

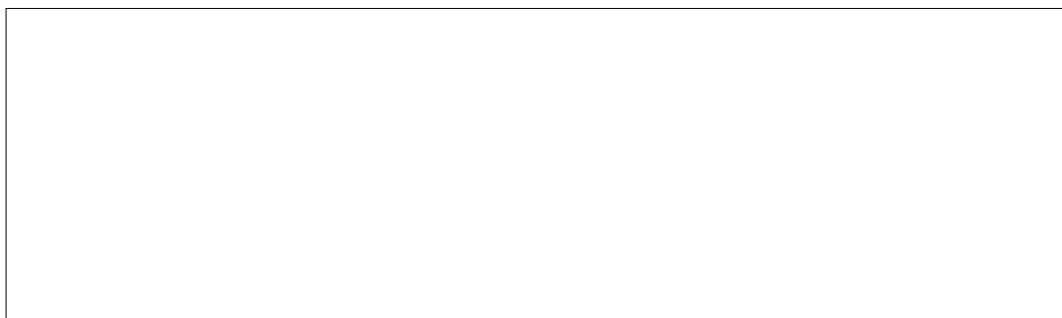
COMUNE DI MONTEGROSSO D'ASTI

REGIONE PIEMONTE - PROVINCIA DI ASTI

Variante specifica ai sensi dell'art. 17 comma 7

L.R. 05.12.1977, n. 56 e s.m.i.

**Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura
UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"**



oggetto

Norme Tecniche di Attuazione (testo integrato).

aprile 2011

IL SINDACO:

IL SEGRETARIO COMUNALE:

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO:

IL PROGETTISTA:

Arch. Ezio Bardini

ADOTTATA CON D.C.C. n°.

via brofferio, 100 - Asti
tel.: 0141 53.02.04
fax: 0141 59.90.64
e-mail: ezio.bardini@libero.it

La presente costituisce edizione revisionata delle norme tecniche di attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Montegrosso d'Asti.

Il testo indicato con carattere colore rosso contiene le introduzioni previste dalla presente Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente "Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato".

Indice

1. PARTE PRIMA

1.1 DISPOSIZIONI GENERALI

1.1.1. Art. 1 - EFFICACIA E VALIDITA' DEL PRG.....	pag. 1
1.1.2. Art. 2 - PRESCRIZIONI OPERATIVE DEL PRG	pag. 1
1.1.3. Art. 3 - ELABORATI DEL PRG	pag. 1

2. PARTE SECONDA

1.1 ATTUAZIONE DEL PRG

2.1.1. Art. 4 - STRUMENTI URBANISTICI E ATTUATIVI CHE ATTUANO IL PRG.....	pag. 3
2.1.2. Art. 5 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI.....	pag. 3
2.1.3. Art. 6 - ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	pag. 3
2.1.4. Art. 7 - PIANI DI RECUPERO	pag. 4
2.1.5. Art. 8 - CONTENUTO DEI PIANI DI RECUPERO	pag. 4
2.1.6. Art. 9 - PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI	pag. 5
2.1.7. Art. 10 - PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI DI LIBERA INIZIATIVA	pag. 5
2.1.8. Art. 11 - CONTENUTI ESSENZIALI DELLE CONVENZIONI RELATIVE AI PIANI ESECUTIVI.....	pag. 5
2.1.9. Art. 12 - LA CONCESSIONE EDILIZIA	pag. 5
2.1.10. Art. 13 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE	pag. 6
2.1.11. Art. 14 - INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE	pag. 6
2.1.12. Art. 15 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	pag. 7
2.1.13. Art. 16 - CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA	pag. 8

3. PARTE TERZA

3.1 TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO

3.1.1. Art. 17 - CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	pag. 9
3.1.2. Art. 18 - TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO	pag. 9
3.1.3. Art. 19 - MANUTENZIONE ORDINARIA	pag. 10
3.1.4. Art. 20 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA	pag. 10
3.1.5. Art. 21 - RESTAURO CONSERVATIVO	pag. 10
3.1.6. Art. 22 - RISANAMENTO.....	pag. 11
3.1.7. Art. 23 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	pag. 11
3.1.8. Art. 24 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	pag. 12
3.1.9. Art. 25 - TRASFORMAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO	pag. 12
3.1.10. Art. 26 - INTERVENTI SU CORPI DI FABBRICHE DESTINATI AD ATTREZZATURE AGRICOLE	pag. 12
3.1.11. Art. 27 - EDIFICI IN DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE	pag. 13
3.1.12. Art. 27bis - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO	pag. 13
3.1.13. Art. 27ter - INTERVENTI DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO.....	pag. 13

4. PARTE QUARTA

4.1 LE DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

4.1.1. Art. 28 - CLASSI DI DESTINAZIONE DELLE AREE PREVISTE DAL P.R.G.....	pag. 14
4.1.2. Art. 28bis - PRESCRIZIONI E VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO PER L'EDIFICAZIONE SULL'INTERO TERRITORIO COMUNALE.....	pag. 14

4.2 CAPO I - AREE PER SERVIZI

4.2.1. Art. 29 - NORME RELATIVE ALLE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI.....	pag. 21
4.2.2. Art. 30 - VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI	pag. 22

4.3 CAPO II – AREE DESTINATE ALLA RESIDENZA

4.3.1. Art. 31 – GENERALITA’.....	pag. 23
4.3.2. Art. 32 – CENTRO STORICO (ACS)	pag. 23
4.3.3. Art. 33 – NUCLEO RESIDENZIALE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE (BR-Af)	pag. 26
4.3.4. Art. 34 – AREA DI CONVERSIONE URBANA (AA)	pag. 27
4.3.5. Art. 35 – AREE DI COMPLETAMENTO (B-BF)	pag. 27
4.3.6. Art. 36 – AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO (C-Cf)	pag. 28

4.4 CAPO III – AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI

4.4.1. Art. 37 – GENERALITA’.....	pag. 29
4.4.2. Art. 38 – CONDIZIONI GENERALI DI INSEDIAMENTO.....	pag. 29
4.4.3. Art. 39 – IMPIANTI PRODUTTIVI CONFERMATI IN ZONE RESIDENZIALI.....	pag. 30
4.4.4. Art. 40 – AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO COMPLETAMENTO E NUOVO IMPIANTO (D)	pag. 30
4.4.5. Art. 41 – AREE A VOCAZIONE MISTA COMMERCIALE – ARTIGIANALE (DC)	pag. 31

4.5 CAPO IV – AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA

4.5.1. Art. 42 – GENERALITA’.....	pag. 32
4.5.2. Art. 43 – INTERVENTI SU ABITAZIONI E ATTREZZATURE PER LA CONDUZIONE DI AZIENDE AGRICOLE E LA REALIZZAZIONE DI RESIDENZE PER AGRICOLTORI	pag. 32
4.5.3. Art. 44 – INTERVENTI DI SOGGETTI NON AGRICOLTORI ATTUALMENTE INSEDIATI IN ZONA AGRICOLA O DI RECUPERO ALLA RESIDENZA DI ABITAZIONI RURALI	pag. 34
4.5.4. Art. 44 bis – AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE COLETTIVO TLS.....	pag. 36
4.5.5. Art. 45 – ABITAZIONI E IMPIANTI DI SERVIZIO DI ATTIVITA’ NON RURALI IN ZONA AGRICOLA	pag. 36
4.5.6. Art. 46 – NORMATIVE DI ZONA	pag. 36
4.5.7. Art. 47 – FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE	pag. 37

4.5.8 CAPO V – AREE A DESTINAZIONE PARTICOLARE

4.5.8.1. Art. 48 – AREE DI TUTELA AMBIENTALE	pag. 38
4.5.8.2. Art. 49 – AREE DESTINATE AD ARREDO URBANO	pag. 38
4.5.8.3. Art. 50 – PARCHEGGIO PRIVATO	pag. 38
4.5.8.4. Art. 51 – AREE URBANE DESTINATE A VERDE PRIVATO O COLTIVATE	pag. 38
4.5.8.5. Art. 52 – IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO (SERVIZIO ELETTRICO, TELEFONICO, ACQUEDOTTO, ECC)	pag. 39
4.5.8.6. Art. 53 – DISTANZE DA CONFINI E DA FABBRICATI	pag. 39
4.5.8.7. Art. 54 – DISTANZE DALLE STRADE IN ZONA AGRICOLA	pag. 39
4.5.8.8. Art. 55 – DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAI CIGLI STRADALI IN AREE URBANE	pag. 40
4.5.8.9. Art. 56 – LARGHEZZA DELLE STRADE, DISTANZE DELLE RECINZIONI	pag. 40
4.5.8.10. Art. 57 – APERTURE DI STRADE PRIVATE	pag. 40
4.5.8.11. Art. 58 – NORME RELATIVE AGLI INTERVENTI EDILIZI IN PROSSIMITA’ DEI TRACCIAMENTI FERROVIARI	pag. 41
4.5.8.12. Art. 59 – DEROGHE	pag. 41
4.5.8.13. Art. 60 – LE VERANDE	pag. 41
4.5.8.14. Art. 61 – CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE ED AMBIENTALI DA SEGUIRE NEGLI INTERVENTI EDILIZI NEL CENTRO STORICO, NEL TERRITORIO AGRICOLA E IN AMBITI E EDIFICI DI INTERESSE STORICO-DOCUMENTARI	pag. 43
4.5.8.15. Art. 62 – PRESCRIZIONI EDILIZIE PER BASSI FABBRICATI DESTINATI AD AUTORIMESSE.	pag. 51
ALLEGATO – CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER L’ESERCIZIO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO AI SENSI DELLA D.C.R. 59-10831 del 24/3/2006	pag. 52

1. PARTE PRIMA

1.1. DISPOSIZIONI GENERALI

1.1.1. Art. 1 - EFFICACIA E VALIDITÀ' DEL PRG

Tutto il territorio del Comune di Montegrosso è disciplinato dal P.R.G. ai sensi della vigente legislazione urbanistica, statale e regionale.

Tutte le attività comportanti trasformazione urbanistica sono soggette alle leggi vigenti; alla disciplina delle norme e, per quanto non in contrasto con esse, al regolamento edilizio e altri regolamenti comunali.

Si intende per trasformazione urbanistica la esecuzione di opere edilizie ed il mutamento delle destinazioni d'uso mediante la realizzazione di opere di aree od edifici, la utilizzazione di risorse naturali, la alterazione delle caratteristiche dei luoghi.

Il presente PRG attua le sue previsioni per una durata di dieci anni dalla data di approvazione da parte del Presidente della Giunta Regionale.

1.1.2. Art. 2 - PRESCRIZIONI OPERATIVE DEL PRG

Il PRG stabilisce i tipi di intervento di trasformazione urbanistica attuabili nelle varie zone, al fine di conseguire l'ordinato assetto dell'abitato e del territorio, l'idoneo svolgimento delle attività produttive, la tutela paesaggistica ed ambientale, e delle risorse del territorio in generale.

A questo fine stabilisce le destinazioni d'uso e le attività ammesse, i vincoli e le modalità che gli interventi debbono osservare.

Sono in ogni caso fatte salve le “prescrizioni immediatamente vincolanti” così come previste dalle N.T.A. del Piano Territoriale Provinciale (D. Lgs. 267/2000 LR 56/77 e s.m.i.) approvato con D.C.R. n°384 –28589 del 5/10/04, pubblicato sul B.U.R. n° 43 del 28/10/04.

1.1.3. Art. 3 - ELABORATI DEL PRG

Gli elaborati della terza Variante al P.R.G.:

- a) Relazione illustrativa
- b) Norme tecniche di attuazione
- c) Schede di sintesi normativa
- d) Tavole di progetto, costituite da :
 - P1 Sviluppo del territorio comunale. scala 1/5000
 - P2 Sviluppo del concentrico. scala 1/2000
 - P3 Frazioni: VALLUMIDA e S. STEFANO. scala 1/2000
 - P4 Frazioni: GORRA e TANA. scala 1/2000
 - P5 Sviluppo del Centro Storico. scala 1/500
 - Planimetria sintetica del Piano rappresentativa anche delle fasce marginali dei comuni contermini. scala 1/25.000

e) VOLUME 1:

-Relazione geologica redatta in data settembre 2001 in due volumi avente per titolo “Caratteristiche geomorfologiche, idrologiche e geotecniche del territorio comunale” e comprendente a sua volta:

f) VOLUME 2:

-ALLEGATO N.1:

“Verifica delle aree interessate da nuovi insediamenti residenziali e produttivi previsti dalla Variante al P.R.G.C.”

g) -ALLEGATO N.2:

“Prospezioni penetrometriche effettuate nelle aree VGS3 e C2.1 e verifiche di stabilità dei versanti sovrastanti”

h) -ALLEGATO N.3:

“Integrazioni ai calcoli idraulici sulle fasce di rispetto dei rii minori”

i) -ALLEGATO N.16:

“Controdeduzioni all’esposto contenente argomentazioni e richieste di carattere idrogeologico presentato in data 3 novembre 2000”

l) -ALLEGATO N.4: Carta geologico-strutturale Scala 1:10.000

m) -ALLEGATO N.5: n.2 sezioni geologiche Scale 1:10.000-1:5.000

n) -ALLEGATO N.6/A e n.6/B: Carta geoidrologica Scala 1:10.000

o) -ALLEGATO N.7: n. 1 sezione geoidrologica Scale 1:5.000-1:100

p) -ALLEGATO N.8: Carta geomorfologica e dei dissesti Scala 1:10.000

q)- ALLEGATO N.9: Carta dell’acclività Scala 1:10.000

r) -ALLEGATO N.10: Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica Scala 1:10.000

s) -ALLEGATO N.11: Carta del censimento delle opere idrauliche Scala 1:10.000

t) -ALLEGATO N.12: Atlante fotografico delle opere idrauliche censite

u)-ALLEGATO N.13a e n.13b:

Stralci della “Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” con l’indicazione delle aree interessate da nuovi insediamenti residenziali e produttivi.

Scala 1:5.000

v) -ALLEGATO N.14:

Carta della comparazione tra i dissesti rilevati e quelli indicati dall’“Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici” del Progetto di Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

Scala 1:10.000

z) -ALLEGATO N.15:

Stralcio della “Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica

e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” della Frazione Vallumida Scala 1:5.000.

2. PARTE SECONDA

2.1. ATTUAZIONE DEL PRG

2.1.1. Art. 4 - STRUMENTI URBANISTICI E ATTUATIVI CHE ATTUANO IL P.R.G.

Ogni attività che comporti la trasformazione o conservazione di edifici o di aree ammesse dal PRG è subordinata a Concessione o Autorizzazione, secondo i disposti della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche, le leggi statali n. 10/77 e n. 457/78 e le presenti Norme di Attuazione.

Nelle aree espressamente assoggettate a Strumenti Urbanistici Esecutivi dal PRG, il conseguimento della Concessione o Autorizzazione è subordinato alla preventiva formazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

2.1.2. Art. 5 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Gli strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G. sono:

- 1) Piani Particolareggiati di cui alla legge statale 1150/42, art. 13 e seguenti, alla legge statale n.865/71, art. 27 ed alla legge regionale 56/77, art. 38 - 39 - 40;
- 2) Piani per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge statale 18 aprile 1962, n.167 e successive modificazioni;
- 3) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli art. 28 e 30 della legge 5 agosto 1978, n.457;
- 4) Piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di carattere obbligatorio o di libera a iniziativa, di cui agli art. 43 e 44 della legge regionale 56/77;
- 5) Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. 5 dicembre 1977, n.56 e successive modificazioni.
- 6) Altri strumenti consentiti dalla legislazione di settore quali Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.), Piani Integrati (P.I.), Piano delle Aree per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ecc.

2.1.3. Art. 6 - ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il P.R.G. individua nelle aree ACS, AA, BR, e Af le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento alla demolizione, e alla ricostruzione del patrimonio stesso.

L'individuazione delle zone di recupero, anche ai sensi e per i fini di cui agli art. 27 e 28 della 457/78 di cui sopra é altresì effettuata con deliberazione del Consiglio Comunale.

2.1.4. Art. 7 - PIANI DI RECUPERO

Nelle zone di recupero di cui all'art. precedente, possono essere individuati ambiti, complessi edilizi o singoli fabbricati da sottoporre alla formazione di Piani di Recupero .

Il Piano di Recupero, adottato con Deliberazione Consiliare, viene pubblicato all'albo pretorio per 30 giorni e chiunque può presentare, entro i successivi 30 giorni, osservazioni nel pubblico interesse.

Il Piano di Recupero é approvato con la deliberazione consiliare con la quale vengono decise le opposizioni presentate ed assume efficacia con la pubblicazione sul bollettino ufficiale della regione della delibera comunale di approvazione.

I piani di recupero sono attuati:

1) dai proprietari singoli o in consorzio

2) dal comune nel caso in cui esso intenda intervenire avvalendosi degli I.A.C.P. o con interventi diretti mediante convenzionamento con i privati; nei casi in cui intendano risanare edifici di uso pubblico; nei casi in cui vi siano proprietari di unità minime di intervento comprese nei piani di recupero che non intendono intervenire.

Nel caso in inerzia dei proprietari il comune può espropriare dopo che sia trascorso almeno un anno dalla diffida a dare corso alle opere. Sempre previa diffida il comune può provvedere alla esecuzione delle opere con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti dei proprietari. Non é ammessa la formazione di piani di recupero di iniziativa privata su ambiti assoggettati precedentemente a P.dR. di iniziativa pubblica.

2.1.5. Art. 8 - CONTENUTO DEI PIANI DI RECUPERO

I piani di recupero, pubblici od iniziativa privata, in riferimento ai contenuti dalla L. 56/77 s.m.i., sono costituiti dai seguenti elaborati:

- relazioni indicanti lo stato delle aree e dei fabbricati oggetto del piano e il tipo di interventi proposti, le indicazioni di spesa e le richieste di finanziamento, i tempi previsti per l'attuazione
- planimetria del piano su mappe catastali aggiornate con la esatta indicazione dello stato di fatto e degli interventi previsti, con elenco catastale di proprietà
- il progetto di massima delle urbanizzazioni primarie
- il progetto piani - volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguate e con l'indicazione delle tipologie esistenti.
- la rappresentazione in scala non inferiore 1:200 dei prospetti sui lati strada dello stato di fatto con l'indicazione delle trasformazioni proposte.
- tutti gli strumenti di rappresentazione che definiscono l'inserimento degli interventi nel contesto del tessuto urbanistico e ambientale
- Ogni altro elaborato previsto ai sensi della legge Statale e Regionale vigente in materia. Sono comunque da rispettare i contenuti e le previsioni dell'art. 41 bis della L.R. 56/77 s.m.i.

2.1.6. Art. 9 – PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI

Per le porzioni di territorio in cui il P.R.G. subordina il rilascio della concessione alla approvazione del Piano Esecutivo convenzionato, i privati, singoli o in consorzio, presentano un piano convenzionato esteso all'intera zona di P.R.G..

Il progetto comprende gli elaborati di cui all'art. 39 della legge regionale 5/12/1977 nr. 56.

Resta in ogni caso la possibilità del Sindaco di invitare i proprietari delle aree edificabili, anche se non soggette ad obbligo di piano convenzionato nel P.R.G., a presentare un progetto di piano esecutivo con la possibilità di provvedervi d'ufficio qualora i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito nel termine prefissato.

2.1.7. Art. 10 - PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI DI LIBERA INIZIATIVA

Nella porzione di territorio non ancora dotata in tutto o in parte di opere di urbanizzazione, in cui è ammessa la realizzazione degli interventi per iniziativa privata, i proprietari possono presentare al Sindaco progetti di piani esecutivi convenzionati con l'impegno di attuarli secondo quanto fissato nel Piano Esecutivo stesso e nelle presenti Norme. I Piani esecutivi possono anche essere attuati per comparti, definiti con Deliberazione Consigliare, fatte salve le esigenze di urbanizzazione primaria e di accessibilità viaria.

2.1.8. Art. 11 - CONTENUTI ESSENZIALI DELLE CONVENZIONI RELATIVE AI PIANI ESECUTIVI

I contenuti essenziali della convenzione sono i seguenti:

- 1) Impegno dei privati a cedere, o ad assoggettare all'uso pubblico, entro i termini stabiliti, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 2) Il corrispettivo degli oneri di urbanizzazione nel caso in cui sia prevista la realizzazione da parte del Comune, l'impegno dei privati a realizzarle con determinazione delle garanzie finanziarie e delle modalità di controllo sull'esecuzione delle opere nel caso in cui il Comune non intervenga direttamente.
- 3) Progetti degli edifici portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il rilascio della concessione.
- 4) Termine di inizio e ultimazione dei lavori. Sono comunque da rispettare i contenuti e le previsioni dell'art.45 della L.R. 56/77 s.m.i

2.1.9. Art. 12 - LA CONCESSIONE EDILIZIA.

Salvo i casi previsti dall'art. 7 e 9 della legge nr. 10 del 28/01/1977, la concessione é subordinata alla corresponsione di un contributo riferito all'incidenza del costo di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione, con le procedure di cui alla vigente legislazione in materia.

Sono soggetti a concessioni i seguenti interventi:

- A) nuove costruzioni o ampliamenti
 - B) ristrutturazione degli edifici
 - C) variazione della destinazione d'uso delle costruzioni
 - D) demolizioni parziali e totali di edifici e manufatti
 - E) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, discariche e reinterri, esclusi quelli interessanti la conduzione del proprio fondo ai fini agricoli.
 - F) sistemazione di aree aperte al pubblico
 - G) apertura di strade e costruzione di manufatti stradali e accessi ai fondi, esecuzione di opere di urbanizzazione, di punto e di rete
 - H) costruzione di vani nel sottosuolo
 - I) apertura e ampliamenti di cave e torbiere, e sfruttamento di falde acquifere minerali e termali
- sono comunque fatte salve le disposizioni introdotte dalla legge 94/82.

2.1.10. Art. 13 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

Oltre a quanto stabilito dalla normativa relativa alle singole zone, sono condizioni generali di edificabilità:

- 1) L'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero l'impegno dei privati a procedere alla realizzazione delle opere stesse qualora il Comune non intenda procedervi direttamente.
- 2) L'effettiva disponibilità dei servizi all'interno della zona o di tipo interzonale, fissati dalle tabelle per ciascuna zona.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle definite dall'art. 51 della Legge Regionale N.56/77.

2.1.11. Art. 14 - INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggetti ad autorizzazione:

- A) L'occupazione temporanea di suolo pubblico o privato con depositi, accumuli di rifiuti e rottami, baracche e tettoie destinate a usi diversi dall'abitazione, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci, coperture pressostatiche di attrezzature sportive.
- B) Trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere.
- C) Gli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari.
- D) Le opere di restauro e risanamento conservativo di edifici residenziali.
- E) Sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento e di attendamenti.
- F) Gli impianti tecnici di servizio di edifici esistenti.
- G) Le opere costituenti pertinenze: intendendosi per tali quelle costituenti a catasto servizio complementare e che siano funzionalmente connesse all'edificio principale.

Gli interventi di cui al presente comma non possono essere autorizzati per gli immobili sottoposti a vincoli previsti dalle Leggi 01.06.1939 n.° 1089 e 28.01.1939 n.° 1497

H) Le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi.

Sono comunque fatte salve le disposizioni introdotte dalla Legge 94/82, della L.662/96 e s.m.i. ed ogni altra disposizione a carattere Regionale e Nazionale.

2.1.12. Art. 15 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

1- S.T. = superficie territoriale (mq.): é la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del P.R.G. E' comprensiva di tutte le aree fondiarie e di quelle necessarie per le opere di urbanizzazione.

2- S.F. = superficie fondiaria (mq.): é la superficie misurata al netto delle aree destinate dal P.R.G. alla viabilità e per impianti pubblici.

3- I.T. = indice di densità territoriale (mc./mq. - mc./ha.): é il volume massimo o minimo costruibile per mq. o ha. di superficie territoriale (S.T.) interessata dall'intervento.

4- I.F. = indice di densità fondiaria (mc./mq. - mc./ha.): é il volume massimo o minimo costruibile per mq. o ha. di superficie fondiaria.

5- U.T. = indice di utilizzazione territoriale: esprime il rapporto tra la superficie fondiaria e la superficie territoriale

6- U.F. = indice di utilizzazione fondiaria (mc./mq.): esprime il rapporto fra la massima superficie lorda di pavimento costruibile e la superficie fondiaria

7- S.C. = superficie coperta (mq.): rappresenta la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti quali balconi, sporti di gronda e simili.

8- R.C. = rapporto di copertura: rapporto fra superficie coperta e superficie fondiaria.

9- S.L.P. = superficie lorda comprensiva di pavimenti: rappresenta la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, ad esclusione della superficie adibita a ricovero delle autovetture, a cantina, ai servizi tecnici per i fabbricati. Nel caso degli ampliamenti del 20% degli edifici esistenti, nel conteggio della S.L.P. può essere utilizzata la superficie per locali accessori (autorimesse, cantine, servizi tecnici, terrazzi, balconi, ecc.), sino al 50% del totale.

10 - V. = volume: si calcola moltiplicando l'altezza media dell'edificio (superficie delle pareti perimetrali dell'edificio computata fino all'intradosso dell'ultima soletta di piano abitabile ai sensi del D.M. 5 luglio 1975 e divisa per il perimetro esterno dell'edificio) per la superficie limitata dal perimetro esterno dell'edificio.

Il volume è riferito al solido emergente dal terreno a sistemazione avvenuta, tenendo conto di eventuali scavi o riporti che dovranno risultare esattamente dal progetto.

Nel caso di riporti di terreno eseguiti nel corso dei lavori e non previsti dal progetto autorizzato, le parti di edificio interrato sono conteggiate in cubatura.

11- D. = distanza: la distanza di un edificio da altri edifici o dai confini, è misurata rispetto al perimetro della massima proiezione delle sue pareti edificate compresi i cornicioni o balconi, se sporgenti più di ml. 1,00 dalla parete.

12 - H = altezza degli edifici: é rappresentata dalla differenza tra la quota del terreno dopo la sua sistemazione calcolata dal punto piu' basso della linea di spiccato delle pareti e la quota dell'intradosso del solaio di copertura dei locali abitabili più' elevati, o della gronda o dei cornicioni se sono più' elevati. l'altezza come sopra definita non puo' in alcun punto del perimetro dell'edificio superare i limiti massimi stabiliti dal PRGC ad eccezione dei soli volumi tecnici e delle costruzioni speciali (silos per l'agricoltura cabine e tralici per gli elettrodotti e simili).

2.1.13. Art. 16 - CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA

La capacità insediativa teorica di ogni intervento edificatorio definisce la quantità di popolazione insediabile in seguito dell'intervento stesso all'interno di una determinata area in ragione delle caratteristiche tipologiche e d'uso previste per i manufatti edilizi che vi si realizzeranno.

Ai fini del calcolo della capacità insediativa delle aree residenziali previste in P.R.G. si assume la seguente dotazione per ogni singolo abitante:

- 1) aree residenziali esistenti da mantenere allo stato di fatto: dotazione corrispondente a quella reale esistente
- 2) edifici isolati multipiano esclusivamente residenziali: 75 mc/ab
- 3) edifici isolati multipiano a destinazione mista: 90 mc/ab
- 4) edifici isolati mono-bifamliari: 120 mc/ab

La realizzazione di interventi residenziali é subordinata alla dotazione di servizi (sulle singole aree relative a quelle soggette a strumento urbanistico-esecutivo, complessivamente sul territorio comunale per le altre aree) nella misura di 25 mq/ab. insediato.

3. PARTE TERZA

3.1. TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO

3.1.1. Art. 17 - CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

In riferimento alle caratteristiche storiche, architettoniche, ambientali nonché urbanistiche e insediative degli abitanti e delle aree sui quali é ammessa la realizzazione delle previsioni del presente P.R.G., il presente piano suddivide le varie aree a destinazione omogenee in classe di intervento.

Per ogni classe le presenti Norme indicano i tipi di intervento ammessi ai sensi dell'art. 13 della Legge Urbanistica Regionale. Per quanto riguarda il "nucleo centrale" soggetto a riordino e ristrutturazione il P.R.G. definisce puntualmente in cartografia i tipi di interventi operabili per ogni edificio.

3.1.2. Art. 18 - TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO

I principali tipi di trasformazione edilizia ammessi dal presente P.R.G. sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro conservativo
- risanamento
- ristrutturazione di tipo A
- ristrutturazione edilizia di tipo B
- ristrutturazione urbanistica
- trasformazione di destinazione d'uso di edifici esistenti
- intervento su corpi di fabbrica destinati ad attrezzature agricole
- interventi su impianti produttivi situati in zone residenziali
- edifici in demolizione
- ampliamento di edifici esistenti
- nuove costruzioni

Comprende le opere di riparazione e sostituzione delle finiture degli edifici e di manutenzione e integrazione degli impianti tecnologici esistenti e, in particolare:

- tinteggiatura e rifacimenti degli intonaci
- riparazione e sostituzione di infissi, grondaie, recinzioni, pavimentazioni
- riparazione e ammodernamento di impianti termici o igienici con la sola trasformazione di accessori o impianti

Valgono comunque le disposizioni fissate dal 3° comma, lett. a) dell'art. 13, L.R. 56/77 e successive modificazioni.

3.1.3. Art. 19 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Comprende le opere di riparazione e sostituzione delle finiture degli edifici e di manutenzione e integrazione degli impianti tecnologici esistenti e, in particolare:

- tinteggiatura e rifacimenti degli intonaci
- riparazione e sostituzione di infissi, grondaie, recinzioni, pavimentazioni
- riparazione e ammodernamento di impianti termici o igienici con la sola trasformazione di accessori o impianti

Valgono comunque le disposizioni fissate dal 3° comma, lett. a) dell'art. 13, L.R. 56/77 e successive modificazioni

3.1.4. Art. 20 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Comprende le opere necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici quali:

- modificazioni delle disposizioni interne dei locali che non comportino trasformazioni, partizioni, o accorpamenti delle unità d'uso
- apertura o chiusura di porte interne
- formazione di intonaci o rivestimenti esterni
- rifacimento delle coperture senza modificazione dei materiali che le compongono e delle quote di imposta
- rifacimenti o integrazioni di servizi igienici esistenti
- rifacimento di orizzontamenti senza alterare le quote.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non prevedono in ogni caso alterazione dei volumi, delle tipologie, delle destinazioni d'uso e delle superfici utili delle unità immobiliari.

Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui al 3° comma lett. B) dell'art. 13 L.R. 56/77 e successive modificazioni.

3.1.5. Art. 21 - RESTAURO CONSERVATIVO

Comprende 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, ne consentano destinazioni d'uso compatibili.

Tali interventi non devono comunque comportare alterazioni volumetriche, di forma esterna o di facciata o dell'impianto tipologico e distributivo esistente.

E' ammessa la formazione di nuove aperture e percorsi interni, la dotazione di servizi igienici e rifacimento dei percorsi verticali purché siano mantenute inalterate la strutture verticali esistenti e quelle orizzontali di particolare pregio, l'eliminazione di superfetazioni o elementi deturpanti i caratteri architettonici degli edifici.

Sono altresì permessi cauti interventi di recupero di parti alterate o fatiscenti, di ripristino filologicamente guidato, ove occorra, per immobili di interesse storico-artistico, di parti degradate

o manomesse, di rifunionalizzazione per quelle destinazioni d'uso che risultano più coerenti con l'impianto originario ed ai valori storico-culturali degli edifici.

Valgono comunque le disposizioni fissate dal 3° comma, lett. C) dell'art. 13, L.R. 56/77 e successive modificazioni

3.1.6. Art. 22 - RISANAMENTO

Comprende interventi che si realizzano su edifici le cui caratteristiche distributive, funzionali e tecnologiche non sono più adeguate alle attuali esigenze abitative, dei quali é prevista la conservazione tipologica originaria, quali:

- rifacimento dell'impianto strutturale orizzontale con mantenimento delle facciate, dei volumi della tipologia e dell'impianto distributivo esistente
- integrazione delle aperture esterne con mantenimento della armonia complessiva di facciata
- dotazione di impianti igienici e tecnologici
- eliminazione degli elementi estranei all'organismo originario
- adeguamento delle altezze interne delle abitazioni a quota massima di mt. 2,70

Il rifacimento deve comunque tendere al ripristino dei materiali, delle tipologie architettoniche e costruttive originarie e uniformarsi all'ambiente circostante.

Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui al 3° comma Lett. C) dell'art. 13, L.R. 56/77 e successive modificazioni.

3.1.7. Art. 23 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

TIPO A. Si riferisce ad interventi eseguiti su edifici residenziali uni o plurifamiliari e tendenti a modificare la distribuzione interna con limitate modifiche all'aspetto esterno dell'edificio.

Più in particolare prevede:

- conservazione dell'impianto strutturale di facciata e dei volumi preesistenti
- modificazione degli orizzontamenti interni e dei collegamenti verticali con lievi sopraelevazioni degli edifici per raggiungere la quota di mt. 2,70 di interasse fra i vari orizzontamenti
- eliminazione delle superfetazioni di epoca recente in contrasto con la tipologia originaria
- modifica della distribuzione interna dell'edificio con possibilità di variazione delle destinazioni d'uso delle singole unità e recupero delle parti rustiche inutilizzate
- integrazione delle aperture esterne in sintonia con i caratteri tipologici dell'edificio

Valgono comunque le disposizioni fissate dal 3° comma, lett. d) dell'art. 13 L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

TIPO B. Riguarda interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare in tutto o in parte ad un organismo diverso dal precedente, anche mediante-sostituzione parziale, in particolare:

- trasformazioni delle unità tipologiche costituenti l'edificio, diminuendo o aumentando il numero con possibilità di aumento della superficie utile all'interno della sagoma, nei casi previsti dalla normativa riferita a ciascuna zona del P.R.G.
- modificazione dell'aspetto esterno delle facciate e del numero delle aperture
- modificazione della quota di orizzontamento interno con aumento del numero dei piani

Nel caso in cui sia dimostrata la impossibilità o la assoluta antieconomicità a realizzare il recupero di edifici soggetti a ristrutturazione di tipo B è possibile operare la demolizione delle parti particolarmente degradate.

Valgono comunque le disposizioni fissate dal 3° comma lett. D) dell'art. 13 L.R. 56/77 e successive modificazioni.

E' ammessa la demolizione e fedele ricostruzione in caso di comprovate esigenze e motivazioni espresse da perizia statica asseverata da tecnico abilitato

3.1.8. Art. 24 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono considerati interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, del tracciato stradale, demolizione e ricostruzione di edifici.

Tali interventi possono essere realizzati solo mediante la redazione di piani di recupero.

La modificazione dei lotti e dei tracciati esistenti deve comunque tendere all'obiettivo di ripristinare il tessuto urbanistico originario e in ogni caso creare un assetto che sia coerente con i caratteri urbani che nella zona si sono storicamente determinati.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica nelle zone di recupero è subordinato all'approvazione del P.D.R. da parte del consiglio comunale.

3.1.9. Art. 25 - TRASFORMAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO

Ogni intervento diretto alla variazione della destinazione d'uso dei suoli o degli edifici deve essere indicata nei piani di intervento urbanistico esecutivo e negli elaborati di progetto di interventi diretti ed è soggetto a rilascio di concessione edilizia e alla corresponsione del contributo di cui all'art. 3 della L. 28/01/78 n.10, secondo le normative vigenti

E' fatto comunque salvo il rispetto delle disposizioni di legge.

3.1.10. Art. 26 - INTERVENTI SU CORPI DI FABBRICHE DESTINATI AD ATTREZZATURE AGRICOLE

Su tutti i fabbricati rustici situati in zona a destinazione residenziale, con esclusione della zona ACS, e costituenti corpo staccato dalle fabbriche civili sono ammessi interventi ai fini di un migliore utilizzo per l'attività agricola ovvero l'abbattimento nei casi di trasformazione di

destinazione dell'abitazione corrispondente o l'utilizzo esclusivamente per ricavarvi autorimesse di servizio all'abitazione.

E' ammessa la trasformazione di destinazione per la localizzazione di destinazioni ammesse in zona nel rispetto della Normativa prevista per le singole zone di P.R.G.C.

3.1.11. Art. 27 - EDIFICI IN DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono interventi di demolizione quelli che prevedono la demolizione di edifici non accompagnata da contestuale edificazione.

Sono interventi di ricostruzione quelli che prevedono la demolizione e successiva immediata ricostruzione di edifici oltre i limiti e le condizioni di cui alla definizione che precede di "ristrutturazione edilizia"; la ricostruzione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire entro i limiti della superficie lorda di pavimenti e della volumetria preesistenti e nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nel Piano regolatore generale.

Così come definito dall'art. 27, comma 10 della L.R. 56/77, nel caso di demolizione che si rende necessaria per la realizzazione di strade o loro ampliamenti, o per altri motivi di interesse pubblico, è consentita la ricostruzione di uguale volume e di pari destinazione, anche su aree agricole adiacenti, anche in supero dei parametri edificatori propri di tali zone, purché non in contrasto con vincoli di cui alla L. 1497/39, e purché, nel caso di rilocalizzazione in zona agricola, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive della zona stessa.

Gli edifici su cui il PRG prevede interventi di demolizione, possono essere nel frattempo soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria.

3.1.12. Art. 27.bis - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

Sono interventi di ampliamento gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su edifici esistenti, al fine di incrementare la superficie lorda di pavimento e la volumetria preesistenti, anche mediante sopraelevazione disciplinati con specifiche prescrizioni relative alla quantificazione dell'incremento consentito, agli allineamenti, alle altezze massime degli edifici;

3.1.13. Art. 27.ter - INTERVENTI DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO

Sono interventi di nuovo impianto gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, disciplinati con appositi indici, parametri e indicazioni di specifiche modalità di attuazione.

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

4. PARTE QUARTA

4.1. LE DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

4.1.1. Art. 28 - CLASSI DI DESTINAZIONE DELLE AREE PREVISTE DAL P.R.G.

Le classi di destinazione d'uso del suolo previsto dal P.R.G. fatte salve le normative generali vigenti in materia, sono:

- 1) aree destinate a impianti pubblici o di uso pubblico
- 2) aree a uso prevalentemente residenziale
- 3) aree per gli impianti produttivi
- 4) aree miste artigianali residenziali
- 5) aree destinate all'attività agricola
- 6) aree a destinazione particolare (vincoli a fasce di rispetto)

Ogni classe e sottoclasse di destinazione prevede gli usi propri e quelli ammessi del suolo e degli edifici che vi insistono.

In tutto il territorio comunale valgono comunque le prescrizioni di cui all'ultimo comma dell'Art.26 della L.R.56/77 s.m.i. per quanto riguarda le soglie dimensionali relative al rilascio dei Permessi di Costruzione finalizzati all'insediamento di attività commerciali al dettaglio.

Sono fatte salve comunque le normative a carattere sovracomunale del settore commerciale che modificano o specificano tali norme con particolare riferimento ai disposti della L.R. 28/99 e della deliberazione del Consiglio Regionale n.°563-13414 del 29/10/99, come modificato dall'allegato A alla deliberazione del Consiglio Regionale n.°347-42514 del 23/12/2003, come ulteriormente modificato dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n.° 59-10831 del 24/03/2006.

Valgono inoltre i contenuti di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n°4 del 06/02/2009 e dei relativi documenti allegati in relazione al recepimento dei parametri Regionali e di definizione degli addensamenti Commerciali, ai sensi della L.R. 28/99 e delle suddette D.C.R..

4.1.2 ART. 28 BIS - PRESCRIZIONI E VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO PER L'EDIFICAZIONE SULL'INTERO TERRITORIO COMUNALE.

Le diverse situazioni di rischio corrispondenti rispettivamente alle aree collinari ed alle aree di pianura, seguono le disposizioni della Circolare Regionale7 LAP e sono rappresentate nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

COLLINA

Nelle zone collinari gli elementi di rischio sono rappresentati prevalentemente da fenomeni di carattere geomorfologico attivi o potenzialmente attivabili, in particolare dai movimenti gravitativi o dalle elevate pendenze dei versanti, ed in tale contesto sono state individuate le seguenti classi di pericolosità:

- Classe IIIa: rappresenta le “Porzioni di territorio inedificate con caratteri geomorfologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate o con frane in atto).

Sono racchiuse in questa classe le zone indicate nella “Carta Geomorfologica e dei dissesti” con frane in atto.

In tali aree inedificate non saranno ammessi nuovi insediamenti ma solo il recupero dell’equilibrio idrogeologico con interventi di bonifica, previa indagine condotta con analisi geomorfologiche e verifiche di stabilità.

- Classe IIIa1: rappresenta le “Porzioni di territorio sporadicamente edificate caratterizzate da versanti acclivi o forti incisioni dei rii, dove possono essere ammessi soltanto insediamenti di tipologia sparsa e destinati alle categorie connesse con le attività consentite nei territori agricoli, in assenza di alternative praticabili (così come prescritto al punto 6.2 della N.T.A. alla Circolare n.7/LAP del 6/05/1996. Gli interventi dovranno in ogni caso essere preceduti da indagini geologico-tecniche volte ad accertare gli elementi di degrado idrogeologico in un intorno non inferiore ai 400 m dall’area di progetto ed a stabilire le opere di risanamento più idonee.”

Questa classe comprende le aree ad elevata acclività e le scarpate naturali, nonché le aree colpite da soliflusso o da scoscendimenti della coltre di alterazione superficiale.

Sono state inoltre inserite nella stessa classe alcune aree di limitata estensione, ubicate nella porzione settentrionale del territorio comunale in corrispondenza dell’ampio versante costituente il fianco destro della vallata del rio Pozzuolo, intercluse tra zone già ricadenti in classe IIIa1 e caratterizzate da acclività comprese tra 24° e 30°.

- Classe IIIb: rappresenta le “Porzioni di territorio sporadicamente edificate o urbanizzate nelle quali gli elementi di pericolosità idrogeologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico, la cui progettazione dovrà essere effettuata sulla base di studi geologici-geomorfologici ed indagini geognostiche le cui risultanze dovranno essere contenute all’interno di apposita Relazione Geologica e Geotecnica finalizzati alla maggior sicurezza degli insediamenti e delle opere esistenti. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.”

Questa classe comprende n.3 aree ad Est del Concentrico, ubicate nei pressi di alcuni movimenti franosi o interessate da fenomeni di soliflusso e per le quali dovranno essere previsti interventi di riassetto di carattere pubblico, rappresentati dalla bonifica degli stessi movimenti franosi, ad opera dell’Amministrazione Comunale di Montegrosso, ed in particolare:

Per quanto riguarda la vasta area posta nei pressi della Scuola media statale Filippo Carretto:

- La realizzazione di un muro di sostegno alla base della scarpata a monte del campo sportivo esistente.
- La regolarizzazione delle pendenze del terreno di riporto costituente la scarpata a valle, con la messa in opera di opportuni geotessili per la piantumazione della stessa scarpata mediante alberi o cespugli a grande apparato radicale.
- La realizzazione di un muro di sostegno alla base del movimento franoso, in fregio a Via Viapiana che sale al Concentrico di Montegrosso, con opportuni drenaggi per l'allontanamento delle acque contenute nel corpo di frana.

Per quanto riguarda l'area posta nei pressi di Bric Montaldino e di C.na Via Piana:

- La regimazione delle acque superficiali che possono interessare il corpo di frana mediante la realizzazione di fossati di guardia a monte.
- Il drenaggio delle acque contenute entro il terreno mobilizzato attraverso la costruzione di collettori drenanti a spina di pesce per la raccolta e l'allontanamento delle stesse acque.
- La regolarizzazione delle pendenze del materiale fluitato al fine di impedire ristagni d'acqua con infiltrazioni puntuali in profondità.
- La realizzazione di muri di sostegno in c.a. con opportuni fori di drenaggio a valle della frana esistente, oppure di gabbionate con massi, per contrastare le spinte del materiale smosso.

Per quanto riguarda infine l'ultima area posta al confine orientale del territorio comunale:

- La regimazione delle acque superficiali al fine di impedirne il ruscellamento nel versante sottostante, già interessato da fenomeni di soliflusso.
 - La regolarizzazione delle pendenze di eventuali scarpate formate in seguito a sbancamenti o riporti, con un opportuno inerbimento delle stesse e la messa a dimora di piante a grande apparato radicale per il sostegno dei terreni.
- Classe IIa: rappresenta le "Porzioni di territorio anch'esse poco edificate, le quali presentano soltanto potenziali pericoli geomorfologici dovuti a fenomeni di soliflusso, ad ispessimenti anomali del suolo agrario e ruscellamento diffuso, dove gli interventi edificatori sono subordinati ad una serie di accertamenti idrogeologici e geotecnici che dovranno definire con dettaglio la sistemazione generale dell'opera assicurandone la necessaria stabilità, anche nell'immediato intorno del lotto interessato."

Sono racchiuse in questa classe le aree colpite da fenomeni di ruscellamento diffuso o da ispessimenti del suolo agrario.

- Classe II: rappresenta le "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante (versanti interessati da fenomeni di soliflusso o antichi dissesti bonificati)."

La II^a Classe comprende tutta l'area collinare del territorio di Montegrosso d'Asti in quanto, non essendo possibile in questa fase effettuare un controllo puntuale delle caratteristiche geomorfologiche e geotecniche di tutto il territorio, si é ritenuto preferibile prevedere studi localizzati in occasione di ogni singolo intervento mediante esami strumentali, anche in considerazione della variabilità delle condizioni stratigrafiche e geotecniche dell'ambiente collinare ed in accordo con il parere preliminare della Regione Piemonte - Direzione regionale servizi tecnici di prevenzione - Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico - Area di Asti, Vercelli e Biella del 30/10/1998.

Nelle aree comprese all'interno delle classi II e IIa, tutti i progetti esecutivi dovranno quindi essere corredati da indagini geognostiche finalizzate alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e del substrato coinvolto, nonché da una analisi di stabilità del versante nelle situazioni iniziale e finale, condotta secondo le più note metodologie e contenute all'interno di apposita relazione Geologica e Geotecnica.

- Classe I: Tutti gli ambiti classificati in classe I siano essi localizzati nel fondovalle o nelle aree subpianeggianti e a debole acclività di raccordo fondovalle-versanti, sono assoggettati alla normativa prevista dalla Classe II con la necessità di realizzare, a corredo dei progetti di nuova edificazione, apposite Relazioni Geologica e Geotecnica contenenti le risultanze dell'indagine geognostica e della caratterizzazione geotecnica.

PIANURA

Nelle zone di pianura gli elementi di rischio sono rappresentati esclusivamente dai pericoli di esondazione del torrente Tiglione e dei suoi affluenti ed in tale contesto sono state individuate le seguenti classi di pericolosità le quali sono state disegnate tenendo presente sia i rilievi diretti sia i calcoli elaborati nell'apposito allegato:

- Classe IIIa: rappresenta le "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti, a causa della presenza di aree inondabili. In tali aree non potranno essere realizzati rilevati o riporti che rialzino l'attuale quota del p.c., per una distanza massima di 25 m dalle sponde dei corsi d'acqua".

Sono racchiuse in questa classe le zone inondabili ricavate dai calcoli idraulici effettuati sulle varie sezioni del torrente Tiglione, nonché una parte delle aree ad esse adiacenti interessate da situazioni di ristagno superficiale.

Trattasi delle zone più prossime al corso d'acqua e destinate anche in futuro a rappresentare una cassa di espansione per le acque di piena del Tiglione.

In dette aree non saranno ammessi nuovi insediamenti ma solo interventi per il miglioramento delle condizioni di deflusso delle acque di piena quali ad esempio anche l'eliminazione di rilevati antropici esistenti con l'impossibilità di realizzare, entro una fascia avente un'ampiezza di 25 m dalla sponda, e comunque all'interno delle aree ricomprese in tale classe rilevati o riporti di terreno che aumentino la quota topografica attuale.

- Classe IIIb: rappresenta le "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità idrogeologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di

riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente, finalizzati alla maggior sicurezza degli insediamenti esistenti.

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico”

Sono racchiuse in questa classe alcune zone edificate del Concentrico ricadenti nella porzione delle aree inondabili da parte del torrente Tiglione ed occupate già da molti anni da edifici ad uso residenziale e per servizi, (Oratorio Filippo Carretto, capannone industriale posto a breve distanza, edifici posti tra il rilevato ferroviario e la strada per Isola d’Asti ecc.) ed interessate da ricorrenti fenomeni di allagamento.

In tali aree, l’utilizzazione dei lotti liberi o l’ampliamento degli edifici esistenti saranno subordinati alla realizzazione di interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico i quali potranno essere rappresentati da operazioni di pulizia del corso d’acqua e soprattutto da rialzamenti delle quote calpestabili di almeno 1,00 m rispetto al piano di campagna circostante, mentre le nuove costruzioni dovranno mantenere una distanza di 25 m dalla sponda destra del torrente Tiglione, distanza alla quale l’altezza dell’onda di piena calcolata con tempo di ritorno di 500 anni assume valori di 80 cm.

Le progettazioni degli interventi dovranno dimostrare con adeguata relazione tecnica di conseguire i seguenti obiettivi:

- Il non aggravamento delle condizioni di impedimento al deflusso dell’acqua in situazione di eventi di piena eccezionali.
- Il miglioramento delle condizioni di sicurezza degli insediamenti interessati.
- Classe II: rappresenta le “Porzioni di territorio edificate, nelle quali le condizioni di moderata pericolosità idrogeologica possono essere agevolmente superate attraverso l’adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo, esclusivamente nell’ambito del singolo lotto edificatorio o dell’intorno significativo circostante.
Zone interessate da potenziali esondazioni solo per piene eccezionali da parte del torrente Tiglione o dei rii minori con caratteri di bassa energia”.

Tale classe comprende aree limitrofe all’area inondabile da parte del torrente Tiglione e le zone di confluenza dei suoi principali affluenti (Vallumida e Repulento, rio al confine orientale del territorio ed avente origine nei pressi di Bric Scorrone), interessate prevalentemente da fenomeni di ristagno superficiale a causa della limitata permeabilità dei suoli con limitate altezze e bassa energia.

Sono state altresì inserite in tale classe alcune aree in località Valle caratterizzate da limitate soggiacenze della falda freatica, la quale presenta escursioni prossime al p.c. nei periodi maggiormente piovosi; altre aree interessate dalla realizzazione di rilevati in materiale sciolto e non opportunamente consolidato, nonché la zona posta al confine occidentale del territorio, ove sorge la Cantina Sociale, oggetto di allagamento da parte dei corsi d’acqua provenienti dai rilievi collinari circostanti con il ricorrente deposito di limi e fanghi.

L'edificabilità sarà quindi condizionata allo svolgimento di opportune indagini di tipo idraulico a corredo di ogni progetto esecutivo onde verificare la compatibilità delle nuove opere con il deflusso delle acque, mentre per le aree caratterizzate da elevate soggiacenze della falda freatica (zona topograficamente ribassata in località Valle, compresa tra la Stazione ferroviaria, la strada per Mombercelli e lo stesso rilevato ferroviario) non dovrà essere prevista la realizzazione di impianti tecnologici nei piani interrati.

La caratterizzazione geotecnica del sottosuolo prevista in ogni caso dal D.M. 11/3/88 n.47 a corredo dei singoli progetti esecutivi dovrà contenere anche lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea con riferimento all'intervento progettato.

- Classe I: Tutti gli ambiti classificati in classe I siano essi localizzati nel fondovalle o nelle aree subpianeggianti e a debole acclività di raccordo fondovalle-versanti, sono assoggettati alla normativa prevista dalla Classe II con la necessità di realizzare, a corredo dei progetti di nuova edificazione, apposite Relazioni Geologica e Geotecnica contenenti le risultanze dell'indagine geognostica e della caratterizzazione geotecnica.

Per i tratti dei rii minori, individuati nella "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", sono state individuate specifiche fasce di rispetto secondo le caratteristiche e le limitazioni specificate nella Relazione Geomorfologica.

Per quanto riguarda le condizioni di pericolosità per eventuali esondazioni da parte dei rii minori, i calcoli effettuati sulle massime portate di piena con tempi di ritorno rispettivamente di 50, 200 e 500 anni, effettuati su sezioni significative degli stessi rii, hanno dimostrato l'effettivo pericolo di allagamenti per fasce circostanti i corsi d'acqua aventi ampiezze variabili da 18 m a 150 m, come meglio illustrato nell'allegato ove sono riportati tutti i calcoli e le sezioni schematiche dei bacini dei rii minori.

Per tali fasce sono state previste suddivisioni del grado di rischio in funzione della maggior frequenza degli eventi alluvionali, e della presenza di insediamenti, seguendo così le indicazioni dei citati pareri regionali e del D.L. 180/98 il quale prevede la suddivisione in aree a molto elevato, elevato e moderato rischio idraulico.

E' stata quindi individuata una fascia di rispetto, corrispondente all'ampiezza dell'area inondabile con tempi di ritorno di 200 anni, ricavata per ogni corso d'acqua mediante i calcoli idraulici riportati in allegato, e ricadente rispettivamente nelle classi IIIa e IIIb di pianura, in relazione alla presenza degli insediamenti esistenti, mentre per la fascia ricadente entro l'area inondata con tempi di ritorno di 500 anni dovranno essere osservate le limitazioni previste dalla classe II al fine di evitare ogni possibile danno alle infrastrutture e pericolo all'incolumità delle persone.

Come già ribadito, i calcoli hanno evidenziato per il rio di Vallumida un'ampiezza massima dell'area inondabile per piene con tempi di ritorno di 500 anni, in corrispondenza del centro abitato della Frazione, pari a 22 m, mentre nella sezione n.2 nel punto ove lo stesso rio attraversa la Strada Statale Asti-Mare é stata calcolata un'area inondabile, per la stessa piena, di 30 m.

In tutto l'abitato della Frazione dovranno quindi essere osservate le limitazioni di cui alle classi di rischio IIIa e IIIb di pianura (quest'ultima estesa per omogeneità anche a tutto il lotto comprendente gli edifici parzialmente ricadenti entro la fascia di rispetto) così come illustrato nello stralcio della

“Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” in scala 1:5.000 (Allegato n.15).

Per il restante tratto del rio di Vallumida fino alla confluenza con il torrente Tiglione la fascia di rispetto dovrà avere un’ampiezza massima di 28 m, inserita nelle classi IIIa e IIIb di pianura in funzione della presenza di abitati, ed in essa non sarà possibile realizzare nuovi insediamenti o effettuare trasformazioni del suolo che comportino alterazioni al normale deflusso delle acque dell’onda di piena, mentre la fascia esterna a questa distanza e fino a 30 m (piena 500 anni) sarà considerata ricadente nella Classe II di pianura.

Per il rio Repulento la stessa fascia di rispetto dovrà avere un’ampiezza massima di 38 m per tutto il tratto che interessa il territorio comunale, anch’essa inserita nelle Classi IIIa e ~~IIIb~~ di pianura, mentre fino a 45 m dovranno essere osservate le limitazioni previste dalla Classe II di pianura.

Analoghi calcoli sono stati condotti anche per il rio che si origina nei pressi del Bric Scorrone all’estremità orientale del territorio comunale, ricavando un’ampiezza dell’area inondata per onde di piena aventi tempo di ritorno di 200 anni pari a 35 m, nella quale sono in vigore le norme relative alle Classi IIIa e di pianura, mentre la fascia corrispondente alla piena maggiore (500 anni) ha fatto rilevare un valore di 40 m, da inserire in Classe II di pianura.

Le fasce di rispetto dai rii minori individuate sulla base dei tempi di ritorno di 50 anni, 200 anni e 500 anni, sono rappresentate graficamente sulla “Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” mediante tratti di colore diverso, a causa della loro ridotta ampiezza ed esse dovranno quindi essere considerate come ricadenti rispettivamente nelle classi IIIa, IIIb e IIa della zona di pianura della stessa Carta.

Per gli edifici isolati ricadenti entro le stesse fasce e non cartografati saranno consentite la manutenzione esistente e la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazioni, interventi condizionati all’esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica ed idraulica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, così come indicato dal punto 6.2 della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare 7/LAP del 6/05/1996.

La realizzazione delle opere di ampliamento del ponte sul torrente Tiglione nell’attraversamento della Strada Provinciale n.38 Castel d’Annone- Castiglione Tinella ed avente una luce sensibilmente maggiore di quella attualmente esistente (progetto esecutivo approvato dalla Regione Piemonte in data dicembre ‘99) permetterà infine un maggior deflusso delle acque, riducendo le condizioni di pericolosità di inondazione di tutto il tratto di fondovalle.

4.2 CAPO I - AREE PER SERVIZI

4.2.1. Art. 29 - NORME RELATIVE ALLE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI

L'attivazione delle aree per servizi pubblici dovrà avvenire nel pieno rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni deducibili dalla relazione geologico tecnica allegata al Piano.

A) AREE PER L'ISTRUZIONE I.

In tali aree sono ammessi edifici, attrezzature e impianti relativi ad asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie.

Il rapporto di copertura massima ammissibile non deve essere superiore al 40%. Aree a parcheggio di pertinenza:

1/10 della superficie fondiaria.

B) AREE PER ATTREZZATURE SOCIALI DI INTERESSE COMUNE I.C.

Sono ammesse attrezzature amministrative, partecipative, culturali e sociali, assistenziali, ricreative, sanitarie.

Superficie coperta massima 50%.

Aree a parcheggio: 1/8 della superficie fondiaria.

C) AREE PER IL VERDE ATTREZZATO E IL GIOCO ELEMENTARE V.A.

Sono aree di limitata estensione, destinate al gioco per i bimbi o a giardino pubblico. Sono ammesse unitamente attrezzature mobili di forma precaria, quali chioschi o posti di ristoro, attrezzature per il gioco dei bambini, giochi di bocce per gli anziani.

Almeno il 30% della superficie deve essere tenuto a verde alberato.

D) AREE PER IL GIOCO SPORTIVO C.S.

Sono aree destinate ad attrezzature per attività sportive quali campi di calcio, di tennis, palestre, piscine.

All'interno di tali aree la superficie tenuta a verde deve occupare almeno il 30% dell'intera superficie.

Indici di utilizzazione fondiaria ammessi:

- per impianti coperti, UF = 0,25 mc./mq.

- per impianti scoperti, UF = 0,60 mc./mq.

Aree a parcheggio: 1/10

E) AREE PER IL PARCHEGGIO PUBBLICO

Sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno arretrato e di completamento di aree per il parcheggio pubblico.

I parcheggi dovranno essere ricavati al livello stradale senza la realizzazione di costruzione di nessun genere.

L'attuazione delle aree a servizi é subordinata alla applicazione delle prescrizioni contenute nelle relazioni geologico-tecniche allegate alla terza Variante al P.R.G.C.

Nella sistemazione dell'area a parcheggio pubblico P12, onde tener conto della situazione morfologica, si prevede l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica per la formazione di scarpate naturali. Eventuali muri di sostegno potranno essere edificati solo se dichiarate indispensabili da indagine geologica-tecnica ed in ogni caso dovranno avere altezza fuori terra non superiore a mt. 2.00 ed essere opportunamente mascherati con vegetazione.

4.2.2. Art. 30 - VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI

A norma del 4° comma dell'art. della legge 3/01/78 nr. 1, é possibile variare la destinazione specifica delle aree a servizi con semplice approvazione di un progetto di opera pubblica da parte del consiglio comunale, senza che ciò comporti necessità di variare il P.R.G. fatti salvi i contenuti di cui alla L.R. 41 del 29/7/97 che modifica gli artt. 17, 40 e 77 della L.R. 56/77.

4.3 CAPO II - AREE DESTINATE ALLA RESIDENZA

4.3.1. Art. 31 - GENERALITÀ'

Nelle aree prevalentemente residenziali la destinazione propria é costituita dalle abitazioni comprese quelle speciali e di tipo ricettivo. Sono inoltre ammesse le attività compatibili con la destinazione abitativa quali uffici, attività ricreative, culturali e terziarie in genere, le attività distributive secondo le previsioni del piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva ai sensi della legge 426/71, le attività artigianali che non siano nocive o moleste.

Ad ogni abitante insediabile per ogni intervento edilizio devono corrispondere 25 mq. di superficie destinati a servizi sociali e attrezzature di livello comunale ai sensi dell'art. 21 della legge regionale 5/12/77 nr. 56.

4.3.2. Art. 32 - CENTRO STORICO (ACS)

Obiettivo principale degli interventi edilizi é il recupero e la conservazione dell'impianto urbanistico e distributivo originario dell'intera area ed il risanamento dei comparti edilizi più degradati, non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, se non per motivate esigenze di miglioramento dell'assetto urbano ed ambientale all'interno di strumenti urbanistici esecutivi.

La delimitazione dell'area costituisce zona di recupero ai sensi e per i fini di cui all'art. 27 e seguenti della L.457/78 .

Le destinazioni ammesse sono:

Residenza e attività annessa, artigianato minuto attività turistico-ricettive, attività commerciali. E' ammesso il recupero e la trasformazione di destinazioni d'uso degli edifici originariamente utilizzati come attrezzature rurali nel rispetto dell'indice di cubatura massima ammessa nella zona con mantenimento delle caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie. Sugli edifici non vincolati a restauro o considerati di pregio storico-ambientale nel caso in cui nella realizzazione degli interventi di recupero emerge una sostanziale assenza di condizioni adeguate di sicurezza statica nelle strutture verticali ammessa la demolizione e ricostruzione di parti degli edifici. Negli interventi di recupero e ristrutturazione degli edifici é ammessa la modificazione del piano di imposta del tetto per l'adeguamento delle altezze interpiano alle quote minime previste dalla legislazione vigente (mt. 2,70) in deroga ai vincoli di cubatura o di altezza massima consentiti.

Sono in ogni caso ammessi modesti ampliamenti di abitazione non superiori a 25 mq. per miglioramenti funzionali od agli impianti igienico sanitari in deroga ai rapporti di cubatura.

Nelle operazioni di recupero dovranno essere rispettati i requisiti di cui all'art. 61 delle presenti norme per quanto riguarda le caratteristiche architettoniche ed ambientali.

Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni ed i tipi di intervento indicato alla tab. 1 delle presenti Norme per ogni tipologia edilizia individuata cartograficamente nelle tavole P5 nel rispetto dei caratteri tipologici originari degli edifici. Diverse specificazioni dei 'tipi' di intervento e delle destinazioni d'uso sono possibili solo per motivate esigenze di miglioramento dell'assetto

urbano e ambientale, all'interno di strumenti urbanistici esecutivi o di Concessioni Edilizie Convenzionate.

Per i combinati effetti dei disposti di cui al punto 1), primo comma, art. 24 L.R. n. 56/77 e s.m.i. e ottavo comma dell'art. 40 ed infine del 15° comma dell'art. 49 della L.R. già citata, il rilascio di concessione edilizia nell'area del Centro Storico, di cui al comma seguente è subordinato al parere vincolante della Commissione Provinciale di cui all'8° comma dell'art. 91 bis della L.R. n. 56/77 e s.m.i., parimenti gli Strumenti Urbanistici Esecutivi riferiti ad aree o edifici ricompresi nel perimetro del Centro Storico sono sottoposti al parere vincolante della Commissione di cui al 1° comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per i fini di cui sopra la presente Variante individua in modo specifico in cartografia di progetto gli immobili e gli ambiti definiti ai sensi e per i fini di cui all'art. 24 della L.R.56/77 e s.m.i. per i quali é previsto il ricorso alla commissione di cui all'art. 91bis della L.R. 56/77 per gli interventi soggetti a Concessione Edilizia e a Strumento Urbanistico Esecutivo.

Per gli edifici preesistenti, anche parzialmente crollati, e di cui sia documentata la destinazione residenziale ed accessoria, e' ammessa la riedificazione dell'edificio originario secondo le quantita' volumetriche preesistenti e documentabili. In ogni caso la sagoma dell'edificio realizzato dovra' rispettare fedelmente quella del fabbricato preesistente.

TAB. 1 CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

CLASSIFICAZIONE CATEGORIE INTERVENTO EDILIZIO	TIPI DI INTERVENTO AMMESSI	MODALITA' DI APPROVAZIONE	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE
A - Intervento su edificio di pregio storico architettonico e culturale ambientale	<ul style="list-style-type: none"> • MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA • RESTAURO CONSERVATIVO • Risanamento con evidenziazione e preservazione dei particolari di facciata <u>tipici e ricorrenti</u> 	<p>Autorizzazione</p> <p>Concessione Edilizia</p> <p>Concessione Edilizia</p>	Mantenimento della destinazione d'uso principale; possibilità di trasformazioni parziali per residenza, artigianato minuto, terziario
B - Intervento su edificio o ambito inserito in un contesto tipologico-ambientale da conservare	<ul style="list-style-type: none"> • MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA • Restauro e risanamento, ristrutturazione di tipo A senza modifica dei volumi con valorizzazione delle aree di pertinenza 	<p>Autorizzazione</p> <p>Concessione Edilizia</p>	Residenza artigianato minuto, terziario, commercio, attività turistico-ricettive
C - Intervento su edifici o ambiti di scarso interesse documentale e architettonico in condizioni di particolare degrado e sottoutilizzo o che necessitano di un riordino o recupero complessivo	<ul style="list-style-type: none"> • Risanamento e ristrutturazione edilizia di edificio singolo • Demolizione o ristrutturazione edilizia di più edifici • Demolizione con ricostruzione 	<p>Concessione Edilizia</p> <p>Piano Esecutivo Convenzionato</p> <p>Piano Esecutivo Convenzionato e Piano di Recupero</p>	Possibilità di trasformazione totale: Artigianato, terziario, commercio, <u>attività turistico ricettive</u> residenza con possibilità di modifica delle unità immobiliari se ammesso nel comparto di destinazione.
D - Intervento su edifici di recente edificazione sui quali il PRGC non prevede interventi sostanziali	<ul style="list-style-type: none"> • MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA • Ampliamento nelle zone in cui è consentito 	<p>Autorizzazione</p> <p>P.E.C.</p>	Sono ammesse le destinazioni d'uso compatibili con il comparto di destinazione di appartenenza

- Sono fatte salve le possibilità previste da diverse e prevalenti normative Statali e/o Regionali per quanto riguarda le modalità di approvazione e le destinazioni d'uso

- I tipi di intervento ammessi per ogni edificio o ambito possono essere oggetto di ulteriore specificazione in sede attuativa, sulla base delle reali condizioni statiche e/o di manutenzione riscontrabili al momento dell'intervento ed in ogni caso comprovate da perizia redatta da tecnico abilitato

4.3.3. Art. 33 - NUCLEO RESIDENZIALE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE (BR-AF)

Comprende le zone centrali del concentrico e delle frazioni, costituite da abitazioni di origine rurale in buona parte rimaneggiate e trasformate, e da abitazioni di più recente destinazione residenziale.

Le destinazioni d'uso in atto sono confermate, fatto salvo il rispetto delle disposizioni per la tutela dell'igiene.

Sono ammessi generalmente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia ed interventi di nuova edificazione su lotti liberi individuati in cartografia..

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi nel rispetto dell'indice fondiario e del rapporto di copertura massimo ammesso.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 7 delle presenti Norme.

E' ammessa in ogni caso la possibilità di adeguare le abitazioni rispetto alla dotazione di servizi igienici, e tecnologici, e per adeguamenti funzionali senza conteggio di cubatura nel limite del 20% della S.L.P. preesistente così come definita dall'art. 15 delle presenti Norme. Sono comunque ammessi 25 mq. di superficie utile per abitazione.

Contestualmente agli interventi edilizi si dovrà provvedere alla sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici, previa eliminazione delle superfetazioni eventualmente esistenti, di baracche o tettoie inutilizzate e alla sistemazione a verde per giardino delle aree inutilizzate intercluse.

Nelle aree di cui al presente articolo sono in particolare escluse le seguenti destinazioni: magazzini di merce all'ingrosso, rimesse per automezzi pesanti, laboratori di grandi dimensioni, alberghi con più di 30 posti letto, mattatoi, supermercati, distributori di carburante, attività commerciali con superficie utile superiore a 200 mq.

E' sempre ammesso l'utilizzo di volumi rustici per destinazioni di servizio alle residenze (magazzini, garages, cantine, ecc.), oppure la demolizione dei volumi stessi se non costituiscono parte integrante negli edifici circostanti.

E' ammesso ricavare vani abitativi dai corpi di fabbrica rustici costituenti corpo unico con la parte residenziale nel rispetto delle Norme.

E' permesso ricavare vani abitativi nel piano sottotetto al di sopra dell'ultimo piano ammesso dalle Norme di zona nel rispetto delle norme igieniche.

Per le attività agricole attualmente insediate sono ammessi interventi di manutenzione e risanamento e di rifunzionalizzazione, ma tali da non alterare la consistenza preesistente nella azienda stessa.

4.3.4. Art. 34 - AREA DI CONVERSIONE URBANA (AA)

In questa zona sono ammessi, al di fuori di piani di recupero tutti gli interventi di cui all'art. 32 centro storico.

La delimitazione dell'area costituisce zona di recupero ai sensi e per i fini di cui all'art. 27 e seguenti della L.457/78.

Nel caso di demolizioni e ricostruzioni, i volumi riedificati non potranno superare il volume preesistente al netto delle fabbriche aperte (fienili e porticati) o comunque non potranno superare l'indice fondiario di zona.

Nel caso di ricostruzioni dovranno essere osservati rigidamente gli allineamenti preesistenti - sono in ogni caso vietati gli sporti e i pilotis.

Per la distanza dei fronti su suolo privato, questa non potrà essere minore della preesistente, comunque non inferiore a mt. 10 - si potrà verificare, in casi particolari e su esplicito parere della commissione edilizia, la aderenza di fronti privi di finestre.

Le eventuali sopraelevazioni ammesse non dovranno comportare alterazione incompatibili rispetto alle altezze medie circostanti o degli edifici allineati.

L'attività agricola o di trasformazione e lavorazione di prodotti agricoli é ammessa nei limiti e per la consistenza preesistente con possibilità di ampliamenti delle superfici utili esistenti non superiori al 20%.

Non é permessa la realizzazione di nuove infrastrutture agricole che risultino incompatibili con le caratteristiche architettoniche dei luoghi.

Nella esecuzione degli interventi dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 61 delle N.T.A

E' ammessa in ogni caso la possibilità di adeguare le abitazioni rispetto alla dotazione di servizi igienici, e tecnologici, e per adeguamenti funzionali senza conteggio di cubatura nel limite del 20% della S.L.P. preesistente così come definita dall'art. 15 delle presenti Norme. Sono comunque ammessi 25 mq. di superficie utile per abitazione.

4.3.5. Art. 35 - AREE DI COMPLETAMENTO (B - BF)

Costituite prevalentemente da edifici recenti, tali aree non richiedono interventi di ristrutturazione profonda di edifici così come non sono previsti interventi significativi di riordino viabile.

Si rende invece necessario il miglioramento della qualità dell'ambiente soprattutto previa formazione di aree di arredo urbano per il gioco e il riposo, spazi adeguati per il parcheggio.

Interventi ammessi:

- sistemazioni del suolo e recinzioni dei fondi
- conservazione allo stato di fatto degli edifici con manutenzione ordinaria e straordinaria

- risanamento e ristrutturazione
- ampliamenti di edifici nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di zona
- realizzazione di volumi tecnici per la dotazione di impianti tecnologici
- trasformazione di parti rustiche di edifici ad altri usi

All'interno dei lotti liberi o di pertinenza delle abitazioni esistenti é ammessa realizzazione di bassi fabbricati o edifici di servizio alla residenza. Intendendosi per tali quelli che raggiungono un'altezza non superiore a mt. 3, misurata ai sensi dell'art. 15 comma 12 delle N.T.A.

La nuova edificazione per usi residenziali é ammessa esclusivamente nei lotti indicati in cartografia con apposita simbologia "di completamento" con il rispetto delle prescrizioni della relazione geologico-tecnica allegata alla ~~seconda~~ terza variante.

L'intervento avviene attraverso singole concessioni.

Nel caso in cui il P.R.G.C. preveda la realizzazione di nuovi assi viabili occupando quote di area fondiaria edificabili la dismissione é comunque legata all'utilizzo della capacità edificatoria dell'intero lotto.

Per tutti i lotti di completamento che risultino sprovvisti di accesso viario diretto sulla viabilità pubblica, l'intervento edilizio di nuova edificazione è subordinato alla redazione di uno specifico strumento urbanistico esecutivo o ad un apposito atto di convenzionamento finalizzato alla definizione di una idonea viabilità di accesso

E' ammessa in ogni caso la possibilità di adeguare le abitazioni rispetto alla dotazione di servizi igienici, e tecnologici, e per adeguamenti funzionali senza conteggio di cubatura nel limite del 20% della S.L.P. preesistente così come definita dall'art. 15 delle presenti Norme. Sono comunque ammessi 25 mq. di superficie utile per abitazione.

4.3.6. Art. 36 - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO (C - CF)

Sono aree che, anche se poste all'interno del perimetro edificato, per le loro dimensioni, danno adito ad insediamenti che necessitano di un coordinamento urbanistico o richiedono l'innesto di maglie viarie anche solo pedonali. L'intervento é subordinato di norma alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, secondo le previsioni delle schede di Sintesi Normativa e dovrà garantire la viabilità di penetrazione, gli standards urbanistici e le opere di urbanizzazione.

Sono ammesse destinazioni residenziali, uffici e negozi a funzione di servizio alla residenza.

Gli interventi sono comunque subordinati alla cessione all'uso o alla proprietà pubblica di aree da attrezzare a verde e parcheggi nella misura di 25 mq. per ogni abitante insediabile nell'area stessa.

4.4 CAPO III - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI

4.4.1. Art. 37 - GENERALITÀ'

Le aree delimitate dal P.R.G. a destinazione produttiva sono finalizzate prioritariamente al riordino e all'eventuale rilocalizzazione degli impianti esistenti e a insediamenti di nuovo impianto a carattere artigianale per la piccola industria.

In tali aree sono ammesse costruzioni aventi le seguenti destinazioni:

- 1) attività produttive e artigianali di nuovo impianto
- 2) residenze relative a personale di custodia o del proprietario in misura non superiore ad una unità immobiliare per ogni unità produttiva per una superficie utile inferiore a 200 mq.
- 3) uffici e complessi direzionali di attività produttiva
- 4) impianti di immagazzinaggio, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, effettuati da aziende che non operano la coltivazione diretta dei terreni
- 5) depositi o magazzini relativi ad attività varie
- 6) servizi sociali e attività varie di servizio funzionali agli impianti.

Sugli eventuali edifici con destinazione residenziale esistenti nelle aree per insediamenti produttivi sono ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione e risanamento conservativo, E' ammessa in ogni caso la possibilità di adeguare le abitazioni rispetto alla dotazione di servizi igienici, e tecnologici, e per adeguamenti funzionali senza conteggio di cubatura nel limite del 20% della S.L.P. preesistente così come definita dall'art. 15 delle presenti Norme. Sono comunque ammessi 25 mq. di superficie utile per abitazione.

Le recinzioni delle aree relative agli impianti ammessi nelle zone produttive, nel caso siano prospicienti a strade comunali o provinciali, e non siano previste adeguate aree a parcheggio nella zona di pertinenza dovranno essere arretrate di mt. 10 dal ciglio della strada e la parte libera dovrà essere attrezzata a parcheggio e arredo urbano.

4.4.2. Art. 38 - CONDIZIONI GENERALI DI INSEDIAMENTO

Le condizioni generali di insediamento nelle zone produttive sono le seguenti:

- 1) esistenza di conveniente accesso costituito da idonea strada di sezione utile trasversale di almeno mt. 8,00 che innesti su strada esistente di sezione utile non inferiore alla predetta misura, pavimentata a regola d'arte con materiale durevole e dotata di impianto di illuminazione, o impegno del concessionario a realizzarla con stipula di atto unilaterale di impegno.
- 2) é necessaria la dimostrazione della disponibilità dell'acqua potabile e di quella per usi industriali, nella quantità confacente alle esigenze dell'industria.

3) lo scarico delle acque luride non potrà essere effettuato mediante pozzi perdenti, non potrà neppure essere effettuato nei corsi d'acqua esistenti o nei canali irrigui, se non previa depurazione e salva in ogni caso l'osservanza delle disposizioni legislative e i regolamenti vigenti in materia e delle norme del regolamento comunale di igiene.

4.4.3. Art. 39 - IMPIANTI PRODUTTIVI CONFERMATI IN ZONE RESIDENZIALI

Sugli impianti appartenenti alla presente categoria sono comunque ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione e adeguamento tecnologico e funzionale.

Sono ammessi interventi di ampliamento in misura non superiore al 50% della superficie produttiva esistente. In ogni caso deve essere rispettato l'indice di cubatura di zona.

Sono in ogni caso ammessi incrementi di superficie coperta per la realizzazione di impianti tecnologici di servizio agli edifici esistenti.

Il rilascio della concessione, anche per interventi di sistemazioni interne, é subordinato alla reale disponibilità di aree di sosta e parcheggio in misura non inferiore al 10% di area fondiaria di pertinenza. Tali aree devono essere collocate all'esterno delle recinzioni e disponibili all'uso pubblico. Esse possono essere monetizzate, nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di una loro conveniente reperibilità e secondo le modalità stabilite dell'Amministrazione comunale finalizzate al reperimento di altre aree di tale tipo.

Le aree indicate a servizi nella cartografia di progetto del P.R.G. devono essere cedute alla pubblica proprietà e, se facenti parte delle quote di cui al comma precedente, sono cedute gratuitamente.

4.4.4. Art. 40 - AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO COMPLETAMENTO E NUOVO IMPIANTO (D)

Gli interventi si attuano di norma secondo le seguenti modalità, fatte salve eventuali prescrizioni specifiche contenute nelle schede di Sintesi Normativa:

- intervento edilizio diretto per ampliamenti, non superiori a mq. 1000 di superficie coperta, di attività esistenti . In questo caso dovrà essere reperito e ceduto all'uso pubblico una quota di aree a servizi pari al 20% dell'area di pertinenza dell'edificio la cui localizzazione verrà indicata dall'amministrazione comunale.
- intervento inserito in piano esecutivo convenzionato o altro strumento urbanistico esecutivo per nuovi insediamento e ampliamenti superiori a mq.1000 e insediamento di nuova attività con concessione ad uso pubblico del 20% dell'area di pertinenza. Dovranno essere garantiti la viabilità di penetrazione, gli standards urbanistici, le urbanizzazioni. Il disegno urbanistico di dettaglio individuato nella cartografia di P.R.G. può subire modificazioni solamente previa formazione di strumenti urbanistici esecutivi estesi all'intera zona o ai suoi comparti minimi di intervento come previsto nelle schede di zona.

L'attuazione della zona D3 é subordinata alla formazione di un piano per insediamenti produttivi redatto ai sensi della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni da attuarsi solo successivamente al decollo delle aree produttive già previste dal vigente P.R.G.C

L'attuazione delle zone D2 e D3 della variante dovrà avvenire nel rispetto di quanto indicato dalle relazioni geologico-tecniche allegate che, pertanto, nella parte volta a prescrivere opere tecniche di costruzione o cautele nell'intervento, costituiscono integrazione alle presenti N.T.A.. In sede di attuazione delle zone D2, D3, dovranno inoltre essere evitati accessi diretti sulla viabilità statale Asti-mare, fatto salvo quelli previsti dall'amministrazione Comunale e autorizzati dall'ente proprietario della strada .

4.4.5. Art. 41 - AREE A VOCAZIONE MISTA COMMERCIALE - ARTIGIANALE (DC)

Interventi di norma ammessi, fatte salve eventuali prescrizioni specifiche contenute nelle schede di Sintesi Normativa, e quanto previsto dalla L.R. 12/11/99 n.28 e dalla Deliberazione C.R. del 29/10/99 n.563-13414 che disciplinano lo sviluppo e l'incentivazione del commercio in attuazione del D.L. 31/3/98 n. 114:

- sistemazione del suolo e recinzione dei fondi
- conservazione dello stato di fatto degli edifici con manutenzione ordinaria e straordinaria
- risanamento e ristrutturazione interna senza modifiche delle superfici utili di pavimento
- trasformazioni di parti rustiche ad altri usi purché non comportino modifiche alla sagoma degli edifici
- la nuova edificazione e ampliamenti superiori a mq. 500 sono ammessi esclusivamente in presenza di piano esecutivo convenzionato che dovrà garantire la viabilità di penetrazione, gli standards urbanistici e le urbanizzazioni. L'estensione dei singoli interventi commerciali non dovrà eccedere la superficie di 1.000 mq. di calpestio per vendita e/o esposizione.

L'attuazione della zona DC1 prevista dalla variante dovrà avvenire nel rispetto di quanto indicato dalle relazioni geologico-tecniche allegate alla Variante che, pertanto, nella parte volta a prescrivere opere tecniche di costruzione o cautele nell'intervento, costituiscono integrazione alle presenti N.T.A.

In sede di attuazione della zona DC1, dovranno inoltre essere evitati accessi diretti sulla viabilità provinciale Asti-mare oltre a quelli già individuati cartograficamente dal P.R.G.C. e dalla Variante, fatto salvo quelli previsti dall'Amministrazione Comunale e autorizzati dall'Ente proprietario della strada.

Nelle aree di cui al presente articolo dovrà essere garantita la dotazione minima per attrezzature a servizio delle attività produttive e commerciali ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 punti 2 e 3.

4.5 CAPO IV - AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA

4.5.1. Art. 42 - GENERALITÀ'

Le categorie di aree agricole previste dal presente P.R.G. riguardano:

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

Gli indici ammessi per ogni lotto si intendono sempre riferiti alla coltivazione realmente praticata o a quella in progetto.

4.5.2. Art. 43 - INTERVENTI SU ABITAZIONI E ATTREZZATURE PER LA CONDUZIONE DI AZIENDE AGRICOLE E LA REALIZZAZIONE DI RESIDENZE PER AGRICOLTORI

Nelle aree destinate all'attività agricola sono obiettivi prioritari la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle attività produttive.

Le concessioni per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

A) Agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 09.05.1975 n.153 e 10.05.1976 n.352 e delle leggi regionali 12.05.1975 n.27 e 23.08.1982 n.18, 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 ed ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12.10.1978 n.63 e successive modificazioni e della lettera M) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata secondo i seguenti requisiti:

Requisiti soggettivi:

- età compresa tra 18 e 60 anni
- almeno il 25% del tempo complessivo di lavoro svolto dedicati all'azienda agricola
- residenza e domicilio in azienda agricola

- nessun componente della famiglia deve superare il reddito comparabile tra reddito di lavoro aziendale agricolo e reddito di capitale extra agricolo
- Una effettiva esistenza dell'azienda agricola, che sarà verificata nell'ambito del parere della Commissione Agricola Comunale, e di un lotto minimo di pertinenza di mq. 800

Requisiti oggettivi:

- l'azienda deve essere condotta direttamente dall'imprenditore agricolo senza salariati fissi, anche con l'aiuto della propria famiglia
- l'azienda deve avere un'ampiezza tale da assorbire da 104 a 287 giornate lavorative annue calcolate secondo le tabelle regionali ettaro-coltura al momento vigenti

Requisiti generali:

- ai sensi e per i fini della L.R. 56/77, l'esistenza di un imprenditore e di un'azienda di un imprenditore non a titolo principale non può dare luogo ad una presenza sul territorio esclusivamente residenziale; un insediamento di tale tipo, così come quello dell'azienda agricola a titolo principale, deve essere valutato come connesso ad un insieme integrato di attrezzature finalizzate esclusivamente alla conduzione dei fondi, in modo che esista un rapporto tra il tipo di attrezzature, le esigenze residenziali del nucleo familiare, e il tipo di attività agricola svolta
- in ogni caso gli interventi nelle zone agricole devono essere congrui dal punto di vista architettonico a quanto già previsto nelle presenti N.T.A. all'art. 61 punto B (Prescrizioni particolari a carattere esecutivo in alcune zone da tutelare, tra cui le agricole)
- gli interventi degli imprenditori agricoli non a titolo principale sono assoggettati al pagamento degli oneri di urbanizzazione per la costruzione di attrezzature, residenze ed accessori, secondo le modalità e i parametri stabiliti con apposita Deliberazione, in modo omogeneo con i parametri degli altri interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica.

Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo, in rapporto alle esigenze di coltivazione del fondo, da valutarsi da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura.

Il rilascio della concessione per nuove edificazioni in zona agricola è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno unilaterale che preveda:

- Il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola.
- Le classi di colture in atto e in progetto.
- Il vincolo del trasferimento di cubatura fra lotti non contigui.
- Le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

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

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere D), E), F), dell'art. 9 della Legge 28.01.1977 n.10.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore accertate dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura di cui alla L.R. 12.10.1978 n.63.

E' consentita la continuazione dell'utilizzo da parte del concessionario, suoi eredi o familiari senza che ciò costituisca mutamento di destinazione d'uso.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al precedente articolo è computato per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti ed abbandonati ed al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui alla lettera G) del comma II dell'art. 25 della L.R. n.56 anche se comprese nel corpo dell'abitazione. E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in comuni diversi, entro le distanze ritenute congrue dalla Commissione Comunale per l'agricoltura .

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto.

Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori non è ammesso tra aziende diverse.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non" edificandi e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Nella realizzazione degli interventi di ampliamento e nuova costruzione non può essere superato il rapporto di copertura di un terzo rispetto alla superficie del lotto.

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 di 400 mc. destinati effettivamente all'abitazione, anche in deroga ai limiti di densità fondiaria di cui ai precedenti commi, limitatamente ai soggetti di cui al punto A del terzo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77. Sono altresì consentite, anche in deroga alle limitazioni poste dal Piano regolatore, le aggiunte di strutture tecniche rispettose delle caratteristiche architettoniche ed ambientali delle zone agricole, necessarie per l'installazione o il miglioramento degli impianti tecnologici nei fabbricati esistenti dell'azienda agricola.

4.5.3. Art. 44 - INTERVENTI DI SOGGETTI NON AGRICOLTORI ATTUALMENTE INSEDIATI IN ZONA AGRICOLA O DI RICUPERO ALLA RESIDENZA DI ABITAZIONI RURALI

Sulle abitazioni di origine rurale non più abitate da soggetti di cui al I comma del precedente articolo sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione di tipo A e di tipo B, oltre a demolizione e ricostruzione in caso di comprovata situazione di degrado statico e funzionale che non ne consenta più il recupero, con possibilità di ricavare volumi dai corpi di fabbrica destinati originariamente ad attrezzature agricole senza conteggio di cubatura.

L'incremento di superficie utile, se superiore al 20% dell'esistente, è soggetto alla corresponsione degli oneri di cui all'art. 3 L.R. 10/77.

E' ammessa la trasformazione di destinazione d'uso dei corpi di fabbrica destinati ad attrezzature agricole per la realizzazione di garage e depositi di servizio alla residenza. Nel caso in cui non sia possibile trasformare corpi di fabbrica esistenti a tale funzione, è ammessa per il proprietario del

lotto la realizzazione una tantum di bassi fabbricati per una superficie utile non superiore a 60 mq. e nel rispetto del rapporto massimo di copertura sul lotto di pertinenza del 30%

E' ammessa la trasformazione d'uso per vani residenziali di volumi chiusi precedentemente destinati a altri usi senza limiti di superficie utile.

Gli interventi che comportano una trasformazione complessiva di edifici e di area di pertinenza con aumento dell'unità immobiliare residenziale e/o con la formazione di nuove attrezzature private di interesse generale così come definite dal presente articolo (turistico-ricettive, sportive, per il tempo libero, commerciali, ecc.), sono ammessi con Permesso di Costruire Convenzionato e con corresponsione di oneri di urbanizzazione.

Sugli edifici residenziali posti in zona agricola sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione.

E' ammessa in ogni caso la possibilità di adeguare le abitazioni rispetto alla dotazione di servizi igienici, e tecnologici, e per adeguamenti funzionali senza conteggio di cubatura nel limite del 20% della S.L.P. preesistente così come definita dall'art. 15 delle presenti Norme. Sono comunque ammessi 25 mq. di superficie utile per abitazione.

Possono essere realizzati in zona agricola impianti sportivi (piscine scoperte, campi da tennis, porticati, dehorse, logge e simili) di pertinenza degli edifici esistenti o da realizzare.

Gli interventi di carattere privato saranno realizzati esclusivamente sui lotti di pertinenza delle residenze

Sono compatibili con la destinazione agricola la destinazione turistico-recettiva, sportiva per l'impiego del tempo libero, commerciale per la vendita al dettaglio, attività di commercio vini e prodotti tipici e produzioni collegate al vino (distillerie ecc.), produttiva artigianale di servizio e produttiva artigianale. Sono inoltre ammesse le residenze protette, le residenze socio-sanitarie e le attività di interesse comune di gestione anche privata, previo convenzionamento con l'Ente pubblico. Si precisa che tali attività sono compatibili con la destinazione agricola per quanto riguarda attività già insediate o il loro insediamento avvenga in edifici esistenti. L'insediamento di tali delle attività strettamente connesse con l'agricoltura tipica prevalente della zona (vitivinicola, orticola e frutticola) può comportare la realizzazione di nuove attrezzature quali impianti di produzione e trasformazione di prodotti vinicoli ed accessori, attrezzature per lo stoccaggio di prodotti agricoli e frutticoli e loro derivati, dimostrando una disponibilità di terreni coltivati nel territorio comunale di almeno 10.000 mq.

Gli interventi suddetti dovranno comunque rispettare il requisito dell'esistenza di infrastrutture primarie che nelle zona agricole potrà essere definita come segue:

presenza di rete fognaria o possibilità di realizzare sistemi idonei di smaltimento conformi alle normative igieniche vigenti, possibilità di approvvigionamento idrico da acquedotto pubblico o da altro acquedotto con potabilità certificata, possibilità di accesso da viabilità pubblica o privata comunque agibile con automezzi e con oneri di manutenzione a carico del privato; per l'attività comportanti afflusso di pubblico é richiesta comunque la realizzazione di idonei spazi di parcheggio da convenzionare ad uso pubblico pari almeno al 100% della superficie destinata all'attività.

Nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia, è consentita la sopraelevazione del tetto nella minima misura atta a garantire le altezze richieste per l'abitabilità 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.

La disposizione di cui al precedente comma non si applica alle semplici tettoie, ai bassi fabbricati ed ai ripostigli e depositi.

La disposizione non si applica altresì alle costruzioni realizzate mediante l'uso di materiali non tradizionali (quali prefabbricati, blocchi di cemento, ecc.);

Il PRG identifica ambiti destinati a “aree ed attrezzature private di interesse collettivo” (TLS) destinati alle attività turistiche ricettive sportive e per il tempo libero secondo specifiche normative di attuazione definite nelle schede di sintesi normativa per ogni ambito

4.5.4. Art. 44 bis – AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVO TLS

I tipi di interventi ammessi, le destinazioni, gli elementi edilizi, oltre alle prescrizioni particolari di tipo urbanistico e infrastrutturale sono contenute nelle schede di sintesi normativa per ciascuna delle zone TLS1, TLS2, TLS3 e TLS4

In tali aree, identificate in cartografia di PRG, sono ammesse di norma attività connesse con l'uso del tempo libero per insediamenti sportivi, per attrezzature turistico-alberghiere in relazione alla fruizione del territorio rurale e dell'ambiente agricolo. Gli interventi in tali zone si attuano in ogni caso con le prescrizioni specifiche normative contenute nelle schede di sintesi normativa”, per ciascuno degli ambiti interessati (TLS1, TLS2, TLS3, TLS4)

4.5.5. Art. 45 - ABITAZIONI E IMPIANTI DI SERVIZIO DI ATTIVITÀ' NON RURALI IN ZONA AGRICOLA

Sugli edifici posti in zona agricola destinati ad attività artigianali o commerciali con annessa residenza sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione, e risanamento e di ristrutturazione di tipo A e di tipo B, oltre a demolizione e ricostruzione in caso di comprovata situazione di degrado statico e funzionale che non ne consenta più il recupero, ampliamenti delle attività di lavorazione non superiori al 65% della superficie utile di calpestio esistente, comunque non superiori a mq. 500 di superficie utile. In ogni caso la superficie coperta non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà.

Sono altresì ammessi ampliamenti delle abitazioni, se del titolare della attività svolta in loco, non superiori a mq. 50 di superficie utile.

Tali interventi, se ricadono all'interno delle categorie onerose (superiori al 20%), sono soggetti al pagamento degli oneri di cui all'art. 3 Lex 10/77.

E' ammessa la realizzazione di iniziative di carattere turistico-ricettive dalla trasformazione di destinazione d'uso di edifici di cui sopra e al precedente articolo.

4.5.6. Art. 46 - NORMATIVA DI ZONA

Le altezze massime delle costruzioni non dovranno superare i mt. 7,50 con due piani fuori terra massimi.

Negli interventi di recupero e nuova edificazione dovranno essere salvaguardati i caratteri morfologici prevalenti dell'architettura rurale in riferimento all'articolo 61 delle presenti Norme di Attuazione

4.5.7. Art. 47 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

Nelle fasce di rispetto dei cimiteri non sono ammesse nuove costruzioni o ampliamenti delle costruzioni esistenti. Sono ammessi interventi anche di ristrutturazione su edifici preesistenti, senza alterare la superficie coperta degli edifici stessi e senza aumentare il numero dei piani o l'altezza del piano di imposte delle coperture, salvo adeguamento alle altezze minime interne dei locali. Sono ammesse destinazioni a servizi quali verde attrezzato, parco urbano e territoriale, parcheggio pubblico.

Le aree comprese all'interno della fascia di rispetto utilizzabili ai fini dei conteggi degli indici. Su tale aree sono inoltre ammessi depositi di materiale, comunque non coperti, aree a parcheggio e ogni altra forma d'uso che non comporti la costruzione di strutture permanenti. Sono ammesse recinzioni con rete metallica o di tipo analogo purché non costituite da manufatti in muratura.

4.5.8 CAPO V - AREE A DESTINAZIONE PARTICOLARE**4.5.8.1. Art. 48 - AREE DI TUTELA AMBIENTALE**

In tali aree non é ammessa l'edificazione di nessun genere ed é fatto divieto di effettuare movimento di terreni tali da alterare il paesaggio. Sono permessi interventi di salvaguardia e recupero della viabilità esistente, senza modificarne i caratteri originari. E' fatto divieto di aprire nuove strade di qualunque tipo. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi anche di ristrutturazione, salvo diverse indicazioni cartografiche, o puntuali riferite ai singoli edifici.

L'eventuale abbattimento di alberi non cedui é soggetto a motivata autorizzazione del comune.

Nei casi di dimostrata assenza di alternative all'interno degli edifici esistenti é permessa la realizzazione di bassi fabbricati ad uso garage per le abitazioni esistenti in zona per una superficie utile di mq. 30.

4.5.8.2. Art. 49 - AREE DESTINATE AD ARREDO URBANO

Sono aree la cui proprietà può essere sia pubblica sia privata, e che, di norma, nelle tavole di PRG sono integrate con le aree di tipo 'IC' ovvero 'P'. L'uso deve sempre essere pubblico.

Tali aree vengono cedute all'uso pubblico dai soggetti che compiono interventi edilizi di rilevante entità (piani convenzionati nelle aree di N.I., piani di recupero dell'esistente, concessioni singole nelle aree di completamento, concessioni stabilite dal piano esecutivo) nella misura stabilita dal piano esecutivo devono essere lasciate al di fuori delle recinzioni e attrezzate a verde di arredo, verde attrezzato, percorsi pedonali.

Gli oneri di sistemazione del suolo sono sempre a carico del concessionario e sono eventualmente scomputabili dagli oneri di urbanizzazione.

4.5.8.3. Art. 50 - PARCHEGGIO PRIVATO

Ai sensi dell'art. 18 della legge 765/1967, ogni edificio residenziale deve essere dotato di aree per il parcheggio, in misura non inferiore a mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione. Per gli impianti produttivi l'area a parcheggio non potrà essere inferiore al 10% della superficie totale di pertinenza e comunque non inferiore a mq. 100.

Per gli edifici a uso commerciale e direzionale la quota a parcheggio deve rispettare le quantità di aree a servizi e parcheggi indicate all'art. 21, comma 1, punto 3) della Legge 05.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

La disciplina della legge n. 122/1989, relativamente alla realizzazione di opere e interventi per riservare appositi spazi per parcheggi di pertinenza di unità immobiliari in deroga agli strumenti urbanistici, si applica in tutte le zone del territorio comunale.

4.5.8.4. Art. 51 - AREE URBANE DESTINATE A VERDE PRIVATO O COLTIVATE

Sulle aree comprese nelle zone residenziali non occupate da edifici e non contrassegnate come "lotti di completamento", non é ammessa edificazione se non per realizzare bassi fabbricati di servizio alle attività esistenti in edifici confinanti.

E' possibile utilizzare la superficie delle aree per la realizzazione di interventi di ristrutturazione o ampliamento di edifici esistenti su lotti contigui ammessi dalle norme di zona.

4.5.8.5. Art. 52 - IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO (SERVIZI ELETTRICO, TELEFONICO, ACQUEDOTTO, ECC.)

Le ubicazioni e le modalità costruttive per la realizzazione sul territorio comunale di fabbricati e attrezzature per gli impianti in titolo prescindono dalle destinazioni d'uso ammesse sulle aree dal presente P.R.G., dagli indici e dai rapporti di edificabilità. Sono comunque fatti salvi i diritti di terzi e la possibilità da parte della commissione edilizia di richiedere modifiche ai progetti presentati per garantire un inserimento corretto delle opere nell'ambiente circostante.

Devono essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art. 29 delle presenti Norme.

4.5.8.6. Art. 53 - DISTANZE DA CONFINI E DA FABBRICATI

Per le operazioni di ristrutturazione e demolizione con ricostruzioni nelle aree ACS, AA, BR, BF, di P.R.G.C., le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti.

Per le aree di completamento e di nuovo impianto valgono le distanze minime riportate dalle tabelle riferite ad ogni area.

Nelle zone BR1 e BR2 del concentrico, fatti salvi i diritti delle proprietà confinanti previsti dal codice civile, è ammessa la costruzione o ricostruzione in aderenza, fatte salve inoltre le specificazioni di cui alle schede di Sintesi Normativa per tutte le zone.

4.5.8.7. Art. 54 - DISTANZE DALLE STRADE IN ZONA AGRICOLA

In assenza di indicazione specifica di P.R.G., nelle aree agricole debbono osservarsi nell'edificazione le seguenti distanze minime dai cigli stradali.

Nelle aree non comprese nel centro abitato, definito ai sensi del nuovo codice della strada e negli interventi di nuova edificazione, devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dei cigli stradali, fatti salvi, in ogni caso, in difformità alle indicazioni grafiche definite dal PRG, i disposti di cui agli art. 4 e 5 del D.M. 1.4 .1968 n. 1404e del D.L.vo 285/92 e D.P.R. 495/95 e s.m.i.

- strade Cat. C = mt. 30,00
- strade Cat. F = mt. 20,00
- strade private e vicinali = mt. 10,00

Per gli edifici residenziali all'interno delle fasce di rispetto é altresì possibile operare incrementi di volume per sistemazioni igieniche e tecniche in quantità comunque non superiore al 20% dell'esistente.

E' comunque ammessa la trasformazione di destinazione nel rispetto delle Norme di zona.

Previo nulla osta dell'Amministrazione di competenza che riconosca la compatibilità in ordine alla possibilità di realizzare idonee opere di allargamento stradale e nel caso si verifichi l'esigenza prioritaria di rispetto di elementi tipologici preesistenti (allineamenti planoaltimetrici dei corpi edilizi) è ammesso l'ampliamento in prosecuzione dal filo edilizio preesistente riconosciuto come prevalente.

Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti, possono essere realizzati impianti ed attrezzature per la trasformazione e il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

4.5.8.8. Art. 55 - DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAI CIGLI STRADALI IN AREE URBANE

Nelle aree residenziali, ove non si siano determinati allineamenti preesistenti, la distanza dai cigli stradali non può essere inferiore a mt. 6 salvo diverse indicazioni cartografiche, per strade con carreggiata inferiore a mt. 7 - per le strade di larghezza superiore a mt. 7 la distanza non potrà essere inferiore a mt. 8.

Nelle aree industriali ove non si siano determinati allineamenti preesistenti la distanza dai cigli delle strade non può essere inferiore a mt. 8 .

4.5.8.9. Art. 56 - LARGHEZZA DELLE STRADE, DISTANZE DELLE RECINZIONI

Le recinzioni poste in zona agricola lungo le strade provinciali dovranno distare almeno mt. 1,50 dal ciglio stradale. I progetti prima della presentazione in commissione edilizia, dovranno comunque essere visti dagli uffici provinciali competenti.

Per tutte le strade comunali extraurbane la larghezza minima é di mt. 8 e le recinzioni dovranno distare mt. 4 dal centro strada, in ogni caso si dovrà rispettare mt. 1,50 dal ciglio esistente.

Per le strade di carattere urbano, in assenza di indicazioni specifiche di cartografia, di PRG o di PEC, la larghezza minima é di mt. 8 per cui le recinzioni dovranno distare mt. 4 dal centro strada e comunque a non meno di mt. 1,50 dal ciglio stradale salvo diversi allineamenti preesistenti.

4.5.8.10. Art. 57 - APERTURE DI STRADE PRIVATE

E' vietato procedere all'apertura di strade private senza la preventiva autorizzazione del comune.

In ogni caso non potrà essere autorizzato l'accesso diretto di strade private su arterie statali e provinciali di rilievo al di fuori dei centri edificati. Tali accessi, per essere autorizzati dovranno preventivamente essere resi pubblici e organicamente inseriti nella rete viabile del P.R.G.

L'autorizzazione ad aprire strade private nelle aree urbane é subordinata all'impegno da parte dei richiedenti a dotarle di un fondo adeguato, canalizzazione delle acque, illuminazione, mediante stipula di una convenzione che impegna i firmatari ad una manutenzione costante delle attrezzature.

4.5.8.11. Art. 58 - NORME RELATIVE AGLI INTERVENTI EDILIZI IN PROSSIMITÀ' DEI TRACCIATI FERROVIARI

Lungo i tracciati delle ferrovie é vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie entro una distanza di mt. 30 dal limite delle zone di occupazione della rotaia più vicina fatte salve eventuali deroghe specifiche rilasciate dall'Ente Ferrovie.

Non possono essere realizzate recinzioni o steccati a meno di mt. 6 dalla più vicina rotaia e comunque non meno di mt. 2 dal ciglio degli sterpi o dal piede dei rilevati.

Non si potranno realizzare fornaci, fucine o fonderie ad una distanza inferiore a mt. 50 dalla più vicina rotaia.

Per i nuovi insediamenti abitativi o industriali adiacenti alle ferrovie é fatto obbligo ai proprietari a provvedere alla recinzione dei fondi lungo la sede ferroviaria con le osservazioni di cui al 2° comma - é altresì fatto obbligo di recinzione dei fondi per le attività di pascolo o allevamento di animali poste in prossimità dei tracciati ferroviari.

Valgono i disposti del DPR 11/07/1980 n. 753, con particolare riferimento all'art. 60

4.5.8.12. Art. 59 - DEROGHE

E' consentito il rilascio di Concessioni ed il rilascio di autorizzazioni edilizie in Deroga alle limitazioni ed alle prescrizioni del vigente PRG nel caso di impianti, attrezzature, costruzioni di carattere pubblico o di interesse pubblico nei limiti e con le procedure stabilite dalle vigenti Leggi. Le Concessioni e le Autorizzazioni Edilizie di cui al presente comma, rilasciate a soggetti diversi dagli Enti Pubblici sono subordinate alla stipulazione di una Convenzione o al rilascio di un atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art; 49, comma 5° della L.R. 56/77 e S.M.I. 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 e al tipo di destinazione.

Ai fini dell'applicazione dell'istituto della deroga, valgono i disposti della Circolare PRG 30/12/1991 n. 21/URE

4.5.8.13. Art. 60 - LE VERANDE

Nelle parti degli edifici non compresi nelle aree di conservazione AA e ACS e che non prospettano vie e piazze pubbliche ne 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, né del volume, quando si tratta di interventi sul patrimonio edilizio esistente

La necessaria preventiva autorizzazione è rilasciata in presenza dei seguenti requisiti:

- le verande devono essere mobili, senza alcuna parte fissa ed inamovibile dalla struttura del balcone, sul quale vengono appoggiate e collocate;
 - la qualità dell'infilso 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;
- il materiale di supporto dei vetri deve essere in ferro verniciato od in alluminio verniciato; il parere della Commissione Edilizia deve fare specifico riferimento alla congruità estetica del manufatto con l'ambiente circostante e con l'architettura dell'edificio;
- la superficie di pavimento da chiudere non può essere superiore a nove metri quadrati per unità immobiliare;
- 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;
- 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;
- 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;
- non devono essere eliminati i vani di passata interposti tra le verande ed i locali interni che su esse si affacciano;
- 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;
- 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.

Nel caso in cui l'intervento di cui al presente articolo sia connesso con un progetto di nuova edificazione, le verande previste rientreranno nel computo del volume della costruzione, fatto salvo le strutture definibili come logge solari ai fini del risparmio energetico.

4.5.8.14. Art. 61 – CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE ED AMBIENTALI DA SEGUIRE NEGLI INTERVENTI EDILIZI NEL CENTRO STORICO, NEL TERRITORIO AGRICOLO E IN AMBITI E EDIFICI DI INTERESSE STORICO-DOCUMENTARI

Tutti gli interventi di qualunque tipo, negli ambiti indicati riguardanti la preesistenza di interesse storico, artistico o ambientale o documentario segnalate negli elaborati di piano, o comunque emergenti dalla lettura filologicamente guidata delle preesistenze, devono in primo luogo curarne il ripristino delle parti degradate, alterate o manomesse, o almeno il recupero delle componenti tipologiche fondamentali.

A tale scopo i progetti di intervento devono essere sempre corredati da un'esauriente documentazione dello stato di fatto relativo all'oggetto dell'intervento ed al suo intorno ambientale mediante:

- rilievi accurati in scala non inferiore ad 1:100, planimetrici ed altrimetrici, comprensivi delle indicazioni delle forme, tipo e materiali delle coperture interne ed esterne e delle strutture verticali ed orizzontali e del loro stato di conservazione, nonché delle destinazioni d'uso in atto degli spazi;
- sviluppi eventuali con elaborati grafici a maggior scala di parti significative o comunque non adeguatamente rappresentabili nei rilievi di insieme;
- documentazione fotografica esterna ed interna volta anche a rappresentare l'intorno ambientale;

Inoltre per gli interventi di restauro, è necessaria una documentazione storico-filologica sulle vicende precedenti dei luoghi, degli immobili interessati e delle loro destinazioni d'uso, e sugli elementi eventualmente vincolati ai sensi della L. 1.VI.1939 e 29.VI.1939 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, nell'obiettivo di promuovere la maggiore qualità edilizia degli interventi, richiedere ogni altra documentazione aggiuntiva ritenuta opportuna ad integrare gli elaborati di cui sopra come pure di sottoporre i progetti alla valutazione degli Enti Regionali preposti alla tutela dei beni culturali ed ambientali, anche quando non prescritto a norma di legge.

Gli elaborati di progetto devono essere completi di ogni indicazione grafica o scritta (relazioni, schemi, ecc.) atta a valutare il metodo ed i criteri seguiti per:

- il riuso degli spazi conforme al rispetto degli elementi tipologici e formali, o altri specificati nelle schede di sintesi.
- il consolidamento, la sostituzione, la realizzazione ex novo di parti anche non strutturali dell'organismo edilizio od urbanistico, con strutture, forme e materiali aventi requisiti conformi a quelle originali o con queste organicamente integrabili

Oltre alle suddette cautele, gli interventi eventualmente ammessi negli ambiti del centro storico ACS, delle zone AA, in assenza di strumenti urbanistici-esecutivi con previsioni planovolumetriche dettagliate, devono rispettare le seguenti prescrizioni particolari:

a) le facciate degli edifici verso spazi pubblici e privati devono integrarsi per dimensione, materiali, proporzioni e modulazione delle aperture, con le edificazioni poste in adiacenza o all'intorno ambientale se di riconosciuto valore, con tutela e ripristino di quelle originarie se tipiche dell'intorno ambientale.

b) le coperture sono di norma a falde in coppi alla piemontese con esclusione di laminati plastici, lamiere ondulate o simili e dovranno accordarsi come forma, pendenza, ecc. a quelle degli edifici di carattere storico-artistico, ambientale o documentario posti in adiacenza o nell'intorno. In assenza di più precisi riferimenti, gli sporti delle coperture devono di norma essere realizzati con orditura in vista in legno, con esclusione di ogni contraffazione stilistica; il canale di gronda deve essere in rame, di sagoma usuale, aggettante ed in vista rispetto al cornicione;

c) i balconi sono da realizzarsi in lastra di pietra o solettine in cemento armato con spessore non superiore a cm. 10, su mensole con ringhiere di ferro a semplici bacchette diritte con correnti in ferro piatto

d) i serramenti sia delle finestre che delle porte, anche per quanto riguarda gli esercizi commerciali e le vetrine, sono in legno con eventuali persiane, e portoni pure in legno ad ante, o in ferro smaltato con esclusione di metalli in vista come acciaio inossidabile, alluminio, ecc. Eventuali grate di protezione sono da prevedersi in ferro a disegno semplice senza decorazioni o lavorazioni particolari; sono da escludersi gli avvolgibili e i portoni in metallo lavorato;

e) le recinzioni di spazi pubblici o privati non saranno di norma ammesse se non in forma di siepi vive o con eventuale rete su paletti, senza zoccolo. E' escluso comunque l'uso di pannellature o di cemento a vista. Eventuali nuove costruzioni o rifacimenti di muri di sostegno in cemento armato che si rendessero necessari nelle zone del Centro Storico e terreni limitrofi, sono da mascherare con opportuni riporti di terreno, alberature ecc. e con finitura delle superfici a tinteggiature tipiche del luogo.

f) Le pavimentazioni degli spazi destinati prevalentemente ai pedoni e i percorsi pedonali pubblici saranno realizzate in blocchetti di porfido o di altro materiale lapideo o conglomerato di simile forma e colorazione con eventuali parti di ammattonato.

Le pavimentazioni degli spazi liberi privati, non espressamente riservati al parcheggio e al transito veicolare, dovranno uniformarsi ai tipi di materiale adottato per gli spazi pubblici, salva la possibilità di impiego del ghiaietto, del tappeto erboso o dell'acciottolato .

Per gli ambiti identificati in Tav. 5 quali 'Percorsi Pedonali da valorizzare', si prevede che gli Interventi di trasformazione dello stato di fatto possano avvenire solo previo progetto di insieme, esteso almeno agli ambiti identificati in cartografia per la zona del Centro Storico.

g) L'illuminazione degli spazi pubblici dovrà essere realizzata con lampade a braccio o lampioni con esclusione di elementi a sospensione e di fari.

h) Le insegne, scritte pubblicitarie, sistemi di protezione dal sole esterni (tende), ecc. dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione; le scritte potranno essere realizzate soltanto con lettere a giorno, applicate direttamente sulle facciate (con l'eccezione dei segnali di interesse pubblico), con esclusione di ogni elemento di alterazione o disturbo dell'ambiente. Per le tende preferibilmente si dovrà far uso di sistemi retrattili sospesi, di modeste dimensioni e con esclusioni di materiali plastici.

i) Muri di sostegno: Negli interventi di sistemazione del terreno dovranno essere contenute le altezze dei muri di sostegno (max mt. 2,00); prevedendo finiture a intonaco tinteggiato o muratura a vista.

Sono altresì consentite opere che minimizzino l'impatto degli interventi con ricorso a strutture di ingegneria naturalistica o di strutture di contenimento a gradoni.

Eventuali deroghe in altezza saranno ammesse solo per motivate e documentate esigenze geotecniche e geomorfologiche dichiarate in specifica relazione di tecnico abilitato e le opere dovranno essere opportunamente mascherate con piantumazioni a verde, finitura ad intonaco tinteggiato e rivestimenti con mattoni a vista.”

Ai fini del recupero ambientale ed edilizio i fronti degli edifici sono sottoposti a prescrizione sul trattamento delle facciate anche come segnalate in mappa di PRG (P5)

In linea generale le categorie di intervento sono raggruppabili nei seguenti tipi:

a) riordino: rifacimento della facciata anche con disegni di nuova progettazione con vincolo di allineamento, di altezza massima di tipologia della copertura e di almeno due dei seguenti elementi riferiti alle tipologie storiche della stessa epoca riconoscibili nell'interno e di valore ambientale e/o architettonico:

- 1) ritmo e forma delle aperture
- 2) posizione di balconi e ballatoi
- 3) riprese di decorazioni e sottolineature di finestre, di marcapiani, di cornicione
- 4) allineamento di piano, di cornicione e di simmetria con edifici vicini tipici

b) tutela: operazioni di manutenzione con eventuali operazioni di ripulitura di sovrastrutture aggiunte, e in genere con interventi e colorazioni atte a porre in risalto la composizione ed il disegno della facciata.

c) manutenzione: tutte le facciate prive di indicazioni in mappa si intendono da sottoporre ad operazioni di manutenzione mediante il ripristino di intonaci, di infissi e di parti di accesso (carrai, androni, ecc.) con uso di materiali, di forme e disegni tipici del luogo senza far emergere la facciata dal contesto.

Il trattamento delle facciate su spazi pubblici (vie e piazze centrali), deve essere omogeneo con quello dei fronti verso valle.

B) Per quanto riguarda interventi nel territorio extraurbano agricolo sono da perseguire oltre agli obiettivi prioritari richiamati dalla L.R. 56/77 all'art. 25 1° comma, anche la salvaguardia degli equilibrati rapporti instaurati con l'ambiente naturale dalla tradizione tipologica-edilizia locale.

A tal fine i progetti d'intervento di recupero, di ampliamento e di nuova edificazione, devono essere corredati da esauriente documentazione sullo stato di fatto dei luoghi, consistenti in rilievi topografici planoaltimetrici a curve di livello e da fotografie riprese da tutti i punti di vista dai quali possa essere individuato l'intorno unitario ambientale del sito interessato.

Oltre alle cautele e alle prescrizioni esecutive indicate nelle presenti norme per gli interventi in aree di interesse storico-ambientale, di devono rispettare le seguenti prescrizioni tipologico-compositive:

a) i volumi d'involuppo degli edifici devono essere scelti tra le forme geometriche più semplici avendo come riferimento la tipologia edilizia più ricorrente dei luoghi (stecca rurale, con continuità tra rustico e civile)

I nuovi volumi devono essere disposti in modo da completare o comunque rispettare la trama del tessuto originale, in continuità con i rapporti compositivi riconosciuti come tipici.

Sono da evitarsi in particolare piani "a pilotis", coperture con pendenze nettamente superiori a quelle tipiche del luogo, l'uso di materiali da costruzioni nettamente contrastanti sul contesto ambientale.

b) per le facciate e le coperture e i balconi sono applicabili le prescrizioni di cui alla lettera A) del presente articolo, punti a) e b).

c) le aperture per porte e finestre esterne degli edifici, destinati ad abitazione, devono essere di norma proporzionate secondo moduli rettangolari di altezza nei rapporti minimi 2,5: 1, per le porte, e 1,5 :1, per le ,finestre. I serramenti dovranno essere preferibilmente in legno o metallo verniciato con protezione o persiane a battente.

d) archi, archetti e sistemi archivoltati in genere devono essere evitati negli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione laddove non svolgano specifica funzione portante e non siano espressamente richiesti per completare o ricucire partiture od elementi costruttivi originali.

Il tamponamento di vecchi fienili o loggiati o porticati a luci archivoltate, laddove ammissibili per nuove destinazioni d'uso, deve essere operato in modo che risulti possibile una chiara lettura delle linee architettoniche originarie.

e) le recinzioni devono preferibilmente essere realizzate "a giorno" e creare il minor ingombro, soprattutto il minor richiamo visivo possibile.

f) Muri di sostegno: Negli interventi di sistemazione del terreno dovranno essere contenute le altezze dei muri di sostegno (max mt. 2,00); prevedendo finiture a intonaco tinteggiato o muratura a vista.

Sono altresì consentite opere che minimizzino l'impatto degli interventi con ricorso a strutture di ingegneria naturalistica o di strutture di contenimento a gradoni.

Eventuali deroghe in altezza saranno ammesse solo per motivate e documentate esigenze geotecniche e geomorfologiche dichiarate in specifica relazione di tecnico abilitato e le opere dovranno essere opportunamente mascherate con piantumazioni a verde, finitura ad intonaco tinteggiato e rivestimenti con mattoni a vista.”

In particolare, sono ammesse recinzioni in verde a siepe con o senza maglie metalliche incorporate, a semplice rete metallica stampata, stirata, o plastificata.

All'interno dell'ambito territoriale comunale ricompreso nella “zona di eccellenza (core-zone) n.2 “Barbera” del “Progetto di candidatura UNESCO – Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero, Monferrato”, e nelle more del riconoscimento a Patrimonio Mondiale da parte dell'UNESCO, valgono le seguenti indicazioni e prescrizioni:

a - Gli interventi di sistemazione e regimazione che si rendessero necessari sul sistema idrografico dovranno essere preferibilmente effettuati con l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica, fatte salve esigenze tecniche e di sicurezza idraulica opportunamente documentate. Lungo i corsi d'acqua, ferme restando le prescrizioni del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e del Piano di Tutela delle Acque (P.T.A.), devono essere previste misure atte alla conservazione delle specie vegetali autoctone che contornano rii, scarpate a pendenza elevata, sorgenti, torrenti e corsi d'acqua in genere e zone umide.

b - E' vietato aprire 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.

Non è consentito realizzare 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. Le nuove reti energetiche e di comunicazione devono essere interrate.

Ai fini della tutela degli elementi paesaggistici caratterizzanti l'insieme del territorio collinare, fatte salve eventuali normative e linee guida sovraordinate di carattere regionale o nazionale, è esclusa l'installazione di pannelli fotovoltaici a terra su terreni agricoli che presentino le caratteristiche di cui al paragrafo 3.3 dell'allegato alla D.G.R. 28/09/2009 n. 30-12221.

Ulteriori limitazioni e specifiche con richieste di mitigazione potranno in ogni caso essere poste al momento delle richieste di intervento al fine di tutelare coni di visuali di rilievo e aree di particolare pregio rispetto al contesto paesaggistico-culturale.

Le “apparecchiature” alimentate da fonti rinnovabili previsti in modo integrato nelle coperture di edifici esistenti dovranno tenere conto del carattere tipologico prevalente degli edifici con particolare riferimento all'edilizia rurale tipica così come definita nelle schede del presente articolo e dimostrare con specifiche elaborazioni un inserimento di tipo coerente con i caratteri costruttivi della falde di copertura e con le esigenze di conservarne la percezione, utilizzando come riferimento anche i contenuti delle “buone pratiche” della Regione Piemonte e la manualistica indicata in allegato alla D.D. 460 del 20/07/2010.

c - Per gli alberi monumentali individuati ai sensi dell'art. 136, comma 1 lettera a del D. Lgs 42/2004 e s.m.i. e ai sensi della L.R. 50/95 così come anche previsto dai piani settoriali, piani territoriali provinciali e piani locali, sono da assicurarsi interventi di valorizzazione entro un intorno adeguato per la loro conservazione e godibilità pubblica.

Gli interventi di trasformazione su aree ed edifici dovranno comunque far rilevare l'eventuale presenza di alberature di interesse paesaggistico presenti nell'intorno per i quali il Comune potrà prevedere la tutela e valorizzazione. La sistemazione esterna degli edifici dovrà prevedere un progetto vegetazionale con l'utilizzo di speci arboree e arbustive integrate con le preesistenze tipiche del contesto

d - Nella fascia di rispetto (mt. 20,00) per i tratti di viabilità o percorsi individuati in cartografia (Tav PI di PRG) in quanto di interesse panoramico e/o paesaggistico, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici, anche a carattere temporaneo, la realizzazione di depositi, l'installazione di antenne, oltre a interventi di alterazione significativa della morfologia, dell'altimetria dello stato attuale e della vegetazione tipica e prevalente del paesaggio agrario, fatte salve le attività connesse alla realizzazione e gestione dei vigneti e delle altre eventuali coltivazioni tipiche della zona.

e - Fatti salvi gli aggiornamenti e approfondimenti eventualmente presentati dal proponente e in riferimento a quanto previsto nelle presenti norme, gli edifici residenziali, o per accessori o per attività confermate presenti nella "core-zone" che abbiano caratteri incongruenti con l'edilizia tipica e con il contesto anche in conseguenza della loro localizzazione, possono essere oggetto di intervento sino alla demolizione e ricostruzione con permesso di costruire convenzionato anche con diverso posizionamento sul lotto di proprietà, purchè gli interventi producano corpi edilizi che rispettino strettamente i criteri tipologici, costruttivi per l'edilizia rurale tipica di cui alle schede delle presenti norme.

Tali interventi devono comunque essere finalizzati alla riqualificazione complessiva dei luoghi e dovranno prevedere specifica analisi paesaggistica estesa ad un intorno significativo anche ai sensi del DPCM 12/12/2005 ed essere sottoposti all'esame della Commissione Locale per il Paesaggio. Per tali interventi valgono inoltre i riferimenti e i contenuti qualitativi di cui all'allegato "Manualistica di riferimento" alla D.D. 460 del 20/07/2010 oltre ai contenuti di cui "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – buone pratiche per la progettazione edilizia e la pianificazione locale" della Regione Piemonte a cura di DI.PRA.DI.

Per esigenze di omogeneità e per il raggiungimento di obiettivi di riqualificazione e valorizzazione complessiva del territorio, gli interventi suddetti possono essere estesi anche all'esterno del confine della "core-zone" nella restante area agricola definita "buffer-zone".

f - Gli interventi di sistemazione e/o ampliamento della viabilità esistente che comportino modificazioni dell'altimetria e necessità di scavi e riporti con opere di sostegno, potranno essere realizzati solo previa documentazione dettagliata della effettiva necessità e con il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica che prevedano anche la mitigazione delle visuali con uso di schermature e bordi vegetati costituite da essenze tipiche dei luoghi. La realizzazione di nuova viabilità in quanto necessaria al fine della conduzione di attività agricola è ammessa per una larghezza massima di metri 3 e con le modalità e i contenuti di cui al comma precedente; sono ammesse deroghe fino a mt. 5 solo nei casi in cui sia documentata la necessità per motivi di conduzione dei terreni agricoli utilizzare tali strade per il passaggio di mezzi agricoli di maggiori dimensioni.

g - Negli insediamenti rurali sono consentiti, se ammessi dallo strumento urbanistico vigente, gli interventi edilizi o infrastrutturali di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione

o di ampliamento strettamente necessari per adeguamenti funzionali alle esigenze dell'azienda agricola. E' altresì ammesso l'insediamento di nuove strutture agricole solo qualora sia motivata l'impossibilità di scelte alternative, che privilegino il riuso di strutture esistenti. 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.

Per gli interventi di riconversione ai fini residenziali di rustici e di edifici tipici, così come ammessi e definiti nelle presenti norme, dovrà essere documentato il rispetto delle tipologie costruttive edilizie di cui alla tabella delle presenti norme e dovrà essere verificata con specifiche relazioni paesaggistiche la coerenza con i contenuti qualitativi di cui all'allegato "Manualistica di riferimento" alla D.D. 460 del 20/07/2010 oltre ai contenuti di cui "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – buone pratiche per la progettazione edilizia e la pianificazione locale" della Regione Piemonte a cura di DI.PRA.DI.

Ogni progettazione di opere edilizie ed infrastrutturali dovrà fare riferimento a eventuali specifici approfondimenti locali o raccolte di esempi di "buone pratiche" costruttive, di recupero, di qualificazione di luoghi adottati dall'Amministrazione Comunale.

h - Tutti i nuovi interventi dovranno garantire per tipologie ed uso dei materiali il rispetto dei valori paesaggistici dell'area di eccellenza prevista dalla candidatura UNESCO, documentando e giustificando con specifica relazione paesaggistica ai sensi del DPCM 12/12/2005 tutti gli elementi che per collocazione e dimensione possano incidere in modo significativo sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità dei caratteri tipici di insieme e di dettaglio del paesaggio."

i - Le seguenti schede costituiscono riferimento in ordine alla definizione delle tipologie, delle varianti tipologiche consolidate, dei riferimenti architettonici e costruttivi.

In tali schede, viene indicato un livello sintetico di protezione (I) che riguarda i fabbricati e i relativi singoli elementi che sono prioritariamente da tutelare in quanto contengono caratteristiche tipiche dell'ambiente costruito o comunque interessanti per la sua valorizzazione complessiva.

In termini tipologici il livello di protezione (I) è riferito a quelle ancora riconoscibili come prevalenza di origine rurale (stecca piccola o grande, corpi legati, corpi separati, tendenza alla corte) così come riscontrabili dalle tavole di analisi del P.R.G., oppure secondo rilievi più approfonditi, che potranno essere esaminati dalla C.E. in sede di ciascuno dei singoli progetti edilizi.

l – Per gli interventi nelle aree agricole valgono le seguenti disposizioni:

- 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.

- Mantenimento della trama agricola.

Occorre perseguire 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.

- Mantenimento della morfologia del terreno.

Occorre perseguire 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.)

- Conservazione dell'assetto agrario.

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

- Interventi sui vigneti.

a. Nel rispetto della legislazione vigente in ambito agricolo e dei disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, sono ammessi nuovi impianti viticoli privilegiando i vitigni autoctoni.

b. Allo scopo di mantenere la varietà colturale storicamente consolidata, sono ammesse, oltre ai vigneti, le colture agricole tradizionali.

c. La palificazione dei vigneti deve avvenire preferendo l'utilizzo di materiali cromaticamente simili a quelli naturali tradizionali.

Con riferimento alla tutela degli elementi di valore estetico, percettivo e della visibilità, si ricorda che 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.

MANUALISTICA DI RIFERIMENTO

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

• REGIONE PIEMONTE, Assessorato ai Beni Ambientali, Criteri e Indirizzi per la tutela del Paesaggio, D.G.R. n.21-9251 del 05/05/03 - B.U.R. n. 23 del 05/06/03. (disponibili sul sito www.regione.piemonte.it/sit/argomenti/pianifica/public/guide.htm)

• REGIONE PIEMONTE, Assessorato Politiche Territoriali, a cura di DIPRADI, Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia, Torino 2010.

• REGIONE PIEMONTE, Assessorato all'Urbanistica e alla Pianificazione Territoriale, Longhi A., Rolfo V., La struttura storica del paesaggio: buone pratiche di interpretazione, pianificazione e orientamento, Torino 2007. (disponibili presso gli uffici regionali della Direzione Politiche Territoriale, Settore attività di valorizzazione e gestione del paesaggio)

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

SEZIONE "B" LINEE GUIDA SUL RECUPERO EDILIZIO

• DANIELA BOSIA, Guida al recupero dell'architettura rurale del GAL. Langhe Roero Leader, 2006 (disponibile la presentazione sul sito www.altalangaleader.it/downloads/GuidaRecupero.pdf)

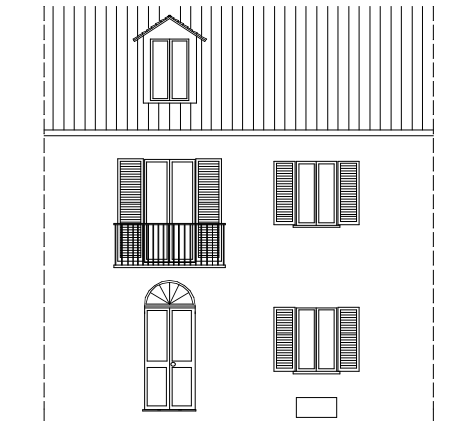

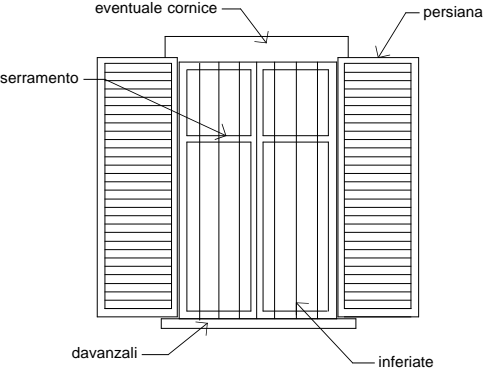

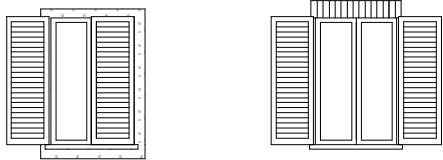

• REGIONE PIEMONTE, PROVINCIA DI ASTI, a cura di Ivana Bologna, Il recupero degli edifici rurali nella provincia di Asti, Asti 2000.

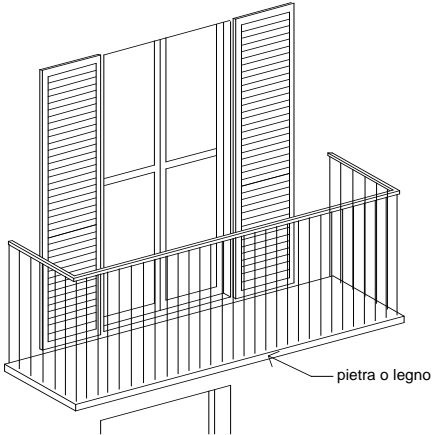

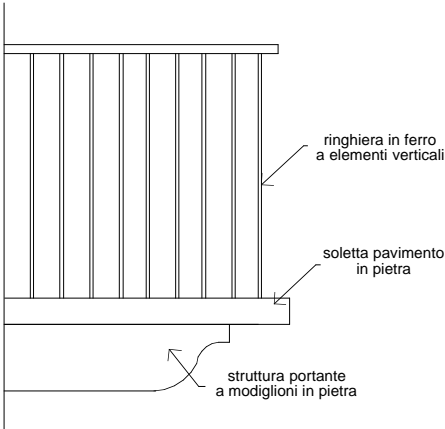

• REGIONE PIEMONTE, Assessorato Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, a cura di Luciano Re, Guida per gli interventi edilizi nell'area territoriale dei Comuni dell'Associazione del Barolo, Torino 2000. (disponibili sul sito www.regione.piemonte.it/sit/argomenti/pianifica/public/guide.htm)

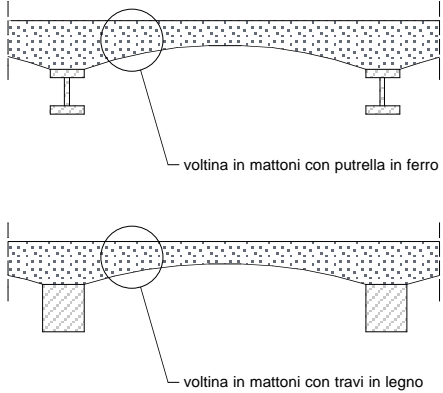
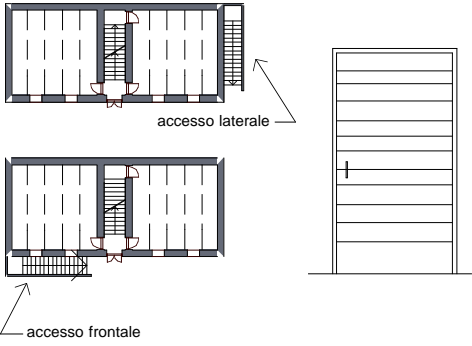

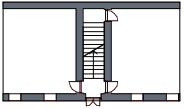
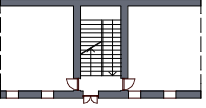
• REGIONE PIEMONTE, Assessorato Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, Guida per gli interventi edilizi di recupero degli edifici agricoli tradizionali - Zone Bassa Langa e Roero, Torino 1998. (disponibili sul sito www.regione.piemonte.it/sit/argomenti/pianifica/public/guide.htm)

SEZIONE "C" LINEE GUIDA PER GLI INTERVENTI AMBIENTALI

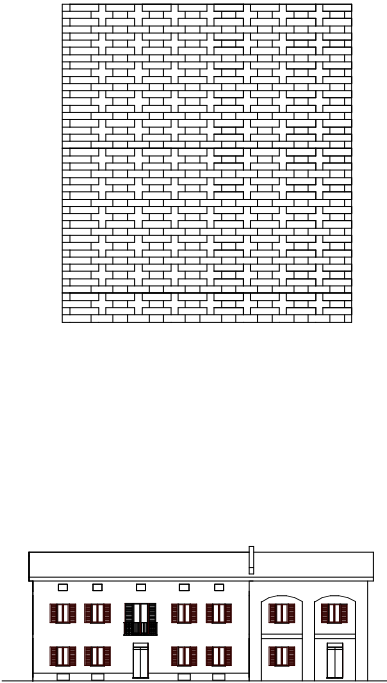

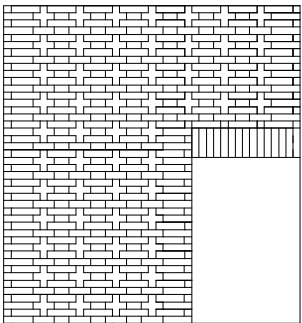
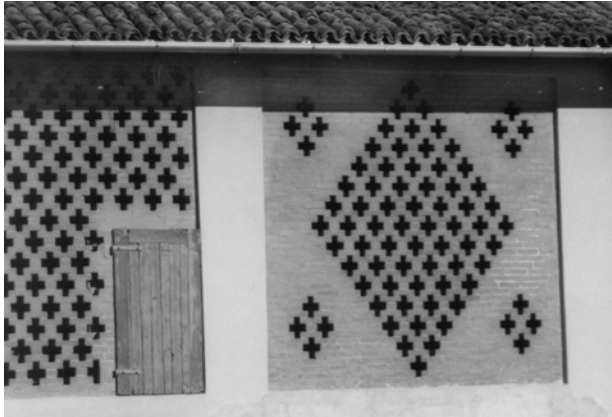
• REGIONE PIEMONTE, Direzione Ambiente, Tecniche di sistemazione idrogeologica - naturalistica, Torino (disponibile sul sito www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela_amb/documentazione.htm).

RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
<p>APERTURE</p>		<p>APERTURE:</p> <ul style="list-style-type: none"> *porta finestra; *portoncino; *portone e x stalle, rustici, ecc. *finestre/luci per cantine <p>*abbaini (limitatamente al vano scala) vanno mantenute le caratteristiche tipiche per proporzioni e ritmi.</p> <p>L'inserimento di aperture anomale può essere elemento di arricchimento solo se motivate da un progetto d'insieme che dimostri la valorizzazione complessiva dei fronti in confronto alle preesistenze.</p> <p>Nel recupero di edifici esistenti il rispetto di proporzioni e ritmi prevale sulle esigenze di aeroilluminazione</p>	
<p>PARTICOLARI DELLE APERTURE</p> <p>* finestra</p>		<p>le singole caratteristiche costruttive devono seguire le specifiche derivate da una lettura e catalogazione degli elementi tipici di questo territorio</p>	
<p>EVENTUALI PRESENZE DI STUCCHI, MODANATURE IN CEMENTO O IN MATTONI</p>		<p>sono da tutelare gli elementi a cornicione in mattoni a vista le cornici delle aperture ed i bugnati se congruenti con la tipologia originaria.</p> <p>Sono sconsigliati inserimenti di nuovi elementi ad imitazione di quelli tipici per le tipologie più elementari</p>	

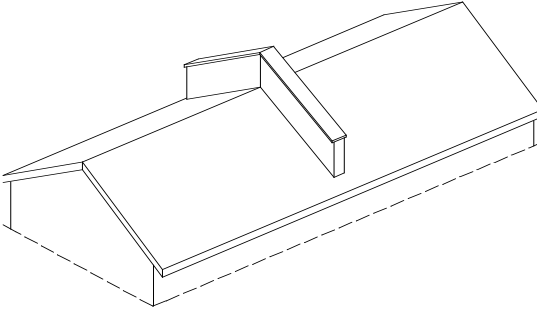

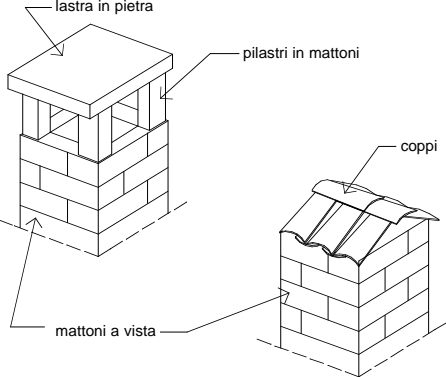

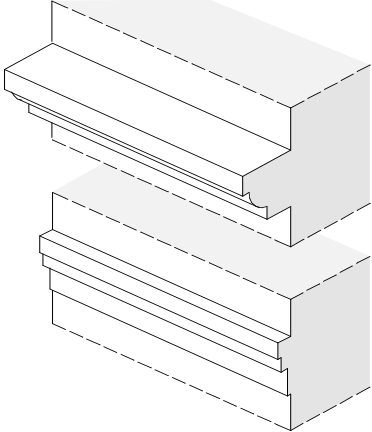
RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
TERRAZZINI SU PORTONCINO INGRESSO		<p>sono da tutelare per materiali e modalità costruttive (modiglioni e solettine in pietra)</p> <p>é consigliato il mantenimento delle proporzioni dimensionali degli elementi tipici (sporgenze, spessori ecc.).</p>	
BALCONI		<p>le singole caratteristiche costruttive devono seguire le specifiche derivate da una lettura e catalogazione degli elementi tipici di questo territorio</p>	
COLORAZIONE DEI FRONTI		<p>sono da tutelare gli elementi decorativi tipici, che devono essere censiti ed evidenziati nei progetti di intervento, anche quando ne rimangano tracce parziali.</p> <p>In tutti gli interventi vanno previste le colorazioni in modo congruente con le tipologie edilizie e con i singoli corpi che le compongono (civile, rustico, corpi separati etc.) anche riconoscendone le differenziazioni sia volumetriche che altimetriche. E' sconsigliato l'uso della colorazione bianca uniforme su tutti i corpi, in quanto impedisce la lettura delle differenze e delle evoluzioni storiche</p>	

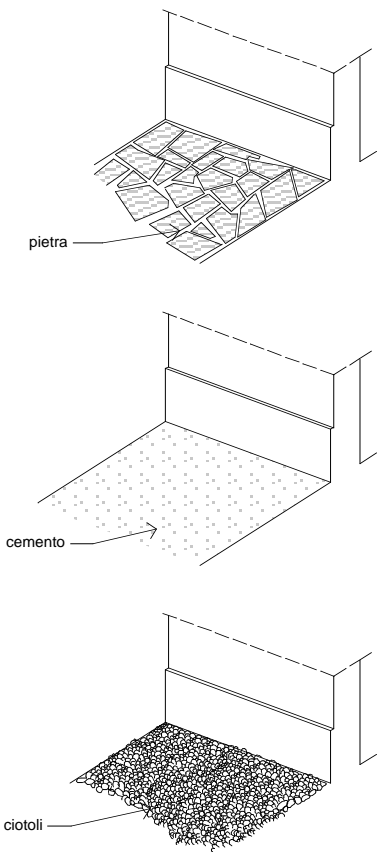

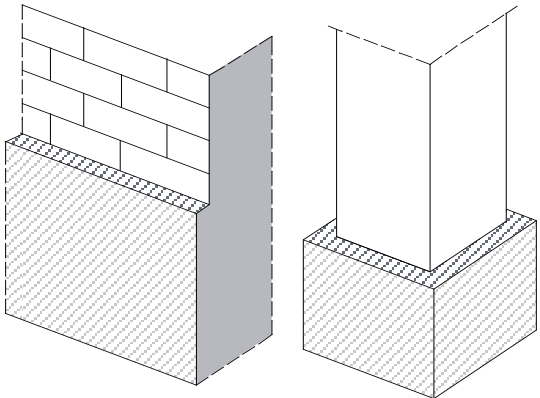

RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESPLICATIVA
<p>SISTEMA COSTRUTTIVO INTERNO ALLE TIPOLOGIE:</p>	 <p>voltina in mattoni con putrella in ferro</p> <p>voltina in mattoni con travi in legno</p>	<p>sono da documentare nell'atto del progetto (rilievi e fotografie) in particolare per le emergenze quali elementi voltati complessi o strutture in legno di pregio.</p>	
<p>ACCESSIBILITA' DALL'ESTERNO ALLE CANTINE SEMINTERRATE</p>	 <p>accesso laterale</p> <p>accesso frontale</p>	<p>sono da mantenere nella tipologia costruttiva (portoni, ecc.) (uso del legno ad assito di grande dimensione, non regolare, preferibilmente orizzontale)</p>	
<p>COLLEGAMENTI VERTICALI (scale)</p>	<p>* scale a 1 rampa</p>  <p>* scale a 2 rampe (più rare, solo nelle tipologie tendenti alla palazzina)</p> 	<p>sono da mantenere nella tipologia costruttiva, quando costituisce elemento di connotazione di tipologia edilizia ancora riconoscibile.</p>	

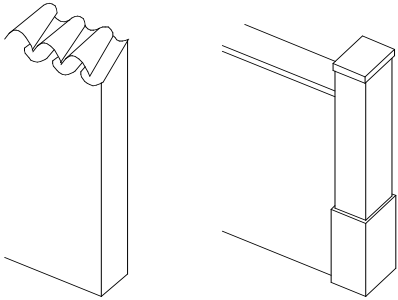

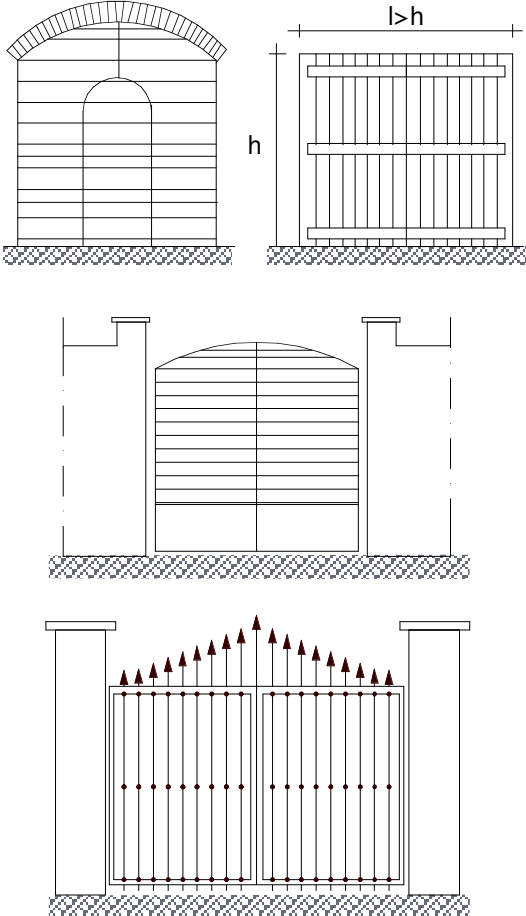

RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
COMPOSIZIONE FRONTI	<p style="text-align: center;"><i>fronte principale</i></p> <p style="text-align: center;"><i>fronte posteriore</i> <i>fronte laterale</i></p> <p>$b=90-110\text{cm}$. $c>3/2b$ $d=3,50-4,50\text{ cm}$. $e=40-60\text{ cm}$.</p>	<p>sono da tutelare le proporzioni delle aperture tipiche e dei loro ritmi compositivi (prevalenza dei piani, alternanza regolare). Le nuove aperture sui fronti secondari sono da mantenersi di piccola dimensione.</p>	
RUSTICI CON E SENZA ARCADE		<p>é consigliata la lettura degli elementi strutturali tipici (travatura a vista etc) é da evitare la realizzazione di nuove arcate non svolgenti funzione portante</p>	
STRUTTURA PORTANTE EVIDENZIATA ALL'ESTERNO		<p>E' da tutelare, quando appartenente a tipologie tipiche o ad edifici complessi</p> <p>é sconsigliata la loro evidenziazione ricorrendo a materiali diversi rispetto alle pareti di fondo</p>	

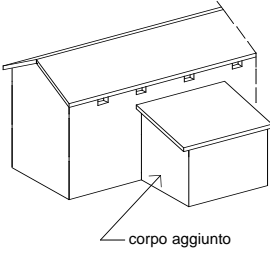

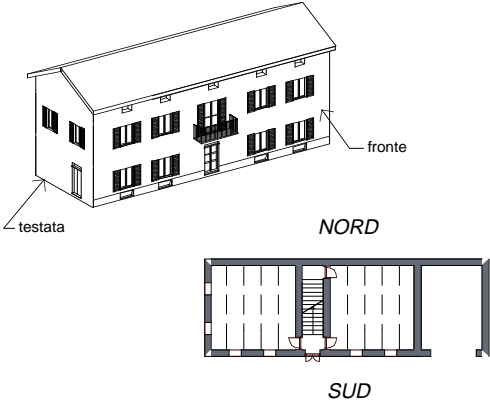

RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
<p>TAMPONAMENTO APERTURE RUSTICI</p>		<p>deve essere mantenuta la lettura dell'elemento rustico quando questo abbia rilevanza nella tipologia dell' edificio</p> <p>sono ammesse in tal caso le vetrate a piena luce o le aperture ridotte se inserite in pareti arretrate o evidenziate con scuretti</p>	
<p>APERTURE PER CARICO E SCARICO FIENILI</p>		<p>sono da mantenersi e da evidenziarsi solo se riconoscibili come elementi tipici e con particolari costruttivi di interesse documentario</p>	

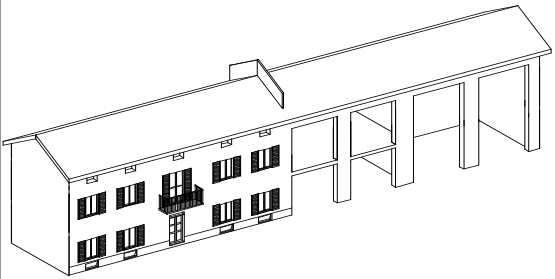

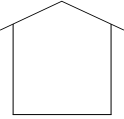
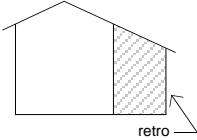
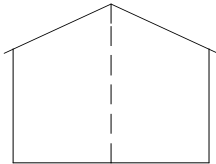
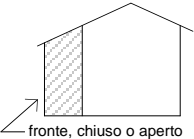



RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
<p>CANALI DI GRONDA DISCESE E PLUVIALI COPERTURA</p>		<p>sono da mantenere i riferimenti a dimensioni e proporzioni tipiche e le caratteristiche dei materiali riconosciuti ed evidenziati come tali in questo territorio</p>	
<p>COPERTURA: * falde a capanna * falde a padiglione</p>		<p>vanno mantenute le caratteristiche tipiche per pendenza, sporgenze rispetto al filo del muro, oltre che per tipologia e colorazione dei materiali</p>	

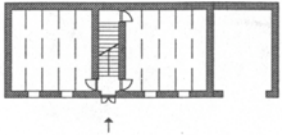
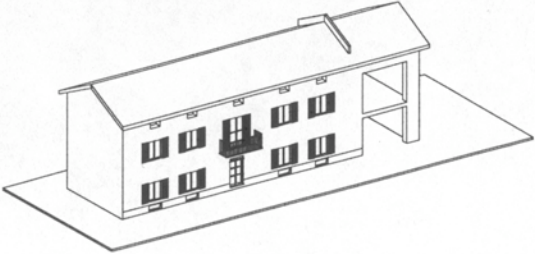

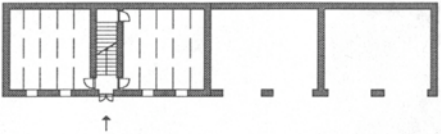
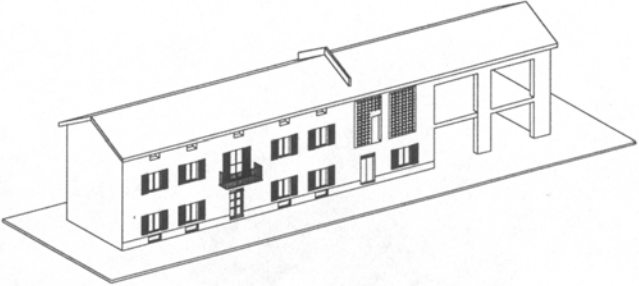

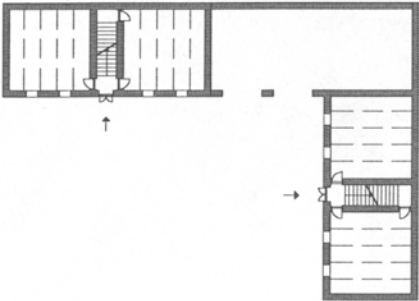
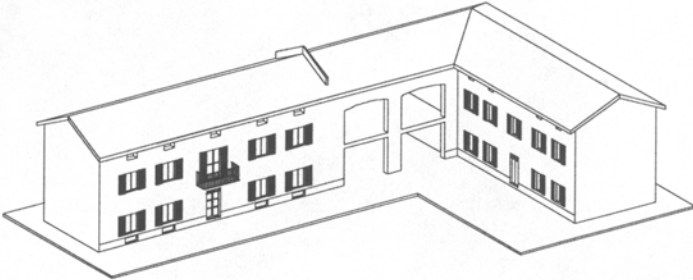

RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
MURI TAGLIAFUOCO		<p>sono da mantenere, quando costituiscono elemento tipico rilevante nella segnalazione del rapporto tra civile e rustico. Possono essere utilizzati anche come elemento di nuova formazione nella progettazione di ampliamenti tipologici.</p>	
CAMINI		<p>sono da utilizzare i riferimenti alle modalità costruttive tipiche</p>	
CORNICI, FRONTONI O ALTRI ELEMENTI DECORATIVI		<p>sono da mantenere i riferimenti a dimensioni e proporzioni tipiche e le caratteristiche dei materiali riconosciuti ed evidenziati come tali in questo territorio.</p>	

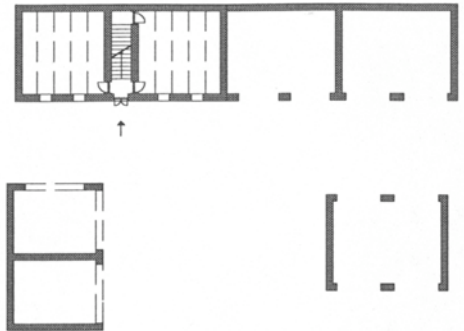
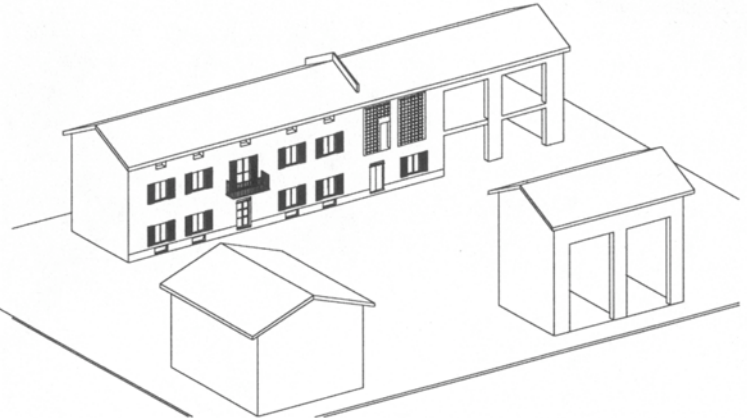

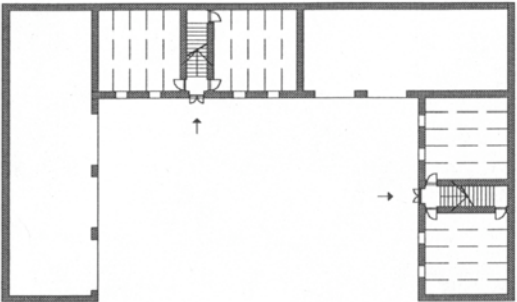
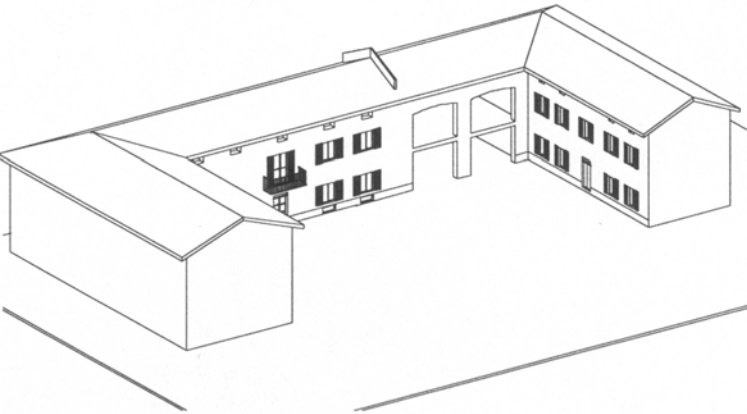

RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
PAVIMENTAZIONI ESTERNE	 <p>Diagram illustrating three types of external paving structures:</p> <ul style="list-style-type: none"> Top: Paving with stones (pietra). Middle: Paving with concrete (cemento). Bottom: Paving with pebbles (ciotoli). 	<p>sono da prevedersi in modo integrato con la progettazione degli interventi edilizi; Vanno rilevati e riconosciuti gli elementi tipici preesistenti (lose in pietra, acciottolati) .</p> <p>Nell'inserimento di nuovi elementi é sconsigliato l'uso di tessitura incongruente quale la opus incertum, l'uso di colorazioni contrastanti con quelle tipiche e con quelle previste per il fabbricato .</p>	
PILASTRI PORTICATI E FENILI BASAMENTI E ZOCCOLATURE		<p>sono da mantenere o da utilizzare come riferimento per la progettazione di nuovi interventi, quando costituiscono elemento rilevante della tipologia originaria (grandi porticati, tipologie anomale e complesse).</p> <p>Sono da minimizzare nelle tipologie più elementari</p>	

RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
RECINZIONI		<p>sono consigliati, su fronte strada gli elementi in muratura piena in continuità con gli edifici. In altri casi non su strada si privilegiano elementi leggeri di semplice disegno e siepi vive.</p>	
PORTONI E CANCELLI		<p>sono consigliati i disegni ad anta cieca, lineari, con pannellature in legno ispirate a quelli tradizionali. Sono ammesse cancellate ad elementi di semplice disegno che utilizzino come riferimento le forme tipiche.</p>	

VARIANTI TIPOLOGICHE CONSOLIDATE	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
<p>RAPPORTO TRA CORPO PRINCIPALE E CORPI SECONDARI</p>		<p>Riguarda le tipologie più complesse (corpi separati e tendenza alla corte) Nel recupero o nella realizzazione di corpi aggiunti la lettura differenziata con il corpo principale utilizzando le modalità consolidate tipiche consente di mantenere la percezione delle mutazioni senza perdere i segni della tipicità.</p>	
<p>COLLOCAZIONE DELLE APERTURE E DEI MURI CIECHI</p>		<p>le aperture privilegiano l'orientamento solare. il mantenimento della differenziazione tra fronti principali e secondari (sia nel numero di bucatore, che nelle dimensioni) risponde ad esigenze di risparmio energetico e consente una lettura più interessante del sistema insediativo nel paesaggio</p>	

VARIANTI TIPOLOGICHE CONSOLIDATE	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
<p>RAPPORTO CIVILE/RUSTICO Prevalenza o equilibrio di una delle due funzioni</p>		<p>è un elemento che riguarda tutte le tipologie</p> <p>nelle ristrutturazioni il mantenimento della lettura differenziata delle due funzioni originarie costituisce una caratterizzazione della tipicità dei luoghi</p>	
<p>PROFONDITA' DI MANICA</p> <ul style="list-style-type: none"> * semplice * doppia * prolungamento aggiunto 	<p><i>semplice</i></p>  <p><i>prolungamento aggiunto</i></p>  <p>retro</p> <p><i>doppia</i></p>   <p>fronte, chiuso o aperto</p>	<p>è un elemento che riguarda tutte le tipologie</p> <p>nelle ristrutturazioni e negli ampliamenti le evoluzioni schematiche consolidate come tipiche consentono adeguamenti funzionali mantenendo una continuità con i modi costruttivi consolidati</p>	
<p>VARIAZIONI VOLUME IN ALTEZZA</p>	 <p>p. sottotetto per civile</p>	<p>riguarda tutte le tipologie a civile</p> <p>nelle ristrutturazioni e negli ampliamenti le evoluzioni schematiche consolidate come tipiche anche in questo caso possono costituire una traccia fondamentale</p>	

TIPOLOGIA	SCHEMA PLANIMETRICO	SCHEMA VOLUMETRICO	FOTO ESEMPLIFICATIVA
STECCA PICCOLA			
STECCA GRANDE			
CORPI LEGATI			

TIPOLOGIA	SCHEMA PLANIMETRICO	SCHEMA VOLUMETRICO	FOTO ESEMPLIFICATIVA
CORPI SEPARATI	 <p>The planimetric diagram shows a long, narrow building with a central staircase. Below it, two separate, smaller buildings are shown, one on the left and one on the right, indicating a layout of separate volumes.</p>	 <p>The volumetric diagram shows a long, two-story building with a central entrance. In front of it, two separate, smaller buildings are shown, illustrating the spatial arrangement of the volumes.</p>	 <p>A black and white photograph of a building with a tiled roof and a central archway. The building is surrounded by trees and a fence, illustrating the 'CORPI SEPARATI' typology.</p>
TENDENZA ALLA CORTE	 <p>The planimetric diagram shows a long building with a central staircase. To the right of the building, there is a courtyard area with a staircase leading down to it, indicating a layout with a central courtyard.</p>	 <p>The volumetric diagram shows a long, two-story building with a central entrance. To the right of the building, there is a courtyard area, illustrating the spatial arrangement of the volumes.</p>	 <p>A black and white photograph of a long building with a tiled roof and a courtyard area. The building is surrounded by trees and a fence, illustrating the 'TENDENZA ALLA CORTE' typology.</p>

4.5.8.15. Art. 62 – PRESCRIZIONI EDILIZIE PER BASSI FABBRICATI DESTINATI AD AUTORIMESSE

Sono ammessi fabbricati destinati ad autorimesse, nella misura massima di mq. 40 di S.U. ogni unità immobiliare, con le seguenti prescrizioni:

A) Nelle zone AA, nelle aree frazionali, negli annuclamenti rurali e nelle aree agricole sono da ottenersi di norma, mediante interventi di ristrutturazione e di riuso funzionale di fabbricati rustici esistenti, sia separati che in continuità con gli edifici residenziali secondo gli interventi ammessi agli articoli 19, 20, 21, 22 e 23 delle NTA.

B) Gli interventi dovranno comunque essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni particolari esecutive e tipologiche delle presenti norme e in particolare le aperture dovranno essere realizzate con serramento in legno e ferro ad ante di semplice disegno.

C) Fatte salve le prescrizioni relative alle singole zone, in assenza di rustici da riutilizzare, è consentita la edificazione di nuovi fabbricati, di altezza massima F.T. mt 3,00, nel rispetto delle norme suddette riguardanti i materiali, e con la osservanza rigorosa dei requisiti tipologici di cui alle presenti norme. In tal caso sono comunque escluse coperture piane non praticabili, l'uso di laminati plastici, lamiere ondulate o simili.

D) Nelle zone di completamento, i fabbricati ad uso autorimessa sono da ottenersi, mediante interventi di riordino, di demolizione e ricostruzione di bassi fabbricati, tettoie ed altre superfetazioni esistenti nel lotto di pertinenza degli edifici residenziali. In presenza di lotto di pertinenza totalmente libero è ammessa la nuova edificazione di fabbricati, in continuità tipologica con l'esistente, e nel rispetto dei requisiti tipologici di cui alle presenti norme. L'altezza massima non potrà comunque superare i mt 3,00 F.T.

Per fabbricati di altezza max F.T. di mt 3,00 è inoltre consentita l'edificazione a confine

Per la quantità massima di 25 mq si potrà derogare dai limiti di sup. coperta massima del lotto netto.

Fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 61 (caratteristiche architettoniche ed Ambientali....) in caso di assenza dimostrata di disponibilità di rustici da riutilizzare o di impossibilità morfologica e/o ambientale a collocare tali spazi in locali interrati o seminterrati, è consentita l'edificazione di nuovi fabbricati, di altezza massima F.T. mt. 3,00, nel rispetto rigoroso delle norme suddette per quanto riguarda in particolare le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici. Dovrà essere obbligatoriamente rappresentata la situazione dello stato di fatto e di progetto estesa ad un intorno significativo indipendente dalla proprietà interessata e coinvolgendo i punti di visuale significativi anche dagli spazi pubblici.

ALLEGATO

CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO AI SENSI DELLA D.C.R. 59-10831 del 24/3/2006.

Comune di Montegrosso d'Asti (AT)

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.
Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

INDICE

PARTE I - PREMESSA	54
Articolo 1 - Definizioni	54
Articolo 2 - Prescrizioni generali	54
Articolo 3 - Obiettivi ed indirizzi dei Criteri	54
PARTE II - INDICAZIONI GENERALI	56
Articolo 4 - Definizioni tecniche.	56
Articolo 5 - Definizioni di offerta commerciale.	57
Articolo 6 - Classificazione delle tipologie di strutture distributive	57
Articolo 7 - Coerenza funzionale e urbanistica dello sviluppo urbano del commercio.	59
PARTE III - ASSETTO TERRITORIALE DELLA RETE DISTRIBUTIVA	60
Articolo 8 - Programmazione comunale.	60
Articolo 9 - Zonizzazione	60
Articolo 10 - Individuazione degli addensamenti commerciali	60
Articolo 11 - Criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali.	61
Articolo 12 - Individuazione delle localizzazioni commerciali	62
PARTE IV - COMPATIBILITÀ TERRITORIALE ALLO SVILUPPO	64
Articolo 13 - Compatibilità territoriale allo sviluppo	64
Articolo 14 - Provvedimenti relativi a nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e del Settore merceologico.	64
Articolo 15 - Priorità ed accorpamenti delle autorizzazioni	64
Articolo 16 - Esercizi di vicinato	64
PARTE V - COMPATIBILITÀ URBANISTICA ALLO SVILUPPO COMMERCIALE	66
Articolo 17 - Adeguamento del P.R.G.C., degli strumenti attuativi e dei regolamenti di polizia locale.	66
Articolo 18 - Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta.	66
Articolo 19 - Salvaguardia dei beni culturali e ambientali.	67
Articolo 20 - Verifica dell'impatto sulla viabilità e regolamentazione delle aree di sosta.	67
PARTE VI - DISPOSIZIONI FINALI	68
Articolo 21 - Interventi per il sostegno degli insediamenti commerciali.	68
Articolo 22 - Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei permessi a costruire/DIA.	68
Articolo 23 - Forme particolari di commercio.	68
Articolo 24 - Norme finali	68

PARTE I – PREMESSA

Articolo 1 – Definizioni

1. Agli effetti delle presenti norme, per "D. Lgs. 114/98" si intende il Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114, Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59; per "Legge regionale" la legge della Regione Piemonte del 12 novembre 1999, n. 28, Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114; per "Indirizzi Regionali" la Delibera del Consiglio Regionale del 29 ottobre 1999, n. 563 -13414, modificata e integrata dalla Delibera del Consiglio Regionale del 23 dicembre 2003, n. 347 - 42514, modificata e integrata dalla Delibera del Consiglio Regionale del 24 marzo 2006, n. 59 - 10831, "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa", in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, per "Criteri" i presenti criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.

Articolo 2 - Prescrizioni generali

1. I seguenti articoli costituiscono i criteri per il rilascio delle autorizzazioni amministrative per l'apertura, il trasferimento di sede e la variazione della superficie di vendita fino ai limiti di cui all'articolo 4, comma 1, lett. e), del D. Lgs. 114/98, di una media struttura di vendita.
2. Il rilascio dell'autorizzazione amministrativa per l'apertura, il trasferimento di sede e la variazione della superficie di vendita fino ai limiti di cui all'articolo 4, comma 1, lett. e), del D. Lgs. 114/98, di una media struttura di vendita è subordinato al rispetto delle norme sulle destinazioni d'uso stabilite dal Piano Regolatore Generale Comunale.
3. La delibera del Consiglio Regionale n. 59 - 10831 del 24 marzo 2006, costituisce il riferimento da assumere per la corretta applicazione dei presenti Criteri.

Articolo 3 - Obiettivi ed indirizzi dei Criteri

1. In conformità con i risultati conseguiti dallo studio sull'organizzazione del commercio al dettaglio in sede fissa, e nel rispetto di quanto prescritto dall'articolo 1 del D. Lgs. 114/98, dall'articolo 1 della Legge Regionale e dall'articolo 2 degli Indirizzi Regionali, i presenti criteri perseguono i seguenti obiettivi generali e settoriali:
 - Favorire la modernizzazione del sistema distributivo di Montegrosso d'Asti al fine di realizzare le condizioni per aumentare la sua produttività, la qualità del servizio reso e le informazioni al consumatore,
 - Favorire il mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio commerciale di prossimità nel centro urbano principale ed in particolare nei nuclei frazionali, affinché sia consentito un approvvigionamento facilitato per tutte le fasce della popolazione, anche attraverso l'eventuale intervento diretto dell'Amministrazione comunale con appositi Progetti Integrati di rivitalizzazione;
 - Orientare l'insediamento degli esercizi commerciali in aree idonee alla formazione di sinergie tra le differenti tipologie distributive e gli altri servizi, al fine di migliorare l'identificazione e la fruibilità del territorio nelle sue diverse funzioni;

- Favorire la formazione di un sistema d'offerta articolato e composto da una vasta gamma di tipologie di strutture distributive, in modo che non si producano posizioni dominanti, così che il consumatore possa scegliere tra differenti alternative di offerta, favorendo la realizzazione di condizioni di concorrenza tra le imprese del settore;
 - Garantire le possibilità di recupero e sviluppo di quelle strutture commerciali localizzate all'interno del tessuto urbano centrale, al fine di potenziare l'immagine qualitativa del Nucleo di primo insediamento per migliorare il servizio alla collettività residente e fluttuante, realizzando anche appositi Piani di Qualificazione Urbana (PQU).
2. Operativamente i presenti obiettivi si realizzano attraverso l'applicazione di norme coordinate di natura funzionale e di natura urbanistica, così come previste ai successivi articoli, tese a determinare misure di completamento, di riqualificazione, di valorizzazione e di salvaguardia della rete distributiva presente sul territorio comunale.

PARTE II - INDICAZIONI GENERALI

Articolo 4 - Definizioni tecniche.

1. Per commercio al dettaglio in sede fissa si intende l'attività svolta da chiunque acquisti merci in nome e conto proprio e le rivenda in esercizi ubicati su aree private alle quali il pubblico accede liberamente, nel rispetto dei requisiti riportati all'articolo 4 del D. Lgs. 114/98.
2. Per esercizio commerciale in sede fissa si intende il luogo in cui si esercita l'attività di commercio al dettaglio.
3. Per superficie di vendita si intende la superficie netta di pavimento (snp) destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, retrobanchi, casse, scaffalature e simili, calcolando solo l'area coperta interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, misurata nella area calcolata come superficie lorda di pavimento (slp) ai fini del rilascio del permesso di costruire o dell'autorizzazione edilizia. Si considera superficie di vendita anche lo spazio compreso tra il muro, o il divisorio, ed il banco per la vendita dei prodotti freschi, anche se il consumatore non può accedervi ed anche se vi si svolgono piccole attività di preparazione degli alimenti (taglio, affettatura, ecc.). Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, separati fisicamente da pareti continue, ai quali il consumatore non possa comunque accedere, e la zona antistante le casse negli esercizi a libero servizio, nella quale il consumatore non possa comunque prelevare le merci. Non costituisce altresì superficie di vendita la superficie espositiva così come definita al successivo comma 6, nonché l'area interna che delimita le vetrine, sempre che il consumatore non possa accedervi e prelevare le merci in esse esposte, e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada per le parti costituite da spazi pubblici a filo delle stesse che eventualmente si incuneano nelle vetrine stesse.
4. Ad ogni esercizio commerciale in sede fissa corrisponde una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione ricevuta ai sensi dell'articolo 7 o autorizzazione rilasciata ai sensi dell'articolo 8 del D.Lgs. 114/98 o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426.
5. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionari di auto e moto, legnami, materiali per l'edilizia e altri similari, ecc.) può essere limitata dal richiedente, previa sottoscrizione di atto di impegno unilaterale, alla dimensione di 250 mq.; la parte rimanente, soggetta alle prescrizioni di cui al comma seguente, è attribuita a superficie espositiva e vi può accedere il consumatore.
6. La superficie espositiva di merci ingombranti è quella parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, separata dalla superficie di vendita da pareti continue, alla quale il pubblico può accedere in condizioni di sicurezza solo per prendere visione dei prodotti non immediatamente asportabili, e non costituisce superficie di vendita.
7. La superficie espositiva di merci non ingombranti è quella parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico non può accedere in alcun caso. L'operatore interessato a utilizzare questo tipo di superfici espositive deve preventivamente presentare comunicazione al comune indicando l'ubicazione della superficie espositiva di questo tipo e l'ubicazione dell'esercizio, anche in altro comune, dove avviene la vendita.
8. L'attività di vendita da parte di industriali o artigiani dei prodotti proveniente esclusivamente dall'esercizio della loro attività di produzione, può essere esercitata, ai sensi del D. Lgs. 114/98, in locali con libero accesso al pubblico (spacci aziendali), la cui superficie di vendita per un massimo di 250 mq., deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, negli immobili in cui si

svolge la produzione. La presente superficie di vendita è assoggettata al rispetto dello standard a parcheggio di cui all'articolo 21 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i..

9. Ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 114/98, la vendita di prodotti a favore di dipendenti da enti o imprese, pubblici o privati, di militari, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole e negli ospedali esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo di accedervi, è soggetta ad apposita comunicazione al Comune. La vendita deve essere effettuata in locali non aperti al pubblico (spacci interni), che non abbiano accesso diretto dalla pubblica via. La comunicazione deve contenere quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 16 del D. Lgs. 114/98.
10. La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio presenti in esso.
11. Per commercio all'ingrosso si intende 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, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.

Articolo 5 - Definizioni di offerta commerciale.

1. Per offerta commerciale si intende il complesso dei prodotti e dei relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. Ai fini dei presenti Criteri, l'offerta commerciale si definisce come segue:
 - a. Offerta alimentare (settore merceologico alimentare)
 - b. Offerta extra alimentare (settore merceologico extra alimentare);
 - c. Offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia del settore merceologico alimentare che di quello extra alimentare).
2. Le medie e le grandi strutture di vendita, al fine di completare l'offerta commerciale, possono integrarla con i prodotti complementari appartenenti all'altro settore merceologico, assegnando all'interno della superficie di vendita autorizzata dell'esercizio una superficie non superiore ai 150 mq. e comunque non superiore al 20% della superficie di vendita autorizzata. A tale scopo è necessario presentare apposita comunicazione da parte dell'interessato.
3. Ai fini dei presenti Criteri sono escluse le forme di vendita non comprese nell'articolo 4, comma 1, lettere d), e), f), g) del D. Lgs.114/98.

Articolo 6 - Classificazione delle tipologie di strutture distributive

1. Gli esercizi di vendita in sede fissa, ai sensi degli articoli 7, 8 e 9 del D.Lgs. 114/98, si suddividono in:
 - Esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 150 mq.;
 - Medie strutture di vendita, aventi superficie di vendita compresa tra 151 mq. fino a 1.500 mq.;
 - Grandi strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
 - Centri commerciali.
2. Al fine di favorire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie nel rispetto della libera concorrenza, le medie e le grandi strutture di vendita sono classificate adottando la classificazione di cui al comma 2 dell'articolo 8 degli Indirizzi regionali. La classificazione delle medie strutture si riporta di seguito:

Esercizi di vicinato

Tutti gli esercizi commerciali aventi superficie non superiore a mq 150; la loro localizzazione è funzionalmente compatibile su tutto il territorio comunale fatte salve eventuali e specifiche limitazioni.

Medie strutture di vendita:

offerta alimentare e/o mista:

M-SAM1: superficie di vendita da 151 a 250 mq

M-SAM2: superficie di vendita da 251 a 900 mq

M-SAM3: superficie di vendita da 901 a 1.500 mq

offerta non alimentare:

M-SE1: superficie di vendita da 151 a 400 mq

M-SE2: superficie di vendita da 401 a 900 mq

M-SE3: superficie di vendita da 901 a 1.500 mq

Grandi strutture di vendita:

offerta commerciale mista

G-SM1: superficie di vendita da 1.501 a 4.500 mq

G-SM2: superficie di vendita da 4.501 a 7.500 mq

G-SM3: superficie di vendita da 7.501 a 12.000 mq

G-SM4: superficie di vendita oltre 12.000 mq

offerta commerciale non alimentare

G-SE1: superficie di vendita da 1.501 a 3.500 mq

G-SE2: superficie di vendita da 3.501 a 4.500 mq

G-SE3: superficie di vendita da 4.501 a 6.000 mq

G-SE4: superficie di vendita oltre mq 6.000

Centri commerciali

Medie strutture di vendita

M-CC: da 151 a 1.500 mq di superficie di vendita complessiva

Grandi strutture di vendita (oltre i limiti massimi di cui sopra)

G-CC1: superficie di vendita fino a 6.000 mq

G-CC2: superficie di vendita da 6.001 a 12.000 mq

G-CC3: superficie di vendita da 12.001 a 18.000 mq

G-CC4: superficie di vendita oltre i 18.000 mq

3. La modifica o l'aggiunta di un settore merceologico in una media o grande struttura di vendita, fatto salvo quanto previsto dal precedente articolo 5, comma 2, le variazioni di superficie di vendita che comportano il passaggio da una classe dimensionale all'altra, il trasferimento di sede dell'esercizio, comportano il rilascio di una nuova autorizzazione che è soggetta alle norme stabilite dai presenti Criteri, ed in particolare al rispetto degli articoli 9, 13, 14 e 18.

Articolo 7 - Coerenza funzionale e urbanistica dello sviluppo urbano del commercio.

1. Ai sensi del D. Lgs. 114/98, lo sviluppo del commercio non è soggetto ad alcuna limitazione quantitativa, fatto salvo il rispetto dei principi contenuti nell'articolo 41 della Costituzione e nella legge 287/90 recante le norme per la tutela della concorrenza e del mercato.
2. Per garantire il rispetto della libera concorrenza e per l'efficace perseguimento degli obiettivi di cui all'articolo 3 dei presenti Criteri e del D. Lgs. 114/98, si ritiene essenziale che non si formino posizioni dominanti, e pertanto, ferma restando l'assenza di vincoli quantitativi allo sviluppo complessivo nelle singole zone, sono posti limiti di dimensione ai singoli punti di vendita.
3. L'insediamento degli esercizi commerciali in sede fissa è compatibile su tutto il territorio comunale fatte salve le limitazioni di cui al Piano Regolatore Generale ed ai successivi articoli 9, 13 e 14.

PARTE III - ASSETTO TERRITORIALE DELLA RETE DISTRIBUTIVA

Articolo 8 - Programmazione comunale.

1. Il Comune, nell'ambito della autonomia programmatica sancita dalle leggi, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della Legge regionale con la presente normativa, risponde all'obbligo di adeguare il suo strumento urbanistico generale nel rispetto dei principi e delle norme contenute negli Indirizzi Regionali.
2. Il Comune con la presente normativa adotta altresì i criteri per il rilascio delle autorizzazioni amministrative di cui all'articolo 8, comma 3 del D. Lgs. 114/98.
3. Il Comune di Montegrosso d'Asti, così come identificato dagli articoli 9, 10 e 11 degli Indirizzi Regionali, si identifica come un comune appartenente alla rete secondaria, classificandosi come minore.

Articolo 9 – Zonizzazione.

1. Le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite, fatto salvo quanto disposto relativamente alla destinazione d'uso delle aree o dei locali, nelle zone di insediamento commerciale così come definite dalla presente normativa.
2. Ai sensi dell'articolo 12 degli Indirizzi Regionali, la presente normativa individua sul territorio le zone attuali e potenziali di insediamento delle attività commerciali, in funzione del livello di aggregazione spaziale degli esercizi e del rapporto con il sistema delle residenze.
3. Poiché il territorio comunale presenta caratteri urbanistici ed antropici ben differenziati, con una definizione delle funzioni consolidata, si ritiene opportuno, con la presente normativa, procedere ad individuare e classificare le zone in:
 - Addensamenti commerciali: porzioni di territorio urbano o extraurbano, percepiti come omogenei ed unitari, che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nella quale il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi;
 - Localizzazioni commerciali: formate da zone urbane o extraurbane, sedi attuali o potenziali di insediamenti commerciali, ubicate all'esterno di addensamenti commerciali.

Articolo 10 - Individuazione degli addensamenti commerciali

1. Ai sensi dell'articolo 13 degli Indirizzi Regionali il Comune riconosce nell'ambito del proprio territorio i seguenti tipi di addensamento commerciale:

a. A.1 - ADDENSAMENTO COMMERCIALE STORICO RILEVANTE.

È riconoscibile nell'area centrale corrispondente al nucleo urbano di primo insediamento. È l'ambito commerciale di antica formazione, che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del centro urbano. Corrisponde con l'intero reticolo viario compreso nella delimitazione del Centro Storico come identificato dal P.R.G.C. più parte della via San Rocco, come dalla planimetria allegata alle presenti norme. Le vie perimetrali che contengono l'addensamento A.1 si considerano appartenenti a questo da entrambi i lati.

- b. **A.4 - ADDENSAMENTO COMMERCIALE MINORE.** È riconoscibile lungo gli assi viari della via Asti- Mare e via XX Settembre e della via che le collega attraversando la linea ferroviaria, come indicato nella cartografia allegata. Alle vie così identificate che compongono l'addensamento si applica una estensione oltre l'ultimo esercizio pari a 100 mt lineari, applicando quanto stabilito dall'art. 13, comma 3, lettera d), ultimo capoverso degli Indirizzi regionali, per i motivi evidenziati nella relazione, riducendo tale estensione a 50 metri lineari perpendicolari rispetto agli stessi assi stradali.
2. Per una più precisa identificazione si fa riferimento alla cartografia allegata alle presenti norme.
 3. Il Comune presenta delle caratteristiche urbanistiche e commerciali che non consentono di identificare altri tipi di addensamenti commerciali nell'ambito del proprio territorio.

Articolo 11 - Criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali.

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 1 e 2 degli Indirizzi regionali, sola mente le localizzazioni commerciali urbane non addensate di tipo L. 1 sono riconoscibili per iniziativa di chiunque ne abbia interesse rispettando integralmente i criteri ed i parametri di seguito riportati. Il riconoscimento di tali localizzazioni dovrà avvenire privilegiando, ove possibile le parti di territorio occupati da impianti produttivi dismessi da almeno cinque anni, situati all'interno di aree a diversa e prevalente destinazione, o nelle parti di territorio individuate con l'obiettivo di promuovere interventi di riqualificazione e/o riuso del patrimonio edilizio esistente.

Localizzazioni commerciali urbane non addensate L. 1.: sono le zone del tessuto residenziale candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Tali localizzazioni non devono far parte dell'addensamento storico rilevante (A. 1.), così come definito ed individuato dal precedente articolo 10.

Le localizzazioni di tipo L. 1. sono individuabili quando corrispondono ad aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano, sempre che sia prevista la destinazione d'uso commerciale già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione, nel rispetto totale dei seguenti parametri inderogabili e vincolanti. L'ordine di grandezza del parametro X.1. s'intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quelli indicati. Il parametro X.1 si intende soddisfatto anche nel caso in cui altre localizzazioni si riferiscano allo stesso nucleo residenziale.

EPIGRAFE	PARAMETRO	COMUNI MINORI
Ampiezza del raggio del nucleo in cui calcolare i residenti (mt.)	Y.1	500
Numerosità dei residenti nel cerchio	X.1	500
Distanza stradale massima della localizzazione da un nucleo residenziale (mt.)	J.1	500
Dimensione massima della localizzazione (mq)	M.1	10.000

5. La dimensione massima della localizzazione si ottiene sommando la superficie territoriale di tutte le aree contigue in cui sia ammessa la destinazione commerciale e che contestualmente vedano al loro interno, al momento del riconoscimento, l'esistenza di strutture di media o grande dimensione, oppure consentano l'insediamento di esercizi di media o grande dimensione (siano cioè già state riconosciute come localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1), anche se risultano separate da spazi pubblici o da opere di urbanizzazione primaria o secondaria.
6. **Localizzazioni commerciali urbano periferiche L. 2.:** Sono le zone ubicate in prossimità del tessuto residenziale urbano, lambite preferibilmente da assi viari di primo livello. Sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Tali localizzazioni non devono far parte dell'addensamento storico rilevante (A.1) o dell'addensamento urbano minore (A.4), così come definito ed individuato dal precedente articolo 10, nonché delle localizzazioni di tipo L.1. Le localizzazioni di tipo L.2. sono individuate nel rispetto totale dei seguenti parametri, inderogabili e vincolanti. L'ordine di grandezza dei parametri X.2., H.2. e W.2. si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quelli indicati.

7.

LOCALIZZAZIONI URBANO PERIFERICHE L. 2.	PARAMETRI
Ampiezza del raggio del nucleo in cui calcolare i residenti (mt)	1.000
Numerosità dei residenti all'interno del nucleo	500
Distanza stradale massima della localizzazione dal nucleo residenziale (mt)	500
Dimensione minima e massima del lotto (mq.)	5.000 - 30.000
Distanza minima da altro addensamento urbano A.1	NO
Distanza stradale minima da altra localizzazione L.2 (mt.)	1.000

8. Le localizzazioni così individuate, possono comprendere esercizi commerciali già in funzione, le cui future vicende autorizzative saranno assoggettate alle regole previste per la specifica localizzazione.

Articolo 12 - Individuazione delle localizzazioni commerciali

1. Ai sensi dell'articolo 14 degli Indirizzi Regionali il Comune riconosce nell'ambito del proprio territorio la seguente:

L.1 LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA. - via Asti-Mare.
È l'area identificata nella cartografia allegata alle presenti norme.

2. Inoltre come indicato nella relazione di definizione dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture ai sensi dell'art. 8 del D. Lgs. 114/98, nell'ottica di procedere ad una distribuzione sul territorio del servizio commerciale che si localizzi in maniera più addensata possibile, con la funzione di integrare e sostenere l'offerta del Centro Storico, al fine di perseguire l'obiettivo di raggiungere un potenziamento dell'offerta commerciale comunale ed una migliore concorrenza, si determina di riconoscere sul territorio comunale una localizzazione commerciale urbano periferica di tipo L. 2.

L.2 LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANO PERIFERICA NON ADDENSATA - ASTI-MARE. Essa corrisponde all'area identificata nel P.R.G.C. con la sigla D3, posta in fregio alla via Asti-Mare, così come indicata nella cartografia allegata alle presenti norme.

3. Ai sensi dell'articolo 29, comma 3 bis, della DCR 59 - 10831 del 24 marzo 2006, si stabilisce che la localizzazione commerciale urbano periferica sopra individuata sia sottoposta a "progetto unitario di coordinamento" di cui all'articolo 14, comma 4 lettera b) contenente apposita valutazione di compatibilità ambientale nel rispetto dei contenuti dell'art. 27 della presente normativa e ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40/98 e ad obbligatorio strumento urbanistico esecutivo, esteso all'intera area, che può essere attuato per parti. La convenzione relativa allo strumento urbanistico esecutivo non può regolamentare la presenza delle differenti tipologie di strutture distributive nei singoli edifici previsti tranne nel caso in cui ciò sia adeguatamente motivato in base a quanto previsto dalla legge 287/1990, e dagli atti assunti dai comuni in applicazione dell'articolo 27 c. 3 per i casi in esso previsti.
4. Chiunque ne sia interessato potrà richiedere il riconoscimento di localizzazioni commerciali urbane non addensate di tipo L. 1., in tutte quelle aree che siano totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato e in cui il P.R.G.C. indichi come destinazione d'uso il commercio già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione, sempre che dimostri il rispetto integrale dei parametri indicati all'articolo 11 delle presenti norme.

PARTE IV - COMPATIBILITÀ TERRITORIALE ALLO SVILUPPO.**Articolo 13 - Compatibilità territoriale allo sviluppo.**

1. Ai sensi dell'articolo 17 degli Indirizzi Regionali, la compatibilità territoriale allo sviluppo di ciascuna tipologia di strutture distributive è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di sede di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di permesso di costruire o autorizzazione edilizia relativa agli insediamenti commerciali.
2. Per ciascun addensamento commerciale e per ciascuna localizzazione commerciale si individuano le seguenti compatibilità tipologico funzionali:

TIPOLOGIE	SUPERFICI VENDITA	ADDENSAMENTI		LOCALIZZAZIONI	
		A.1.	A.4	L.1	L.2
Vicinato	Fino a 150	SI	SI	SI	SI
M SAM 1	151-250	SI	SI	SI	NO
M SAM 2	251-900	SI	SI	SI	SI
MSAM 3	901-1500	NO	NO	SI	SI (1)
M SE 1	151-400	SI	SI	SI	SI
M SE 2	401-900	SI	SI	SI	SI
M SE 3	901-1500	NO	NO	SI	SI
M CC	151-1500	SI	SI	SI	SI
G SEI	1501-3500	NO	NO	NO	SI

(1) solo nell'ambito dei centri commerciali compatibili con la presente tabella

3. Per il rilascio delle autorizzazioni relativa alle grandi strutture di vendita si applica la tabella di compatibilità territoriale di cui all'articolo 17 degli Indirizzi regionali.

Articolo 14 - Provvedimenti relativi a nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e del settore merceologico.

1. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite nel rispetto di quanto definito dall'articolo 15 degli Indirizzi Regionali.

Articolo 15 - Priorità ed accorpamenti delle autorizzazioni.

1. Per quanto riguarda gli accorpamenti e la priorità nell' esame delle domande si applica, per quanto compatibile con la presente normativa, le regole previste dall'articolo 21 degli Indirizzi Regionali.

Articolo 16 - Esercizi di vicinato.

1. Gli esercizi di vicinato, così come definiti al sensi dell'articolo 7 del D. Lgs. 114/98, possono insediarsi su tutto il territorio comunale nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dal P.R.G.C.

2. Le nuove aperture ed i trasferimenti di sede di esercizi di vicinato sono consentite previa comunicazione, come prevista dell'articolo 7 del D. Lgs. 114/98, e dimostrazione del rispetto degli standard urbanistici relativi alle superfici da destinare a parcheggio stabiliti dal P.R.G.C.
3. L'area relativa alla soddisfazione degli standard a parcheggio deve essere ricavata nell'area di pertinenza dell'edificio in cui è ubicata l'unità commerciale e comunque al di fuori della sede stradale.

PARTE V - COMPATIBILITÀ URBANISTICA ALLO SVILUPPO COMMERCIALE

Articolo 17 - Adeguamento del P.R.G.C., degli strumenti attuativi e dei regolamenti di polizia locale.

1. Le norme contenute nei presenti Criteri costituiscono, per la loro parte, adempimento delle disposizioni di cui all'articolo 4 della L. R. 28/99, nell'ambito delle approvazioni previste dall'articolo 29 comma 3, degli Indirizzi Regionali.

Articolo 18 - Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta.

1. L'insediamento di attività commerciali al dettaglio, oltre alla verifica dell'osservanza dello standard urbanistico di cui all'articolo 21, comma 1, punto 3), della Legge regionale 56/77, dovrà verificare altresì la dotazione del fabbisogno ai sensi dell'articolo 21, comma 2 della stessa legge regionale, verificando l'esistenza sia del numero di posti auto che della rispettiva superficie.
2. Il fabbisogno totale dei posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della successiva tabella, mentre il fabbisogno totale di superficie da destinare a parcheggio si ottiene moltiplicando il numero di posti auto così determinati per il coefficiente di trasformazione in superficie di un posto parcheggio.

TIPOLOGIE	Superficie di vendita	Formula da applicare
M SAM 2	400 - 900	$N = 35 + 0,05 (S - 400)$
M SAM 3	901 - 1800	$N = 60 + 0,10 (S - 900)$
M SE 2	401 - 900	$N = 0,045 \times S$
M SE 3	901 - 1500	$N = 0,045 \times S$
M CC	151 - 1500	$N = N + N' (*)$
G SE1	1501 - 3500	$N = 40 + 0,08(S-900)$

(*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel C.C. N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel C.C.

3. Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:
 - a) mq. 26 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di campagna;
 - b) mq. 28 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.
4. Gli esercizi commerciali alimentari o misti e gli esercizi commerciali extra alimentari con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono soddisfare solamente lo standard minimo per parcheggi pubblici, nel rispetto dell'art. 21, primo comma, numero 3), della legge Regionale n° 56/1997, riferito alla superficie lorda di pavimento pertinente all'attività commerciale.
5. Per il calcolo del fabbisogno di posti auto e della relativa superficie da destinare a parcheggio per le grandi strutture di vendita, si applicano i parametri di cui all'articolo 25 degli Indirizzi Regionali. Dalla planimetria allegata al progetto si dovrà evidenziare il rispetto sia del numero di posti auto, calcolato con le precedenti formule, sia della superficie destinata a parcheggio.

6. La verifica della dotazione del fabbisogno di posti auto e della relativa superficie da destinare a parcheggio per ciascuna delle tipologie di cui all'articolo 6 dei presenti Criteri, è da effettuarsi nel caso in cui venga rilasciata un permesso di costruire od una autorizzazione edilizia.
7. Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita ricadenti nell'addensamento storico rilevante di tipo A.1, si applica l'articolo 25, comma 5, degli Indirizzi Regionali, e pertanto non è richiesto il soddisfacimento del fabbisogno di posti auto previsto dal comma 2 dei presenti Criteri.
8. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie non soggetta alle norme dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/77 ed ai precedenti commi del presente articolo, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della legge 1150/42, così come modificata dalla legge 122/89.

Articolo 19 - Salvaguardia dei beni culturali e ambientali.

1. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 56/77 s.m.i. e secondo le finalità indicate all'articolo 6 del D.Lgs. 114/98.
2. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nella zona urbana centrale storica oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettate al rispetto di quanto disposto dagli strumenti urbanistici vigenti.

Articolo 20 - Verifica dell'impatto sulla viabilità e regolamentazione delle aree di sosta.

1. Le autorizzazioni per le nuove aperture, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita delle attività commerciali con superficie di vendita superiore ai 900 mq. su tutto il territorio comunale, sono soggette ad una verifica preventiva favorevole circa l'impatto sulla viabilità, ed alle eventuali soluzioni se sussistono problemi, effettuata dagli Uffici Tecnici comunali sulla base di una relazione da presentarsi in sede di domanda di autorizzazione.
2. Lo studio di cui al comma precedente deve comprendere anche la valutazione e la verifica approfondita delle condizioni di mercato con specifico riferimento al rischio di formazione di posizioni dominanti ed alla garanzia che possa svilupparsi correttamente la dinamica concorrenziale.
3. Tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni urbane non addensate e nelle localizzazioni urbano periferiche devono dimostrare all'atto della presentazione della domanda di autorizzazione, oltre alla disponibilità di parcheggi, anche quella di appositi spazi o cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi in attesa di scarico.

PARTE VI - DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 21 - Interventi per il sostegno degli insediamenti commerciali.

1. L'Amministrazione comunale al fine di preservare, sviluppare e potenziare le dinamiche competitive del commercio e gli effetti positivi che queste forniscono al consumatore, alle forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano, promuove la realizzazione di progetti e programmi anche di natura urbanistica ed edilizia, volti alla riqualificazione del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine e dell'identità urbana locale, ai sensi dell'articolo 19 degli Indirizzi Regionali.
2. Nell'ambito di queste finalità possono essere previste le seguenti tipologie di intervento:
 - a) Progetti integrati di rivitalizzazione (PIR).

Articolo 22 - Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei permessi a costruire/DIA.

1. I permessi a costruire o le DIA relative alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto di quanto previsto dalla legge regionale 56/77 e s.m.i., seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali secondo quanto indicato dal D. Lgs. 114/98.
2. I permessi a costruire o le DIA relative alle grandi strutture di vendita devono essere rilasciate entro novanta giorni dalla pubblicazione sul B.U.R. del parere favorevole espresso dalla conferenza di servizi così come prevista dall'articolo 3, comma 5, della L. R. 28/99.

Articolo 23 - Forme particolari di commercio.

1. Le erboristerie sono da considerarsi esercizi di carattere misto, e pertanto il soggetto che intenda esercitare la vendita di prodotti di erboristeria deve essere in possesso del requisito professionale previsto per il commercio dei generi alimentari.
2. L'attività di vendita di mangimi e prodotti alimentari per animali è da considerarsi di carattere misto, e pertanto il soggetto che intenda esercitare la vendita di mangimi e prodotti alimentari per animali deve essere in possesso del requisito professionale previsto per il commercio dei generi alimentari.
3. L'attività di vendita corrispondente alle tabelle merceologiche speciali è vincolata all'attività principale di farmacia, rivendita di generi di monopolio o di distribuzione di carburanti e non può essere ceduta o comunque trasferita separatamente dall'attività principale alla quale inerisce.
4. Le attività di vendita di giornali e riviste rimangono assoggettate alla normativa di settore che fa capo al D. Lgs. 170/2001 ed all'apposito piano comunale.
5. Non costituisce attività di somministrazione di alimenti e bevande l'assaggio gratuito degli stessi organizzato dal venditore a fini di promuovere i prodotti in vendita.

Articolo 24 - Norme finali.

1. Per quanto non espresso nei presenti Criteri si applica, per quanto compatibile, quanto riportato negli Indirizzi regionali, nella L.R. 28/99 e nel D. Lgs. 114/98