p>

	tutte le aree per le quali tale cessione non possa intervenire materialmente. Devono essere osservate le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 2
Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art. 11 n.ta.) (tav. 19.n e 23.n)	Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"
Limiti degli insediamenti diversi da quelli residenziali	Limiti tipologici di cui all'art. 21 comma 4. Per tipologie specifiche destinate al commercio per la vendita al dettaglio, come previsto dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio.
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	Nei nuclei frazionali è consentito, fino all'approvazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo, il mantenimento, negli edifici esistenti, della destinazione agricola in atto; sono ammessi su di essi, nel caso di mantenimento di tale destinazione d'uso, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria alle seguenti condizioni: a) che non siano destinati ad allevamento di animali o a concimaie; b) che in essi non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria in materia, con la prevalente destinazione residenziale della presente area normativa. Si applicano inoltre i commi 8 e 9 dell'art. 6.
Ambiti di conservazione	Le tavole del PRG individuano e delimitano, all'interno delle aree residenziali di nuovo impianto, "ambiti di conservazione", cui si applicano le disposizioni che disciplinano le aree di conservazione e quelle del seguente art. 33. Fatta eccezione per i fabbricati, vincolati e tutelati ai sensi della L. 1089/39, ad esclusione della manutenzione ordinaria, tutti gli interventi edilizi ammessi sugli immobili segnalati da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., con numerazione riferita all'elenco contenuto nell'elaborato 10 e compresi negli ambiti di conservazione, sono sottoposti al preventivo parere di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. Per gli altri fabbricati compresi negli ambiti di conservazione, ma non segnalati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., tale obbligo di parere preventivo vige solo per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento. Negli ambiti di conservazione "assimilabili ai lotti edificati di tipo B, C e D in aree di conservazione" è consentito l' ampliamento, sia nel caso di cui all' articolo 14, sia nel caso di sfruttamento di possibilità edificatorie residue.
Misure di mitigazione e compensazione ambientale	All'interno delle "aree soggette a particolari prescrizioni relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche" dovrà essere garantito il corretto smaltimento delle acque meteoriche prevedendo, qualora non già presente un sistema di collettamento delle stesse: - la raccolta delle stesse e il loro corretto utilizzo nell'ambito dell'attività insedianda; - soluzioni permeabili e/o semipermeabili nella realizzazione dei parcheggi sia pubblici che privati; - nel caso sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative, la realizzazione di sistemi che consentano il graduale rilascio dei deflussi nella rete fognaria. A seguito del provvedimento di esclusione alla V.A.S., D.D. n. 1284 in data 06/07/2022, nell'ambito della variante 38, oltre alle disposizioni soprariportate, per le sole aree contraddistinte dalla sigla C5.2, si prescrive quanto segue: - tutela delle aree residenziali: verifica delle disposizioni contenute nell'art. 23 comma 11 delle NTA; - contenimento dei consumi energetici: gli edifici in progetto rispondano a quanto previsto dalle vigenti normative in merito al rendimento energetico in edilizia in riferimento alla prestazione energetica degli edifici e degli impianti termici; - gestione delle risorse idriche: dove possibile dovranno essere previsti idonei sistemi di recupero delle acque meteoriche da utilizzare per l'irrigazione delle aree a verde; - inquinamento luminoso: tutti gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere eseguiti a norma antinquinamento luminoso e a ridotto consumo

energetico e, in particolare, dotati di sistemi non disperdenti luce verso l'alto;

- aree parcheggio degli autoveicoli: le eventuali aree con tale destinazione dovranno essere realizzate sistemi di pavimentazioni semipermeabili inverditi (es. autobloccanti forati) e prevedere la messa a dimora di essenze arboree di alto fusto e di pronto utilizzo (Acer campestre, Celtis australis, Carpinus betulus, Populus alba) tra i vari stalli in modo da garantire l'ombreggiamento delle vetture in sosta e migliorare l'inserimento paesaggistico;
- specie autoctone potenzialmente idonee per le aree destinate a verde: farnia (Quercus robur), roverella (Quercus pubescens), cerro (Quercus cerris), carpino bianco (Carpinus betulus), acero campestre (Acer campestre), pioppo nero (Populus nigra), prugnolo (Prunus spinosa), pado (Prunus padus), sanguinello (Cornus sanguinea), ligustro (Ligustrum vulgare), nocciolo (Corylus avellana), biancospino (Crataegus monogyna), frangola (Frangula alnus), berretta da prete (Euonymus europaeus), ciavardello (Sorbus torminalis), rosa selvatica (Rosa canina); possono, inoltre, essere ritenute idonee alcune essenze domestiche (anche nelle loro forme selvatiche) che possono costituire una sorgente di disponibilità alimentare per la fauna selvatica quali ad es. il ciliegio selvatico (Prunus avium), il gelso (Morus alba, Morus nigra), il noce (Juglans regia);
- rischio idrogeologico: dovrà essere garantita l'invarianza idraulica;
- non prevedere aree residenziali in classi acustiche superiori alla III, utilizzare la classe II – invece della III – anche in zona esterna al centro abitato, per gli ambiti che si vogliono programmare come residenziali, non prevedere singoli lotti con più classi acustiche e limitarle ai confini di proprietà.

Per la porzione di area C5.1 in via Carlo Urbani, perimetrata in cartografia, e per l'area contraddistinta dalla sigla C.15.1 in località Carretti, si prescrivono le misure di mitigazione e compensazione ambientale previste dal Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (capitoli 9 e 10) approvato con la Variante 39.

## ARTICOLO 21 bis

### AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO FRAZIONALI

1. Il vigente P.R.G.C. individua nei nuclei frazionali e nelle aree di frangia al tessuto urbano, aree residenziali di nuovo impianto che per localizzazione e caratteri si manifestano idonee a integrare organicamente il tessuto urbanistico ed edilizio esistente.
2. Come riportato nella tabella allegata al presente articolo, l'attivazione delle aree di cui al comma precedente è soggetta a S.U.E. unitario, da redigersi secondo i disposti dell'art. 2 delle presenti norme, o a permesso di costruire convenzionato.
3. La tabella che segue disciplina altresì le trasformazioni edilizie ed urbanistiche nelle aree residenziali di cui al presente articolo. Tali trasformazioni dovranno inoltre essere coerenti con gli elementi di indirizzo alla progettazione contenuti nell'allegata appendice alle presenti norme tecniche di attuazione "Indirizzi per la trasformazione delle aree perimetrali ed esterne al nucleo urbano".
4. Nell'ambito dei prescritti S.U.E. dovranno essere reperiti i necessari spazi da destinare a servizio pubblico secondo quanto stabilito alla apposita voce della tabella allegata alle presenti norme; tali aree dovranno essere prioritariamente individuate in conformità con quanto indicato nelle tavole contenute nell'allegata appendice alle presenti norme tecniche di attuazione "Indirizzi per la trasformazione delle aree perimetrali ed esterne al nucleo urbano" e dismesse gratuitamente all'Amministrazione Comunale con utilizzo del relativo indice territoriale da parte del proponente il S.U.E.
5. Le tavole contenute nell'allegata appendice alle presenti norme tecniche di attuazione "Indirizzi per la trasformazione delle aree perimetrali ed esterne al nucleo urbano" individuano altresì i tracciati indicativi delle aree destinate alla mobilità pubblica e/o privata a supporto dei nuovi insediamenti, che dovranno essere realizzati prioritariamente in conformità con le suddette indicazioni; le aree destinate alla mobilità pubblica dovranno essere dismesse gratuitamente all'Amministrazione Comunale in aggiunta a quelle di cui al comma precedente con utilizzo del relativo indice territoriale da parte del proponente il S.U.E.; eventuali oneri per l'espropriazione di aree per mobilità pubblica funzionali agli insediamenti previsti saranno a carico del proponente.
6. Le tavole contenute nell'allegata appendice alle presenti norme tecniche di attuazione "Indirizzi per la trasformazione delle aree perimetrali ed esterne al nucleo urbano" individuano inoltre due tipologie di aree all'interno dei comparti di cui al presente articolo:
  - aree di tipo "a)", già edificate ed occupate da fabbricati coerenti con il tessuto edilizio circostante e loro dirette pertinenze, in cui la volumetria esistente è di norma maggiore di quella ottenibile dall'applicazione dell'indice territoriale di zona sul lotto relativo. Per tali aree è possibile in ambito di S.U.E. il riutilizzo della volumetria derivante dalla demolizione del fabbricato preesistente in luogo di quella ottenibile dall'applicazione dell'indice territoriale di zona;
  - aree di tipo "b)", inedificate o occupate da fabbricati incoerenti con il tessuto edilizio circostante. Per tali aree è unicamente possibile in ambito di S.U.E. l'applicazione dell'indice territoriale di zona, senza possibilità di riutilizzo della volumetria derivante dalla demolizione di un eventuale fabbricato preesistente.
7. E' fatta salva l'applicazione del comma 3 dell'art. 7 delle presenti norme.
8. Nell'ambito delle zone di cui al presente articolo è consentita l'edificazione esclusivamente di tipologie edilizie che, per morfologia architettonica e caratteri distributivi, siano funzionali alla prevalente destinazione residenziale, fatta salva la possibilità che loro parti possano essere caratterizzate per l'insediamento di altre attività previste dalle destinazioni d'uso consentite. Sono altresì consentite, tipologie edilizie funzionali alle destinazioni d'uso direzionale, turistico ricettiva, commerciale nonché, in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio, tipologie specifiche che configurino un insieme funzionalmente coordinato di negozi aventi strutture e servizi in comune (parcheggi, spazi di circolazione, etc.) per l'insediamento del commercio al dettaglio e dell'artigianato di servizio.

**TABELLA**

<b>AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO FRAZIONALI</b>	
Sigle distintiva	CF1.n – CF2.n – CF3.n
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	C
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	Per gli interventi di nuovo impianto, all'interno delle aree CF1.n.: - Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa; Per gli interventi di nuovo impianto, all'interno delle aree CF2.n, CF3.n: - Permesso di costruire convenzionato; i interventi relativi al recupero del patrimonio edilizio esistente, incluso l'ampliamento di cui all'art. 14 delle presenti norme, nonché per la realizzazione di fabbricati pertinenziali non determinanti carico insediativo: - S.C.I.A. - Permesso di costruire
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	- Residenziale; - Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio; - Commerciale per la vendita all'ingrosso - Direzionale; - Produttiva artigianale di servizio; - Turistica e ricettiva; - Sportiva e per l'impiego del tempo libero
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	Fino all'approvazione del prescritto S.U.E.: all'interno delle aree di tipo a): - tutti quelli previsti nell'art. 5 delle presenti norme ad eccezione di quelli di completamento e di nuovo impianto - interventi di cui all'art. 6, comma 9 - ampliamento di cui all'art. 14. all'interno delle aree di tipo b): - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso Dopo l'approvazione dello S.U.E.: - interventi previsti dallo Strumento Urbanistico Esecutivo
Parametri (art. 3 n.t.a.)	Per le aree contraddistinte dalle sigle CF1.n, CF2.n: It = 0,25 mc/mq Rc = 20% Vpl = 50% Np = 2 H = mt. 7,00 Dc = mt. 5,00 Df = mt. 10,00 Ds = mt. 7,00 Per le aree contraddistinte dalle sigle CF3.n: It = 0,50 mc/mq Rc = 20% Vpl = 50% Np = 2 H = mt. 7,00 Dc = mt. 5,00 Df = mt. 10,00 Ds = mt. 7,00
Aree per servizi da cedere al Comune (art. 8 n.t.a.)	Per tutte le aree ad esclusione dell'area contraddistinta dalla sigla CF1.20, nell'ambito del prescritto strumento urbanistico esecutivo dovranno essere cedute aree all'interno del comparto di intervento in misura non inferiore alle seguenti quantità: - al servizio degli insediamenti residenziali e turistico ricettivi, 25 mq/90mc;

	<p>- al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale, produttiva artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo libero: minimo 100% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a parcheggi ed assoggettabile ad uso pubblico, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.</p> <p>Per l'area contraddistinta dalla sigla CF1.20, nell'ambito del prescritto strumento urbanistico esecutivo dovranno essere cedute aree all'interno del comparto di intervento in misura non inferiore alla seguente quantità:</p> <p>- al servizio degli insediamenti residenziali e turistico ricettivi, a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale, produttiva artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo libero: 28% della Superficie Territoriale attivata nel comparto.</p> <p>All'interno delle aree CF2.n, CF3.n, in luogo della cessione della quota di servizi pubblici necessaria, potrà essere versato il corrispettivo determinato sul valore monetario delle aree nella zona d'intervento.</p>
Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art. 11 n.t.a.) (tavv. 19.n e 23.n)	Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"
Limiti degli insediamenti diversi da quelli residenziali	Limiti tipologici di cui all'art. 21 bis comma 6. Per tipologie specifiche destinate al commercio per la vendita al dettaglio, come previsto dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio.
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	È consentito, fino all'approvazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo, il mantenimento, negli edifici esistenti, della destinazione agricola in atto; sono ammessi su di essi, nel caso di mantenimento di tale destinazione d'uso, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria alle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- che non siano destinati ad allevamento di animali o a concimaie;</li> <li>- che in essi non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria in materia, con la prevalente destinazione residenziale della presente area normativa.</li> </ul> Si applicano inoltre i commi 8 e 9 dell'art. 6.
Condizioni particolari per la progettazione	Gli elementi di indirizzo contenuti nell'appendice allegata alle presenti norme tecniche di attuazione "Indirizzi per la trasformazione delle aree perimetrali ed esterne al nucleo urbano" sono di norma vincolanti per la corretta progettazione; l'Amministrazione Comunale potrà valutare soluzioni tipologiche che possono discostarsi da quelle prospettate, in presenza di ipotesi progettuali che non alterino i prioritari obiettivi di carattere pubblico volti al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi.

## ARTICOLO 22

### AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI

1. Il Piano regolatore generale individua e localizza le aree destinate ad edilizia residenziale favorita dall'intervento pubblico.
2. Nelle aree di cui al presente articolo, l'attuazione del P.R.G. è effettuata mediante i piani di zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive integrazioni e modifiche; o mediante l'applicazione delle disposizioni della legge 17 febbraio 1992 n. 179 e delle successive norme statali e regionali che la integrano.
3. E' altresì data applicazione ove, ne ricorrano i presupposti, all'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modifiche e integrazioni.
4. I progetti predisposti per gli interventi di nuova costruzione all'interno dell'area contraddistinta dalla sigla distintiva CP11.1, dovranno prevedere sistemi di separazione e coinvolgimento in apposite cisterne delle acque meteoriche affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza degli immobili.
5. I progetti predisposti per gli interventi di nuova costruzione all'interno dell'area contraddistinta dalla sigla CP16.1, dovranno rispettare le seguenti indicazioni:
  - utilizzare prioritariamente sistemi di pavimentazione semipermeabili, salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, per le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati;
  - la viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, dovranno essere dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;
  - almeno il 10% della superficie destinata a servizi generali di comparto dovrà essere destinata a verde permeabile;
  - le reti e gli allacciamenti dovranno essere progettati in modo da favorire la razionalizzazione delle reti fognarie;
  - le nuove costruzioni, come previsto dal P.T.A. (D.C.R. n° 11 – 10731 del 13.03.2007) , dovranno essere dotate di sistemi di separazione e coinvolgimento in apposite cisterne delle acque meteoriche affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza degli immobili;
  - i progetti delle nuove costruzioni dovranno essere coerenti con le indicazioni di cui alla nota della Regione Piemonte prot. 20650 del 22/06/06 (requisiti passivi degli edifici);
  - in sede di progettazione occorrerà verificare la presenza di varchi paesistico ambientali o di elementi naturali che li caratterizzano (quali siepi, verde pubblico, verde privato di lotto, prati e colture inserite in ambito urbano o perturbano); la progettazione dovrà essere volta ad interconnettere le aree libere attraverso la creazione di corridoi naturali ed attraverso la messa in rete degli elementi naturali individuati; le sistemazioni a verde (privilegiando l'impiego di specie autoctone) dovranno essere in grado di contrastare l'insediamento di processi spontanei di insediamento di piante infestanti, in modo tale da contrastare il depauperamento della vegetazione naturale.

**TABELLA**

<b>AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI</b>	
Sigle distintive	CP.1.n -CP.2.n -CP.4.n - CP.6.n -CP.7.n -CP.8.n - CP.9.n - CP.10.n - CP.11.n - CP.12.n - CP.13.n – CP.14.n – CP.15.n – CP.16.n
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	C
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano di zona per l'edilizia economica e popolare</li> <li>- Strumenti di cui alla legge 179/1992</li> <li>- Art. 51 legge 865/1971 e atti conseguenti</li> <li>- Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche (articolo 47 della L.R. 56/77 e s.m. e i.)</li> </ul> <p>Per le sole aree contraddistinte dalle sigle CP11.1, CP14.1, CP16.1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permesso di costruire convenzionato</li> </ul> <p>Dopo l'approvazione dei prescritti S.U.E.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- S.C.I.A.;</li> <li>- Permesso di costruire</li> <li>- Permesso di costruire convenzionato;</li> </ul>
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residenziale;</li> <li>- Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</li> <li>- Direzionale;</li> <li>- Produttiva artigianale di servizio;</li> <li>- Turistica e ricettiva;</li> <li>- Sportiva e per l'impiego del tempo libero</li> </ul>
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	<p>Fino all' approvazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria;</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- interventi di cui all' articolo 6, comma 9</li> </ul> <p>Dopo l'approvazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuovo impianto</li> </ul>
Parametri (art. 3 n.t.a.)	<p>In assenza di parametri vigono le disposizioni di cui al comma 8 dell'art. 2</p> <p>Per tutte le aree :</p> <p>Fatte salve le prescrizioni dello Strumento Urbanistico Esecutivo, sono consentite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'edificazione in aderenza;</li> <li>- l'edificazione, sul confine, dei fabbricati di cui all'ultimo comma dell'art. 13;</li> </ul> <p>Ppl = al servizio degli insediamenti ammessi: 1 mq./10 mc</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla CP.1.2 (interessata dal P.E.E.P. denominato "Corso Casale – Strada Valgera" in corso di attuazione) :</p> <p>It = 0,75 mc/mq</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla CP.1.1 (interessata da P.I.R.U. denominato "Strada Laverdina" in corso di approvazione):</p> <p>It = 0,75 mc/mq</p> <p>Rc = 45%</p> <p>Vpl = 30%</p> <p>Np = 4</p> <p>H = mt. 13,50</p> <p>Dc = mt. 5,00 o aderenza</p> <p>Df = mt. 10,00</p> <p>Ds = mt. 6,00</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla CP.1.3 Villaggio Bellavista:</p> <p>It = 0,75 mc/mq</p> <p>Rc = 30%</p> <p>Vpl = 30%</p> <p>Np = 3</p> <p>H = mt. 10,50</p> <p>Dc = mt. 7,00</p>

Df = mt. 10,00  
 Ds = mt. 7,00  
 Per le aree contraddistinte dalla sigla CP1 Valmairone Santena:  
 It = 0,75 mc/mq  
 Rc = 30%  
 Vpl = 30%  
 Np = 2  
 H = mt. 7,00  
 Dc = mt. 5,00  
 Df = mt. 10,00  
 Ds = mt. 7,00  
 Per le aree contraddistinte dalla sigla CP1 Revignano:  
 It = 0,363 mc/mq  
 Rc = 30%  
 Vpl = 30%  
 Np = 2  
 H = mt. 7,00  
 Dc = mt. 5,00  
 Df = mt. 10,00  
 Ds = mt. 7,00  
 Per le aree contraddistinte dalla sigla CP.1 Palucco:  
 It = 0,40 mc/mq  
 Rc = 30%  
 Vpl = 30%  
 Np = 2  
 H = mt. 7,00  
 Dc = mt. 5,00  
 Df = mt. 10,00  
 Ds = mt. 7,00  
 Per le aree contraddistinte dalla sigla CP.2.2 (interessata da P.I.R.U. denominato "Viale Pilone" in corso di approvazione):  
 It = 1,00 mc/mq  
 Rc = 35%  
 Vpl = 45%  
 Np = 4  
 H = mt. 13,50  
 Dc = mt. 7,00  
 Df = mt. 10,00  
 Ds = mt. 7,00  
 Per le aree contraddistinte dalla sigla CP2.3 Via Ticino:  
 It = 1,00 mc/mq  
 Rc = 35%  
 Vpl = 45%  
 Np = 4  
 H = mt. 13,50  
 Dc = mt. 7,00  
 Df = mt. 10,00  
 Ds = mt. 7,00  
 Per le aree contraddistinte dalla sigla CP2 Portacomaro – CP2 Quarto:  
 It = 1,00 mc/mq  
 Rc = 35%  
 Vpl = 45%  
 Np = 2  
 H = mt. 7,00  
 Dc = mt. 7,00  
 Df = mt. 10,00  
 Ds = mt. 7,00  
 Per le aree contraddistinte dalla sigla CP.4.n (interessata dal P.E.E.P. denominato "corso Venezia" in corso di attuazione) :  
 It = 1,60 mc/mq  
 Per le aree contraddistinte dalla sigla CP.6.2 (interessata dal P.E.E.P.

denominato "Corso Alba - San Carlo – comparto 2" in corso di attuazione) :

It = 0,60 mc/mq

Per le aree contraddistinte dalla sigla CP.6.1:

It = 1,15 mc/mq

Rc = 40%

Vpl = 30%

Np = 3

H = mt. 10,00

Dc = mt. 5,00

Df = mt. 10,00

Ds = mt. 5,00

per le parti di aree nelle quali è impedita la realizzazione di locali interrati (Cfr. elaborati 19n. e articolo 11 delle presenti norme):

Np = 4 - H = mt 13,50

Per le aree contraddistinte dalla sigla CP.6.3:

It = 1.00 mc/mq

Rc = 30%

Vpl = 30%

Np = 3 per la realizzazione di condomini per complessivi n° 36 alloggi

Np = 2 per la realizzazione di villette a schiera

H = mt. 10,00 per la realizzazione di condomini per complessivi n° 36 alloggi

H = mt 7,00 per la realizzazione di villette a schiera

Dc = mt. 5,00

Df = mt. 10,00

Ds = mt. 5,00

Per le aree contraddistinte dalla sigla CP.7.n (interessata dal P.E.E.P. denominato "Gala" in corso di attuazione :

It = 0,75 mc/mq

Per le aree contraddistinte dalla sigla CP.8.n (interessata dal P.E.E.P. denominato "Gambina" in corso di attuazione :

It = 0,95 mc/mq

Per le aree contraddistinte dalla sigla CP.9.n (interessata dal P.E.E.P. denominato "Volta" in corso di attuazione :

It = 0,75 mc/mq

Per le aree contraddistinte dalla sigla CP.10.n (interessata dal P.E.E.P. denominato "S. Quirico" in corso di attuazione :

It = 1,94 mc/mq

Per le aree contraddistinte dalla sigla CP.11.1:

If = 1,80 mc/mq

Rc = 35%

Vpl = 30%

Np = 4

H = mt. 13,50

Dc = mt. 5,00

Df = mt. 10,00

Ds = mt. 7,00

Per le aree contraddistinte dalla sigla CP.11.2:

It = 1.25 mc/mq

Rc = 35%

Vpl = 30%

Np = 4

H = mt. 13,50

Dc = mt. 5,00

Df = mt. 10,00

Ds = mt. 7,00

Per le aree contraddistinte dalla sigla CP.12.n (interessata dal P.E.E.P. denominato "Piazza d'Armi" in corso di attuazione :

It = 1,60 mc/mq

Per le aree contraddistinte dalla sigla CP.13.n (interessata da un P.E.E.P. in corso di attuazione :

	<p>It = 0,83 mc/mq</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla CP.14.1:</p> <p>It = 3.00 mc/mq</p> <p>Rc = 50%</p> <p>Vpl = 20%</p> <p>Np = 3</p> <p>H = mt. 10,00</p> <p>Dc = mt. 5,00</p> <p>Df = mt. 10,00</p> <p>Ds = mt. 7,00 o disposti comma 4 articolo 12</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla CP.15.1:</p> <p>It = 2.50 mc/mq</p> <p>Rc = 40%</p> <p>Vpl = 25%</p> <p>Np = 5</p> <p>H = mt. 16,50</p> <p>Dc = mt. 5,00</p> <p>Df = mt. 10,00</p> <p>Ds = mt. 7,00 o filo edilizio esistente su viale Pione</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla CP.16.1</p> <p>It = 1,00 mc/mq</p> <p>Rc = 35%</p> <p>Vpl = 45%</p> <p>Np = 3</p> <p>H = mt. 10,00</p> <p>Dc = mt. 5,00</p> <p>Df = mt. 10,00</p> <p>Ds = mt. 7,00</p>
Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art 11 n.ta.) (tav. 19.n e 23.n)	Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"
Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)	<p>Nell' ambito dei prescritti strumenti urbanistici esecutivi dovranno essere previsti spazi da destinare a servizi pubblici nelle seguenti misure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al servizio degli insediamenti residenziali e turistico- ricettivi = 25mq./90 mc., di cui 7 mq./90mc potranno essere assoggettati ad uso pubblico;</li> <li>- al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale, produttiva artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo libero: minimo 100% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a parcheggi ed assoggettabile ad uso pubblico, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.</li> </ul> <p>per parcheggi connessi alle zone d'insediamento commerciale, quantità previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio.</p> <p>Per le sole aree contraddistinte dalla sigla CP14.1 e CP15.1, in luogo della prevista cessione, è consentita la monetizzazione delle aree di cui sopra</p> <p>Con l'esclusione dell'Area contrassegnata dalla sigla CP 6.3, in sede di formazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo è consentito apportare, ai sensi della vigente normativa in materia, variazioni alle indicazioni cartografiche di PRG, relativamente alla viabilità, (che non prosegua al di fuori del perimetro dell'intervento), alla localizzazione delle aree per Servizi pubblici e, conseguentemente, delle Superfici fondiari (Sf), nel rispetto dell' indice di edificabilità territoriale territoriale prescritto e degli standard per servizi urbanistici stabiliti dalla presente tabella.</p> <p>Devono essere osservate le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 2</p>
Limiti degli insediamenti diversi da quelli residenziali	Da definire in sede di S.U.E. nel rispetto dei vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio

Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	Nei nuclei frazionali è consentito, fino all' approvazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo, il mantenimento, negli edifici esistenti, della destinazione agricola in atto; sono ammessi su di essi, nel caso di mantenimento di tale destinazione d'uso, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria alle seguenti condizioni: a) che non siano destinati ad allevamento di animali o a concimaie; b) che in essi non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria in materia, con la prevalente destinazione residenziale della presente area normativa. Si applicano i commi 8 e 9 dell'art. 6.
---	---

## ARTICOLO 22 bis

### AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI FRAZIONALI

1. Il vigente P.R.G.C. individua e localizza nei nuclei frazionali e nelle aree di frangia al tessuto urbano, aree per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici che per localizzazione e caratteri si manifestano idonee a integrare organicamente il tessuto urbanistico ed edilizio esistente.
2. L'attivazione delle aree di cui al comma precedente è soggetta a S.U.E. unitario da redigersi secondo i disposti dell'art. 2 delle presenti norme.
3. Gli interventi di nuova costruzione previsti nelle aree di cui al comma 1 sono rivolti a soddisfare le esigenze di edilizia sovvenzionata per minimo 20% della volumetria prevista, di edilizia agevolata per altro minimo 20% della volumetria prevista, garantendo comunque nel complesso almeno il 50% della volumetria prevista per edilizia residenziale pubblica.
4. La tabella che segue disciplina le trasformazioni edilizie ed urbanistiche nelle aree residenziali di cui al presente articolo. Tali trasformazioni dovranno inoltre essere coerenti con gli elementi di indirizzo alla progettazione contenuti nell'allegata appendice alle presenti norme tecniche di attuazione "Indirizzi per la trasformazione delle aree perimetrali ed esterne al nucleo urbano".
5. Nell'ambito dei prescritti S.U.E. dovranno essere inoltre reperiti i necessari spazi da destinare a servizio pubblico secondo quanto stabilito alla apposita voce della tabella allegata alle presenti norme; tali aree dovranno essere prioritariamente individuate in conformità con quanto indicato nelle tavole contenute nell'allegata appendice alle presenti norme tecniche di attuazione "Indirizzi per la trasformazione delle aree perimetrali ed esterne al nucleo urbano" e dismesse gratuitamente all'Amministrazione Comunale con utilizzo del relativo indice territoriale da parte del proponente il S.U.E.
6. Le tavole contenute nell'allegata appendice alle presenti norme tecniche di attuazione "Indirizzi per la trasformazione delle aree perimetrali ed esterne al nucleo urbano" individuano altresì i tracciati delle aree destinate alla mobilità pubblica e/o privata a supporto dei nuovi insediamenti, che dovranno essere realizzati prioritariamente in conformità con le suddette indicazioni; le aree destinate alla mobilità pubblica dovranno essere dismesse gratuitamente all'Amministrazione Comunale in aggiunta a quelle di cui al comma precedente con utilizzo del relativo indice territoriale da parte del proponente il S.U.E.; eventuali oneri per l'espropriazione di aree per mobilità pubblica funzionali agli insediamenti previsti saranno a carico del proponente.
7. Le tavole contenute nell'allegata appendice alle presenti norme tecniche di attuazione "Indirizzi per la trasformazione delle aree perimetrali ed esterne al nucleo urbano" individuano inoltre due tipologie di aree all'interno dei comparti di cui al presente articolo:
  - aree di tipo "a)", già edificate ed occupate da fabbricati coerenti con il tessuto edilizio circostante e loro dirette pertinenze, in cui la volumetria esistente è di norma maggiore di quella ottenibile dall'applicazione dell'indice territoriale di zona sul lotto relativo. Per tali aree è possibile in ambito di S.U.E. il riutilizzo della volumetria derivante dalla demolizione del fabbricato preesistente in luogo di quella ottenibile dall'applicazione dell'indice territoriale di zona
  - aree di tipo "b)", inedificate o occupate da fabbricati incoerenti con il tessuto edilizio circostante. Per tali aree è unicamente possibile in ambito di S.U.E. l'applicazione dell'indice territoriale di zona, senza possibilità di riutilizzo della volumetria derivante dalla demolizione di un eventuale fabbricato preesistente.
8. E' fatta salva l'applicazione del comma 3 dell'art. 7 delle presenti norme.
9. Sono altresì consentite, tipologie edilizie funzionali alle destinazioni d'uso direzionale, turistico ricettiva, commerciale nonché, in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio, tipologie specifiche che configurino un insieme funzionalmente coordinato di negozi aventi strutture e servizi in comune (parcheggi, spazi di circolazione, etc.) per l'insediamento del commercio al dettaglio e dell'artigianato di servizio.

## TABELLA

<b>AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI FRAZIONALI</b>	
Sigle distintive	CPF1.n - CPF2.n
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	C
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	Per gli interventi di nuovo impianto: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano di zona per l'edilizia economica e popolare</li> <li>- Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica</li> <li>- Strumenti di cui alla legge 179/1992</li> <li>- Art. 51 legge 865/1971 e atti conseguenti</li> </ul> i interventi relativi al recupero del patrimonio edilizio esistente, incluso l'ampliamento di cui all'art. 14 delle presenti norme, nonché per la realizzazione di fabbricati pertinenziali non determinanti carico insediativo: <ul style="list-style-type: none"> <li>- S.C.I.A.</li> <li>- Permesso di costruire</li> </ul>
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residenziale nel rispetto delle quantità minime previste al comma 3 del presente articolo e, per la sola quota eccedente, anche:</li> <li>- Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</li> <li>- Direzionale;</li> <li>- Produttiva artigianale di servizio;</li> <li>- Sportiva e per l'impiego del tempo libero</li> </ul>
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	Fino all'approvazione del prescritto S.U.E.: all'interno delle aree di tipo a): <ul style="list-style-type: none"> <li>- tutti quelli previsti nell'art. 5 delle presenti norme ad eccezione di quelli di completamento e di nuovo impianto</li> <li>- interventi di cui all'art. 6, comma 9</li> <li>- ampliamento di cui all'art. 14.</li> </ul> all'interno delle aree di tipo b): <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria</li> <li>- manutenzione straordinaria</li> <li>- risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso</li> </ul> Dopo l'approvazione dello S.U.E.: <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi previsti dallo Strumento Urbanistico Esecutivo</li> </ul>
Parametri (art. 3 n.t.a.)	Per le aree contraddistinte dalla sigla CPF1.n: It = 0,25 mc/mq Rc = 20% Vpl = 50% Np = 2 H = mt. 7,00 Dc = mt. 5,00 Df = mt. 10,00 Ds = mt. 7,00 Per le aree contraddistinte dalla sigla CPF2.n: It = 0,40 mc/mq Rc = 20% Vpl = 50% Np = 2 (3 per interventi di edilizia sovvenzionata/agevolata) H = mt. 7,00 (mt 10,00 per interventi di edilizia sovvenzionata/agevolata) Dc = mt. 5,00 Df = mt. 10,00 Ds = mt. 7,00
Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica	Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di

(art. 11 n.t.a.) (tavv. 19.n e 23.n)	particolare importanza e planimetrie allegato”
Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)	Nell' ambito dei prescritti strumenti urbanistici esecutivi dovranno essere previsti spazi da destinare a servizi pubblici nelle seguenti misure : - al servizio degli insediamenti residenziali e turistico- ricettivi = 25mq./90mc., - al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale, produttiva artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo libero: minimo 100% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a parcheggi ed assoggettabile ad uso pubblico, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.
Limiti degli insediamenti diversi da quelli residenziali	Limiti tipologici di cui all'art. 22 bis comma 6. Per tipologie specifiche destinate al commercio per la vendita al dettaglio, come previsto dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio.
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	Nei nuclei frazionali è consentito, fino all' approvazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo, il mantenimento, negli edifici esistenti, della destinazione agricola in atto; sono ammessi su di essi, nel caso di mantenimento di tale destinazione d'uso, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria alle seguenti condizioni: c) che non siano destinati ad allevamento di animali o a concimaie; d) che in essi non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria in materia, con la prevalente destinazione residenziale della presente area normativa. Si applicano i commi 8 e 9 dell'art. 6.
Condizioni particolari per la progettazione	Gli elementi di indirizzo contenuti nell'appendice allegata alle presenti norme tecniche di attuazione “Indirizzi per la trasformazione delle aree perimetrali ed esterne al nucleo urbano” sono di norma vincolanti per la corretta progettazione; l'Amministrazione Comunale potrà valutare soluzioni progettuali che possono discostarsi da quelle prospettate, in presenza di ipotesi progettuali che non alterino i prioritari obiettivi di carattere pubblico volti al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi.

## ARTICOLO 23

### AREE PRODUTTIVE A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO

1. Il Piano regolatore generale individua e perimetra le porzioni del territorio prevalentemente destinate ad attività industriali ed artigianali esistenti, ancorchè suscettibili di completamento, classificandole come "aree produttive prevalente destinazione industriale e artigianale di riordino e completamento"; in tali aree il P.R.G. tende a determinare il riordino e la razionalizzazione degli insediamenti, il completamento del tessuto urbanistico ed edilizio, il potenziamento delle urbanizzazioni e dei servizi.
  2. Tra le aree di cui al comma 1 il Piano regolatore generale individua e perimetra altresì quelle totalmente edificate e dotate di un basso livello di trasformabilità, per le quali le condizioni di pericolosità idrogeologica non consentono il loro completamento, classificandole come "aree produttive consolidate a prevalente destinazione industriale e artigianale"; in tali aree il Piano regolatore generale tende a determinare la riqualificazione anche delle forme e dell'aspetto dei fabbricati e la razionalizzazione degli stessi, senza determinare alcuna crescita edificatoria, fatti salvi gli ampliamenti di cui all'art.14 delle presenti norme.
  3. Le aree di cui al presente articolo sono destinate agli insediamenti industriali e artigianali; nelle aree stesse sono tuttavia ammessi anche insediamenti direzionali e commerciali, nei limiti, anche quantitativi, fissati delle tabelle che seguono.
  4. Le tabelle che seguono disciplinano le trasformazioni edilizie e urbanistiche nelle aree di cui al presente articolo.
  5. L'utilizzazione fondiaria consentita in base all'indice  $U_f$  previsto dalle tabelle deve essere calcolata sulla superficie fondiaria risultante dal reperimento degli standard ex art.21 della L.R. 56/77 s.m. ed i., nonché da sedime stradali di cui è prevista la cessione su aree individuate dal PRGC per l'edificazione.
  6. Ogni intervento da realizzare in area produttiva confinante con area di altra destinazione d'uso deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento con fasce a verde piantumate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto, a file sfalsate.
  7. Gli insediamenti commerciali al dettaglio sono ammessi nel limite massimo di  $\frac{1}{4}$  della slp complessiva dell'unità immobiliare nel rispetto del limite di un solo esercizio di vicinato per unità immobiliare; tale porzione commerciale al dettaglio dovrà essere strutturalmente connessa e funzionalmente vincolata alla prevalente destinazione d'uso ammessa e non potrà essere, in ogni caso, alienata e utilizzata separatamente da questa.
- 7bis Nel caso di vendita congiunta nell'unità immobiliare all'ingrosso e al dettaglio, la superficie di vendita dovrà essere considerata congiunta e senza distinzione alcuna tra ingrosso e dettaglio sino al limite dell'esercizio di vicinato. In questo caso non è richiesta la verifica del limite massimo di  $\frac{1}{4}$  della slp dell'unità immobiliare, ferme restando le altre disposizioni di cui al precedente comma 7.
8. Fermo restando il limite di un esercizio di vicinato per unità immobiliare, per le sole attività che trattano merci ingombranti, di cui il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, prodotti per l'agricoltura e simili) è consentita la realizzazione di insediamenti parzialmente, o anche interamente, commerciali in deroga ai parametri di cui al precedente comma 7, con le limitazioni di cui alla tabella allegata al presente articolo.
  9. Per l'area DI.3/B in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo, dovranno essere adottati, ove possibile, gli accorgimenti necessari affinché lungo i tronchi di viabilità di I°, II° e III° livello non siano previsti nuovi accessi diretti al servizio degli insediamenti.
  10. Negli edifici legittimamente esistenti alla data del 31.12.2012, gli interventi che non incrementano la superficie coperta esistente volti al mutamento della destinazione d'uso tra quelle ammissibili o all'incremento della slp, non sono soggetti a verifica del rapporto di copertura ed all'indice di utilizzazione

fondario (Uf) qualora sia necessario assoggettare ad uso pubblico aree da destinare al soddisfacimento degli standard urbanistici richiesti dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

11. Per le aree contraddistinte dalla sigla DI.17 si dovranno tener conto delle seguenti prescrizioni:

- Divieto della destinazione Produttiva Industriale
- la progettazione degli interventi consentiti dovrà essere indirizzata verso soluzioni di particolare qualità progettuale e coerenza con il contesto con specifico riferimento alla visibilità dell'opera, prevedendo misure di mascheramento e la realizzazione di barriere visive, per l'intero edificio e per le relative aree di stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, attraverso la piantumazione di specie arboree ed arbustive autoctone, anche di alto fusto, in modo da garantire l'integrazione con il paesaggio circostante;
- le eventuali aree destinate a parcheggi pubblici o privati, qualora previsti tra gli interventi in progetto, dovranno utilizzare sistemi di pavimentazioni semipermeabili;
- in sede progettuale dovrà essere verificata e dettagliatamente documentata la sostenibilità delle nuove previsioni insediative in riferimento all'aumento del fabbisogno idrico e allo smaltimento delle acque bianche e nere, al fine di garantire l'efficienza del sistema idrico e fognario esistente;
- nel caso vengano realizzati nuovi accessi e/o modificate le condizioni di accesso alle aree da viabilità di competenza provinciale, le relative progettazioni dovranno essere poste all'attenzione del Servizio Viabilità della Provincia di Asti per essere preventivamente concordate ed autorizzate;
- il progetto dovrà essere corredato da specifico studio geomorfologico e geotecnico di fattibilità secondo quanto descritto all'articolo 11 delle presenti norme.
- Al fine di mitigare gli impatti visivi ed acustici prodotti dalle attività produttive gli interventi consentiti dovranno perseguire il ricomponimento dell'assetto funzionale e formale del paesaggio agricolo prevedendo il ricorso a tecniche di piantumazione che utilizzino specie arboree ed arbustive autoctone.
- Gli interventi proposti dovranno prevedere accorgimenti tecnici atti a minimizzare l'impatto acustico nei confronti del contesto abitativo circostante;

**TABELLA**

<b>AREE PRODUTTIVE CONSOLIDATE A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE</b>	
Segle distintive	DI.0
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	B produttiva
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- S.C.I.A.;</li> <li>- Permesso di costruire</li> <li>- Permesso di costruire convenzionato ex art. 49, comma 5° caso di interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione finalizzati a cambio di destinazione d'uso o relativi ad insediamento interessato da preesistente destinazione commerciale per la vendita al dettaglio</li> </ul>
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Produttiva industriale;</li> <li>- Produttiva artigianale;</li> <li>- Produttiva industriale ed artigianale ad alta tecnologia;</li> <li>- Produttiva artigianale di servizio;</li> <li>- Commerciale per la vendita al dettaglio (con i limiti fissati dalla presente tabella) in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</li> <li>- Commerciale per la vendita all'ingrosso (escluso cash and carry);</li> <li>- Direzionale;</li> <li>- Sportive e per l'impiego del tempo libero;</li> <li>- Residenziale (limitatamente al servizio dell'attività insediata)</li> </ul>
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	<p>Per tutte le aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria;</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- restauro conservativo;</li> <li>- risanamento conservativo;</li> <li>- ristrutturazione edilizia;</li> <li>- ampliamenti di cui all'art.14;</li> <li>- demolizione;</li> <li>- interventi di cui al comma 9 dell'art. 6.</li> </ul>
Parametri (art. 3 n.t.a.)	<p>Dc = esistente</p> <p>Df = esistente</p> <p>Ds = rispetto del filo edilizio esistente, fatte salve maggiori distanze delle costruzioni dai cigli stradali, eventualmente prescritte dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia.</p> <p>H = esistente ( nel caso di interventi che comportino il rifacimento degli orizzontamenti di un fabbricato, è ammesso l'innalzamento della quota del cornicione esistente fino ad un massimo di mt. 0,70, allo scopo di adeguare le altezze interne delle unità immobiliari ai minimi stabiliti dalle vigenti norme in materia)</p> <p>Np = esistente</p> <p>V = esistente; nel caso però di interventi che comportino il rifacimento degli orizzontamenti, è consentito innalzare le quote di cornicione o di gronda esistenti per non più di 70 centimetri, allo scopo di adeguare le altezze interne alle norme vigenti, senza che ciò costituisca aumento del volume</p> <p>Rc = esistente</p> <p>Vpl = obbligo al mantenimento di tutti gli spazi destinati a verde esistenti</p> <p>Non si applica il comma 7 dell'art. 13.</p>
Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)	<p>Nell'ambito di Permesso di costruire convenzionato, in caso di interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione finalizzati a cambio di destinazione d'uso a direzionale o commerciale ammesse e limitatamente alle porzioni d'insediamento interessate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimo 80% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a parcheggi</li> </ul>

	<p>ed assoggettabile ad uso pubblico, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente;</p> <p>- al servizio degli insediamenti sportivi e per l'impiego del tempo libero 12,5 mq/ utente da destinare prioritariamente a parcheggio</p> <p>Nell'ambito di Permesso di costruire convenzionato, in caso di interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di insediamento interessato da preesistente destinazione commerciale per la vendita al dettaglio limitatamente alle porzioni interessate:</p> <p>- per parcheggi connessi alle zone d'insediamento commerciale, quantità previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</p> <p>Le aree a servizi di cui ai precedenti disposti devono essere obbligatoriamente reperite nell'ambito della perimetrazione della porzione di territorio di cui al comma 2 del presente articolo.</p> <p>Devono essere osservate le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 2</p>
Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art. 11 n.ta.) (tav. 19.e 23.n)	Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"
Limiti degli insediamenti residenziali e commerciali per la vendita al dettaglio	Consentita esclusivamente la conservazione delle superfici utili nella quantità esistente
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	Ammessa la manutenzione straordinaria.

## TABELLA

AREE PRODUTTIVE A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, DI RIORDINO E DI COMPLETAMENTO	
Sigle distintive	DI.3/B - DI.8 - DI.9 - DI.10 - DI.12 - DI.14 - DI.15 - DI.16 - DI.17
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	B produttiva
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- S.C.I.A.</li> <li>- Permesso di costruire</li> <li>- Permesso di costruire convenzionato;</li> <li>- Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche (articolo 47 delle L.R. 56/77 e s.m. e i.)</li> <li>- Piano Particolareggiato</li> </ul> <p>Nei seguenti casi:</p> <p>ampliamenti superiori a quelli consentiti dall'art. 14 di insediamenti la cui attuazione non sia stata regolata da S.U.E.;</p> <p>ristrutturazioni integrali, sostituzioni che interessino quote superiori al 50% della superficie lorda di pavimento esistente;</p> <p>cambio di destinazione d'uso, tra quelle ammesse, della superficie utile preesistente industriale, artigianale, industriale o artigianale di alta tecnologia, artigianale di servizio superiore al 50% della superficie lorda di pavimento esistente di insediamenti la cui attuazione non sia stata regolata da S.U.E.</p> <p>completamento per aree non precedentemente interessate da S.U.E., se inferiori a 20.000 mq e collegate funzionalmente con le opere di urbanizzazione primaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permesso di costruire convenzionato</li> </ul> <p>In caso di:</p> <p>ristrutturazione urbanistica;</p> <p>completamento per aree non precedentemente interessate da S.U.E. se superiori a 20.000 mq o non collegate funzionalmente con le opere di urbanizzazione primaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa</li> </ul>
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	<p>Per tutte le aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Produttiva industriale;</li> <li>- Produttiva artigianale;</li> <li>- Produttiva industriale ed artigianale ad alta tecnologia;</li> <li>- Produttiva artigianale di servizio;</li> <li>- Commerciale per la vendita al dettaglio con i limiti di cui al comma 7 del presente articolo e in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</li> <li>- Commerciale per la vendita all'ingrosso;</li> <li>- Direzionale;</li> <li>- Sportive e per l'impiego del tempo libero;</li> <li>- Residenziale (limitatamente al servizio dell' attività insediata)</li> </ul>
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria;</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- restauro conservativo;</li> <li>- risanamento conservativo;</li> <li>- ristrutturazione edilizia;</li> <li>- ampliamento;</li> <li>- completamento;</li> <li>- ampliamento di cui all' articolo 14;</li> <li>- demolizione;</li> <li>- interventi di cui all' articolo 6, comma 9</li> </ul>
Parametri (art. 3 n.t.a.)	<p>Per tutte le aree:</p> <p>Sono consentite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'edificazione in aderenza;</li> <li>- l'edificazione, sul confine, dei fabbricati di cui all'ultimo comma dell'art. 13;</li> </ul>

	<p>Ppl = al servizio degli insediamenti di destinazione produttiva industriale ed artigianale, produttiva industriale ed artigianale ad alta tecnologia e residenziale al servizio dell'attività insediata: 5% della Superficie fondiaria (Sf); al servizio degli insediamenti di destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, produttiva artigianale di servizio, direzionale : 30% della Superficie lorda di pavimento (Slp) al servizio degli insediamenti a destinazione sportiva e per l'impiego del tempo libero : 1,00 mq. / 10,00 mc.</p> <p>Rc = 60% Uf = 90% Vpl = 10% Np = 2 H = mt. 10,00 (sono consentite altezze maggiori per l'installazione di strutture tecniche legate al ciclo produttivo in atto o previsto)</p> <p>Per l'area DI.14 è ammessa un'altezza H di 20 m. In sede di redazione di strumento urbanistico esecutivo o di rilascio di permesso di costruire convenzionato dovranno essere fornite specifiche analisi atte a dimostrare che la suddetta possibilità di aumento dell'altezza H fino a 20 m non generi effetti di rilievo sovracomunale di carattere paesaggistico, ambientale ed infrastrutturale</p> <p>Dc = mt. 5,00 e, comunque, nel rispetto del minimo, non inferiori all'altezza maggiore dell'edificio prospettante (con esclusione di silos, torri, ciminiere, volumi tecnici in genere)</p> <p>Df = mt. 10,00 Ds = mt. 10,00 e/o allineamento ai fili edilizi preesistenti quando prevalenti nella morfologia del tessuto urbano.</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla DI.3/B (interessate da un Piano per insediamenti produttivi in corso di attuazione): Rc = 66% In tutte le aree, per i casi d'intervento destinati alle attività di cui al comma 8 del presente articolo: Uf = 70%</p>
<p>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)</p>	<p>Nelle suddette aree, per gli interventi subordinati a S.U.E. o Permessi di Costruire convenzionati, dovranno essere reperiti gli standard ex art. 21 comma 1° punti 2-3 della L.R. 56/77 s.m. ed i., mediante cessione materiale o monetizzazione dell'equivalente valore, dovuti in misura non inferiore alle seguenti quantità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al servizio degli insediamenti di destinazione produttiva industriale, produttiva industriale ed artigianale ad alta tecnologia, produttiva artigianale, produttiva artigianale di servizio, residenziale al servizio dell'attività insediata: = 10% della superficie fondiaria (Sf) = 20% della superficie Territoriale (St) per le aree già attivate mediante l'attuazione di strumenti urbanistici esecutivi o concessioni convenzionate, nelle quali era, in origine, prevista tale quantità da dismettere poiché già aree di nuovo impianto.</li> <li>- al servizio degli insediamenti destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale: minimo 80% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui almeno la metà a parcheggi, assoggettabile ad uso pubblico e non monetizzabile, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente; per parcheggi connessi alle zone d'insediamento commerciale, quantità previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio.</li> <li>- al servizio degli insediamenti sportivi e per l'impiego del tempo libero 12,5 mq/ utente da destinare prioritariamente a parcheggio.</li> </ul> <p>La cessione materiale delle suddette aree sarà dovuta quando siano incluse nel comparto del S.U.E perimetrato ai sensi del 2° comma dell'art.2 delle</p>

	<p>presenti n.t.a. In assenza di cessione materiale o a conguaglio della quota per la quale non è intervenuta la cessione materiale o l'assoggettamento ai sensi dei punti precedenti, potrà essere versato il corrispettivo determinato sul valore monetario delle aree nella zona d'intervento</p> <p>Sono ritenuti altresì compresi nella quota di aree a servizi di cui al punto 2 dell'art. 21 comma 1° della L.R. 56/77 gli standard relativi alle residenze di custodia, ai centri di custodia oraria di cui alla DGR 16.04.2013 n° 31-5660 ed alla superficie utile di uffici amministrativi e/o tecnici contenuta nel 20% della superficie utile destinata all'attività industriale/artigianale, purché funzionalmente connessi all'attività produttiva insediata e non suscettibili di utilizzo autonomo.</p> <p>Ai sensi dell'art. 43 comma 2° delle presenti, sono fatte salve le disposizioni previste da S.U.E vigenti</p> <p>Devono essere osservate le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 2</p>
<p>Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art. 11, 11bis, 11ter n.t.a.) (law. 19.n 19bis, n. 23.n)</p>	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11, 11bis e 11ter delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area", 19bis.n "Raffronto tra la carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica e la classificazione delle aree" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"</p> <p>In particolare per l'area DI.3/B si considerano inedificabili le aree classificate a pericolosità molto elevata (EeA) e a pericolosità elevata (EbA, EbA*) ricadenti in classe IIIb1.2 e IIIb1.3, fino al definitivo collaudo delle opere relative agli interventi di riassetto finalizzati alla minimizzazione del rischio</p>
<p>Limiti degli insediamenti residenziali e commerciali</p>	<p>Insedimenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ con i limiti fissati dal comma 7 del presente articolo e in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio</li> <li>▪ sportelli bancari, attività assicurative, di agenzia turistica, immobiliare, d'affari e di intermediazione in genere, senza le limitazioni di cui al comma 7 del presente articolo.</li> <li>▪ esercizi di attività di somministrazione di alimenti e bevande senza le limitazioni di cui al comma 7 del presente articolo, nel rispetto dei disposti di cui alla D.G.R. 85 –13268 del 20.02.2010</li> </ul> <p>La SIp destinata a superficie di vendita al dettaglio, di cui ai punti precedenti, deve essere specificatamente identificata e delimitata nelle planimetrie di progetto così come gli eventuali spazi espositivi e vincolata, per la specifica tipologia di attività, con convenzione o atto unilaterale registrato e trascritto.</p> <p>Insedimenti a destinazione residenziale (di servizio all'attività insediata):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Negli edifici di destinazione ammessa è consentita la realizzazione di unità immobiliari per la residenza del custode o del proprietario o del conduttore che eserciti l'attività cui l'edificio è destinato, nelle seguenti misure: <ul style="list-style-type: none"> <li>- negli edifici aventi superficie lorda di pavimento (Slp) maggiore di mq. 500 e minore di mq. 1000: una unità di superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 150;</li> <li>- negli edifici aventi superficie lorda di pavimento (Slp) uguale o maggiore di mq. 1000: due unità residenziali di superficie lorda di pavimento complessiva non superiore a mq. 300;</li> </ul> </li> </ul> <p>Centri di custodia oraria, come definiti dalla DGR 16.04.2013 n° 31-5660, al servizio delle attività insediate nell'immobile, con un limite massimo di 100 mq di SIp</p>
<p>Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area</p>	<p>Interventi di cui al comma 9 dell'articolo 6</p>
<p>Misure di compensazione ambientale</p>	<p>All'interno delle "aree soggette a particolari prescrizioni relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche" dovrà essere garantito il corretto smaltimento delle acque meteoriche prevedendo, qualora non già presente un sistema di collettamento delle stesse:</p>

	<p>la raccolta delle stesse e il loro corretto utilizzo nell'ambito dell'attività insedianda;</p> <p>soluzioni permeabili e/o semipermeabili nella realizzazione dei parcheggi sia pubblici che privati;</p> <p>nel caso sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative, la realizzazione di sistemi che consentano il graduale rilascio dei deflussi nella rete fognaria.</p>
Misure di tutela ambientale	<p>Per le aree contraddistinte dalla sigla DI.17 , nell'ambito del procedimento amministrativo di rilascio dei prescritti titoli abilitativi si dovranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) approfondire l'individuazione, nell'ambito di un livello di progettazione esecutiva, di potenziali impatti ambientali negativi;</li> <li>b) individuare, qualora venissero individuati gli impatti significativi di cui al precedente punto a), misure di mitigazione dei medesimi;</li> <li>c) definire attività di monitoraggio, preliminarmente concordate con ARPA, degli impatti significativi eventualmente individuati</li> </ul>

## ARTICOLO 24

### AREE PRODUTTIVE A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, DI NUOVO IMPIANTO

1. Il piano Regolatore individua e perimetra le porzioni del territorio prevalentemente destinate alla realizzazione di aree attrezzate di nuovo impianto per l'insediamento di attività industriali ed artigianali ai sensi dell'art. 26 1°c. lettera a) della L.R. 56/77 s.m. ed i.; in tali aree, attraverso preventiva formazione di S.U.E., per superfici fondiari maggiori di 20.000 mq, il PRGC prevede la creazione di un tessuto urbanistico organico ed ordinato, dotato di infrastrutture primarie e secondarie adeguate al conseguimento di idonee condizioni di lavoro ed efficienza dei processi produttivi e congrue a finalità di salvaguardia ambientale ed alla tutela della salute.
2. Nelle aree di cui al precedente comma è altresì ammesso anche l'insediamento di attività relative alle destinazioni d'uso fissate nella tabella che segue, nel rispetto dei limiti prescritti per il commercio per la vendita al dettaglio e la residenza nonché quelli ulteriormente stabiliti da S.U.E. di iniziativa pubblica. In caso di rilocalizzazione di attività produttive industriali ed artigianali insediate al 18 febbraio 1997 in aree TD di cui all'art. 20 delle presenti norme individuate ai sensi dell'art. 26 1°c. lettera e) della L.R. 56/77 s.m. ed i. , nell'ambito dei S.U.E. di cui al 1° comma del presente articolo e delle relative convenzioni, o modalità attuative in caso siano di iniziativa pubblica, può essere disposta la contestuale e coordinata approvazione mediante Programmi integrati ex L.R. n°18/1996 dei progetti di ristrutturazione urbanistica delle suddette aree TD precedentemente interessate dalle attività produttive rilocalizzate. Allo scopo di destinarle alla rilocalizzazione e/o all'insediamento di attività industriali medio/grandi i prescritti S.U.E. di iniziativa pubblica per le sub-aree identificate nelle tavole di PRGC con sigla DI1A, DI6A, DI7A, dovranno prevedere:

DI1A un lotto minimo d'intervento non inferiore a 35.000 mq. per insediamenti di singole unità;

DI6A min. 50 % destinazione industriale /max. 50% direzionale e/o altre destinazioni d'uso ammesse

DI7A min. 50 % destinazione industriale /max. 50% direzionale e/o altre destinazioni d'uso ammesse  
un lotto minimo d'intervento non inferiore a 20.000 mq per insediamento di singola unità produttiva

In luogo del prescritto S.U.E. di iniziativa pubblica l'attivazione delle sub aree potrà avvenire anche attraverso PECLI a condizione che la convenzione contenga obbligazioni a carico dei proponenti relativamente ai prezzi di vendita e/o canoni di locazione, degli edifici che saranno realizzati ed alla cessione degli stessi, anche tramite leasing, ad aziende artigianali o industriali che si impegnino ad esercitare in essi, per almeno cinque anni, la propria attività produttiva, ovvero a concedere in uso a titolo oneroso o gratuito i fabbricati solamente ad aziende partecipate o collegate svolgenti anch'esse attività produttiva, per lo stesso periodo di tempo

La convenzione dovrà contenere altresì precisi impegni circa i termini temporali entro i quali concludere gli interventi programmati; l'intervento autonomamente e funzionalmente attivabile dovrà interessare almeno 1/3 della superficie territoriale della sub-area di riferimento.

È consentito il trasferimento di tali obbligazioni in altre aree, situate nel territorio comunale, classificate dal PRGC come Aree produttive a prevalente destinazione industriale e artigianale; il Consiglio Comunale esprime la preventiva accettazione o il preventivo motivato diniego sull'ubicazione e le caratteristiche delle aree su cui è proposto il trasferimento delle obbligazioni suddette

Nel caso in cui sia proposto il trasferimento delle obbligazioni, si procederà alla compensazione di tale trasferimento (consistente nella liberalizzazione dei prezzi di vendita degli edifici e nell'eliminazione dell'obbligo di cessione ad aziende artigianali o industriali che si impegnino ad esercitare in essi la propria attività produttiva) ad una identica quantità di consistenze edilizie all'interno delle sub aree.

3. La tabella che segue reca la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie nelle aree di cui al presente articolo.
4. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sull'edificazione preesistente la cui attuazione non sia stata regolata da S.U.E è soggetta a PECLI nel caso di ristrutturazione urbanistica ed a permesso di costruire convenzionato nel caso di ristrutturazioni integrali, sostituzioni, che interessino quote superiori al 20% della superficie lorda di pavimento esistente a destinazione ammessa, nonché ampliamenti superiori a quelli consentiti dall'art. 14; è altresì soggetta a permesso di costruire convenzionato la regolarizzazione di insediamenti a destinazione d'uso impropria rispetto a quelle ammesse anche in assenza di opere. Anche in caso di insediamenti attuati mediante PECLI, quando da questi non previsto, è comunque soggetto a permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 49 comma 4 della L.R.

56/77 e s. m. ed i. o, qualora l'intervento sia assentibile previo assoggettamento ad uso pubblico degli standard, mediante SCIA con atto unilaterale d'obbligo (quando ammessi dalle leggi nazionale e regionale per i tipi di intervento proposti), il cambio di destinazione d'uso, tra quelle ammesse, della superficie utile preesistente industriale, artigianale, industriale o artigianale ad alta tecnologia, artigianale di servizio superiore al 20% o comunque superiore a 400 mq. Il cambio di destinazione d'uso è altresì consentito, sempre che possano essere reperite le aree a servizi, ai fini di realizzare gli standard ex art. 21 comma 1 punti 2 – 3 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., come disposto dal presente articolo e dalla relativa tabella.

5. L'utilizzazione fondiaria consentita in base all'indice Uf previsto dalle tabelle deve essere calcolata sulla superficie fondiaria risultante dal reperimento degli standard ex art.21 della L.R. 56/77 s.m. ed i., nonché da sedime stradali di cui è prevista la cessione su aree identificate dal PRGC come destinate all'edificazione in attuazione di S.U.E.

6. Ogni intervento da realizzare in area produttiva confinante con area di altra destinazione d'uso deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento con fasce a verde piantumate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto, a file sfalsate.

Le strutture realizzate nelle aree a destinazione produttiva o nelle aree a verde privato di lotto dovranno essere inserite nel paesaggio circostante mediante impianto di specie arbustive e arboree autoctone (eventualmente a file sfalsate). Le specie autoctone potenzialmente idonee sono: farnia (*Quercus robur*), roverella (*Quercus pubescens*), cerro (*Quercus cerris*), carpino bianco (*Carpinus betulus*), acero campestre (*Acer campestre*), pioppo nero (*Populus nigra*), prugnolo (*Prunus spinosa*), pado (*Prunus padus*), sanguinello (*Cornus sanguinea*), ligustro (*Ligustrum vulgare*), nocciolo (*Corylus avellana*), biancospino (*Crataegus monogyna*), frangola (*Frangula alnus*), berretta da prete (*Euonymus europaeus*), ciavardello (*Sorbus torminalis*), rosaselvatica (*Rosa canina*). Possono, inoltre, essere ritenute idonee alcune essenze domestiche (anche nelle loro forme selvatiche) che possono costituire una sorgente di disponibilità alimentare per la fauna selvatica quali ad esempio il ciliegio selvatico (*Prunus avium*), il gelso (*Morus alba*, *Morus nigra*), il noce (*Juglans regia*). In ogni caso dovranno essere evitate le specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. del 12 Giugno 2017, n. 33- elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte approvati con DGR 23-2975 del 29 febbraio 2016 e approvazione del documento "Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale" e degli elenchi aggiornati con la D.G.R. 27 maggio 2019, n. 24-907 successivamente periodicamente aggiornati, in ultimo dalla D.G.R. n. 1 5738 del 07 ottobre 2022. E' inoltre opportuno valutare i seguenti documenti:

- "Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale" di cui all'Allegato B della D.G.R. n.33-5174 del 12/6/2017;
- "Protocolli di monitoraggio condivisi e uniformi sulle specie esotiche invasive vegetali da applicare nell'ambito delle valutazioni ambientali", pubblicato sul sito web della Regione;

In ogni caso, prima della realizzazione di rilevanti opere a verde in ambito urbanizzato dovrà essere effettuata un'analisi agronomica per individuare le specie arboree e arbustive che nel lungo periodo garantiscano dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto nel quale si inseriscono.

7. Gli insediamenti commerciali al dettaglio sono ammessi nel limite massimo di  $\frac{1}{4}$  della slp complessiva dell'unità immobiliare nel rispetto del limite di un solo esercizio di vicinato per unità immobiliare; tale porzione commerciale al dettaglio dovrà essere strutturalmente connessa e funzionalmente vincolata alla prevalente destinazione d'uso ammessa e non potrà essere, in ogni caso, alienata e utilizzata separatamente da questa.

7bis Nel caso di vendita congiunta nell'unità immobiliare all'ingrosso e al dettaglio, la superficie di vendita dovrà essere considerata congiunta e senza distinzione alcuna tra ingrosso e dettaglio sino al limite dell'esercizio di vicinato. In questo caso non è richiesta la verifica del limite massimo di  $\frac{1}{4}$  della slp dell'unità immobiliare, ferme restando le altre disposizioni di cui al precedente comma 7.

8. Fermo restando il limite di un esercizio di vicinato per unità immobiliare, per le sole attività che trattano merci ingombranti, di cui il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilitici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, prodotti per l'agricoltura e simili) è consentita la

realizzazione di insediamenti parzialmente, o anche interamente, commerciali in deroga ai parametri di cui al precedente comma 7, con le limitazioni di cui alla tabella allegata al presente articolo.

9. Le limitazioni di cui ai commi 7 e 8 non si applicano nelle zone d'insediamento commerciale espressamente individuate cartograficamente di cui ai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio; in ogni caso, quando tali zone ricadono nelle aree di cui al presente articolo, la superficie commerciale complessiva non potrà eccedere il doppio della superficie destinata alla vendita. Superfici di vendita che eccedono i 1.500 mq complessivi potranno essere attivate subordinatamente alla redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo che verifichi le reali necessità di standard urbanistici e di impatto sul sistema viario esistente.
10. Nelle Aree ad Elevata Qualità Paesistica e Ambientale individuate dal PTP ricadenti all'interno dell'area DI6 non sono ammessi i seguenti interventi di trasformazione del paesaggio:
  - a) l'alterazione di crinali e calanchi;
  - b) l'eliminazione di elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria, quando qualitativamente rilevanti: muri a secco, alberate, siepi, filari di piante significativi dal punto di vista paesaggistico e toponomastico.
11. Per le aree DI.2 DI.3/A in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo, dovranno essere adottati, ove possibile, gli accorgimenti necessari affinché lungo i tronchi di viabilità di I°, II° e III° livello non siano previsti nuovi accessi diretti al servizio degli insediamenti.
12. All'interno della sub-area contraddistinta dalla sigla DI4/A, prima dell'insediamento di nuove e diverse attività produttive/artigianali, dovranno essere svolte indagini ambientali per escludere possibili forme di contaminazione sulle matrici e componenti ambientali. Nell'ambito della formazione del titolo abilitativo per lo sfruttamento dell'area individuata con apposito simbolo grafico e la sigla AL5 e della stessa sub-area DI4/A, dovrà essere predisposta apposita relazione che:
  - attesti l'adozione di tutti gli accorgimenti necessari per garantire il minor impatto sulle risorse idriche superficiali e sotterranee e valuti gli aspetti idromorfologici dell'intervento previsto;
  - verifichi la presenza di manufatti in amianto nei fabbricati esistenti, prevedendo all'occorrenza il loro smaltimento in conformità alle norme vigenti;
  - valuti l'impianto urbanistico e quindi la disposizione planimetrica degli edifici in progetto e delle aree di pertinenza, gli allineamenti o arretramenti in funzione degli aspetti legati al contenimento dei consumi energetici, alla viabilità di servizio e di accesso ai lotti ed al rapporto con le aree limitrofe;
  - valuti le caratteristiche tipologiche compositive e quindi la coerenza delle altezze degli edifici con le preesistenze, l'ampiezza delle maniche, i rapporti tra pieni e vuoti, le partiture e rifiniture delle facciate e, in rapporto con il Regolamento Edilizio, le tipologie di serramenti, ringhiere parapetti, recinzioni, materiali costruttivi, insegne e colori.
13. L'attivazione degli interventi nella sub area identificata nella tavola di P.R.G.C. con la sigla DI.5A potrà avvenire a mezzo autorizzazione unica ai sensi dell'art.12 D.Lgs. 387/2003 e dell'art. 2078 del D.Lgs. 152/2006.
14. Negli edifici legittimamente esistenti alla data del 31.12.2012, gli interventi che non incrementano la superficie coperta esistente volti al mutamento della destinazione d'uso tra quelle ammissibili o all'incremento della slp, non sono soggetti a verifica del rapporto di copertura ed all'indice di utilizzazione fondiario (Uf) qualora sia necessario assoggettare ad uso pubblico aree da destinare al soddisfacimento degli standard urbanistici richiesti dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

<b>AREE PRODUTTIVE A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, DI NUOVO IMPIANTO</b>	
Sigle distintive	DI.1 - DI.2 - DI.3/A - DI.4 – DI.4/A - DI.5 - DI.6 - DI.7 - DI.11 - DI.18 - DI.19
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	D
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano particolareggiato</li> <li>- Piano per gli insediamenti produttivi</li> <li>- Piano esecutivo convenzionato per superfici fondiarie maggiori di 20.000 mq; per le “sub-aree DI1A, DI6A, DI7A alle condizioni di cui al comma 2 del presente articolo</li> <li>- Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche (articolo 47 delle L.R. 56/77 e s.m. e i.)</li> </ul> <p>Per interventi di nuova costruzione con superfici fondiarie minori di 20.000 mq e quando consentito dal comma 4 del presente articolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- permesso di costruire convenzionato;</li> <li>- S.C.I.A. con atto unilaterale d'obbligo;</li> </ul> <p>Nei soli casi d'intervento di ampliamento nei limiti dei parametri previsti, relativo ad edifici esistenti realizzati in attuazione di s.u.e., nonché ampliamenti ex articolo 14 e o interventi conservativi e di ristrutturazione per edifici produttivi preesistenti legittimamente realizzati o legittimati in virtù di provvedimento in sanatoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- S.C.I.A.;</li> <li>- Permesso di costruire</li> <li>- Permesso di costruire convenzionato;</li> </ul> <p>Comparto minimo d'intervento per i S.U.E. o permessi di costruire convenzionati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 2 comma 2 e/o art. 43 comma 1 delle presenti n. t. a.</li> <li>- Perimetrazione sub-area per DI1A, DI6A, DI7A, DI7B</li> </ul>
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	<p>Per le aree contraddistinte dalle sigle DI.1 - DI.2 - DI.3/A - DI.4 – DI.4/A - DI.5 - DI.6 - DI.7 - DI.11 - DI.18 - DI.19:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Produttiva industriale;</li> <li>- Produttiva artigianale;</li> <li>- Produttiva industriale ed artigianale ad alta tecnologia;</li> <li>- Produttiva artigianale di servizio;</li> <li>- Commerciale per la vendita dettaglio con i limiti di cui al comma 7 del presente articolo e in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio</li> <li>- Commerciale per la vendita all' ingrosso;</li> <li>- Direzionale;</li> <li>- Sportive e per l'impiego del tempo libero;</li> <li>- Residenziale (limitatamente al servizio dell' attività insediata)</li> </ul>
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	<p>Fino all' approvazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria;</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- restauro conservativo;</li> <li>- risanamento conservativo;</li> <li>- ristrutturazione edilizia;</li> <li>- interventi di cui all'art. 6, comma 9</li> <li>- ampliamento di cui all'art. 14;</li> <li>- demolizione.</li> </ul> <p>Dopo l'approvazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ampliamento</li> <li>- nuovo impianto</li> </ul>
Parametri (art. 3 n.t.a.)	<p>Per tutte le aree :</p> <p>Sono consentite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'edificazione in aderenza;</li> <li>- l'edificazione a confine dei fabbricati di cui all'ultimo comma dell'art. 13;</li> </ul>

	<p>Ppl = al servizio degli insediamenti di destinazione produttiva industriale ed artigianale, produttiva industriale ed artigianale ad alta tecnologia e residenziale al servizio dell'attività insediata: 5% della Superficie fondiaria (Sf); al servizio degli insediamenti di destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, produttiva artigianale di servizio, direzionale : 30% della Superficie lorda di pavimento (Slp) al servizio degli insediamenti a destinazione sportiva e per l'impiego del tempo libero : 1,00 mq. / 10,00 mc.</p> <p>Dc = mt. 5,00 e, comunque, nel rispetto del minimo, non inferiori all'altezza maggiore dell'edificio prospettante (con esclusione di silos, torri, ciminiera, antenne, volumi tecnici in genere)</p> <p>Df = mt. 10,00</p> <p>Ds = mt. 10,00</p> <p>Per la sola sub-area contraddistinta dalla sigla DI.5A: Ds = mt. 6,00</p> <p>Nella sub-area contraddistinta dalla sigla DI.6/B dovrà essere rispettata una distanza minima di mt. 15 dal previsto collegamento viario tra la tangenziale sud – est e l'Autostrada A21</p> <p>Vpl = 10%</p> <p>Per le aree contraddistinte dalle sigle DI.1 - DI.2 - DI.4 – DI.4/A - DI.5 - DI.6 - DI.7 - DI.11 - DI.18 - DI.19: Rc = 60% Uf = 90% Np = 2 H = mt. 10,00 (sono consentite altezze maggiori per l'installazione di strutture tecniche legate al ciclo produttivo in atto o previsto)</p> <p>Per le aree DI.4, DI.6, DI.6/A, DI.6/B è ammessa un'altezza H di 20 m.</p> <p>Per la sola area DI.2 è ammessa un'altezza H = 20 m ed un numero di piani Np = 3</p> <p>In sede di redazione di strumento urbanistico esecutivo o di rilascio di permesso di costruire convenzionato dovranno essere fornite specifiche analisi atte a dimostrare che la suddetta possibilità di aumento dell'altezza H fino a 20 m non generi effetti di rilievo sovracomunale di carattere paesaggistico, ambientale ed infrastrutturale</p> <p>Per la sola sub-area contraddistinta dalla sigla DI.1B: H = mt. 16,00 (sono consentite altezze maggiori per l'installazione di strutture tecniche legate al ciclo produttivo in atto o previsto).</p> <p>Per l'area DI.3/A ai sensi del comma 2 dell'art. 43 delle presenti N.T.A.: Rc = 66%</p> <p>In tutte le aree, per i casi d'intervento destinati alle attività di cui al comma 8 del presente articolo: Uf = 70%</p>
<p>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)</p>	<p>Per le aree contraddistinte dalle sigle DI.1 - DI.2 - DI.3/A - DI.4 – DI.4/A - DI.5 - DI.6 – DI.7 - DI.11 - e DI.18 - DI.19: Nell'ambito dei prescritti Strumenti Urbanistici Esecutivi o Permessi di Costruire convenzionati: - al servizio degli insediamenti di destinazione produttiva industriale, produttiva artigianale, produttiva industriale ed artigianale ad alta tecnologia, produttiva artigianale di servizio, residenziale al servizio dell'attività insediata: = minimo 20% della superficie Territoriale (St), le aree per servizi ex art. 21 comma 1 punto 2 della L.R. 56/77 dovranno essere reperite tra quelle individuate cartograficamente dal PRGC. La cessione materiale delle suddette aree sarà dovuta quando siano incluse nel comparto del S.U.E perimetrato ai sensi del 2° comma dell'art.2 delle presenti n.t.a. In assenza di cessione materiale o a conguaglio della quota per la quale non è intervenuta cessione materiale, dovrà essere versato il corrispettivo determinato sul valore monetario delle aree nella zona d'intervento</p>

	<p>- al servizio degli insediamenti di destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale: = minimo 100% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a parcheggi ed assoggettabili ad uso pubblico, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente; per parcheggi connessi alle zone d'insediamento commerciale, quantità previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio.</p> <p>- al servizio degli insediamenti sportivi e per l'impiego del tempo libero 12,5 mq/ utente da destinare prioritariamente a parcheggio</p> <p>Le suddette aree a servizi ex art. 21 comma 1° punto 3 della L.R. 56/77, qualora non siano disponibili aree vincolate residue all'interno del perimetro oggetto d'intervento, devono essere materialmente reperite tra le superfici identificate dal PRGC come destinate all'edificazione in attuazione di S.U.E., nel rispetto di quanto disposto dal 5° comma del presente articolo, ovvero per i fabbricati esistenti alla data del 31.12.2012 di quanto disposto dal comma 14 del presente articolo.</p> <p>Sono ritenuti altresì compresi nella quota di aree a servizi di cui al punto 2 dell'art. 21 comma 1° della L.R. 56/77 gli standard relativi alle residenze di custodia, ai centri di custodia oraria di cui alla DGR 16.04.2013 n° 31-5660 ed alla superficie utile di uffici amministrativi e/o tecnici contenuta nel 20% della superficie utile destinata all'attività industriale/artigianale, purché funzionalmente connessi all'attività produttiva insediata e non suscettibili di utilizzo autonomo.</p> <p>In sede di formazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo è consentito apportare, ai sensi della vigente normativa in materia, variazioni alle indicazioni cartografiche di PRG, relativamente alla viabilità, (che non prosegua al di fuori del perimetro dell'intervento) alla localizzazione delle aree per Servizi pubblici e nel rispetto degli standard per servizi urbanistici stabiliti dalla presente tabella.</p> <p>Lo Strumento urbanistico esecutivo relativo all'area DI1A deve prevedere la realizzazione di un parco urbano pari almeno al 10% della superficie territoriale da situare in diretta adiacenza degli insediamenti residenziali preesistenti.</p> <p>Nell'ambito dei Piani Particolareggiati e/o Piani per insediamenti produttivi prescritti per le sub-aree DI.1A, DI.6A, DI.7A, DI.7B, nel rispetto delle quantità già cartograficamente individuate dal PRGC, potranno essere reperiti ed individuati ulteriori aree a servizi ex art.21 comma 1° punto 2 della L.R. 56/77 per una quantità complessiva pari al 20% della superficie territoriale della sub area. Potranno altresì essere reperite ed individuate le aree a servizi ex art. 21 comma 1° punto 3 della L.R. 56/77 relative a specifiche previsioni relative ad insediamenti con destinazione diversa da quella Produttiva industriale/artigianale, fatto salvo il rispetto delle disposizioni più generali di cui ai paragrafi precedenti.</p> <p>Ai sensi dell'art. 43 comma 2° delle presenti, sono fatte salve le disposizioni previste da S.U.E vigenti</p> <p>Devono essere osservate le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 2</p>
<p>Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art.11 11 bis, 11ter n.ta.) (tav. 19.n 19bis.e 23.n)</p>	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11, 11bis e 11ter delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area", 19bis.n "Raffronto tra la carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica e la classificazione delle aree" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"</p> <p>In particolare per le aree DI.2 DI.3/A si considerano inedificabili le aree classificate a pericolosità molto elevata (EeA) e a pericolosità elevata (EbA, EbA*) ricadenti in classe IIIb1.2 e IIIb1.3, fino al definitivo collaudo delle opere relative agli interventi di riassetto finalizzati alla minimizzazione del rischio</p>
<p>Limiti degli insediamenti residenziali e commerciali</p>	<p>Per tutte le aree : Insediamenti a destinazione residenziale (di servizio all'attività insediata) e di</p>

	<p>rappresentanza (destinate ad ospitare temporaneamente ospiti e clienti della ditta in visita di lavoro):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Negli edifici di destinazione ammessa è consentita la realizzazione di unità immobiliari per la residenza del custode o del proprietario o del conduttore che eserciti l'attività cui l'edificio è destinato, nelle seguenti misure: <ul style="list-style-type: none"> <li>- negli edifici aventi superficie lorda di pavimento (Slp) maggiore di mq. 500 e minore di mq. 1000: una unità di superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 150 per la residenza e mq 150. per la rappresentanza;</li> <li>- negli edifici aventi superficie lorda di pavimento (Slp) uguale o maggiore di mq. 1000: due unità residenziali di superficie lorda di pavimento complessiva non superiore a mq. 300 per la residenza e mq 300. per la rappresentanza;</li> </ul> </li> </ul> <p>Per tutte le aree:  Insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ con i limiti fissati dal comma 7 del presente articolo e in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</li> <li>• sportelli bancari, attività assicurative, di agenzia turistica, immobiliare, d'affari e di intermediazione in genere, senza le limitazioni di cui al comma 7 del presente articolo.</li> <li>• esercizi di attività di somministrazione di alimenti e bevande senza le limitazioni di cui al comma 7 del presente articolo, nel rispetto dei disposti di cui alla D.G.R. 85 –13268 del 20.02.2010</li> </ul> <p>La Slp destinata a superficie di vendita al dettaglio, di cui ai punti precedenti, deve essere specificatamente identificata e delimitata nelle planimetrie di progetto così come gli eventuali spazi espositivi e vincolata, per la specifica tipologia di attività, con convenzione o atto unilaterale registrato e trascritto.  Centri di custodia oraria, come definiti dalla DGR 16.04.2013 n° 31-5660, al servizio delle attività insediate nell'immobile con un limite massimo di 100 mq di Slp</p>
<p>Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area</p>	<p>Interventi di cui al comma 9 dell'articolo 6.</p>
<p>Misure di mitigazione e compensazione ambientale</p>	<p>All'interno delle "aree soggette a particolari prescrizioni relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche" dovrà essere garantito il corretto smaltimento delle acque meteoriche prevedendo, qualora non già presente un sistema di collettamento delle stesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la raccolta delle stesse e il loro corretto utilizzo nell'ambito dell'attività insedianda;</li> <li>- soluzioni permeabili e/o semipermeabili nella realizzazione dei parcheggi sia pubblici che privati;</li> <li>- nel caso sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative, la realizzazione di sistemi che consentano il graduale rilascio dei deflussi nella rete fognaria.</li> </ul> <p>All'interno dell'area contraddistinta dalla sigla DI.19, non sono consentite attività di gestione di rifiuti e attività che possano generare emissioni in atmosfera, fatti salvi eventuali sistemi di generazione calore per la climatizzazione, il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.</p> <p>A seguito del provvedimento di esclusione alla V.A.S., D.D. n. 1284 in data 06/07/2022, nell'ambito della variante 38, oltre alle disposizioni soprariportate, per le sole aree contraddistinte dalla sigla DI.2, si prescrive quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- modifica della destinazione d'uso di alcune aree artigianali/produttive: prevedere una preventiva caratterizzazione ambientale ai sensi del DLgs 152/2006 in grado di descrivere i fenomeni di eventuale contaminazione a carico delle matrici ambientali (suolo, sottosuolo) avvenute nel corso del tempo in modo da consentire le opportune valutazioni sulle modalità di gestione del cantiere (demolizioni, gestione delle terre e rocce da scavo) e del futuro utilizzo anche in considerazione della possibile presenza di amianto; dovranno essere individuati alcuni punti di campionamento, scelti in modo da fornire una completa caratterizzazione del sito (distribuzione e profondità), e prodotte opportune analisi che certifichino il non superamento dei limiti delle</li> </ul>

CSC riferiti alle tabelle dell'Allegato 5 alla parte IV Titolo V – DLgs 152/2006 in base alla nuova destinazione d'uso;

- contenimento dei consumi energetici: gli edifici in progetto rispondano a quanto previsto dalle vigenti normative in merito al rendimento energetico in edilizia in riferimento alla prestazione energetica degli edifici e degli impianti termici;

- gestione delle risorse idriche: dove possibile dovranno essere previsti idonei sistemi di recupero delle acque meteoriche da utilizzare per l'irrigazione delle aree a verde;

- inquinamento luminoso: tutti gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere eseguiti a norma antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico e, in particolare, dotati di sistemi non disperdenti luce verso l'alto;

- aree parcheggio degli autoveicoli: le eventuali aree con tale destinazione dovranno essere realizzate sistemi di pavimentazioni semipermeabili inverditi (es. autobloccanti forati) e prevedere la messa a dimora di essenze arboree di alto fusto e di pronto utilizzo (Acer campestre, Celtis australis, Carpinus betulus, Populus alba) tra i vari stalli in modo da garantire l'ombreggiamento delle vetture in sosta e migliorare l'inserimento paesaggistico;

- specie autoctone potenzialmente idonee per le aree destinate a verde: farnia (Quercus robur), roverella (Quercus pubescens), cerro (Quercus cerris), carpino bianco (Carpinus betulus), acero campestre (Acer campestre), pioppo nero (Populus nigra), prugnolo (Prunus spinosa), pado (Prunus padus), sanguinello (Cornus sanguinea), ligustro (Ligustrum vulgare), nocciolo (Corylus avellana), biancospino (Crataegus monogyna), frangola (Frangula alnus), berretta da prete (Euonymus europaeus), ciavardello (Sorbus torminalis), rosa selvatica (Rosa canina); possono, inoltre, essere ritenute idonee alcune essenze domestiche (anche nelle loro forme selvatiche) che possono costituire una sorgente di disponibilità alimentare per la fauna selvatica quali ad es. il ciliegio selvatico (Prunus avium), il gelso (Morus alba, Morus nigra), il noce (Juglans regia);

- rischio idrogeologico: dovrà essere garantita l'invarianza idraulica.

Per le seguenti aree si prescrivono le misure di mitigazione e compensazione ambientale previste dal Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (capitoli 9 e 10) approvato con la Variante 39:

- porzione di area DI.1 in via Guido Maggiora perimetrata in cartografia,
- area "ex polveriera", sul prolungamento di via Guerra oltre il sottopasso della Tangenziale Est perimetrata in cartografia.

Per l'area "ex polveriera", identificata al punto precedente, si impone inoltre al futuro gestore della medesima l'effettuazione, prima del suo utilizzo, di una caratterizzazione del sito volta all'individuazione di eventuali passività ambientali.

Per l'intera area DI.2 l'effetto negativo sulla componente ambientale paesaggio dovrà essere mitigato attraverso l'adozione di misure di mitigazione da sottoporre al parere consultivo non vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio di cui alla L.R. 32/2008. Inoltre, in sede di redazione di strumento urbanistico esecutivo o di rilascio di permesso di costruire convenzionato, dovranno essere fornite specifiche analisi atte a dimostrare che la suddetta possibilità di aumento dell'altezza H fino a 20 m non generi impatti di rilievo sovracomunale di carattere paesaggistico, ambientale ed infrastrutturale.

## ARTICOLO 25

### AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE

1. Il Piano Regolatore individua ai sensi dell'art. 26 lettera f) 1° comma della L.R. 56/77 e s.m. ed i., le aree a prevalente destinazione commerciale nelle quali è previsto, in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio:
  - a) l'insediamento di nuovo impianto di medie e grandi strutture e/o centri commerciali con superficie di vendita anche maggiore di 2500 mq;
  - b) l'insediamento di nuovo impianto di medie strutture e centri commerciali con superficie di vendita alimentare mista o extralimentare non superiore a 2500 mq, grandi strutture con superficie di vendita extralimentare non superiori ai 4500 mq;
  - c) riordino di strutture commerciali preesistenti ed adeguamento di viabilità e parcheggi, nonché di altre infrastrutture dell'urbanizzazione primaria;
  - d) il riutilizzo dell'edificato esistente per attività compatibili con il rischio idrogeologico, senza crescita edificatoria ed eventualmente il trasferimento dei diritti acquisiti sulla quantità delle superfici di vendita esistenti in aree di Piano Regolatore con analoga destinazione d'uso in cui tale trasferimento è previsto e consentito.
2. Nelle aree di cui alla lettera a) e b) del precedente comma, il P.R.G. è attuato mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o convenzionati di libera iniziativa, così come specificato nelle relative tabelle di riferimento, atti a garantire la razionalità dell'insediamento, l'immediato collegamento con le infrastrutture per la mobilità e con i sistemi di trasporto pubblico, la presenza di aree per la sosta dei veicoli comunque sufficienti, la completa dotazione di urbanizzazione e di servizi, il minor impatto possibile con l'ambiente circostante; è data applicazione alle disposizioni recate, in materia, dall'art. 26 della legge regionale n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni nonché quelle dei vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio.
3. Nelle aree di cui alla lettera c) del comma 1° gli interventi di riordino connessi ad interventi di ristrutturazione dell'esistente sono soggetti a permesso di costruire o, qualora l'intervento sia assentibile previo assoggettamento ad uso pubblico degli standard, mediante SCIA (quando ammessi dalle leggi nazionale e regionale per i tipi d'intervento proposti) subordinato ad atto d'obbligo di cui al 4° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. nonché alle disposizioni di cui ai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio. Previo permesso di costruire convenzionato, sono altresì consentiti interventi di sostituzione nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati per tali interventi dalla tabella che segue, nonché delle disposizioni di cui ai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio.
4. Nelle aree di cui alla lettera a), b) e c) del comma 1, è consentito l'insediamento (oltre che delle attività commerciali) di strutture direzionali, artigianali di servizio e ricettive (limitatamente alle attività di ristorazione), nonché artigianali produttive ed abitative, nel caso in cui siano connesse con le funzioni commerciali insediate, nei limiti e alle condizioni stabilite dalla tabella che segue.
5. Nelle aree di cui alla lettera d) del comma 1° il riutilizzo dell'edificato esistente per attività compatibili con il rischio idrogeologico o, alternativamente la sua demolizione ed il contestuale trasferimento dei diritti acquisiti sulle superfici di vendita esistenti e consolidate anche a seguito di provvedimenti in sanatoria, è subordinato ad un unico atto di convenzione che disciplini l'assenso sia al riutilizzo dell'edificio esistente sia il reinsediamento dell'attività commerciale in aree con analoga destinazione d'uso.
6. Le tabelle che seguono recano la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie nelle aree di cui al presente articolo.
7. Nell'ambito delle aree di cui al presente articolo è consentita l'edificazione esclusivamente di tipologie edilizie che, per morfologia architettonica e caratteri distributivi, siano funzionali alla prevalente destinazione commerciale per la vendita al dettaglio organizzata in medie e grandi superfici, fatta salva la possibilità che loro parti possano essere caratterizzate per l'insediamento di altre attività previste dalle destinazioni d'uso consentite. Sono altresì consentite tipologie edilizie funzionali alla destinazione d'uso direzionale e turistico ricettiva.

8. L'edificazione consentita in base agli indici  $U_t$  e  $U_f$  previsti dalle tabelle qualora gli standard non siano reperiti nella struttura degli edifici e loro copertura, deve essere calcolata sulla superficie fondiaria risultante dal reperimento degli standard ex art.21 della L.R. 56/77 s.m. ed i., nonché da sedime stradali di cui è prevista la cessione su aree identificate dal PRGC come destinate all'edificazione in attuazione di S.U.E.
9. Nelle aree di cui alla lettera a) del comma 1, la viabilità interna e la viabilità pubblica debbono essere dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi
10. Nell'ambito della formazione del titolo abilitativo per lo sfruttamento delle aree individuate con apposito simbolo grafico e dalle sigle distintive AL2, AL3, dovrà essere predisposta apposita relazione che:
  - attesti, per l'area AL3, l'adozione di tutti gli accorgimenti necessari per garantire il minor impatto sulle risorse idriche superficiali e sotterranee e valuti gli aspetti idromorfologici dell'intervento previsto;
  - verifichi la presenza di manufatti in amianto nei fabbricati esistenti, prevedendo all'occorrenza il loro smaltimento in conformità alle norme vigenti;
  - valuti, per l'area AL3, l'impianto urbanistico e quindi la disposizione planimetrica degli edifici in progetto e delle aree di pertinenza, gli allineamenti o arretramenti in funzione degli aspetti legati al contenimento dei consumi energetici, alla viabilità di servizio e di accesso ai lotti ed al rapporto con le aree limitrofe;
  - valuti, per l'area AL3, le caratteristiche tipologiche compositive e quindi la coerenza delle altezze degli edifici con le preesistenze, l'ampiezza delle maniche, i rapporti tra pieni e vuoti, le partiture e rifiniture delle facciate e, in rapporto con il Regolamento Edilizio, le tipologie di serramenti, ringhiere parapetti, recinzioni, materiali costruttivi, insegne e colori.

**TABELLA PER LE AREE DI CUI ALLA LETTERA a)**

<b>AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE</b>	
destinate all'insediamento di grandi e medie strutture di vendita o centri commerciali	
Sigle distintive	GD.1
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	D
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano particolareggiato</li> <li>- Piano per gli insediamenti produttivi</li> <li>- Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa per le sole aree già ricomprese in un analogo S.U.E. approvato e convenzionato in corso di validità</li> </ul> <p>Esclusivamente per interventi ammessi fino all'approvazione del prescritto S.U.E.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permesso di costruire</li> <li>- Permesso di costruire convenzionato;</li> <li>- S.C.I.A..</li> </ul> <p>Comparto minimo d'intervento per i S.U.E.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambito perimetrato ed individuato cartograficamente dal PRGC per gli S.U.E. di iniziativa pubblica</li> </ul> <p>Ulteriori condizioni per l'attuazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In caso di destinazione commerciale per la vendita al dettaglio in grandi strutture e medie strutture di vendita e/o centri commerciali l'attuazione degli interventi urbanistici e/o edilizi è soggetta ai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio.</li> </ul>
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Commerciale per vendita al dettaglio in medie e grandi strutture e centri commerciali in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</li> <li>- Commerciale per la vendita all'ingrosso;</li> <li>- Direzionale;</li> <li>- Produttiva artigianale (soltanto nel caso in cui si tratti di attività collegate ad attività commerciali insediate);</li> <li>- Produttiva artigianale di servizio;</li> <li>- Turistica e ricettiva;</li> <li>- Sportiva e per l'impiego del tempo libero;</li> <li>- Residenziale limitatamente al servizio dell'attività insediata.</li> </ul> <p>Sono inoltre ammessi centri di custodia oraria come definiti dalla DGR 16,04.2013 n° 31-5660</p>
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	<p>Fino all'approvazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria;</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- restauro conservativo;</li> <li>- risanamento conservativo;</li> <li>- ristrutturazione edilizia;</li> <li>- interventi di cui all' articolo 6, comma 9</li> <li>- ampliamenti di cui all'art. 14</li> </ul> <p>Dopo l'approvazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuovo impianto</li> </ul>
Parametri (art. 3 n.t.a.)	<p>In assenza di parametri vigono le disposizioni di cui al comma 8 dell'art. 2</p> <p>Per tutte le aree :</p> <p>Ppl = al servizio degli insediamenti di destinazione ammessa: minimo 30% della superficie lorda di pavimento (Slp), nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.</p> <p>Ut = 40%</p> <p>Rc = 60%</p> <p>Uf = 80%</p> <p>Dc = mt 5,00 e comunque nel rispetto del minimo non inferiore all'altezza maggiore dell'edificio prospettante, con esclusione di insegne</p>

	<p>pubblicitarie e /o volumi tecnici in genere</p> <p>Df = mt 10,00</p> <p>Ds = mt 10,00, in sede di S.U.E. potranno essere definiti nuovi fili edilizi giustificati da specifiche funzionalità</p> <p>H = mt 13,50, è consentita un'altezza maggiore fino a 24 mt per la realizzazione di spazi quali gallerie, spazi coperti, foyer, sale cinematografiche, ecc.</p> <p>Np = 4</p> <p>Vpl = 10%</p>
Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)	<p>Nell' ambito del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo dovranno essere previsti spazi da destinare a servizi pubblici nelle seguenti misure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al servizio degli insediamenti di destinazione commerciale, direzionale, sportiva e per l'impiego del tempo libero, residenziale al servizio all'attività insediata, per i centri di custodia oraria come definiti dalla DGR 16,04.2013 n° 31-5660: <ul style="list-style-type: none"> <li>minimo 100% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a parcheggi ed assoggettabile ad uso pubblico, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.</li> <li>per parcheggi connessi all'insediamento di grandi e medie strutture di vendita al dettaglio, quantità previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</li> </ul> </li> <li>- al servizio degli insediamenti turistico-ricettivi = 25mq./90 mc., di cui 7 mq./90mc potranno essere assoggettati ad uso pubblico;</li> </ul> <p>Il 10% della superficie a servizi del comparto deve essere destinata a verde permeabile.</p> <p>Il prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo, relativamente alla viabilità principale dovrà rispettare le indicazioni cartografiche di P.R.G. ed in particolare quelle relative all'accessibilità che dovrà avvenire attraverso via Maggiora con la realizzazione di un sovrappasso sulla via stessa e sulla ferrovia per Casale; tale realizzazione è condizione a cui subordinare l'insediamento di grande struttura di vendita o centro commerciale;</p> <p>Devono essere osservate le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 2</p>
Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art 11 n.ta.) (tav. 19.n.e23.n)	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"</p>
Limiti degli insediamenti residenziali	<p>Insedimenti a destinazione residenziale (al servizio all'attività insediata):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Negli edifici di destinazione ammessa è consentita la realizzazione di unità immobiliari per la residenza del custode o del proprietario o del conduttore che eserciti l'attività cui l'edificio è destinato, nelle seguenti misure: <ul style="list-style-type: none"> <li>- negli edifici aventi superficie lorda di pavimento (Slp) maggiore di mq. 500 e minore di mq. 1000: una unità di superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 150;</li> <li>- negli edifici aventi superficie lorda di pavimento (Slp) uguale o maggiore di mq. 1000: due unità residenziali di superficie lorda di pavimento complessiva non superiore a mq. 300.</li> </ul> </li> </ul> <p>Non sono soggetti a limiti le destinazioni turistico e ricettive</p>
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	<p>Ammessa la manutenzione straordinaria e interventi di cui al comma 9 dell'articolo 6.</p>

**TABELLA PER LE AREE DI CUI ALLA LETTERA b) e c)**

<b>AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE</b>	
destinate all'insediamento di medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita con offerta alimentare ed extralimentare in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio	
Sigle distintive	CD.1 – CD. 2 – CD.3 – CD.4 – CD.5 – CD.6 – CD.7 – CD.8 – CD.9 – CD.10 – CD.11 – CD.12 – CD.13
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	D – B
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano particolareggiato;</li> <li>- Piano per gli insediamenti produttivi;</li> <li>- Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa;</li> <li>- Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche (art. 47 della L.R. 56/77 e s.m. e i.)</li> </ul> <p>Esclusivamente per interventi ammessi fino all'approvazione del prescritto S.U.E.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permesso di costruire</li> <li>- Permesso di costruire subordinato ad atto unilaterale d'obbligo di cui al comma 3 del presente articolo</li> <li>- Permesso di costruire convenzionato;</li> <li>- S.C.I.A. – S.C.I.A. con atto unilaterale d'obbligo.</li> </ul> <p>Comparto minimo d'intervento per i S.U.E.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 2 comma 2 e/o art. 43 comma 1 delle presenti n. t. a.</li> </ul> <p>Ulteriori condizioni per l'attuazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In caso di destinazione commerciale per la vendita al dettaglio in grandi strutture e medie strutture di vendita e/o centri commerciali l'attuazione degli interventi urbanistici e/o edilizi è soggetta a quanto previsto dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio</li> </ul>
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</li> <li>- Commerciale per la vendita all'ingrosso;</li> <li>- Direzionale;</li> <li>- Produttiva artigianale nei limiti previsti ;</li> <li>- Produttiva artigianale di servizio;</li> <li>- Sportiva e per l'impiego del tempo libero;</li> <li>- Turistico-Ricettiva</li> <li>- Residenziale limitatamente al servizio dell'attività insediata.</li> </ul> <p>Sono inoltre ammessi centri di custodia oraria come definiti dalla DGR 16,04.2013 n° 31-5660</p>
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	<p>Fino all' approvazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria;</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- ristrutturazione</li> <li>- interventi di cui all' articolo 6, comma 9;</li> <li>- ampliamenti di cui all'art. 14;</li> <li>- ampliamento</li> <li>- ristrutturazione integrale con identità di sedime (per la sola area contraddistinta dalla sigla CD.2</li> <li>- sostituzione</li> </ul> <p>Dopo l' approvazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuovo impianto.</li> </ul>
Parametri (art. 3 n.t.a.)	Per tutte le aree, con l'esclusione dell'area contraddistinta dalla sigla CD.12, sono consentite : l'edificazione in aderenza; l'edificazione, sul confine, dei fabbricati di cui all'ultimo comma dell'art. 13;

	<p>Ppl = al servizio degli insediamenti di destinazione ammessa: 30% della Superficie lorda di pavimento (Slp),</p> <p>Ut = 45% per nuovo impianto</p> <p>Uf = 70% per nuovo impianto – esistente se &gt; 70% per sostituzione</p> <p>H = mt. 10,00</p> <p>Np = 3</p> <p>Dc = mt. 5,00 e, comunque, nel rispetto del minimo non inferiori all'altezza maggiore dell' edificio prospettante</p> <p>Df = mt. 10,00</p> <p>Vpl = 10%</p> <p>Rc = 60% per nuovo impianto – esistente se &gt; 60% per ricostruzione sostituzione</p> <p>Per tutte le aree ad esclusione dell'area contraddistinta dalla sigla CD.9: Ds = mt. 10,00</p> <p>Per l'area contraddistinta dalla sigla CD.9: Ds = mt. 5,00</p> <p>Per l'area contraddistinta dalla sigla CD.12: Uf = esistente, è consentita la realizzazione di soppalchi come definiti dal Regolamento Edilizio Comunale</p> <p>Rc = esistente</p> <p>H = esistente</p> <p>Np = esistente</p> <p>Dc = esistente</p> <p>Df = esistente</p> <p>Ds = esistente</p>
<p>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)</p>	<p>Nell' ambito del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo o Permessi di Costruire convenzionati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Al servizio degli insediamenti di destinazione commerciale, residenziale al servizio dell' attività insediata, per i centri di custodia oraria come definiti dalla DGR 16,04.2013 n° 31-5660: in caso di nuova costruzione minimo 100% della superficie lorda di pavimento (Slp) assoggettabile ad uso pubblico di cui la metà a parcheggio nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente; minimo 80% della superficie lorda di pavimento (Slp) in caso di sostituzione di edificazione preesistente per parcheggi aggiuntivi connessi all'insediamento di grandi e medie strutture di vendita al dettaglio, quantità previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</li> <li>- Al servizio di destinazione produttiva artigianale in ampliamento, produttiva artigianale di servizio, produttiva artigianale collegata ad attività commerciali ai sensi all'art.21 comma 1° punto 2 della L.R. 56/77: minimo 50% della superficie lorda di pavimento (Slp) in caso di edificazione di nuovo impianto;</li> <li>- Al servizio di destinazioni sportive e per l'impiego del tempo libero: 12,5 mq/utente da destinare prioritariamente a parcheggio.</li> </ul> <p>Nella quantità dovuta, le aree per servizi ex all'art.21 comma 1° punti 2- 3 della L.R. 56/77 dovranno essere reperite cedute tra quelle individuate cartograficamente dal PRGC e per le quote eccedenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nel comparto di S.U.E. proposto e perimetrato ai sensi del comma 2 dell'art. 2 delle presenti N.T.A.</li> <li>- nell'ambito dell'area normativa di riferimento</li> <li>- in apposite attrezzature multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura ed anche nel sottosuolo</li> </ul> <p>Devono essere osservate le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 2</p>
<p>Condizioni apposte all' edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art 11 n.ta.) (tav. 19.n.e23.n)</p>	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"</p>

Limiti degli insediamenti produttivi artigianali	Sono ammessi esclusivamente insediamenti per attività produttiva artigianale complementare all'attività commerciali e l'ampliamento fino al 50% della SIp degli insediamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G.
Limiti degli insediamenti residenziali	<p>Insediamenti a destinazione residenziale (di servizio all'attività insediata):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Negli edifici di destinazione ammessa è consentita la realizzazione di unità immobiliari per la residenza del custode o del proprietario o del conduttore che eserciti l'attività cui l'edificio è destinato, nelle seguenti misure: <ul style="list-style-type: none"> <li>- negli edifici aventi superficie lorda di pavimento (SIp) maggiore di mq. 500 e minore di mq. 1000: una unità di superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 150;</li> <li>- negli edifici aventi superficie lorda di pavimento (SIp) uguale o maggiore di mq. 1000: due unità residenziali di superficie lorda di pavimento complessiva non superiore a mq. 300.</li> </ul> </li> </ul> <p>Non sono soggetti a limiti le destinazioni turistico e ricettive</p>
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	Ammessa la manutenzione straordinaria e interventi di cui al comma 9 dell'articolo 6.
Misure di mitigazione e compensazione ambientale	<p>All'interno delle "aree soggette a particolari prescrizioni relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche" dovrà essere garantito il corretto smaltimento delle acque meteoriche prevedendo, qualora non già presente un sistema di collettamento delle stesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la raccolta delle stesse e il loro corretto utilizzo nell'ambito dell'attività insedianda;</li> <li>- soluzioni permeabili e/o semipermeabili nella realizzazione dei parcheggi sia pubblici che privati;</li> <li>- nel caso sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative, la realizzazione di sistemi che consentano il graduale rilascio dei deflussi nella rete fognaria.</li> </ul> <p>Per le sole aree contraddistinte dalle sigle CD.10 e CD.11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sulle coperture di ciascun edificio dovranno essere installati impianti fotovoltaici utili a contribuire al soddisfacimento del fabbisogno energetico dei relativi impianti e servizi;</li> <li>- siano previsti sistemi atti a permettere il recupero e l'utilizzo dell'acqua piovana, proveniente dalla copertura degli edifici, in modo che sia vantaggiosamente impiegata per l'irrigazione delle aree a verde ed eventualmente per lo scarico dell'acqua dei W.C.;</li> <li>- salvo diverse disposizioni derivanti dal comprovato pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, dovranno utilizzare prioritariamente sistemi di pavimentazione semimpermeabile, inerbiti e prevedere la messa a dimora di essenze arboree autoctone;</li> <li>- nelle aree a verde privato di lotto dovranno essere messe a dimora essenze arboree autoctone di alto fusto da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada ed in prossimità delle adiacenti aree residenziali;</li> <li>- la realizzazione di eventuali aree a parcheggio multipiano in elevazione dovrà prevedere adeguate distanze da edifici residenziali, schermature con quinte arboree/arbustive di altezza adeguata e forme di arredo a verde</li> </ul> <p>Per l'area CD.11 si dispone quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gli interventi edilizi dovranno essere realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume.</li> </ul> <p>Gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'art. 34, comma 5 delle NdA del Ppr, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42 delle NdA del Ppr;</p>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• si prescrivono le misure di mitigazione ambientale previste dal Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (capitoli 9 e 10) approvato con la Variante 39.</li></ul>
--	--

**TABELLA PER LE AREE DI CUI ALLA LETTERA d)**

<b>AREE CONSOLIDATE A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE</b>	
Segle distintive	CD.0
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	B commerciale
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- S.C.I.A.;</li> <li>- Permesso di costruire;</li> <li>- Permesso di costruire convenzionato;</li> <li>- Piano di recupero</li> </ul> Ulteriori condizioni per l'attuazione: - In caso di destinazione commerciale per la vendita al dettaglio in grandi strutture e medie strutture di vendita e/o centri commerciali l'attuazione degli interventi urbanistici e/o edilizi è soggetta a quanto previsto dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	Nel rispetto di quanto disposto dal comma 5 del presente articolo: - Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio; - Commerciale per la vendita all'ingrosso; - Direzionale; - Produttiva artigianale (soltanto nel caso in cui si tratti di attività collegate ad attività commerciali insediate); - Produttiva artigianale di servizio; - Sportiva e per l'impiego del tempo libero; - Residenziale limitatamente al servizio dell'attività insediata.
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	Per tutte le aree: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia - ampliamento di cui all'art.14 - interventi di cui al comma 9 dell'art. 6.
Parametri (art. 3 n.t.a.)	Dc = esistente Df = esistente Ds = esistente; sono fatte salve maggiori distanze delle costruzioni dai cigli stradali, eventualmente prescritte dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia. H = esistente; nel caso di interventi che comportino il rifacimento degli orizzontamenti di un fabbricato, è ammesso l'innalzamento della quota del cornicione esistente fino ad un massimo di mt. 0,70, allo scopo di adeguare le altezze interne delle unità immobiliari ai minimi stabiliti dalle vigenti norme in materia; Np = esistente V = esistente; nel caso però di interventi che comportino il rifacimento degli orizzontamenti, è consentito innalzare le quote di cornicione o di gronda esistenti per non più di 70 centimetri, allo scopo di adeguare le altezze interne alle norme vigenti, senza che ciò costituisca aumento del volume Rc = esistente Vpl = obbligo al mantenimento di tutti gli spazi destinati a verde esistenti Non si applica il comma 7 dell'art. 13.
Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)	da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che costituisce incremento del carico urbanistico preesistente, nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi: - al servizio degli insediamenti residenziali e turistico- ricettivi = 25mq./90 mc. - al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al

	<p>dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale, produttiva artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo libero = 80% della superficie lorda di pavimento (Slp).</p> <p>per parcheggi aggiuntivi connessi all'insediamento di grandi e medie strutture di vendita al dettaglio, quantità previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</p> <p>In luogo della cessione, potrà essere versato il corrispettivo per l'urbanizzazione ("oneri urbanizzativi") comprensivo dell'equivalente monetario della cessione di tutte le aree per le quali tale cessione non possa intervenire materialmente.</p> <p>Devono essere osservate le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 2</p>
<p>Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art. 11 n.ta) (taw. 19.n e 23.n)</p>	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"</p>
<p>Limiti degli insediamenti residenziali</p>	<p>Insedimenti a destinazione residenziale (di servizio all'attività insediata):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Negli edifici di destinazione ammessa è consentita la realizzazione, attraverso interventi sul patrimonio esistente, di unità immobiliari per la residenza del custode o del proprietario o del conduttore che eserciti l'attività cui l'edificio è destinato, nelle seguenti misure: <ul style="list-style-type: none"> <li>- negli edifici aventi superficie lorda di pavimento (Slp) maggiore di mq. 500 e minore di mq. 1000: una unità di superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 150;</li> <li>- negli edifici aventi superficie lorda di pavimento (Slp) uguale o maggiore di mq. 1000: due unità residenziali di superficie lorda di pavimento complessiva non superiore a mq. 300</li> </ul> </li> </ul>
<p>Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area</p>	<p>Ammessa la manutenzione straordinaria</p>

## ARTICOLO 26

### AREE A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO

1. Il Piano regolatore generale individua e localizza le parti del territorio occupate o destinate agli insediamenti di carattere turistico e ricettivo, agli impianti sportivi ed in genere alle attrezzature e agli impianti per l'esercizio di attività connesse con l'impiego del tempo libero in particolare mediante fruizione dell'ambiente naturale; in tali aree, il P.R.G. tende a determinare il corretto inserimento degli insediamenti, degli impianti e delle attrezzature dianzi indicate nel territorio e nell'ambiente, senza lesioni per quest'ultimo e per il paesaggio, contestualmente alla realizzazione di strutture per le attività in oggetto dotate del massimo livello possibile di razionalità.
2. il Piano regolatore generale distingue le aree di cui al presente articolo nelle seguenti categorie:
  - a) aree a destinazione turistica, ricettiva, sportiva e per l'impiego del tempo libero;
  - b) aree a destinazione sportiva e per l'impiego del tempo libero;
  - c) aree prevalentemente destinate ad attività turistiche, ricettive, sportive e per l'impiego del tempo libero esistenti, totalmente edificate e dotate di un basso livello di trasformabilità, nonché quelle per le quali non sussistono le condizioni per un loro completamento;
  - d) aree a destinazione turistica, ricettiva, sportiva e per l'impiego del tempo libero in ambiti di conservazione;
3. Nelle aree di cui ai punti a), b) e d) del comma 2 al presente articolo, il Piano è attuato di norma mediante strumento urbanistico esecutivo; le tabelle allegate stabiliscono i casi in cui è ammesso il rilascio di atto di assenso singolo.
4. Le tabelle allegate alle norme disciplinano ulteriormente le trasformazioni edilizie e urbanistiche nelle aree di cui al presente articolo.
5. Per le aree TR1.7 e TR8.1 in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo, dovranno essere adottati, ove possibile, gli accorgimenti necessari affinché lungo i tronchi di viabilità di I°, II° e III° livello non siano previsti nuovi accessi diretti al servizio degli insediamenti
6. I progetti predisposti per gli interventi consentiti all'interno dell'area contraddistinta dalla sigla distintiva TR3.1, dovranno prevedere sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza dell'immobile. Per quanto attiene alle porzioni di territorio quali percorsi e aree di sosta per autoveicoli, è preferibile vengano realizzate delle superfici drenanti, prati armati, ghiaia, asfalti ecologici, terra stabilizzata, ecc rispetto a pavimentazioni impermeabili.
7. All'interno dell'area TR1.9 è consentito realizzare le strutture necessarie al ricovero e alla cura degli animali utilizzati nell'ambito dell'attività insediata. Tali strutture devono essere posizionate ad una distanza minima pari a:
  - 150 mt dai fabbricati con destinazione residenziale di proprietà diverse; sarà possibile una riduzione previo assenso dei proprietari confinanti con un minimo comunque di 50 mt;
  - 10 mt dall'alloggio del custode o da altro fabbricato residenziale della stessa proprietà;
  - 50 mt da fabbricati di proprietà diverse con destinazione non residenziale.

**TABELLA PER LE AREE DI CUI ALLA LETTERA A)**

<b>AREE A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO</b>	
Sigle distintive	TR.1.n - TR.2.n - TR.3.n - TR.4.n – TR.5.n –TR8.n – TR9.n – TR10.n – TR.11
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	C per TR.1.n - TR.2.n - TR.3.n - TR.4.n – TR.5.n –TR8.n – TR9.n – TR.11 B produttiva per TR10.n
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano particolareggiato;</li> <li>- Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa;</li> <li>- Piano di recupero.</li> <li>- Permesso di costruire convenzionato</li> </ul> Nei soli casi di cui all'art. 6, comma 9 e dell'art. 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>- S.C.I.A.;</li> <li>- permesso di costruire;</li> </ul> Comparto minimo d'intervento per i S.U.E.: <ul style="list-style-type: none"> <li>- art. 43 comma 1 delle presenti N.T.A.;</li> <li>- nel rispetto della perimetrazione cartografica dell'area omogenea;</li> </ul>
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	Per tutte le aree : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sportiva, per l'impiego del tempo libero;</li> </ul> Per le aree contraddistinte dalle sigle TR.1.n, TR.2.n, TR.5.n Turistica, ricettiva; <ul style="list-style-type: none"> <li>- Commerciale per la vendita al dettaglio (solo nei casi di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e limitatamente al servizio dell' attività insediata) in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</li> <li>- Residenziale (limitatamente al servizio di custodia dell' attività insediata);</li> </ul> Per l'area contraddistinta dalla sigla TR.3.n: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Turistica, ricettiva;</li> <li>- Commerciale per la vendita al dettaglio (limitatamente al servizio dell' attività insediata) in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</li> <li>- Residenziale (limitatamente al servizio di custodia dell' attività insediata)</li> </ul> Per l'area contraddistinta dalla sigla TR.4.n: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Turistica, ricettiva (limitatamente alle sole attività di campeggio);</li> <li>- Commerciale per la vendita al dettaglio (limitatamente al servizio dell' attività insediata) in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</li> <li>- Residenziale (limitatamente al servizio di custodia dell' attività insediata)</li> </ul> Per le aree contraddistinte dalle sigle TR.8.n, TR.9.n Turistica, ricettiva; <ul style="list-style-type: none"> <li>- Direzionale;</li> <li>- Commerciale per la vendita al dettaglio (limitatamente al servizio dell' attività insediata) in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</li> <li>- Residenziale (limitatamente al servizio di custodia dell' attività insediata);</li> </ul> Per le aree contraddistinte dalle sigle TR.10.n <ul style="list-style-type: none"> <li>- Turistica, ricettiva;</li> <li>- Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</li> <li>- Residenziale (limitatamente al servizio di custodia dell' attività insediata);</li> </ul> Per l'area contraddistinta con sigla TR.11: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Turistica, ricettiva, direzionale, commerciale e di somministrazione alimenti e bevande;</li> <li>- Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</li> <li>-Residenziale (limitatamente al servizio di custodia dell'attività insediata);</li> </ul>
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	Per tutte le aree: <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- restauro conservativo;</li> <li>- risanamento conservativo;</li> <li>- ristrutturazione conservativa,</li> <li>- ristrutturazione edilizia;</li> <li>- ampliamento di cui all'articolo 14 delle presenti norme</li> </ul> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla TR8.n:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuovo impianto;</li> </ul> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla TR.1.n, TR.3.n:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuovo impianto;</li> <li>- ampliamento in conformità a quanto di seguito stabilito nella presente tabella;</li> </ul> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla TR.5.n:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ampliamento in conformità a quanto di seguito stabilito dalla presente tabella;</li> </ul> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla TR.2.n, TR.4.n:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ampliamento in conformità a quanto di seguito stabilito dalla presente tabella;</li> <li>- nuovo impianto in conformità a quanto, di seguito, stabilito dalla presente tabella;</li> </ul> <p>Per l'area TR.11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ampliamento, nuova costruzione e mutamento d'uso.</li> </ul>
Parametri (art. 3 n.t.a.)	<p>Per tutte le aree :</p> <p>Sono consentite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'edificazione in aderenza;</li> <li>- l'edificazione, sul confine, dei fabbricati di cui all'ultimo comma dell'art. 13;</li> </ul> <p>Ppl = al servizio degli insediamenti ammessi:1 mq./10 mc</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla TR.1.n, TR9.n, TR10.n:</p> <p>Dc = mt. 5,00 e, comunque, nel rispetto del minimo non inferiori all'altezza maggiore dell' edificio prospettante</p> <p>Df = mt. 10,00</p> <p>Ds = mt. 10,00</p> <p>H = mt. 13,50</p> <p>Np = 4</p> <p>Rc = 40%</p> <p>Uf = 80%</p> <p>Vpl = 20%</p> <p>Per l'area contraddistinta dalla sigla TR.1.9</p> <p>Dc = mt. 5,00 e, comunque, nel rispetto del minimo non inferiori all'altezza maggiore dell' edificio prospettante</p> <p>Df = mt. 10,00</p> <p>Ds = mt. 10,00</p> <p>H = mt. 13,50</p> <p>Np = 4</p> <p>Rc = 30%</p> <p>Uf = 40%</p> <p>Vpl = 20%</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla TR.2.n:</p> <p>Dc = mt. 5,00 e, comunque, nel rispetto del minimo non inferiori all'altezza maggiore dell'edificio prospettante</p> <p>Df = mt. 10,00</p> <p>Ds = mt. 10,00</p> <p>H = mt. 10,00</p> <p>Np = 3</p> <p>Rc = 40%</p> <p>Uf = 80%</p> <p>Vpl = 20%</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla TR.3.n :</p> <p>Dc = mt. 10,00</p> <p>Df = mt. 10,00</p> <p>Ds = mt. 10,00</p> <p>H = mt. 12,00</p> <p>Np = 3</p>

	<p>Rc = 10%</p> <p>Uf = 20%</p> <p>Vpl = 20%</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla TR.4.n :</p> <p>Dc = mt. 10,00</p> <p>Df = mt. 10,00</p> <p>Ds = mt. 10,00</p> <p>H = mt. 7,00 (solo per interventi di nuovo impianto)</p> <p>Np = 2 (solo per interventi di nuovo impianto)</p> <p>Rc = 20%</p> <p>Uf = 40%</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla TR.5.n</p> <p>Dc = mt. 5,00 e, comunque, nel rispetto del minimo non inferiori all'altezza maggiore dell' edificio prospettante</p> <p>Df = mt. 10,00</p> <p>Ds = esistente</p> <p>H = è consentita la sopraelevazione di un piano</p> <p>Np = è consentita la sopraelevazione di un piano</p> <p>Rc = 40%</p> <p>Uf = ampliamento non &gt; del 25% dell'esistente</p> <p>Vpl = 20%</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla TR.8.n</p> <p>Dc = mt. 5,00 e, comunque, nel rispetto del minimo non inferiori all'altezza maggiore dell' edificio prospettante</p> <p>Df = mt. 10,00</p> <p>Ds = mt. 10,00</p> <p>H = mt. 25,00</p> <p>Np = 7</p> <p>Rc = 40%</p> <p>Uf = 90%</p> <p>Vpl = 20%</p> <p>Per l'area TR.11</p> <p>Dc = mt. 10,00</p> <p>Df = mt. 10,00</p> <p>Ds = mt. 10,00</p> <p>H = mt. 8,00</p> <p>Np = 2</p> <p>Rc = 10%</p> <p>Uf = 20%</p> <p>Vpl = 20%</p> <p>Qualora siano già presenti, alla data di adozione del Progetto Preliminare del presente P.R.G.C., insediamenti a destinazione turistica o ricettiva, è consentito mediante Permesso di Costruire convenzionato l'ampliamento delle loro volumetrie in misura non superiore al cinquanta per cento nelle aree contraddistinte dalle sigle TR.1.n, TR.2.n, TR.4.n, e al 25% nell'area TR.5.n</p> <p>Gli ampliamenti che eccedono le suddette proporzioni, se ammissibili in base ai parametri di zona, sono soggetti a Strumento Urbanistico Esecutivo.</p> <p>Nelle aree contraddistinte dalla sigla TR.2.n, e TR.4.n è consentita mediante Strumento Urbanistico Esecutivo la realizzazione, nel rispetto del rapporto di copertura (Rc) prescritto dalla presente tabella, di edifici di nuovo impianto.</p> <p>Nelle aree contraddistinte dalla sigla TR.2.n tali edifici sono destinati unicamente alla realizzazione di edifici sportivi e per l'impiego del tempo libero, per impianti tecnologici e per la formazione di nuovi vani per ascensori</p> <p>Nelle aree contraddistinte dalla sigla TR.4.n, tali edifici sono destinati unicamente alla realizzazione di edifici di servizio per l'attività di campeggio, sportivi e per l'impiego del tempo libero, commerciali per la vendita al dettaglio (limitatamente al servizio dell' attività insediata), residenziali (limitatamente al servizio dell' attività insediata) e per impianti tecnologici.</p>
Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da	Nell' ambito dei prescritti Strumenti Urbanistici Esecutivi o Permessi di Costruire convenzionati dovranno essere previsti spazi da destinare a servizi da assoggettare ad uso pubblico nelle seguenti misure :

monetizzare (art. 8 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- al servizio degli insediamenti di destinazione turistico ricettiva e residenziali al servizio dell'attività insediata 25 mq./90 mc da destinare prioritariamente a parcheggio. Per l'area TR.11 è altresì ammessa la monetizzazione o il reperimento in aree poste anche al di fuori dell'ambito urbanistico, da disciplinare in sede di convenzione.</li> <li>- commerciali al servizio dell'attività insediata: minimo 100% della Slp da destinare prioritariamente a parcheggio.</li> <li>- per parcheggi connessi alle zone d'insediamento commerciale, quantità previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio.</li> <li>- al servizio degli insediamenti sportivi e per l'impiego del tempo libero e turistico ricettivi per l'attività di campeggio 12,5 mq/ utente da destinare prioritariamente a parcheggio</li> <li>- al servizio degli insediamenti direzionali: 100% della Slp La convenzione disciplinante il prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo deve fissare il numero massimo di utenti dell'insediamento. Devono essere osservate le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 2</li> </ul>
Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art. 11 11 bis , 11ter n.t.a.) (tavv. 19.n 19bis.n e 23.n)	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate</p> <p>Per le aree TR1.7 e TR8.1 tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11, 11bis e 11ter delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area", 19bis.n "Raffronto tra la carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica e la classificazione delle aree" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"</p> <p>In particolare si considerano inedificabili le aree classificate a pericolosità molto elevata (EeA), a pericolosità elevata (EbA, EbA*) ricadenti in classe IIIb1.2 e IIIb1.3, fino al definitivo collaudo delle opere relative agli interventi di riassetto finalizzati alla minimizzazione del rischio.</p>
Limiti degli insediamenti residenziali e commerciali	<p>Insedimenti al servizio all'attività insediata: è consentita negli edifici di destinazione ammessa, con le limitazioni della presente tabella:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione di un'unità immobiliare la cui superficie lorda di pavimento non superi i 150 mq., per la residenza del custode o del proprietario o del conduttore che eserciti l'attività cui l'edificio è destinato.</li> <li>- la realizzazione di un'unità immobiliare la cui superficie lorda di pavimento non superi i 250 mq., di destinazione commerciale, da destinare ad attività strettamente collegate alle attività insediate nel rispetto dei vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio.</li> </ul> <p>Per la sola area TR10.1 è consentita la realizzazione di un'unità immobiliare per la vendita al dettaglio la cui superficie lorda di pavimento non superi i 250 mq.</p>
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	<p>Ammessa la manutenzione straordinaria e ampliamenti di cui all'art. 14 delle presenti norme. Per la residenza, anche risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione.</p>
Misure di compensazione ambientale	<p>All'interno delle "aree soggette a particolari prescrizioni relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche" dovrà essere garantito il corretto smaltimento delle acque meteoriche prevedendo, qualora non già presente un sistema di collettamento delle stesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la raccolta delle stesse e il loro corretto utilizzo nell'ambito dell'attività insedianda;</li> <li>- soluzioni permeabili e/o semipermeabili nella realizzazione dei parcheggi sia</li> </ul>

pubblici che privati;  
- nel caso sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative, la realizzazione di sistemi che consentano il graduale rilascio dei deflussi nella rete fognaria. In sede di attuazione degli interventi previsti all'interno dell'area contraddistinta dalla sigla TR1.9 andranno previste idonee opere di mascheramento rispetto ai lotti circostanti.

Per l'area TR.11 si richiamano le seguenti specifiche disposizioni:

#### DISPOSIZIONI SPECIFICHE CONNESSE AL RISPARMIO IDRICO PER LE NUOVE COSTRUZIONI

- Dovranno essere valutate e documentate le modalità di recapito delle acque bianche al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti;
- dovrà essere progettato e realizzato un impianto di trattamento dei reflui che preveda linee separate di gestione (fossa imhoff per le acque nere, pozzetto de grassatore per le acque grigie e successivo percolatore), nonché la fitodepurazione e la successiva dispersione negli strati superficiali del terreno mediante sub-irrigazione. Il sistema dovrà essere dimensionato in base alla compresenza delle differenti tipologie di utenti della struttura;
- il nuovo edificio dovrà essere dotato di impianti idrosanitari a risparmio idrico al fine di contenere i fabbisogni di acqua;
- dovranno essere previsti dispositivi per il corretto riutilizzo delle acque meteoriche, al fine di ridurre il consumo dell'acqua potabile. A tal fine dovrà essere valutato, previo accordo con l'ente gestore, il ricorso a vasche di raccolta delle acque di copertura e ad adeguate reti di regimazione;
- In sede di progettazione ed intervento dovrà essere posta la necessaria attenzione al fine di evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti nelle falde acquifere.

#### DISPOSIZIONI SPECIFICHE CONNESSE AL SUOLO PER LE NUOVE COSTRUZIONI

- Gli elaborati progettuali dovranno specificatamente evidenziare la sistemazione delle aree non occupate dagli edifici, con indicazione delle destinazioni, delle estensioni superficiali e dei materiali impiegati;
- il 30% della superficie fondiaria dovrà essere conservata quale superficie permeabile. A tal fine potranno essere conteggiate nella misura del 50% le superfici drenanti del sistema di distribuzione interno al lotto e dei parcheggi;
- la pavimentazione delle aree a parcheggio dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su parto armato,...); dovrà altresì essere prevista la messa a dimora di essenze arboree di alto fusto e di pronto utilizzo (Acer campestre, Celtis australis, Carpinus betulus, Populus alba) tra gli stalli così da garantire l'ombreggiamento delle vetture in sosta e migliorare l'inserimento paesaggistico;
- la viabilità carrabile di accesso dovrà essere realizzata in terra battuta e ghiaia o mediante il ricorso a materiali drenanti, del tipo DRENA-TCE;
- la gestione delle terre e rocce da scavo prodotte in cantiere dovrà ottemperare ai disposti del DPR n. 120/2017 "Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164";
- la realizzazione dei fabbricati dovrà risultare coerente con la morfologia del terreno e nel caso si rendano necessari interventi di consolidamento dovranno essere privilegiate tecniche di ingegneria naturalistica;

#### DISPOSIZIONI SPECIFICHE CONNESSE AL CONFERIMENTO DEI RIFIUTI PER LE NUOVE COSTRUZIONI

- La progettazione del lotto TR.11 dovrà prevedere specifiche attenzioni volte a consentire una corretta integrazione, sia sul piano igienico che su quello dell'immagine dei luoghi, delle strutture accessorie al servizio di raccolta differenziata (tipologia a vista, interrato e/o seminterrato).

#### DISPOSIZIONI SPECIFICHE CONNESSE AL CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO

- L'intervento edilizio dovrà essere soggetto a valutazione previsionale di clima acustico (art. 2, L. 447/1995) e di impatto acustico (DGR n. 9-11616 del 02.02.2004) secondo i limiti previsti dal PCA, nonché a valutazione previsionale dei requisiti acustici passivi (art. 3, L. 447/1995 e DPCM 05.12.1997);
- analogamente dovrà essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti dal DPR 142/2004;
- la progettazione del nuovo edificio dovrà prevedere il ricorso a tecnologie e materiali ad elevata capacità fonoisolante, così da minimizzare gli eventuali impatti sonori e perseguire il massimo benessere acustico.

#### DISPOSIZIONI SPECIFICHE CONNESSE AL VERDE PER LE NUOVE COSTRUZIONI

- La sistemazione delle aree verdi di pertinenza del nuovo edificio dovrà generalmente rispettare quanto indicato nell'elaborato grafico di progetto (Tav.01B), dove sono puntualmente indicate le zone alberate, a prato, a giardino o ad aiuola (sono ammesse variazioni sostanziali a tale elaborato previa verifica e progettazione da parte di professionista competente in materia);
- le nuove piantumazioni dovranno tenere conto delle caratteristiche fisiche e climatiche del sito e privilegiare il ricorso a specie autoctone (1), di provenienza locale, rustiche e a scarsa necessità di manutenzione.  
1) Esempi di specie da utilizzare: farnia (*Quercus robur*), roverella (*Quercus pubescens*), cerro (*Quercus cerris*), carpino bianco (*Carpinus betulus*), acero campestre (*Acer campestre*), pioppo nero (*Populus nigra*), prugnolo (*Prunus spinosa*), pado (*Prunus padus*), sanguinello (*Cornus sanguinea*), ligustro (*Ligustrum vulgare*), nocciolo (*Corylus avellana*), biancospino (*Crataegus monogyna*), frangola (*Frangula alnus*), berretta da prete (*Euonymus europaeus*), ciavardello (*Sorbus torminalis*), rosa selvatica (*Rosa canina*)
- A tal fine dovranno essere assunte quale riferimento le indicazioni riportate dalla DGR n. 33-5174 del 12.06.2017 "Aggiornamento degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte approvati con D.G.R. n. 23-2975 del 29 febbraio 2016 e approvazione del documento "Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale";
- la scelta delle specie vegetali dovrà consentire di ottimizzare i risultati dell'intervento attuato anche sotto il profilo paesaggistico, tenendo conto della colorazione stagionale delle foglie, della scalarità delle eventuali fioriture e della possibilità di accentuare la diversificazione del paesaggio alla microscala mediante il corretto accostamento di differenti elementi vegetali. Dovranno essere selezionate anche specie arboree che a riposo vegetativo mantengono le foglie, così da assicurare un valido risultato estetico durante la stagione invernale.
- I nuovi progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare il più possibile le piante esistenti di valore naturale; il loro eventuale abbattimento dovrà prevedere la sostituzione con la piantumazione di un nuovo esemplare in altro luogo;
- nel caso in cui terreni occupati da bosco, e vincolati ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g. del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., siano destinati ad altra funzione (trasformazione d'uso), così come previsto dall'art. 19 della L.R. 4/2009, la trasformazione boschiva deve essere compensata. Le opere di compensazione boschiva sono costituite principalmente da rimboschimenti fatti esclusivamente con specie autoctone su superfici non boscate, aventi una funzione pluri-specifica (sia paesaggistica che ecologica). In secondo luogo è possibile prevedere che la compensazione sia effettuata anche mediante la realizzazione di miglioramenti boschivi.  
Per la definizione delle modalità tecniche di attuazione delle opere di compensazione, salvo successive modifiche e integrazioni, costituiscono

riferimento i criteri e i parametri specificati dalla L.R. 4/2009 s.m.i., dal Regolamento regionale n.8/R del 20.09.2011 "Regolamento forestale di attuazione dell'articolo 13 della legge regionale 10 febbraio 2009, n. 4 (Gestione e promozione economica delle foreste). Abrogazione dei regolamenti regionali 15 febbraio 2010, n. 4/R, 4 novembre 2010, n. 17/R, 3 agosto 2011, n. 5/R." e dal "Comunicato dell'Assessore all'Ambiente, Urbanistica, Progettazione territoriale e paesaggistica, Sviluppo della Montagna, Foreste, Parchi, Protezione civile – Autorizzazione paesaggistica alla trasformazione di aree forestali – Chiarimenti" pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 1 del B.U. n. 32 del 07.08.2014

#### DISPOSIZIONI SPECIFICHE CONNESSE AL CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO PER LE NUOVE COSTRUZIONI

La progettazione dell'impianto di illuminazione esterna dovrà assumere a riferimento quanto disposto dalla L.R. n. 31 del 24.03.2000 e s.m.i. e dalla DGR n. 24-4373 del 20.11.2006 "Linee guida per la limitazione dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico". A tal fine dovranno essere previsti:

- il ricorso a sistemi di illuminazione ad avanzata tecnologia, basso consumo di potenza elettrica ed elevata efficienza luminosa (LED), che garantiscano la limitazione della dispersione di flusso luminoso;
- l'installazione di apparecchi di illuminazione a 90° rispetto ai rispettivi pali di sostegno, non disperdenti luce verso l'alto, dotati di chiusura preferibilmente trasparente e piana (vetro, metacrilato, ...);
- l'impiego di dispositivi in grado di ridurre l'emissione di luce nelle ore notturne, in misura non inferiore al 30% rispetto alla situazione a regime, senza compromettere le condizioni di sicurezza dell'area.

#### DISPOSIZIONI SPECIFICHE CONNESSE AL RISPARMIO ED ALL'APPROVVIGIONAMENTO ENERGETICO

- l'intervento edilizio di nuova costruzione dovrà garantire la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc.) secondo il D.Lgs. 192/2005;
- l'installazione di sistemi e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni:
  - i pannelli fotovoltaici dovranno essere installati sulle falde del tetto esposte a sud e sulle tettoie di copertura dei posti auto;
  - gli impianti dovranno essere complanari alla copertura dell'organismo edilizio;
  - i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.
- al fine di ridurre i consumi di energia e migliorare il comfort termico dell'edificio si dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni:
  - gli involucri edilizi dovranno garantire performance energetiche elevate, sia dal punto di vista inerziale, sia della coibentazione termica;
  - le superfici vetrate dovranno essere dotate di idonei frangisole a struttura fissa. Per favorirne l'integrazione nel contesto paesaggistico dovrà essere fatto ricorso, preferibilmente, a soluzioni a disegno semplice che privilegino l'utilizzo del legno;

#### DISPOSIZIONI SPECIFICHE CONNESSE ALL'INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO PER LE NUOVE COSTRUZIONI

- la progettazione del nuovo edificio dovrà porre massima attenzione al corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico esistente, privilegiando scelte sobrie e coerenti con la tradizione costruttiva locali, pur attraverso interpretazioni che rimarcano la contemporaneità dell'intervento.

Di conseguenza dovranno essere valutati: lo stato naturale dei luoghi; la tipologia e i materiali della costruzione; la tipologia e i materiali degli accessori e di sistemazione delle aree di pertinenza;

- il disegno architettonico del nuovo edificio dovrà ispirarsi a principi di semplicità, essenzialità e linearità;
- la scelta dei materiali dovrà privilegiare prodotti ambientalmente sostenibili e idonei a garantire una buona resa estetica;
- il trattamento cromatico sia degli involucri, sia delle coperture, dovrà prevedere il ricorso a colori che non contrastino con l'ambiente circostante e tali da attenuare l'artificialità e la rilevanza percettiva delle nuove volumetrie;
- le scelte progettuali dovranno:
  - assumere quale riferimento quanto previsto negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010;
  - ottemperare alle indicazioni riportate al capo 3 delle Linee Guida alla Progettazione in zona agricola, poste in appendice all'art. 35 bis del Regolamento Edilizio Comunale;
  - il tratto di linea elettrica interno al lotto di intervento, come concordato con Enel Spa, dovrà essere interrato, così da ridurre l'impatto ambientale e paesaggistico.

#### DISPOSIZIONI AFFERENTI LA COMPENSAZIONE

Per l'attuazione dell'area si richiede, in sede di convenzione, di quantificare il valore economico da corrispondere al comune quale forma alternativa alla compensazione del consumo di suolo e perdita ecologica derivante dalla previsione di variante; tale importo dovrà essere dedicato dall'Amministrazione Comunale per specifiche attività atte a conseguire l'obiettivo compensativo per il quale viene corrisposto.

**TABELLA PER LE AREE DI CUI ALLA LETTERA B)**

<b>AREE A DESTINAZIONE SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO</b>	
Sigle distintive	SP.1.n - SP.3.n
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	C
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano particolareggiato;</li> <li>- Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa;</li> </ul> Nei soli casi di cui all'art. 6, comma 9 e dell'art.14: <ul style="list-style-type: none"> <li>- S.C.I.A.;</li> <li>- Permesso di costruire;</li> <li>- Permesso di costruire convenzionato;</li> </ul> Il perimetro delle aree cartograficamente individuato dal PRG costituisce unità minima di intervento sottoposta al prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo.
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	Per tutte le aree: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sportiva, per l'impiego del tempo libero;</li> <li>- Commerciale per la vendita al dettaglio (solo nei casi di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e limitatamente al servizio dell' attività insediata) in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</li> <li>- Residenziale (solo nei casi di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e limitatamente al servizio dell' attività insediata);</li> </ul> Per le sole aree contraddistinte con la sigla SP.2.n: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Direzionale (con i limiti fissati dalla presente tabella)</li> </ul> Per le sole aree contraddistinte con la sigla SP.3.n: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Turistica e ricettiva (con i limiti volumetrici fissati dalla convenzione)</li> </ul>
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria;</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- restauro conservativo;</li> <li>- risanamento conservativo;</li> <li>- ristrutturazione edilizia;</li> <li>- ampliamento di cui all'art.14 delle presenti norme;</li> <li>- nuovo impianto (nei limiti prescritti dalla presente tabella)</li> </ul>
Parametri (art. 3 n.t.a.)	In assenza di parametri vigono le disposizioni di cui al comma 8 dell'art. 2 Per tutte le aree ad esclusione dell'area SP1.1: è consentita l' edificazione in aderenza; <ul style="list-style-type: none"> <li>Dc = mt. 10,00</li> <li>Df = mt. 10,00</li> <li>Ds = mt. 10,00</li> <li>Vpl = 20% da posizionare prioritariamente lungo il perimetro dell' area</li> </ul> Per le aree contraddistinte dalle sigle SP1.2, SP1.3: <ul style="list-style-type: none"> <li>Np = 2</li> <li>H = mt. 7,00 (solo per interventi di nuovo impianto)</li> <li>Rc = 20%</li> <li>Ppl = al servizio degli insediamenti di destinazione ammessa: 1,00 mq. / 10,00 mc.</li> </ul> E' consentita la realizzazione, nel rispetto del rapporto di copertura (Rc) prescritto dalla presente tabella : <ul style="list-style-type: none"> <li>- di edifici di nuovo impianto di superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 300 destinati unicamente alla realizzazione strutture di destinazione sportiva e per l'impiego del tempo libero, di locali destinati ad impianti tecnologici ed a nuovi vani per ascensori.;</li> <li>- di edifici di nuovo impianto di superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 2.000. destinati alla realizzazione di strutture per la pratica dello sport dell' equitazione, al coperto o chiusi;</li> </ul> Per l'area contraddistinta dalla sigla SP1.1: <ul style="list-style-type: none"> <li>Np = 2</li> <li>H = mt. 7,00</li> <li>Rc = 20%</li> <li>Vpl = 50%</li> </ul>

	<p>Dc = mt. 5,00  Df = mt. 10,00  Ds = mt. 7,00  Per le aree contraddistinte con la SP.3.n:  Np = 2  H = mt. 8,40  Rc = 15%  Ppl = al servizio degli insediamenti ammessi, con esclusione del Volume dei campi di gioco coperti o copribili: 1 mq./10 mc.</p>
Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)	<p>Nell' ambito dei prescritti Strumenti Urbanistici Esecutivi o Permessi di Costruire convenzionati dovranno essere previsti spazi da destinare a servizi da assoggettare ad uso pubblico nelle seguenti misure :</p> <p>Per le aree contraddistinte con la sigla SP.1.n, SP.3.n</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al servizio degli insediamenti sportivi e per l' impiego del tempo libero e residenziale al servizio dell'attività insediata = 12,5 mq/ utente da destinare prioritariamente a parcheggio</li> <li>- al servizio degli insediamenti commerciali connessi dell'attività insediata: minimo 100% della SIp da destinare prioritariamente a parcheggio.</li> <li>- per parcheggi connessi alle zone d'insediamento commerciale, quantità previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio</li> </ul> <p>La convenzione disciplinante il prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo deve fissare il numero massimo di utenti dell' insediamento.</p> <p>Per le aree contraddistinte con la sigla SP.2.n:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al servizio degli insediamenti di destinazione ammesse e per la creazione di una porzione di parco pubblico: 40% di St.</li> </ul> <p>Devono essere osservate le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 2</p>
Condizioni apposte all' edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art. 11 11 bis , 11ter n.t.a.) (tavv. 19.n 19bis.n e 23.n)	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate</p>
Limiti degli insediamenti residenziali e commerciali	<p>Insediamenti di servizio all'attività insediata:  è consentita negli edifici di destinazione ammessa, unicamente nei casi di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione di un' unità immobiliare la cui superficie lorda di pavimento non superi i 150 mq., per la residenza del custode o del proprietario o del conduttore che eserciti l'attività cui l'edificio è destinato.</li> <li>- la realizzazione di un' unità immobiliare la cui superficie lorda di pavimento non superi i 250 mq., di destinazione commerciale, da destinare ad attività strettamente collegate all' attività sportiva e per l'impiego del tempo libero insediata nel rispetto dei vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio..</li> </ul> <p>Nelle sole aree SP.2.n sono consentiti insediamenti di destinazione direzionale in misura non superiore al 50% della superficie lorda di pavimento (SIp) massima insediabile.</p>
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	<p>Ammessa la manutenzione straordinaria.</p>
Condizioni particolari per la progettazione	<p>Gli elementi di indirizzo contenuti nell'appendice allegata alle presenti norme tecniche di attuazione "Indirizzi per la trasformazione delle aree perimetrali ed esterne al nucleo urbano" sono di norma vincolanti per la corretta progettazione degli interventi consentiti nell'area contraddistinta dalla sigla SP.1; l'Amministrazione Comunale potrà valutare soluzioni tipologiche che possono discostarsi da quelle prospettate, in presenza di ipotesi progettuali che non alterino i prioritari obiettivi di carattere pubblico volti al miglioramento</p>



**TABELLA PER LE AREE DI CUI ALLA LETTERA C)**

<b>AREE CONSOLIDATE A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO</b>	
Sigle distintive	TR.0 - SP.0
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	C
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	- S.C.I.A.; - Permesso di costruire; - Permesso di costruire convenzionato
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	Per le aree contraddistinte dalla sigla TR0 : - Turistica, ricettiva; - Sportiva, per l'impiego del tempo libero; - Commerciale per la vendita al dettaglio (limitatamente al servizio dell' attività insediata) in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio; - Residenziale (limitatamente al servizio dell' attività insediata); Per le aree contraddistinte dalla sigla SP.0 : - Sportiva, per l'impiego del tempo libero; - Commerciale per la vendita al dettaglio (limitatamente al servizio dell' attività insediata) in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio; - Residenziale (limitatamente al servizio dell' attività insediata);
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	Per tutte le aree: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia (esclusa la ristrutturazione integrale) - ampliamento di cui all'art. 14
Parametri (art. 3 n.t.a.)	Per tutte le aree : Dc = esistente Df = esistente Ds = esistente H = esistente Np = esistente Rc = esistente Uf = 80% Vpl = obbligo al mantenimento di tutti gli spazi destinati a verde esistenti
Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)	da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che costituisce incremento del carico urbanistico preesistente, nell' ambito di Permesso di costruire convenzionato: - al servizio degli insediamenti di destinazione turistico ricettiva e residenziali al servizio dell'attività insediata 25 mq./90 mc da destinare prioritariamente a parcheggio - al servizio degli insediamenti sportivi e per l' impiego del tempo libero, commerciali al servizio dell'attività insediata e residenziale al servizio dell'attività insediata = 12,5 mq/utente da destinare prioritariamente a parcheggio - al servizio degli insediamenti commerciali connessi dell'attività insediata: minimo 100% della SIp da destinare prioritariamente a parcheggio. - per parcheggi connessi alle zone d'insediamento commerciale, quantità previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio
Condizioni apposte all' edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art.11 n.t.a.)	Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di

(tav. 19.ne23.n)	particolare importanza e planimetrie allegata”
Limiti degli insediamenti residenziali e commerciali	<p>Insedimenti al servizio all'attività insediata:  è consentita negli edifici di destinazione ammessa, con le limitazioni della presente tabella:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione, attraverso interventi sul patrimonio esistente, di un' unità immobiliare la cui superficie lorda di pavimento non superi i 150 mq., per la residenza del custode o del proprietario o del conduttore che eserciti l'attività cui l'edificio è destinato.</li> <li>- la realizzazione, attraverso interventi sul patrimonio esistente, di un' unità immobiliare la cui superficie lorda di pavimento non superi i 250 mq., di destinazione commerciale, da destinare ad attività strettamente collegate all' attività sportiva e per l'impiego del tempo libero insediata nel rispetto dei vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio.</li> </ul>
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	<p>Ammessa la manutenzione straordinaria.  Per gli edifici a destinazione residenziale sono ammessi anche risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione.</p>

## ARTICOLO 27

### AREE AGRICOLE

1. Le aree qualificate "agricole" nella cartografia del Piano regolatore generale sono destinate essenzialmente all'agricoltura e pertanto agli insediamenti preordinati all'esercizio e allo sviluppo della produzione agraria; vi sono vietati gli insediamenti, gli interventi e le opere incompatibili con la produzione stessa e con la funzione propria di tale parte del territorio; ogni insediamento, intervento od opera edilizia deve integrarsi con l'ambiente naturale senza lesioni per lo stesso.
2. Sono compatibili con la destinazione delle aree agricole gli insediamenti, gli interventi e le opere di cui ai successivi commi 4, 9, e 12 del presente articolo, nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni fissate dalle presenti norme; è altresì consentito alle condizioni eventualmente stabilite da specifiche disposizioni del Piano, il permanere di singoli insediamenti non agricoli già esistenti. Si applica il disposto dell'art. 38, comma 2, delle presenti norme, per i centri di servizio degli utenti della strada.
3. Nelle aree agricole sono consentiti gli interventi di manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (anche ove occorra mediante ristrutturazione integrale o sostituzione delle costruzioni esistenti prive di valore testimoniale, architettonico, storico o ambientale previa acquisizione del parere consultivo non vincolante della Commissione Locale del Paesaggio), ampliamento e nuova costruzione dei fabbricati e delle strutture direttamente destinati all'esercizio dell'attività agricola, nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni contenute nelle presenti norme, nonché di ogni ulteriore disposizione comunale e intesa a disciplinare la tipologia e l'estetica delle costruzioni del territorio agricolo.
4. Sono altresì consentiti gli interventi di cui al precedente comma relativi alle infrastrutture, alle strutture, alle attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione funzionali alle aziende agricole singole ed associate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del C.C.; il dimensionamento di strutture di ampliamento o di nuovo impianto sarà quello contenuto nei limiti previsti da specifiche norme di settore o, in assenza, nell'ambito di un lotto minimo di intervento con superficie pari a 1/10 delle aree coltivate per le produzioni inerenti a suddette strutture di supporto; i parametri edificatori di tali strutture limitatamente a Rc, H, Df, Dc, Ds sono quelli previsti in tabella, mentre non è da verificare alcun parametro di rapporto volumetrico (If).
5. Nelle aree agricole sono inoltre consentiti gli interventi di cui al precedente terzo comma, nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni ivi indicate, relativi ai fabbricati destinati alla residenza degli imprenditori agricoli e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo. La nuova costruzione delle residenze predette per gli imprenditori agricoli a titolo principale e per i salariati fissi addetti alla conduzione del fondo è ammessa ove gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti risultino inadeguati, da un punto di vista igienico-sanitario a soddisfare il bisogno abitativo da dimostrare con perizia asseverata da tecnico abilitato comunque nei limiti complessivi di cui al successivo comma 2 dell'art. 30 delle presenti Norme; essa è comunque ammessa anche nelle aree agricole a vincolo di tutela paesistica di cui al comma 2 dell'articolo 11, esclusivamente a servizio di aziende agricole già esistenti in loco alla data di approvazione del P.R.G.C. da parte della Regione Piemonte e prive di porzioni di terreno non soggette a vincolo paesistico.
6. Nella realizzazione degli interventi di ampliamento e nuova costruzione di cui ai precedenti commi 3 e 4 non può essere superato il rapporto di copertura di un terzo rispetto alla superficie del lotto e devono essere verificati i requisiti di ruralità, relativamente al lotto minimo di intervento di cui alla legge 133/94; negli interventi predetti relativi ai fabbricati di cui al comma 5 non possono essere superati gli indici di densità fondiaria fissati dalla legge urbanistica regionale (comma 12 dell'art. 25 legge reg. 56/1977 e succ. mod.), con l'applicazione dei criteri dalla stessa previsti relativamente al computo dei terreni cui è riferito l'indice, alle relative colture e al computo del volume realizzabile, nè il rapporto di copertura di un terzo riferito al lotto oggetto dell'intervento. Al fine dell'applicazione degli indici è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda anche non contigui ed in comuni diversi purché entro una distanza di 6 Km dal centro aziendale o, quando superiore, venga ritenuta congrua dalla commissione agricola comunale.
7. Ove sia accertato un particolare disagio abitativo e, contemporaneamente, un'insufficiente dotazione di terreni computabili, è consentito l'ampliamento dei fabbricati per la residenza degli imprenditori agricoli

fino al limite complessivo di 400 mc. destinati effettivamente all'abitazione, anche in deroga ai limiti di densità fondiaria di cui al precedente comma. Sono altresì consentite, anche in deroga alle limitazioni poste dal Piano regolatore, le aggiunte di strutture tecniche rispettose delle prescrizioni del presente PRG in tema di tipologie edilizie necessarie per l'installazione o il miglioramento degli impianti tecnologici nei fabbricati esistenti dell'azienda agricola.

8. Il rilascio dei permessi di costruire per l'esecuzione delle opere relative ai fabbricati e alle strutture direttamente destinate all'attività agricola, ed ai fabbricati destinati alla residenza degli imprenditori agricoli e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo, è subordinato alla dimostrazione dell'effettiva esistenza e permanenza di un'adeguata azienda agricola, intesa come complesso operante ed organizzato di fattori produttivi, atto a produrre beni; i permessi per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate esclusivamente:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975 n. 153 e 10 maggio 1976 n. 352 e della L.R. 12 maggio 1975 n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18 anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli, non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 63/78 e s.m. ed i. e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

tutte gli altri permessi sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi vi abbia titolo. Il rilascio dei permessi per gli interventi di cui ai precedenti commi è subordinato alla presentazione al Sindaco di atto unilaterale d'obbligo che preveda quanto stabilito al 7° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 ed s.m.i., con il quale l'avente titolo, per sé e per i suoi aventi causa, vincola la destinazione d'uso dell'immobile al servizio dell'attività agricola; nel caso di nuova costruzione per la residenza rurale, l'atto dichiara altresì le colture ai fini della determinazione dell'indice di densità fondiaria applicabile, e contiene il vincolo di inedificabilità dei terreni, anche discontinui, utilizzati per soddisfare l'indice predetto. Nel caso invece di fabbricati per l'allevamento di animali e/o maneggi, l'atto dovrà contenere la dichiarazione che espressamente indichi i terreni disponibili per l'allevamento e li vincoli allo stesso ed al conseguente smaltimento dei liquami e dei concimi in esso prodotti.

Nel caso, infine, di fabbricati produttivi agricoli, lo stesso atto dovrà indicare oltre alle colture, le prescrizioni previste dall'art.25 comma 20 della L.R. 56/77.

L'atto è trascritto a cura dell'A.C. e a spese del concessionario sui registri delle proprietà immobiliari.

9. Negli edifici esistenti, anche eventualmente frazionati a costituire porzioni indipendenti, nelle aree agricole alla data del 30 giugno 1993, e attualmente abbandonati rispetto all'attività agricola o non più necessari per la stessa, sono consentiti anche per le destinazioni di cui al successivo comma 12 e nei limiti dallo stesso fissati gli interventi previsti nella tabella dell'art. 31 delle presenti norme; gli interventi predetti possono interessare, oltre all'uso della facoltà di ampliamento di cui alle presenti norme, anche i volumi rustici e comunque le parti dell'edificio principale, chiuse o aperte; nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia o ristrutturazione integrale con identità di sedime, è consentita la sopraelevazione del fabbricato nella minima misura atta a garantire le altezze richieste per l'abitabilità o agibilità dei piani già esistenti nel fabbricato, nei limiti comunque di metri uno e cinquanta complessivi; le sopraelevazioni predette devono comunque ripristinare la sagoma del tetto, il manto di copertura in cotto e l'orditura in legno; la sopraelevazione che interessi una porzione limitata del fabbricato deve essere coordinata con i caratteri complessivi dell'edificio.

10. La disposizione di cui al precedente comma non si applica alle pertinenze riconducibili alle Sap, quali semplici tettoie, bassi fabbricati, ripostigli e depositi.

11. La disposizione di cui al comma 9 non si applica altresì:

- alle costruzioni rustiche, non facenti parte dell'edificio principale dotato di volumi originariamente abitativi, che fronteggiano fabbricati di altra proprietà a distanza inferiore a metri dieci in mancanza dell'assenso della proprietà confinante; dette pertinenze, se demolite e non più ricostruite, concorreranno all'ampliamento dell'edificio principale;
- alle costruzioni realizzate mediante l'uso di materiali non tradizionali (quali prefabbricati, blocchi di cemento, ecc.); se non adeguate alle norme di cui all'allegato del Regolamento Edilizio Comunale ("Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola") e previo parere consultivo non vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio di cui alla L.R. 32/2008;
- agli edifici classificati notevoli di cui al comma 13;

i fabbricati di cui al comma 10 ed al presente comma, situati in prossimità degli edifici di cui al precedente comma 9, possono essere destinati mediante il minimo intervento edilizio necessario anche

a fini ambientali a funzioni esclusivamente accessorie rispetto a quelle svolte negli edifici principali anzidetti, quali ad esempio il ricovero di veicoli, combustibile, scorte, ecc.; nel rispetto del calcolo del volume esistente di cui all'articolo 3 comma 8, dei parametri edilizi, delle destinazioni d'uso contenuti nella tabella dell'art. 31 e delle indicazioni tipologiche di cui all'articolo 34 delle presenti norme è possibile, attraverso la redazione di un permesso di costruire convenzionato, attuare l'intervento di sostituzione dei fabbricati di cui al presente comma finalizzato allo scopo di ampliare l'edificio residenziale esistente; qualora obiettive ragioni morfologiche, orografiche o tipologiche rendano inopportuno l'ampliamento dell'edificio residenziale principale, è consentito, in tutto o in parte, l'autonomo recupero dei rustici mediante l'intervento di sostituzione da attuarsi sul sedime del fabbricato secondario nel rispetto dei parametri di zona con esclusione della verifica del volume in relazione alle colture previo parere non vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio di cui alla L.R. 32/2008.

12. Attraverso gli interventi di cui al precedente comma 9 e con le limitazioni di cui ai commi 10 e 11 è consentito realizzare unità immobiliari destinate all'abitazione, con il limite complessivo di 400 metri quadrati di superficie lorda di pavimento abitativa, nonché attività di ristorazione e somministrazione bevande, commerciali anche al dettaglio o artigianali per una superficie non superiore ai 250 mq, purché abbiano carattere complementare all'attività agricola. E' altresì consentito, nel rispetto dei disposti dell'articolo 34 delle presenti norme e, previo rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato, che dovrà individuare gli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. o l'eventuale monetizzazione degli stessi ai sensi dell'art. 21, comma 4bis, della L.R. 56/77 e s.m. ed i., per gli interventi che eccedono la manutenzione straordinaria, realizzare negli edifici esistenti di cui al comma 9 e con le limitazioni di cui ai commi 10 e 11:
- unità abitative e superfici residenziali superiori ai limiti di cui sopra;
  - edifici residenziali con caratteristiche tipologiche differenti da quelle dell'edificio preesistente con esclusione degli edifici classificati notevoli;
  - attività turistico ricettive, attività ricreative, sportive o culturali e , per una superficie SIp non superiore a 250 mq, di supporto alla residenza, quali quelle artigianali di servizio o che abbiano carattere complementare all'attività agricola non nocive nè moleste, o quelle commerciali di vendita al dettaglio. Detti interventi sono realizzabili con permesso di costruire quando è già stato presentato un permesso di costruire convenzionato in cui siano stati assolti gli impegni relativi alla cessione degli standard o alla loro monetizzazione.
13. Il Piano Regolatore Generale individua, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., gli edifici siti in area agricola notevoli per le caratteristiche storiche e/o architettoniche, dotati di destinazione d'uso non agricola in essi consolidata; di tali edifici il Piano prevede il riutilizzo anche per nuove destinazioni d'uso, ritenute compatibili con le parti di territorio nelle quali gli edifici sono insediati. La successiva tabella allegata all'art. 31 delle presenti norme indica i possibili interventi.
14. La tabella relativa alle "aree agricole" e le norme di cui all'allegato del Regolamento Edilizio Comunale ("Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola") disciplinano le trasformazioni edilizie ed urbanistiche consentite negli "edifici notevoli siti in area agricola" e le relative destinazioni d'uso.
15. Gli edifici residenziali siti nel territorio agricolo, o con parte del lotto di pertinenza in area agricola, possono essere dotati delle seguenti pertinenze :
- a) autorimesse che non costituiscano Sup come definita all'art. 3 comma 6.2 in misura non superiore a 70 mq
  - b) tettoie e porticati aperti, nel rispetto del rapporto di copertura e comunque di superficie coperta non superiore a 120 mq. per unità immobiliare; di tale superficie un massimo di 12 mq potrà essere chiusa e destinata, previo atto di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso, al ricovero di animali anche in deroga ai parametri di cui al precedente art. 3 comma 6.2
  - c) spazi destinati all'impiego del tempo libero quali piscine e campi da gioco e relativi locali tecnologici strettamente necessari nonché locali accessori in misura non superiore a 50 mq. di superficie netta se interrati e/o seminterrati e non superiore a 25 mq. di superficie netta se fuori terra che non costituiscano comunque superficie utili di progetto (Sup) come definita all'art. 3 comma 6.1, ad eccezione degli eventuali locali per spogliatoio e servizi igienici di altezza 2,40 m.;
  - d) cantine ed altri locali accessori interrati o seminterrati nei terreni in declivio, di superficie utile non superiore a 80 mq per ciascuna unità immobiliare che non costituiscano superficie utile di progetto (Sup) come definita dall'articolo 3, comma 6.2, delle presenti norme
- All'interno delle aree agricole ricadenti nel sito di interesse comunitario (S.I.C.) come individuato nell'elaborato 22B.n, le consistenze di cui sopra sono così stabilite:

- a1) autorimesse che non costituiscano Sup come definita all'art. 3 comma 6.2 in misura non superiore a due posti auto per unità immobiliare e comunque di superficie coperta non superiore a 35 mq
- b1) tettoie e porticati aperti, nel rispetto del rapporto di copertura e comunque di superficie coperta non superiore a 60 mq. per unità immobiliare
- c1) spazi destinati all'impiego del tempo libero quali piscine e campi da gioco e relativi locali tecnologici strettamente necessari nonché locali accessori in misura non superiore a 50 mq. di superficie netta se interrati e/o seminterrati e non superiore a 25 mq. di superficie netta se fuori terra che non costituiscano comunque superficie utili di progetto (Sup) come definita all'art. 3 comma 6.1, ad eccezione degli eventuali locali per spogliatoio e servizi igienici di altezza 2,40 m.;
- d1) cantine ed altri locali accessori interrati o seminterrati nei terreni in declivio, di superficie utile non superiore a 50 mq per ciascuna unità immobiliare che non costituiscano superficie utile di progetto (Sup) come definita dall'articolo 3, comma 6.2, delle presenti norme

Gli interventi sopra consentiti dovranno rispettare le prescrizioni del comma 3 dell'art. 33 delle presenti Norme

Non sono ammesse realizzazioni autonome di queste strutture

- 16. Gli interventi edilizi di cui ai precedenti commi 9 e 10 devono essere realizzati con modalità, materiali e forme atti a garantire il pieno rispetto della realtà ambientale, e nel rispetto delle prescrizioni del presente P.R.G. in tema di tipologie edilizie, nonché delle prescrizioni edilizie di cui all'allegato del Regolamento Edilizio Comunale ("Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola").
- 17. Trovano applicazione i commi 9, 10, 11, 15, 16, 18, 19 e 20 dell'art. 25 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, e successive modifiche ed integrazioni.
- 18. Gli interventi edilizi all'interno delle "Area di eccellenza paesistica" indicate sull'Elaborato 22B.2 Sud, sono altresì sottoposti al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 11 quater delle presenti Norme"
- 19. Nell'ambito delle aziende agricole esistenti è consentito il cambio di destinazione d'uso da agricolo a produttivo di porzioni non eccedenti il 30% della superficie coperta esistente e comunque con un massimo di 250 mq, per la lavorazione e trasformazione di prodotti di provenienza agricola dei quali almeno una parte derivanti dall'azienda agricola stessa.
- 20. In relazione alla L.R. 1/2019 "Riordino delle norme in materia di agricoltura e di sviluppo rurale" l'attività agrituristica è normata dagli art. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35e 36 del Capo II "Disposizioni in materia di esercizio delle attività agrituristiche".

## ARTICOLO 28

### AREE AGRICOLE: DISPOSIZIONI RELATIVE AI FABBRICATI PER IL RICOVERO DEL BESTIAME

1. Nelle aree agricole del P.R.G. è consentita la realizzazione di stalle ed in genere di fabbricati per il ricovero del bestiame nonché relative concimaie nel rispetto delle normative igieniche previste dai regolamenti comunali vigenti.
2. Rientrano nell'ambito dell'attività aziendale agricola gli allevamenti di bestiame relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore la disponibilità di terreni agricoli idonea a garantire una produzione aziendale di unità foraggiera tale da soddisfare il 40% dell'alimentazione complessiva del bestiame allevabile e l'integrale smaltimento in azienda del letame e del liquame prodotto; il rapporto tra la somma delle unità foraggere prodotte ed acquistabili ed il consumo pro capite determina il peso vivo allevabile in azienda, il conseguente numero dei capi allevabili e le dimensioni delle strutture di ricovero.
3. In ogni caso rientrano nell'ambito dell'attività aziendale agricola gli allevamenti di bestiame per i quali la superficie utile della stalla o, comunque, del fabbricato destinato al ricovero del bestiame, sia contenuta nei seguenti limiti:
  - 1) allevamento di bovini ed equini: mq.100
  - 2) allevamento di ovini, caprini, suini e volatili: mq. 70
  - 3) allevamento di animali da cortile mq. 50.
- 3 bis Attraverso idonea convenzione che ne vincoli la destinazione d'uso, è consentita la realizzazione di strutture quali maneggi, centri di addestramento, centri per la pratica equestre rivolta a soggetti disabili, per il ricovero, la custodia e l'utilizzo di animali non destinati all'uso alimentare. Tali strutture possono prevedere anche locali di servizio nei limiti di cui alla tabella allegata all'articolo 31 delle presenti norme.
4. Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà o di usufrutto; nonché quelli relativamente ai quali sia dimostrata dall'imprenditore agricolo l'esistenza di un contratto di affitto della durata ritenuta congrua dalla Commissione Consultiva per l'Agricoltura, di appalto per la concimazione, o di altro equipollente contenuto, nelle forme stabilite dalle seguenti norme.
5. In ogni caso, almeno due terzi della superficie dei terreni disponibili deve essere costituita da fondi oggetto di proprietà, o di usufrutto o di contratto di affitto con le modalità di cui al comma precedente.
6. Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti su cui sono riportati i terreni che in sede di concessione od autorizzazione all'esecuzione di interventi edilizi riguardanti gli allevamenti di bestiame di cui al presente articolo vengono indicati come disponibili per l'allevamento medesimo; l'archivio è aggiornato con continuità, anche in sede di rilascio di permesso di costruire.
7. Le domande dirette ad ottenere permessi relativi agli allevamenti indicati nel presente articolo devono essere corredate dagli estratti di mappa riproducenti i terreni di cui ai commi che precedono, distintamente indicati a seconda del titolo di disponibilità; devono altresì essere accompagnate dalla documentazione del titolo medesimo e da dichiarazione che espressamente indichi i terreni disponibili per l'allevamento e li vincoli allo stesso ed al conseguente smaltimento dei liquami e dei concimi in esso prodotti.
8. Gli allevamenti di cui al presente articolo conservano la loro collocazione nell'ambito dell'attività aziendale agricola anche quando, per documentate ragioni di efficienza tecnica od economica, aumentino la superficie coperta in misura non superiore al 20%, anche se in conseguenza di tale ampliamento il carico di bestiame superi i limiti di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo.
9. La nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione con sostituzione dei fabbricati destinati all'allevamento di bestiame nell'ambito dell'attività aziendale agricola, di cui al comma 2 del presente articolo sono soggette ai parametri ed alla disciplina delle trasformazioni edilizie definite dalla tabella allegata alle presenti norme nonché alle prescrizioni del Regolamento di Polizia Rurale vigente.

10. Gli impianti di allevamento di bestiame non rientranti nell'ambito dell'attività aziendale agricola ai sensi del comma 2 del presente articolo sono insediabili nelle aree agricole di cui all'art. 27 subordinatamente ad approvazione di una Variante ai sensi del 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. nonché alla contestuale realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione ivi compresi impianti idonei ad evitare ogni forma di inquinamento garantendo comunque una quota di superficie libera pari ai 2/3 dell'intero lotto e la piantumazione del perimetro dell'area interessata con una fascia di alberature di alto fusto di essenze forti, tipiche della zona, avente profondità minima di mt. 10,00 e a file sfalsate.
11. L'edificazione di fabbricati destinati ad allevamenti di cui al comma 2 e 10 che precedono, fatti salvi i requisiti minimi di cui alle vigenti normative sanitarie in materia, è soggetta alle seguenti prescrizioni:
- a) distanza dal perimetro delle porzioni di territorio classificate dal P.R.G.C. come "territori urbanizzati ed urbanizzanti" e da aree cartograficamente vincolate dal P.R.G. come "standard urbanistici", ad esclusione delle aree di pertinenza della viabilità: mt.200; nel caso di insediamenti esistenti a distanza inferiore è ammessa la rilocalizzazione in loco purchè migliorativa rispetto alla situazione esistente e comunque a non meno di mt 100
  - b) distanza dai confini di proprietà: 10,00 mt, sarà possibile una distanza inferiore previo assenso dei proprietari confinanti; sono inoltre applicabili le disposizioni di cui ai commi 9, 10 dell'articolo 13 relativamente ai bassi fabbricati non costituenti struttura principale dell'attività di allevamento ma solo complemento pertinenziale per stazionamento o riparo temporaneo degli animali fatto salvo il rispetto dei restanti altri parametri di cui al presente comma
  - c) distanza dall'alloggio per la custodia o altro fabbricato residenziale della stessa proprietà: 10 mt.
  - d) nel caso di ampliamento di fabbricati allo scopo destinati, esistenti alla data del 4/10/2011: distanza da fabbricati di proprietà diverse con destinazioni residenziale = 75 mt sarà possibile una diminuzione ulteriore previo assenso dei proprietari confinanti con minimo comunque di mt. 50; da fabbricati di proprietà diverse con altra destinazione non connessa all'attività agricola = minimo 20 mt; nel caso di fabbricati allo scopo destinati di nuova realizzazione: distanza da fabbricati di proprietà diverse con destinazioni residenziale = 150 mt sarà possibile una diminuzione ulteriore previo assenso dei proprietari confinanti con minimo comunque di mt. 50; da fabbricati di proprietà diverse con altra destinazione non connessa all'attività agricola = minimo 50 mt; le suddette distanze sono comunque ulteriormente derogabili, purché non riguardino edifici notevoli in area agricola ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 ed edifici della tradizione rurale astigiana e con valenza storico-documentale (lett. E ed F della classificazione dei fabbricati esistenti in zona agricola), nel caso di documentata impossibilità di localizzazione alternativa del fabbricato per l'allevamento del bestiame all'interno dell'azienda agricola.
- Per l'edificazione dei fabbricati destinati agli allevamenti di cui ai commi 3 e 3 bis del presente articolo e al comma 15 lettera b) del precedente articolo 27, le distanze sopra citate possono essere ridotte fino ad un massimo del 50% previo assenso dei proprietari confinanti.
12. E' ammessa, per ciascun allevamento di cui al comma 10 che precede, l'edificazione di un alloggio per il custode avente una superficie utile non superiore a mq. 150.
13. L'edificazione dei fabbricati di cui ai commi 2, 3 bis, 10 è condizionata ad uno studio che minimizzi l'impatto ambientale secondo gli indirizzi operativi di cui all'allegato del Regolamento Edilizio Comunale ("Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola").

## **ARTICOLO 29**

### **AREE AGRICOLE: DISPOSIZIONI RELATIVE AI FABBRICATI DI SERVIZIO**

1. Nelle aree agricole del P.R.G. è consentita la realizzazione di strutture tecniche destinate all'esercizio dell'agricoltura quali concimaie, fienili, porticati, tettoie, magazzini, serre, silos, nonché delle strutture di cui al comma 4 del precedente articolo 27.
2. La nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione con sostituzione dei fabbricati di cui al precedente comma, sono soggette alle limitazioni ed alle prescrizioni recate dalle tabelle allegate alle presenti norme, nonché delle specifiche norme operative di cui all'allegato del Regolamento Edilizio Comunale ("Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola").
3. I permessi inerenti ai fabbricati di cui al presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.
4. Le dimensioni dei fabbricati e delle opere oggetto del presente articolo devono essere proporzionate a quelle dell'azienda che devono servire; il rispetto di tale proporzione è accertata ai fini del rilascio dell'atto di assenso, dalla Commissione comunale agricoltura, tenuto conto della natura dell'attività agricola, del tipo di produzione effettuata, della natura dell'opera e di ogni altro utile elemento.
5. Nelle aree agricole del P.R.G. è sempre consentita indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola e della qualità professionale dell'interessato la costruzione di piccoli fabbricati di servizio dei fondi, aventi superficie coperta non superiore a 6 mq., altezza massima inferiore a mt. 2,40 e numero dei piani non superiore ad uno anche se localizzati su terreno acclive; tali fabbricati devono essere intonacati o realizzati con muratura in mattoni a faccia vista, e muniti di copertura in cotto con tetto a falda; per i bassi fabbricati di cui sopra il lotto minimo d'intervento dovrà essere non inferiore a 3.000 mq e gli stessi non potranno essere costruiti a confine.

## ARTICOLO 30

### AREE AGRICOLE: DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE RESIDENZE RURALI

1. Non è consentita la nuova costruzione di residenze agricole nel caso in cui la dimensione dell'azienda risulti inferiore a 120 "giornate lavorative" annue calcolate mediante l'uso delle "tabelle piano di miglioramento" di cui alla L. R. 28.10.86 n. 44.
2. Fatto salvo il rispetto degli indici di cui all'art. 25 comma 12 della L.R. 56/77, è consentita la realizzazione di un volume abitativo non superiore a 500 mc. quando la quantità di "giornate lavorative" annue sia pari o superiore a 120 ma inferiore a 300; non superiore a 1000 mc. quando la quantità di "giornate lavorative" annue sia pari o superiore a 300 ma inferiore a 1000; oltre le 1000 giornate lavorative in ogni caso il volume abitativo al servizio dell'azienda non deve essere nel complesso superiore a 1500 mc.
3. Il precedente comma 2 si applica con le procedure e le modalità del precedente art. 27.
4. Il rilascio dei permessi per la ristrutturazione e ampliamento degli edifici rurali di cui alla lettera m) del comma 2 dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.ed i. è autorizzato su istanza di imprenditore agricolo non a titolo principale di cui al penultimo e ultimo comma della L. R. 63/78 la cui superficie utile residenziale in incremento, commisurata all'ampiezza dell'unità familiare insediata, è regolata dalle disposizioni degli artt.: 27, 28, 29, 30, 31, 34 e dai parametri stabiliti nella tabella delle aree agricole.
5. Le ristrutturazioni, gli ampliamenti e le nuove costruzioni di residenze rurali sono soggette altresì alle specifiche norme operative di cui all'allegato del Regolamento Edilizio Comunale ("Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola")

## ARTICOLO 31

### AREE AGRICOLE: CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA' DELLE ISTANZE PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

1. Le istanze dirette ad ottenere permessi a realizzare in area agricola nuove costruzioni, ampliamenti (che non siano richiesti ai sensi dell'art. 14 delle presenti norme) o demolizioni - ricostruzioni di edifici esistenti, a fini residenziali, devono essere corredate dai seguenti atti:
  - 1) documentazione o dichiarazione comprovante la condizione soggettiva del richiedente;
  - 2) titolo di proprietà od altro valido titolo idoneo a conferire il diritto di eseguire l'intervento edilizio progettato, relativamente al lotto su cui insiste l'intervento stesso;
  - 3) documentazione comprovante l'esistenza dell'azienda agricola, la dimensione ed i caratteri di questa, ove l'intervento presupponga la presenza dell'azienda medesima; e pertanto:
    - a) elencazione dei terreni in proprietà, in affitto od in altra condizione di disponibilità;
    - b) rappresentazione grafica, su mappe catastali, dei terreni componenti a qualunque titolo l'azienda, realizzata in modo da rendere evidente la diversa condizione giuridica dei fondi;
    - c) rappresentazione grafica riportante la localizzazione del centro aziendale, i fabbricati esistenti destinati all'azienda e la destinazione d'uso degli stessi o delle loro parti;
    - d) elencazione delle attrezzature tecniche e delle macchine esistenti nell'azienda;
    - e) descrizione del patrimonio zootecnico, ove esistente;
    - f) descrizione dell'attività dell'azienda, degli eventuali investimenti, e degli eventuali programmi di sviluppo;
    - g) descrizione nominativa della consistenza occupazionale;
  - 4) certificati catastali od atti trascritti comprovanti la proprietà dei fondi che versano in tale condizione giuridica rispetto al richiedente ed ai suoi familiari;
  - 5) dichiarazione del richiedente la concessione, unitamente a dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata nelle forme e sotto le comminatorie di legge da parte del concedente, relativamente ai fondi tratti in affitto o in altra analoga condizione;
  - 6) dichiarazione di vincolo per i terreni in proprietà del richiedente che concorrono a formare l'indice fondiario, e prova della proprietà degli stessi;
  - 7) atto trascritto di obbligo, di cui al comma 8 del precedente articolo 27;
  - 8) rappresentazione grafica su mappe catastali dei terreni asserviti all'indice fondiario, eventualmente coincidente con quella di cui al precedente n. 3) lettera b), del presente articolo, con indicazione delle colture di ciascun fondo e con conteggio analitico dimostrativo del rispetto degli indici fondiari
  - 9) documentazione dettagliata delle "giornate lavorative" annue computabili, quando le stesse rilevano ai fini del rilascio della concessione.
2. Le istanze dirette ad ottenere permessi a realizzare in area agricola nuove costruzioni o demolizioni - ricostruzioni di fabbricati di servizio o per il ricovero del bestiame devono essere corredate dagli atti indicati nel precedente comma, con i numeri 1,2,3 (lettera "a" e "b"), 7.

**TABELLA**

<b>AREE AGRICOLE</b>	
Sigle distintive	=
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	E
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<p>Per l'esecuzione delle opere relative :</p> <p>ai fabbricati ed alle strutture direttamente destinate all'attività agricola, ed ai fabbricati destinati alla residenza degli imprenditori agricoli e dei coltivatori; agli edifici esistenti, alla data del 30.06.1993 nelle zone agricole, abbandonati rispetto all'attività agricola o non più necessari per la stessa;</p> <p>alla creazione di "centri di servizio per gli utenti della strada", nelle parti di territorio in cui detti interventi siano consentiti;</p> <p>ai fabbricati classificati come "edifici notevoli in area agricola" nel caso in cui non comportino incremento del carico urbanistico preesistente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- C.I.L.A.;</li> <li>- S.C.I.A.;</li> <li>- Permesso di costruire</li> </ul> <p>Per l'esecuzione delle opere relative :</p> <p>ai fabbricati classificati come "edifici notevoli in aree agricole" nel caso in cui comportino incremento del carico urbanistico preesistente;</p> <p>alla realizzazione di attrezzature per attività turistico ricettiva, ricreative, sportive o culturali, artigianali e commerciali (eccedenti le superfici di cui al comma 12 dell'art.27) nell'ambito del recupero di edifici esistenti di cui al comma 9 dell'art.27.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permesso di costruire convenzionato</li> </ul>
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Agricola produttiva;</li> <li>- Residenziale agricola;</li> </ul> <p>Negli edifici esistenti, alla data del 30.06.1993 nelle zone agricole, abbandonati rispetto all'attività agricola o non più necessari per la stessa e nei fabbricati classificati come "edifici notevoli in area agricola":</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Residenziale;</li> <li>- Turistica, ricettiva;</li> <li>- Sportiva, per l'impiego del tempo libero;</li> <li>- Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;</li> <li>- Ristorazione e somministrazione bevande in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per i pubblici esercizi;</li> <li>- Produttiva artigianale di servizio;</li> <li>- Produttiva artigianale di servizio o che abbia carattere complementare all'attività agricola</li> </ul>
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	<p>Per l'esecuzione delle opere relative ai fabbricati ed alle strutture direttamente destinate all'attività agricola, ed ai fabbricati destinati alla residenza degli imprenditori agricoli a titolo principale di quelli part – time a titolo professionale e dei coltivatori:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria;</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- restauro conservativo;</li> <li>- risanamento conservativo;</li> <li>- ristrutturazione edilizia;</li> <li>- ampliamento di cui all'art. 27 7° comma delle n.d.a</li> <li>- sostituzione;</li> <li>- nuovo impianto (ad esclusione della nuova residenza per gli imprenditori agricoli part-time/non a titolo professionale, così come previsto dall'art.25 comma 2 lettera m) L.R. 56/77 e s. m. ed i.);</li> </ul> <p>Negli edifici esistenti, alla data del 30.06.1993 nelle zone agricole, abbando-</p>

	<p>nati rispetto all'attività agricola o non più necessari per la stessa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria;</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- restauro conservativo;</li> <li>- risanamento conservativo;</li> <li>- ristrutturazione edilizia;</li> <li>- ristrutturazione integrale o sostituzione per gli edifici che presentino caratteristiche di fatiscenza (da giustificare con specifica perizia asseverata redatta da tecnico abilitato) tali da non consentirne il recupero o una tipologia non congrua con quella caratteristica della zona; la sostituzione dovrà essere improntata al rispetto delle presenti N.T.A.; è consentita la riedificazione dell'edificio oggetto d'intervento immediatamente al di fuori delle eventuali fasce di rispetto nei lotti di proprietà confinanti con il lotto di pertinenza;</li> <li>- ampliamento con i limiti di cui all'art. 14 e 14 bis delle presenti N.d.A.;</li> <li>- nuovo impianto per le pertinenze di cui al comma 15 dell'art. 27 delle presenti N.d.A.</li> </ul> <p>nei fabbricati classificati come "edifici notevoli in aree agricole":</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria;</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- restauro conservativo;</li> <li>- risanamento conservativo;</li> <li>- ristrutturazione edilizia</li> <li>- ristrutturazione integrale o sostituzione per gli edifici che presentino caratteristiche di fatiscenza (da giustificare con specifica perizia asseverata redatta da tecnico abilitato) tali da non consentirne il recupero; la sostituzione dovrà essere improntata al rispetto degli artt. 33 e 34 delle presenti N.T.A.; tale intervento deve essere sottoposto a preventivo parere consultivo non vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio di cui alla L.R. 32/2008 ad esclusione di quelli relativi alla demolizione di superfetazioni, parti incongrue degli edifici o del complesso edificato.</li> <li>- Nuovo impianto per le pertinenze di cui al comma 9 dell'art. 27 delle presenti N.T.A.; tali interventi devono essere sottoposti a preventivo parere consultivo non vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio di cui alla L.R. 32/2008.</li> </ul>
Parametri (art. 3 n.t.a.)	<p>per l'esecuzione delle opere relative ai fabbricati destinati alla residenza dei soggetti di cui all'8° comma del precedente art. 27, valgono i seguenti indici fondiari (If):</p> <p>Terreni a colture protette in serre fisse: 0,06 mc/mq</p> <p>Terreni a colture orticole e floricole specializzate: 0,05 mc/mq</p> <p>Terreni a colture legnose specializzate : 0,03 mc/mq</p> <p>Terreni a seminativo ed a prato: 0,02 mc/mq</p> <p>Terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole (in misura non superiore a 5 ha per azienda) : 0,01 mc/mq</p> <p>Terreni a pascolo ed a prato - pascolo di aziende silvo-pastorali ( per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni Azienda) : 0,001 mc/mq</p> <p>Per tutti gli interventi consentiti che non siano rivolti al recupero del patrimonio edilizio esistente (con esclusione di quelli finalizzati alla creazione di "centri di servizio per gli utenti della strada"):</p> <p>Rc = 1/3 H = mt. 8,50 Df = mt. 10 00 Dc = mt. 5,00 Ds = mt. 20,00 o secondo la classificazione delle strade pubbliche poste</p>

	<p>al di fuori dei centri abitati (determinati ai sensi del "nuovo Codice della strada") e le distanze minime delle costruzioni dai loro cigli sono normativamente definite dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia.</p> <p>Distanza da strade pubbliche all' interno dei centri abitati (determinati ai sensi del "nuovo Codice della strada") e vicinali di uso pubblico = mt. 10,00  Distanza da strade vicinali private = mt. 5,00  Sono consentite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'edificazione in aderenza;</li> <li>- l'edificazione, sul confine, dei fabbricati di cui all'ultimo comma dell'art. 13</li> </ul> <p>Ppl = 1mq./10mc di Volume (V) computato moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp) incrementata a seguito di intervento, per un'altezza virtuale di mt. 3,00 per gli edifici a destinazione residenziale  Ppl = 5% Sc per gli edifici produttivi agricoli  Per l'esecuzione delle opere relative ai fabbricati destinati all'allevamento di bestiame di cui al comma 2 e 10 dell'art. 28 delle presenti norme:  Rc = 1/3  H = 8,50 mt.  Df = vedere art. 28 comma 11  Dc = vedere art. 28 comma 11  Distanza dall'alloggio per la custodia = vedere art. 28 comma 11  Distanza da fabbricati di proprietà di terzi = vedere art. 28 comma 11  Distanza dal perimetro delle porzioni di territorio classificate dal P.R.G. come "territori urbanizzati ed urbanizzandi" e da aree cartograficamente vincolate dal P.R.G. come "standard urbanistici" = 200,00 mt.  Per gli interventi finalizzati alla creazione di "centri di servizio per gli utenti della strada" nelle parti di territorio in cui detti interventi siano consentiti:  Rc = 1/3  H = 4,50 mt. (sono consentite altezze superiori per l'installazione di strutture tecniche o di segnaletica stradale e pubblicitaria).  Df = 10,00 mt.  Dc = 5,00 mt.  Le aree per il parcheggio dovranno essere dimensionate in sede di istanza di permesso di costruire in relazione al numero degli utenti previsti.</p>
<p>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)</p>	<p>Nell'ambito del prescritto Permesso di costruire convenzionato o Permesso di costruire:  Le aree a servizi calcolate secondo l'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. dovranno essere monetizzate. Qualora l'Amministrazione ritenesse giustificata un'autonoma localizzazione di dette aree, da parte del richiedente l'intervento dovrà essere presentato e sottoscritto un atto unilaterale di cessione o di asservimento ad uso pubblico.  Nel caso di un'alternanza di cambi di destinazione d'uso consentiti il soddisfacimento degli standards delle aree a servizi avverrà solo se verrà riscontrato un incremento della quantità di superficie a servizi dovuta.</p>
<p>Condizioni apposte all' edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art 11 n.ta.) (tav. 19.n e 23.n)</p>	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"</p>
<p>Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area</p>	<p>Gli immobili, o loro porzioni, destinati legittimamente, anche se in virtù di un provvedimento in sanatoria, ad un uso diverso da quello agricolo - produttivo o residenziale - agricolo, possono conservare la destinazione in atto.  In tali edifici sono ammessi i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria;</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- restauro conservativo;</li> <li>- risanamento conservativo;</li> <li>- ristrutturazione edilizia;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ristrutturazione integrale o sostituzione per gli edifici che presentino caratteristiche di fatiscenza (da giustificare con specifica perizia asseverata redatta da tecnico abilitato) tali da non consentirne il recupero; la sostituzione dovrà essere improntata al rispetto degli artt. 33 e 34 delle presenti N.T.A.; è consentita la riedificazione dell'edificio oggetto d'intervento immediatamente al di fuori delle eventuali fasce di rispetto nei lotti di proprietà confinanti con il lotto di pertinenza;</li> <li>- ampliamento di cui all'art. 14;</li> </ul> <p>Gli immobili, o loro porzioni, destinati legittimamente, anche se in virtù di un provvedimento in sanatoria, ad usi produttivi industriali ed artigianali, possono conservare la destinazione in atto.</p> <p>In tali edifici sono ammessi i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria;</li> <li>- manutenzione straordinaria;</li> <li>- restauro conservativo;</li> <li>- risanamento conservativo;</li> <li>- ristrutturazione edilizia;</li> <li>- Permesso di costruire Convenzionato, ristrutturazione integrale o sostituzione;</li> <li>- ampliamenti, assentibili una sola volta, nella misura massima del 50% della superficie lorda di pavimento (Slp) esistente con un massimo inderogabile di 100 mq. di superficie lorda di pavimento (Slp) di ampliamento.</li> </ul> <p>gli ampliamenti consentiti dovranno rispettare tutti i parametri di edificazione prescritti dalla presente tabella, ad eccezione degli Indici di edificabilità fondiaria (If).</p>
Ambiti di conservazione	<p>Le tavole del PRG individuano, all'interno delle aree agricole, gli edifici della tradizione rurale e con valenza storico documentale, cui si applicano le disposizioni che disciplinano le aree di conservazione e quelle dei seguenti artt. 33.e 34. Fatta eccezione per i fabbricati, vincolati e tutelati ai sensi della L. 1089/39 (ora D.Lgs 42/2004), gli interventi edilizi di ristrutturazione e di ampliamento ammessi sugli immobili classificati nelle categorie F ed E di cui agli Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola allegati al Regolamento Edilizio Comunale, assimilabili rispettivamente ai lotti di tipo B e C in aree di conservazione, sono sottoposti al preventivo parere di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i..</p> <p>Per gli edifici della tradizione rurale e con valenza storico documentale che non siano classificati dal P.R.G. come "edifici notevoli in aree agricole" é consentito l' ampliamento di cui all' articolo 14</p>

## ARTICOLO 32

### AREE A VERDE PRIVATO, ORTI URBANI E AREE DI TUTELA AMBIENTALE

1. Il Piano regolatore generale individua, localizza e delimita i parchi, le aree verdi e le formazioni arboree, di particolare pregio ambientale, ancorché appartenenti a soggetti privati, e li classifica come "aree a verde privato"; individua e delimita altresì i sedimi interni ed omogenei delle aree urbanizzate ed urbanizzande, ricadenti nelle aree classificate IIIa1 e IIIa2 nell'elaborato 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (scala 1:10.000)", da tutelare ai fini idrogeologici, e li classifica come "aree di tutela ambientale".
2. Nelle aree "a verde privato" non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni; nei fabbricati esistenti sono ammessi soltanto interventi di manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia; sono consentiti altresì i soli ampliamenti di cui all'articolo 14 delle presenti norme.
3. Nelle aree a verde privato, purché opportunamente mascherati e nel rispetto della condizione ambientale del luogo e della conservazione degli eventuali elementi di pregio, è ammessa la realizzazione di piscine, campi da gioco e parcheggi interrati o seminterrati, questi ultimi esclusivamente nei terreni in declivio e nel rispetto delle norme di cui all'art. 3 comma 2; i parcheggi interrati o seminterrati dovranno essere pertinenziali di fabbricati residenziali; non è necessaria la verifica di tale pertinenzialità per quelli in previsione nell'area del centro storico e nelle aree di consolidamento contermini.
4. Nelle aree di cui al presente articolo è prescritta la conservazione del verde, anche arborato, e delle forme di arredo esistenti di pregio; la sistemazione dell'area, conseguente agli interventi ammissibili, dovrà prevedere un'adeguata sistemazione a giardino o a parco con la piantumazione di alberi a basso o alto fusto, nel rispetto delle disposizioni comunali.
5. Nelle aree, comprese nel tessuto edilizio esistente del capoluogo, destinate ad "orti urbani", è consentita soltanto la realizzazione di serre, pozzi, strutture per l'irrigazione, gazebi ed elementi ornamentali, nonché piccoli fabbricati di servizio dei fondi dotati dalle caratteristiche elencate dall'articolo 29 comma 5 delle presenti norme. È vietata ogni altra costruzione.
6. Nei fabbricati preesistenti nelle aree di cui al precedente comma sono ammesse esclusivamente gli interventi di cui al comma 2 del presente articolo, fatte salve le costruzioni funzionali all'esercizio di aziende agricole in attività.
7. L'indice di densità fondiaria proprio (ai sensi dell'art. 25, comma 12, della legge urbanistica regionale) delle colture in atto nelle aree destinate ad orti urbani, può essere utilizzato nell'area agricola di Piano regolatore generale, all'interno della stessa azienda agricola di cui l'orto urbano è parte.
8. Nelle aree di cui al comma 5 del presente articolo ricadenti in fascia di classe 3b valgono le prescrizioni riportate alla voce "condizioni apposte all'edificabilità conseguente ai rischi da eventi alluvionali" della tabella delle aree consolidate B0.
- 8bis Le aree di tutela ambientale sono aree inedificabili di mera salvaguardia idrogeologica cautelativa su porzioni limitate di territorio classificate geologicamente in classe III a.1 e III a.2 e dovranno essere oggetto di puntuale verifica in sede di successive varianti urbanistiche strutturali, Con successiva variante strutturale occorrerà procedere dettagliatamente all'accertamento dell'effettivo utilizzo dei parametri edilizi e della verifica di compatibilità delle destinazioni d'uso delle stesse rispetto alla classificazione geologica, con conseguente stralcio e/o rilocalizzazione delle porzioni di tali aree in classe III non utilizzate e non utilizzabili ai fini edificatori.
9. Le "aree di tutela ambientale" ricadenti nelle zone classificate IIIa1 nell'elaborato 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (scala 1:10.000)" sono costituite dalle porzioni di versanti collinari non edificati o con presenza di edifici isolati, dalle aree perimetrate come frane quiescenti ed in generale dalle aree morfologicamente sensibili che non sono state ritenute idonee all'edificazione.

10. Le "aree di tutela ambientale" ricadenti nelle zone classificate IIIa2 nell'elaborato 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (scala 1:10.000)" e poste in prossimità dei corsi d'acqua hanno la funzione sia di lasciare al corso d'acqua un ambito di pertinenza all'interno del quale si possano verificare fenomeni erosivi e di esondazione, sia di salvaguardare il corso d'acqua stesso, inteso come elemento strutturante del paesaggio. Inoltre in alcune zone le sponde dei corsi d'acqua sono interessate da vegetazione arborea e arbustiva, e di conseguenza la loro salvaguardia assume un significato anche ecologico, in quanto tali boscaglie rappresentano ambiti di rifugio per la fauna e la flora spontanee locali.
11. Al fine di preservarne la valenza ambientale e la loro funzione di corridoio biologico, nelle "aree di tutela ambientale" non sono di norma consentite alterazioni allo stato dei luoghi; è consentita non è ammessa quindi la realizzazione di nuove costruzioni, ivi compresi gli scavi, i riporti di terreno e le recinzioni in muratura che si elevino oltre la quota del piano di campagna; è inoltre vietato il deposito di inerti e/o di qualsiasi altro tipo di materiale. Le aree di tutela ambientale possono altresì essere destinate ad interventi di "compensazione ambientale" ai fini dell'applicazione del comma 7 dell'art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i., di procedure di V.I.A. (valutazione di impatto ambientale) e/o V.A.S. (valutazione ambientale strategica), ecc.
12. È consentito comunque utilizzare il contributo delle "aree di tutela ambientale" nel computo del rapporto di copertura e delle volumetrie realizzabili nelle contigue aree residenziali, produttive o terziarie cui esse afferiscono. a condizione che dette aree vengano utilizzate per interventi di "compensazione ambientale" quali piantumazioni di essenze arboree o arbustive; la nuova piantumazione dovrà ispirarsi ad un'accurata progettazione ambientale in relazione alle preesistenze sul fondo oggetto di intervento e sulle aree confinanti e sarà eseguita nel rispetto dei seguenti elementi:
- privilegiare i criteri di sviluppo dei sistemi arborei presenti, quali filari, bordure o siepi, prevedendo il loro equilibrato incremento;
  - riferirsi alle preesistenze storiche del territorio alberato presente nelle zone agricole, quali piantate alberate, filari arborei od arbustivi, ecc.
- Per gli obblighi di cui al presente comma, in sede di rilascio del permesso di costruire od eventuale altro titolo abilitativo all'edificazione, dovranno essere definite le garanzie relative all'effettiva piantumazione dell'area, quali, ad esempio, sottoscrizione di apposita garanzia fideiussoria, atto di impegno, ecc.
13. Nelle "aree di tutela ambientale" sono unicamente consentiti:
- interventi finalizzati alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
  - interventi di difesa spondale e di sistemazione idraulica radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici. Gli interventi finalizzati alla difesa idraulica ed alla manutenzione di invasi ed alvei dovranno in ogni caso attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica;
  - interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico dei versanti per la messa in sicurezza dei siti, che dovranno privilegiare soluzioni progettuali riferite alle tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica e che comunque determinino limitatissime alterazioni della morfologia dei luoghi. Tali interventi sono subordinati alla redazione di adeguata relazione geologica geotecnica con parametrizzazione dei terreni per il corretto dimensionamento dell'opera;
  - apertura di nuove strade e realizzazione di manufatti (ponti) in caso di necessità, previa autorizzazione regionale nei casi ed alle condizioni stabilite dall'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
  - interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici esistenti;
  - recinzioni asportabili formate da pali e reti metalliche e piantumazioni di essenze arboree e arbustive, purché a distanza superiore a 4 m dalle sponde per le aree in prossimità dei corsi d'acqua pubblici.

**TITOLO III**  
**PRESCRIZIONI EDILIZIE**  
**E DISPOSIZIONI SPECIALI**

## ARTICOLO 33

### **PRESCRIZIONI EDILIZIE PER GLI INTERVENTI NELLE AREE DI CONSERVAZIONE E NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE INDIVIDUATI NELLE AREE DI CONSOLIDAMENTO**

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano nelle aree di conservazione e negli ambiti di conservazione individuati nelle aree di consolidamento del P.R.G..
2. Gli interventi edilizi effettuati nelle aree di conservazione e negli ambiti di conservazione individuati nelle aree di consolidamento sono preordinati a realizzare il maggior livello di funzionalità possibile, nel rispetto ed, ove occorra, con il recupero dei valori ambientali, artistici, architettonici, storici e testimoniali espressi dagli edifici oggetto degli interventi e dal luogo in cui gli edifici stessi sono inseriti.
3. Gli interventi effettuati nelle aree di cui al primo comma che precede devono rispettare le seguenti specifiche prescrizioni:
  - a) le facciate devono risultare coerenti, per dimensione, materiali, proporzioni, colori, modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, con gli edifici circostanti, di interesse storico, artistico, testimoniale o ambientale; sono esclusi rivestimenti in legno, resina o plastica, ceramica, clinker, nonché zoccolature in pietra alte più di 80 cm. da terra; le superfici esterne devono essere trattate in modo quanto più possibile semplice ed uniforme, preferibilmente con intonaco semplicemente frattazzato senza sovrapposizione di pastina, e con tinteggiatura a colori tradizionali, alla piemontese;
  - b) le coperture devono sempre presentare falde, aventi pendenza massima del 50%, in coppi canali alla piemontese in laterizio; i cornicioni devono, per oggetto, sagoma e spessore, adeguarsi a quelli degli edifici preesistenti di valore storico-architettonico, circostanti; i canali di gronda devono essere realizzati in lamiera di acciaio o di rame, con sagoma tradizionale, aggettante ed in vista rispetto al cornicione;
  - c) è esclusa la formazione di sporti e pareti perimetrali chiuse con qualsivoglia materiale; sono escluse altresì le rientranze non necessarie, rispetto al filo della facciata;
  - d) i balconi di nuova formazione rivolti verso gli spazi pubblici non possono sporgere per oltre un metro; la loro larghezza non può superare i metri 2,50 (eccetto che nelle soluzioni a ballatoio); devono inoltre sorgere ad altezza non inferiore a metri quattro dal piano stradale; devono essere realizzati in lastre di pietra di Luserna su mensole dello stesso materiale e devono essere dotati di ringhiere in ferro di fattura semplice e lineare;
  - e) i serramenti devono essere realizzati esclusivamente in legno o in ferro smaltato o in profili di alluminio preverniciato, con eventuali persiane a battente dello stesso materiale, restando escluse tapparelle avvolgibili, acciaio inossidabile, alluminio che non sia in profili preverniciati, ecc.; eventuali grate e serrande avvolgibili, scorrevoli o a battente, da apporsi a protezione delle aperture previste al piano terreno e rialzato degli edifici, devono essere realizzate in ferro o in acciaio smaltato, con maglie a giorno, salvo comprovate diverse esigenze; esse devono in ogni caso presentare disegno semplice lineare;
  - f) le recinzioni possono essere conservate o realizzate solo ove ammesse dal P.R.G. o dagli strumenti urbanistici esecutivi; le aree verdi e i cortili interni, di norma, non devono essere divisi da recinzioni; ove ammissibili, le recinzioni devono essere realizzate in muratura semplicemente intonacata, o essere costituite da un basso muretto con sovrastante inferriata a disegno semplice, lineare, preferibilmente ad elementi verticali, senza decorazioni nè lavorazioni particolari;
  - g) le aree verdi o alberate, previste nei progetti riguardanti almeno un organismo edilizio, devono essere realizzate contestualmente agli altri interventi, e quindi decorosamente mantenute; deve essere conservato il disegno delle siepi e delle aiuole preesistenti, ove lo stesso presenti interesse ambientale o testimoniale;
  - h) l'installazione delle insegne, delle scritte pubblicitarie, delle altre analoghe opere deve essere autorizzata; ove non si tratti di manutenzione straordinaria di preesistenze, ed ove il disegno complessivo della facciata non richieda un diverso assetto, le opere dianzi indicate devono essere realizzate con lettere a giorno applicate direttamente sulla facciata (eccezion fatta per i segnali di interesse pubblico), ed escludere ogni alterazione o disturbo dell'ambiente;
  - i) le pavimentazioni degli spazi pubblici destinati esclusivamente o prevalentemente ai pedoni devono essere realizzate in blocchetti di porfido, in acciottolato, in selciato o in altro materiale lapideo (naturale o artificiale), con eventuali parti di ammattonato; le pavimentazioni degli spazi liberi privati non espressamente riservati al parcheggio ed al transito veicolare, devono risultare uniformi ai tipi di

materiale adottati per gli spazi pubblici, salva restando la possibilità di impiego del ghiaietto o del tappeto erboso; restano esclusi i manti bituminosi o comunque monolitici;

- j) gli interventi che non diano luogo a semplice manutenzione ordinaria o straordinaria devono comportare l'eliminazione delle superfetazioni, e pertanto delle aggiunte che non costituiscono ampliamenti organici del fabbricato (quali tettoie, baracche, prefabbricati, gabinetti esterni), delle baracche e tettoie sorte nelle aree pertinenziali, delle opere contrastanti con l'impianto organico della costruzione.

4. I progetti riguardanti interventi da realizzare nelle aree di conservazione e negli ambiti di conservazione individuati nelle aree di consolidamento devono contenere i seguenti atti:

- a) rilievo quotato dell'edificio e dell'area di pertinenza, completo di piante per ogni piano (compreso l'eventuale sottotetto) e per la copertura, di tutti i prospetti (con disegno esteso fino ai limiti dell'area di pertinenza), delle sezioni longitudinali e trasversali delle quali almeno una passante nel vano scala dell'edificio;
- b) indicazione della destinazione d'uso di tutte le unità immobiliari preesistenti e, all'interno di queste, di tutti gli ambienti significativi che le costituiscono;
- c) indicazione di tutti gli elementi architettonici e dei manufatti isolati caratteristici del fabbricato e della sistemazione esterna della sua area di pertinenza;
- d) relazione, corredata da fotografie a colori, illustrativa delle condizioni igieniche e statiche dell'edificio, della sua tipologia edilizia e strutturale, dei materiali costitutivi, delle loro caratteristiche e delle tecniche di esecuzione impiegate;
- e) nell'ambito del rilievo dell'area, individuazione delle alberature, delle sistemazioni a verde, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni elemento caratterizzante l'ambiente, preesistenti.

## **ARTICOLO 34**

### **PRESCRIZIONI EDILIZIE PER GLI INTERVENTI NELLE AREE AGRICOLE E NEI NUCLEI FRAZIONALI**

1. Gli interventi edilizi effettuati nelle aree di cui al presente articolo devono realizzare, con il maggior livello di funzionalità possibile, equilibrati inserimenti nell'ambiente naturale, caratterizzati dal rispetto della tradizione edilizia delle campagne del Monferrato e dei valori ambientali, storici e testimoniali espressi dal luogo, evitando l'alterazione degli assetti tipologici e compositivi caratteristici di quella tradizione; ove occorra, e nei limiti di quanto è compatibile con l'entità e la natura dell'intervento, quest'ultimo deve comportare anche il miglioramento o il recupero dell'ambiente naturale circostante.
2. Agli interventi di recupero e di ampliamento di fabbricati esistenti nelle aree agricole e a tutti gli interventi edilizi da realizzare nei nuclei frazionali, si applicano le disposizioni contenute all'Art. 42 delle presenti NTA.
3. Le recinzioni devono creare il minor ingombro ed il minor richiamo visivo possibile; è preferita la recinzione a giorno; sono consentite le recinzioni formate da siepi, anche dotate di maglie metalliche incorporate, da reti metalliche stampate, stirate o plastificate; ove occorra, sono altresì consentiti manufatti protettivi in legno, ferro o muratura di mattoni di tipo tradizionale.
4. L'eventuale tamponamento dei vecchi fienili, porticati o loggiati a luci archivolte dovrà essere operato, ove non sussista grave impedimento, con modalità che consentano la lettura delle linee architettoniche originarie e nel contesto degli interventi edilizi ammessi in area.
5. Gli interventi edilizi in area agricola sono disciplinati dalle specifiche norme operative di cui all'allegato del Regolamento Edilizio Comunale ("Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola")
6. Per gli strumenti urbanistici esecutivi nelle aree di nuovo impianto, dovranno essere inoltre rispettati gli indirizzi e le prescrizioni per la qualità dei nuovi interventi contenute nell'appendice "INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE DELLE AREE PERIMETRALI ED ESTERNE AL NUCLEO URBANO" alle presenti norme tecniche di attuazione.

## ARTICOLO 35

### LIMITI ALLE ALTERAZIONI MORFOLOGICHE DEI TERRENI

1. In tutto il territorio comunale è consentita la costruzione di muri di sostegno di altezza non superiore a mt. 3.00, misurata dalla linea di spiccatto (Ls) del muro così come definita dall'art. 3, numero 2, delle presenti norme, al ciglio superiore del muro stesso. La predetta limitazione non si applica all'interno dell'area produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale di riordino e completamento DI.9.dove l'altezza massima dei muri di sostegno è fissata in mt. 6.00
2. Eventuali ripiani intermedi posti fra più muri di sostegno, dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza della porzione più alta del muro.
3. E' consentita la realizzazione di muri di sostegno di altezza superiore a quella prescritta nel precedente comma 1 del presente articolo nel caso di interventi su porzioni di territorio interessate da eventi franosi. Tale condizione dovrà essere adeguatamente documentata ad opera di professionista abilitato.
4. I muri di sostegno aventi altezza superiore a mt. 2,00 dovranno essere mascherati da arbusti o alberature, la mascheratura anzidetta dovrà essere prevista e descritta dal progetto.
5. Ferme restando le prescrizioni stabilite nei numeri 2.3 e 2.4 dell'art. 3 delle presenti norme, con la sola esclusione dell'area produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale di riordino e completamento DI.9, non sono consentite modificazioni superiori a mt. 3,00 alle quote di livello esistenti. Le maggiori alterazioni morfologiche consentite all'interno dell'area DI.9, dovranno essere progettate in modo da garantire il corretto inserimento paesaggistico mediante l'utilizzo di tecniche e materiali derivanti dall'ingegneria naturalistica o soluzioni equipollenti.
6. Sono consentite modificazioni delle quote di livello esistenti, in misura superiore al limite stabilito nel comma 5 che precede, solo nei casi descritti nel precedente comma 3.
7. Nelle aree agricole le alterazioni morfologiche dei terreni sono disciplinate dalle specifiche normative di cui all'allegato del Regolamento Edilizio Comunale ("Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola"), finalizzate alla salvaguardia del sistema collinare del territorio astigiano ed all'utilizzo di tecnologie di ingegneria naturalistica.

## ARTICOLO 36

### PRESCRIZIONI EDILIZIE PER GLI INTERVENTI RIGUARDANTI EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITA' PRODUTTIVE E AD ATTIVITA' COMMERCIALI

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi riguardanti edifici destinati ad attività produttive industriali, artigianali e commerciali, nonché ai fabbricati degli enti che effettuano pubbliche somministrazioni, in quanto assimilabili agli edifici anzidetti; si applicano altresì alle costruzioni a destinazione abitativa annesse agli edifici e ai fabbricati dianzi indicati.
2. Gli interventi di cui al precedente comma devono essere caratterizzati da coerenza e, per quanto possibile, da uniformità architettonica, e tendere ad un ordinato assetto planovolumetrico generale, nel rispetto delle esigenze funzionali compatibili con le prescrizioni e le limitazioni del P.R.G. proprie dei singoli impianti.
3. I volumi di inviluppo, costruiti sia con sistemi tradizionali che mediante utilizzazione, in tutto o in parte, di elementi prefabbricati, devono essere impostati su maglie strutturali modulari idonee a far sì che i contenitori edilizi risultino il meno possibile specializzati e ancorati a specifiche attività, e ad assicurare l'organicità e l'uniformità degli eventuali ampliamenti.
4. Le porzioni di fabbricato o i corpi di fabbrica destinati all'abitazione del titolare o del personale addetto, nonché quelli destinati ad uffici e a locali di esposizione e simili, devono dar luogo, con i fabbricati a destinazione produttiva, ad un risultato compositivo armonico e in preferenze essere ricompresi nella sagoma del corpo di fabbrica dell'insediamento produttivo.
5. All'interno delle aree a destinazione commerciale, salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici e privati dovuti nell'ambito di S.U.E devono essere realizzati utilizzando sistemi di pavimentazione semipermeabili.
6. All'interno delle aree a destinazione commerciale, lo stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, è consentito in appositi spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature.
7. La progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate alla realizzazione di strutture commerciali deve porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti.
8. All'interno della sub-area classificata D11A le tipologie edilizie previste dallo S.U.E. dovranno essere caratterizzate da uniformità e coerenza formale fra di loro, bassa invasività ed elevato livello di inserimento paesaggistico al fine di creare una "identità del luogo" coerente con l'identità del territorio astigiano anche tramite l'uso di specifiche tipologie edificate e materiali. Gli insediamenti dovranno essere caratterizzati da un basso impatto ambientale, con esclusione di attività delle classi I e II delle industrie insalubri (fatta eccezione per le attività indicate ai numeri 1, 4, 5, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17 della II classe, che potranno essere insediate entro il limite dimensionale di 300 mq. e qualora siano funzionalmente collegate ad altra attività comunque ammesse nella zona D11, avente carattere prevalente e non comportante lavorazioni insalubri) e comunque compatibili con il livello di emissione di cui alla classe IV della zonizzazione acustica. Lo S.U.E. dovrà inoltre dettagliatamente definire le soluzioni progettuali relativamente all'assetto dei fronti e delle linee edilizie, alle quantità e modalità di realizzazione del verde privato, all'arredo delle aree libere, alla dotazione degli spazi di verde pubblico, alla sistemazione della viabilità e degli altri spazi pubblici, nonché di specifiche tipologie edilizie connotate qualitativamente con l'uso di materiali e di tecniche a elevata qualità ambientale e rispettoso di criteri di bioedilizia.
9. I progetti predisposti per gli interventi consentiti all'interno delle Localizzazioni Commerciali di tipo L1 e di tipo L2 dovranno prevedere:
  - misure di mascheramento con l'impiego di specie arboree ed arbustive in modo da garantire una corretta integrazione con l'ambiente circostante;
  - particolare cura nella scelta dei materiali utilizzati e delle tipologie costruttive;

- l'inserimento di aree verdi e la messa a dimora di arbusti, siepi ed alberature nelle aree di pertinenza dei grandi insediamenti (sosta, carico-scarico, parcheggi, ecc.);
  - soluzioni atte ad evitare contrasti negativi con l'andamento morfologico e orografico dei luoghi;
  - eventuali ripristini ambientali e interventi di consolidamento privilegiando l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
  - salvo diverse disposizioni derivanti dal comprovato pericolo di dispersione di inquinanti, che le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, utilizzino prioritariamente sistemi di pavimentazione semimpermeabile, inerbiti e prevedere la messa a dimora di essenze arboree autoctone;
  - la dotazione di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento dei sottoservizi da prevedersi sulla viabilità interna e sulla viabilità pubblica;
  - un corretto inserimento con l'esistente con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti, assumendo particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità e di identificazione culturale;
  - favorire la razionalizzazione delle reti fognarie ed il riciclo delle acque impiegate nei processi produttivi o il riutilizzo degli effluenti trattati in lavorazione di carattere stagionale mediante stoccaggio temporaneo e rilascio successivo nonché effettuare le opportune valutazioni nella gestione delle acque meteoriche come previsto dal P,T.A. (D.C.R. n° 11 – 10731 del 13.03.2007);
  - idonee valutazioni nella gestione delle acque meteoriche come previsto, per le nuove costruzioni, dal P,T.A. (D.C.R. n° 11 – 10731 del 13.03.2007) con la dotazione di sistemi di separazione e coinvolgimento in apposite cisterne delle acque meteoriche affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza dell'immobile.
10. I progetti predisposti per gli interventi consentiti all'interno dell'addensamento urbano forte A3.1, dovranno prevedere:
- Il rispetto dei contenuti del Protocollo Itaca da predisporre in sede di Verifica di Valutazione Ambientale Strategica degli strumenti urbanistici esecutivi;
  - relativamente agli scarichi afferenti ad un corpo idrico superficiale, il rispetto dei limiti tabellari di cui al D. Lgs. 152/2006 a tutela del corpo idrico ricettore;
  - relativamente alla gestione delle acque meteoriche sulle superfici commerciali di carico e scarico, la previsione per il loro smaltimento in idoneo impianto di trattamento.

## **ARTICOLO 37**

### **DEROGHE**

1. E' consentito il rilascio di permessi di costruire in deroga alle limitazioni ed alle prescrizioni del presente P.R.G., nel caso di impianti, attrezzature, costruzioni di carattere pubblico o di interesse pubblico, nei limiti e con le procedure stabiliti dalle vigenti leggi.
2. I permessi di costruire di cui al precedente comma, rilasciati a soggetti diversi dagli enti pubblici, sono subordinate alla stipula di una convenzione o al rilascio di un atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 49, comma quinto, della legge regionale 56/1977 e successive modificazioni, con cui sia garantito il mantenimento della destinazione d'uso che ha costituito il presupposto dell'esercizio della deroga, per il tempo che risulterà congruo in relazione all'interesse pubblico ed al tipo di destinazione.

## ARTICOLO 38

### CHIOSCHI, EDICOLE, IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI E STRUTTURE TEMPORANEE

1. È consentita, nel rispetto delle disposizioni dei commi seguenti, delle norme sulle fasce e zone di rispetto, nonché degli speciali vincoli di inedificabilità, l'installazione di chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale o artigianale, quali edicole di giornali, chioschi di vendita di fiori e piante, chioschi di somministrazione al pubblico di bevande e alimenti, nonché di impianti per la distribuzione di carburanti, su tutto il territorio comunale ivi comprese le aree vincolate dal P.R.G. per servizi pubblici; non è peraltro consentita l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti, nelle aree che il P.R.G. destina a verde pubblico.
2. Lungo i tronchi di viabilità di primo e secondo livello è consentita l'installazione di centri di servizio per gli utenti della strada, costituiti dagli impianti per la distribuzione dei carburanti ed eventualmente anche da strutture di servizio artigianale (officina per il controllo e la pronta riparazione dei veicoli) e commerciale (bar, ristoro, automarket) nel rispetto del D.lgs n°32/98 – Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti a norma dell'art. 4 comma 4 lett. c) della L. 15.03.1997 n° 59; nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti tali interventi a titolo precario e opportunamente intervallati come previsto dal 3° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..
3. Il permesso di costruire relativo alle opere di cui al precedente comma su aree vincolate a servizi pubblici è caratterizzato da precarietà, essendo subordinato nella sua efficacia all'assenza di un interesse pubblico prevalente la cui soddisfazione comporti la rimozione dell'opera.
4. Ove uno specifico piano di settore, approvato a norma di legge, disciplini taluna delle installazioni di cui al precedente comma, il rilascio dell'atto di assenso ad effettuare l'installazione medesima è subordinato al rispetto del piano anzidetto, nonché delle disposizioni del comma seguente.
5. Non è comunque consentita l'installazione di chioschi o edicole od altre analoghe opere in aree destinate a servizi pubblici, che coprano più di venti metri quadrati, derogabile, in caso di sostituzione di strutture preesistenti, fino al limite massimo della superficie precedentemente concessa; peraltro, ove uno specifico piano di settore ammetta installazioni dei tipi anzidetti, è ammessa una sola installazione del tipo disciplinato dal piano, nei limiti della superficie coperta prevista dal piano di settore e, in assenza di tale previsione, nei limiti di venti metri quadrati di superficie coperta.
6. Il rilascio dell'atto di assenso ad effettuare le installazioni di cui al presente articolo su aree destinate a servizi, deve essere preceduto da convenzione o atto d'obbligo, trascritti a cura e spese dell'interessato, che riservino al Sindaco la facoltà di revocare l'assenso allorché l'area debba essere concretamente destinata al servizio pubblico.
7. Per gli interventi relativi agli impianti per la distribuzione dei carburanti valgono i disposti del D.lgs n° 32/98 – Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti a norma dell'art. 4 comma 4 lett. c) della L. 15.03.1997 n° 59" e L.R. n° 8 del 23.04.1999 "Norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione (B.U.R. n°17 del 28.04.1999).
8. Nelle aree commerciali e in quelle a prevalente destinazione industriale e artigianale, previo pagamento degli oneri e dismissione degli standard è consentita l'installazione di autolavaggi dotati di strutture esterne (tunnel, impianti e aree di lavaggio, coperte o scoperte, all'aperto); nelle aree di proprietà pubblica o privata destinate a servizi è consentita altresì l'installazione di detti impianti ai sensi del precedente comma 3 purché normati da apposita convenzione.
9. Nelle aree residenziali, produttive a prevalente destinazione industriale e artigianale, commerciali, sportive e per l'impiego del tempo libero, turistiche ricettive e nelle aree agricole per le sole attività esistenti a destinazione d'uso impropria, è consentita la realizzazione di strutture temporanee, chiuse o aperte, su suolo privato destinate ad usi diversi dall'abitazione e pertinenti all'attività insediata, nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie della zona del P.R.G.C. o di quelle in essere, in quest'ultimo caso solo per le attività già insediate al 31/12/2013, nonché delle norme sulle fasce e zone di rispetto, e degli speciali vincoli di inedificabilità. Le strutture precarie in oggetto dovranno rispettare il rapporto di copertura e le distanze previste da strade, confini e fabbricati per la specifica area di P.R.G.C., con un

incremento massimo della superficie coperta pari al 100% della stessa; 150.00 mq. di superficie coperta sono comunque consentiti nel rispetto del Codice Civile ed in deroga ai parametri di area del P.R.G.C.. Le suddette strutture potranno essere ammesse per specifiche esigenze non altrimenti risolvibili secondo la strumentazione urbanistica vigente. Dovranno riguardare comunque strutture "precarie" non fisse, prive cioè di fondazioni di ogni tipo e natura e semplicemente appoggiate o tassellate al suolo e adeguatamente controventate, di facile rimozione da eseguire a seguito di semplice richiesta dell'A.C. L'atto di assenso dovrà essere subordinato al deposito di adeguata garanzia fidejussoria assicurativa o bancaria di importo pari al costo delle opere necessarie alla rimozione della struttura stessa, stimato al momento del rilascio dell'atto amministrativo dal tecnico progettista con idonea relazione di stima e maggiorato del 20% a copertura degli eventuali costi che l'A.C. dovesse sostenere per provvedere direttamente alla rimozione. La temporaneità del manufatto è di 24 mesi rinnovabili su richiesta scritta del titolare al permanere delle stesse condizioni dell'attività in essere che sussistevano al momento del rilascio del permesso originario, qualora persista l'impossibilità normativa di ampliare l'edificazione esistente.

10. Nel caso in cui le strutture temporanee di cui al comma precedente siano pertinenziali ad attività di somministrazione di alimenti e bevande, dovrà essere verificata la dotazione di aree da destinare a parcheggio pubblico come previsto dalla DGR 85-13268 dell'8/02/2010.
11. Non è invece necessario il rilascio di alcun atto amministrativo per quanto concerne la posa, su suolo privato, di serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola a protezione di colture agricole o floreali costituite semplicemente da centine fissate nel terreno e copertura con teloni in pvc, di strutture configurabili quali elementi di arredo giardino e arredo di aree pertinenziali degli edifici, di opere dirette a soddisfare obiettive esigenze temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e comunque entro un termine non superiore a novanta giorni, quali strutture temporanee di protezione di materiali, impianti tecnologici o sportivi semplicemente appoggiate o tassellate al suolo senza fondazioni di alcun tipo e natura e la cui copertura sia costituita semplicemente da teloni in tessuto, lastre in pvc o similari su intelaiatura rigida e ogni altra struttura temporanea, non ancorata al suolo e presentante caratteristiche tipologiche e di funzionalità analoghe alle altre descritte. La posa di dette strutture comporterà comunque il rispetto da parte del proprietario dell'immobile delle norme di Codice Civile circa il rispetto di ogni diritto di terzi.
12. E' altresì soggetta al rilascio di permesso di costruire l'installazione su aree o spazi pubblici, o privati gravati di uso pubblico, di dehors non stagionali a servizio di pubblici esercizi, previa regolamentazione dell'occupazione "continuativa" del suolo attraverso idonea convenzione e relativo provvedimento concessorio. Dette strutture devono essere realizzate nel rispetto di quanto prescritto dallo specifico regolamento.

## ARTICOLO 39

### VERANDE

1. Nelle parti degli edifici, non compresi nei lotti edificati di tipo A, B, C e D all'interno delle aree di conservazione A1 e A2, e che non prospettano vie e piazze pubbliche nè altri simili spazi, è ammessa l'installazione di verande a semplice protezione degli agenti atmosferici e per il miglior godimento del balcone in quanto tale, senza che l'opera produca incremento della superficie utile, nè del volume.
2. L'installazione delle verande di cui al comma precedente è ammessa in presenza dei seguenti requisiti:
  - 1) le verande devono essere mobili, senza alcuna parte fissa ed inamovibile dalla struttura del balcone, sul quale vengono appoggiate e collocate;
  - 2) la qualità dell'infisso deve essere esteticamente omogenea ed uniforme per tutti piani dell'edificio anche se le verande vengono realizzate in tempi diversi; all'uopo deve essere presentato un progetto relativo al prospetto interessato dell'edificio, di modo che tutte le chiusure rispondano ad una soluzione architettonica ordinata ed unitaria;
  - 3) il materiale di supporto dei vetri deve essere in ferro verniciato od in alluminio preverniciato; la relazione del tecnico progettista deve fare specifico riferimento alla congruità estetica del manufatto con l'ambiente circostante e con l'architettura dell'edificio;
  - 4) la superficie di pavimento da chiudere non può essere superiore a 18 mq per unità immobiliare;
  - 5) la superficie finestrata di ciascun locale interno che si apre sulla veranda non può essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso, e la superficie finestrata della veranda, apribile verso l'esterno, non può essere inferiore ad 1/8 della somma delle superfici del pavimento della veranda e di tutti i locali adiacenti sulla medesima;
  - 6) le cucine e i locali con posto di cottura o focolare che si aprono sulle verande devono essere muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno e devono comunque essere garantite le condizioni di cui alla norma UNI CIG;
  - 7) i servizi igienici che si aprono sulla veranda devono essere muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno; non vi possono essere installati apparecchi a fiamma libera;
  - 8) non devono essere eliminati i vani di passata interposti tra le verande ed i locali interni che su esse si affacciano;
  - 9) non devono essere installati nella veranda corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata;
  - 10) qualora siano presenti all'interno della veranda tubi di distribuzione del gas a monte del misuratore, oppure misuratori, la veranda va resa direttamente e permanentemente comunicante con l'esterno mediante un'apertura, priva di vetro, situata nella parte superiore, avente superficie non inferiore a 1/30 della superficie del pavimento della veranda, con un minimo di mq. 0,2; tubazioni e misuratore potranno anche essere collocati in un settore della veranda separato dalla restante parte con apposita parete divisoria purchè esso sia ventilato con le stesse modalità di cui sopra e reso accessibile per l'ispezione.
3. Nelle parti degli edifici, non compresi nelle aree di conservazione A1 e A2, che prospettano vie, piazze pubbliche ed altri simili spazi, è ammessa, nel caso di interventi di nuova edificazione e di interventi sul patrimonio edilizio esistente, caratterizzati da unitarietà di progettazione e di esecuzione ed interessanti l'intera facciata, l'installazione di verande aventi i requisiti di cui al comma 2 che precede.
4. Nel caso in cui l'intervento di cui al precedente comma 3 sia di nuova edificazione, le verande previste rientrano nel computo del volume della costruzione.
5. Le verande da realizzare ai sensi del precedente comma 3 previste in sede di intervento sul patrimonio edilizio esistente, non producono incremento della superficie utile nè del volume.
6. Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano per le nuove costruzioni di edifici realizzati con dimostrate finalità di sostenibilità ambientale e contenimento dei consumi energetici secondo le indicazioni operative previste dalla D.G.R. 45-11967 del 4/8/2009; in tali casi le verande, indipendentemente dalle loro dimensioni e collocazioni, non saranno considerate incremento di volume e/o di superficie a condizione che:

- a) sia dimostrata la loro reale efficienza energetica rispetto al contenimento dei consumi dell'edificio ovvero siano progettate e realizzate come verande "serra" con esposizione a sud finalizzate all'accumulo di energia solare nel periodo invernale;
- b) siano progettate e realizzate come locali "tamponi" esposti a nord finalizzate al contenimento delle dispersioni termiche;
- c) rispettino le norme igienico sanitarie ed in materia di sicurezza;
- d) siano progettate e realizzate in maniera integrata e unitaria rispetto alla composizione generale della facciata dell'edificio.

## ARTICOLO 40

### CAVE

1. L'attività estrattiva nell'ambito del territorio comunale è disciplinata dalle norme del settore, e può essere esercitata solo in presenza degli atti di assenso previsti dalle norme anzidette, previa valutazione della compatibilità delle azioni di trasformazione in base ai criteri espressi dal Documento di Programmazione delle Attività Estrattive. Il Piano Regolatore individua cartograficamente le aree interessate da cave autorizzate. Particolari cautele e attenzioni devono essere osservate nelle aree di interesse naturalistico denominate: La Bula e Laghi di S. Marzanotto.
2. Non sono comunque consentiti l'apertura nè l'ampliamento di cave nelle aree del Piano regolatore generale destinate a servizi o alla mobilità, nelle aree del P.R.G. medesimo in cui l'ambiente sia urbanizzato o destinato dal Piano ad essere urbanizzato, nelle aree e nelle località che presentano specifico interesse storico o artistico o ambientale; sono pertanto consentiti l'apertura e l'ampliamento delle cave solo nelle aree agricole di P.R.G. sulle quali non insistano vincoli di legge o di Piano per la tutela di interessi storici o artistici.
3. Nelle aree agricole del P.R.G., sulle quali insistono vincoli per la tutela di interessi ambientali, di norma non sono consentiti l'apertura, nè l'ampliamento di cave; ove ragioni eccezionali giustificano l'apertura o l'ampliamento in questione, l'eventuale istanza di autorizzazione all'apertura o all'ampliamento, deve essere accompagnata da idoneo progetto di recupero ambientale finalizzato a ripristinare, dopo la coltivazione della cava, il paesaggio preesistente per quanto possibile, anche mediante vegetazione coerente; l'autorizzazione deve essere preceduta da convenzione che garantisca la concreta attuazione di quanto precede.
4. Le porzioni del territorio comunale che sono state interessate e modificate dall'esercizio di attività estrattive devono essere assoggettate ad opere di risanamento ambientale idonee a garantire un'adeguata ricomposizione del luogo e del paesaggio; il relativo progetto ed il relativo obbligo accompagnano l'atto di assenso all'esercizio dell'attività estrattiva.
5. Nel caso in cui il Piano Regolatore vincoli a servizi pubblici aree occupate da cave autorizzate, allo scopo di utilizzare, al termine del periodo di attivazione della cava, i sedimenti, ambientalmente recuperati, per attrezzature pubbliche per lo svago, il gioco e lo sport, non si applicano le limitazioni all'attività estrattiva prescritte al comma 2 che precede.
6. Nelle aree destinate all'esercizio di attività estrattive è consentita la realizzazione a tempo limitato di impianti destinati all'esercizio medesimo, nonché ad attività di selezione, lavorazione e distribuzione di materiali inerti; è altresì consentita una abitazione per il custode ed altre costruzioni funzionali alle suddette attività, che presentino tipologie e dimensioni congrue. I suddetti impianti e le costruzioni connesse sono consentite anche in aree esterne al perimetro dell'area autorizzata alle attività estrattive, purchè nei limiti di un'estensione non superiore ai mq 10.000 e in localizzazioni logisticamente e funzionalmente giustificate. Gli atti di assenso edilizi riguardanti gli impianti e le costruzioni predetti sono rilasciati previa acquisizione, da parte del Comune, di atto di obbligo trascritto a cura e spese dell'interessato a rimuovere le opere sopraindicate entro un termine stabilito, decorrente dalla cessazione dell'attività estrattiva autorizzata; l'atto prevede altresì le sanzioni per l'eventuale ritardo.
7. Le disposizioni di cui ai commi precedenti, valgono per quanto non in contrasto con l'art.17 delle N.T.A. del P.S.F.F. dell'Autorità di Bacino, che in ogni caso integra il presente articolo per quanto non previsto.

## ARTICOLO 41

### DISPOSIZIONI PER LA CORRETTA APPLICAZIONE DEL P.R.G.

1. Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le aree ed i vincoli del Piano regolatore generale, archivio da aggiornarsi con continuità, anche in sede di rilascio di permessi di costruire e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.
2. Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici i cui indici hanno già avuto utilizzazione; quindi, gli edifici oggetto di concessione e le superfici che in tale sede vengono vincolate per il rispetto degli indici edificatori.
3. Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione od autorizzazione ad edificare deve essere corredato di una tavola estratta dalle mappe di cui ai precedenti commi, aggiornata alla data di presentazione della domanda.
4. Il Comune attraverso il funzionario a ciò delegato dal Sindaco dichiara, con annotazione in calce alla tavola, la conformità della stessa all'originale; aggiorna la tavola stessa al momento dell'esame del progetto da parte della Commissione Edilizia, e quindi del rilascio della concessione.
5. Sulla tavola indicata nei commi che precedono, devono essere riportati in modo chiaro ed evidente l'ingombro e la localizzazione dell'edificio la cui concessione è richiesta, nonchè la superficie che viene allo stesso vincolata per il rispetto degli indici.
6. In talune aree sprovviste o carenti di urbanizzazioni la domanda di permessi di costruire deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui al comma 2 dell'art. 16 del DPR 6/06/2001 n. 380; in tal caso, previa redazione di apposito S.U.E. o a mezzo di permesso di costruire convenzionato, a seconda di quanto disposto dalla presente normativa, deve essere prodotto dal concessionario idoneo progetto delle opere medesime, nonchè proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e delle modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima, nonchè il computo metrico estimativo redatto sul "prezzario" del Comune di Asti, dei costi delle opere in oggetto.
7. Il Sindaco precisa al richiedente l'ammontare dei contributi di cui al comma 2 dell'art. 16 del DPR 6/06/2001 n. 380, se dovuti; ove il concessionario abbia dichiarato ai sensi del comma che precede di volersi obbligare a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, il Sindaco notifica con lo stesso atto le valutazioni del Comune in ordine al progetto ed al capitolato delle opere stesse proposti dal richiedente; precisa la misura in cui tali opere sono accettate dal Comune a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione; comunica l'entità della quota di contributo eventualmente ancora dovuta dopo effettuato lo scomputo; prescrive le garanzie di cui al comma 2 dell'art. 16 del DPR 6/06/2001 n. 380, per l'esatta esecuzione delle opere urbanizzative; indica i tempi di realizzazione delle opere medesime.
8. Sempre con lo stesso atto, il Sindaco invita il richiedente la concessione a produrre:
  - a) la prova dell'avvenuto versamento alla Tesoreria comunale dei contributi di cui al comma 2 dell'art. 16 del DPR 6/06/2001 n. 380 nella misura dovuta all'atto del rilascio della concessione;
  - b) atto d'obbligo a provvedere nei tempi dovuti al versamento delle quote del contributo predetto di cui fosse previsto il pagamento dilazionato o rateizzato;
  - c) le garanzie per l'adempimento.
9. Il Sindaco fissa altresì e notifica al richiedente con la medesima comunicazione il termine, non superiore a sei mesi, entro il quale il richiedente la concessione deve provvedere agli adempimenti indicati al comma che precede; all'atto dell'adempimento, la concessione è rilasciata e notificata al richiedente.
10. Decorso inutilmente il termine comunicato dal Sindaco ai sensi del precedente comma, la domanda di concessione ad edificare si intende revocata e priva di effetti, senza necessità di ulteriori atti o pronunzie; perdono altresì efficacia i successivi atti comunali.
11. Nuovi disposti legislativi Nazionali e Regionali nonchè modifiche ed integrazioni di quelle vigenti prevalgono sulle presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., così come costituiscono elementi

di indirizzo, per quanto di competenza, gli artt. 24 e 31 del P.T.R. relativi alle aree agricole e al contenimento di consumo di suolo.

12. I contenuti del PRGC non possono essere in contrasto con le prescrizioni in salvaguardia del piano paesaggistico regionale (prescrizione degli artt. 3, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33 e 39 delle NdA e prescrizioni d'uso di cui all'art. 143, comma 1, lettera b del D.Lgs 42/2004, ripotate nel Catalogo dei beni paesistici del Piemonte (Prima parte) adottato con DGR n. 20-1442 del 18 maggio 2015 "Nuova adozione del Piano paesaggistico regionale (Ppr) – LR 56/77 e s.m.i.".
13. Per ogni modifica al PRGC occorre prevedere una verifica della compatibilità delle proposte della Variante rispetto alle indicazioni del Piano territoriale regionale approvato con DCR n. 122-29783 del 21/01/2011, accertando e verificando espressamente che le modifiche al PRGC rispettino gli indirizzi e le direttive delle Norme di Attuazione del citato nuovo Ptr

## **ARTICOLO 42**

### **RAPPORTO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Le disposizioni del presente P.R.G. prevalgono su quelle del Regolamento edilizio comunale, le cui prescrizioni integrano senza modificarlo il Piano stesso.
2. Il presente P.R.G. sarà adeguato, in sede di varianti non puntuali o di revisione generale, al Regolamento edilizio tipo
3. Gli interventi edilizi in area agricola sono disciplinati dalle specifiche norme di cui all'allegato del Regolamento Edilizio Comunale ("Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola") al fine di garantire una generale compatibilità delle trasformazioni edilizie con i valori storici, architettonici ed ambientali del contesto rurale

## ARTICOLO 43

### NORME TRANSITORIE

1. Il perimetro d'individuazione degli interventi compresi nel 3° Programma Poliennale d'Attuazione, corrisponde all'unità minima d'intervento sottoposta a Strumento Urbanistico Esecutivo fin all'adozione di un nuovo Programma Poliennale di Attuazione
2. Fino alla loro naturale scadenza, sono fatte salve le previsioni e le prescrizioni relative ad aree oggetto di S.U.E. convenzionati; altresì sono fatte salve le previsioni e le prescrizioni relative ad aree oggetto di S.U.E. approvati o adottati purchè conformi con:
  - a) le previsioni di viabilità pubblica contenute nel P.R.G.C. adottato;
  - b) le previsioni di aree per servizi e per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici contenute nel Piano predetto;
  - c) le prescrizioni di non edificabilità contenute nell'elaborato 19 "Caratteristiche geologiche tecniche, idrologiche e idrauliche del territorio comunale e definizione degli interventi ammissibili.";
  - d) le zone di insediamento commerciale riconosciute dalla Deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione dei criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio su aree privatein ogni caso, eventuali superfici di vendita previste nell'ambito di S.U.E. convenzionati, approvati o adottati possono essere attivate dal punto di vista commerciale esclusivamente se conformi agli indirizzi commerciali di cui alla sopra citata deliberazione del Consiglio Comunale
3. Le destinazioni d'uso ammesse dal presente Piano e non previste dal P.R.G. previgente possono essere assentite solo in conseguenza dell'approvazione del presente Piano, o dell'applicazione del disposto dell'art. 85, 5 comma, della legge regionale 5.12.1977, n. 56, e s. m. e i., ove ricorrano le condizioni per l'applicabilità della norma medesima.
4. Per gli interventi di nuovo impianto su aree individuate dall'elaborato n. 19 (1-2), come interessate dall'evento alluvionale del novembre 1994, per i quali sia stato comunicato, ai sensi dell'art. 49, 11° comma, L.R. 56/77 e s. m. e i. l'inizio dei lavori, è consentito il rilascio di varianti alle relative concessioni ed autorizzazioni finalizzate a conseguire un maggiore livello di sicurezza dell'insediamento rispetto al rischio di esondazione.
5. I progetti di variante di cui al comma 6 del presente articolo possono prevedere la realizzazione di un piano dell'edificio in più di quanto ammesso dalle competenti tabelle, ove il piano terreno sia realizzato "a pilotis", oppure uno scostamento (comunque sempre compatibile con le opere di urbanizzazione esistenti), della linea di spiccatto rispetto alla quota del piano stradale, superiore ai limiti fissati in proposito dall'art.3, comma 2, delle presenti norme di attuazione.
6. Sulle parti del territorio definite dall'elaborato n. 19 come "Aree ad edificabilità condizionata per rischio da eventi alluvionali" è consentita l'attuazione degli interventi di ristrutturazione edilizia comportante la sostituzione, di ricostruzione, di completamento e di nuovo impianto:
  - per i quali sia stata rilasciata concessione edilizia in data antecedente a quella di adozione del Piano regolatore generale (9 gennaio 1995);
  - che siano oggetto di Piani per l'edilizia economica e popolare approvati ed in corso di attuazione;
  - che siano destinati alla realizzazione di opere pubbliche già approvate dalla Pubblica Amministrazione;Subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni esecutive contenute nelle Tabelle dell'area nelle quali sono ricomprese, anche senza la preventiva realizzazione delle opere di difesa fluviale di competenza comunale eventualmente previste.
7. In applicazione dell'art.58 della L.R. 56/77 e, s.m. ed i. per la salvaguardia del presente P.R.G.C., fino alla data della sua definitiva approvazione, è data facoltà di calcolare Volume e Slp degli edifici in conformità alla definizione di cui all'art.3, commi 7 e 8 delle N.T.A. del P.R.G.C. adottato con D.C.C. n°1 del 9 gennaio 1995.
8. A decorrere dalla data della deliberazione di adozione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi per la pianificazione comunale previsti dalla legge, compresi i progetti preliminari fino all'emanazione

della relativa approvazione e comunque non oltre i termini previsti dall'ultimo comma del suddetto articolo, il Sindaco, con motivata ordinanza notifica agli interessati sospende ogni determinazione sulle istanze di concessione e di autorizzazione nei confronti di qualsiasi trasformazione del territorio che sia in contrasto con detti progetti e piani. Entro i 10 giorni successivi alla anzidetta deliberazione di adozione il Sindaco notifica agli aventi titolo la sospensione delle concessioni e autorizzazioni in contrasto con la quanto adottato, salvo che sia già stato comunicato nei modi e forme di legge l'inizio dei lavori come definito al comma 11 dell'art. 49 della L.R.56/77 e s.m. ed i..