

COMUNE DI REVIGLIASCO D'ASTI
PROVINCIA DI ASTI

**PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**

**VARIANTE PARZIALE N.5
AL VIGENTE P.R.G.C.
AI SENSI DEL 5° C. DELL'ART.17 DELLA L.R. N.56/77 E S.M.I.
"VARIANTE NORMATIVA"**

(PROGETTO DEFINITIVO)

ELABORATO 2
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL SINDACO

DELIBERA CONSILIARE N. DEL

Studio di Architettura
Arch. PIERLUIGI RAMELLO
Via S. Guasti n.1 (sede)
Via P. Micca n.30 (studio)
14100 Asti

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I

CARATTERISTICHE GENERALI DEL PIANO

ART.1 CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE VIGENTE

La variante generale al piano regolatore comunale di Revigliasco d'Asti disciplina l'uso del suolo comunale mediante la classificazione delle aree che costituiscono il territorio, con individuazione delle rispettive destinazioni ammesse e la determinazione delle prescrizioni operative per l'attuazione.

La variante si compone dei seguenti documenti:

Relazione con integrazioni relative alle controdeduzioni.

Norme tecniche di attuazione (oggetto di Variante R.I.R. ai sensi della L.R. n.1/07)

Schede d'intervento (oggetto di Variante R.I.R. ai sensi della L.R. n.1/07)

Schede di sicurezza delle sostanze “ Deposito di GPL di Revigliasco d’Asti, strada Bocchino n.10

Elaborato tecnico R.I.R.

Tavola 6/V-Planimetria con fasce marginali dei comuni contermini.

Tavola 7/V-Planimetria generale di piano (oggetto di Variante R.I.R. ai sensi della L.R. n.1/07)

Tavola 7/V.1 “Planimetria generale con Identificazione elementi territoriali vulnerabili”, in scala 1:5.000

Tavola 7/V.2 “Planimetria generale con Identificazione elementi ambientali vulnerabili”, in scala 1:5.000

Tavola 7/V.3 “Planimetria illustrativa con classificazione della vulnerabilità ambientale del territorio comunale, in scala 1.10.000

Tavola 8/V-Sviluppo concentrico.

Tavola 8A/V-Sviluppo Concentrico “2”

Tavola 9/V-Annucleamenti frazionali-Cascine Bossole-Strada Rivoira-Cascine Ritanasso-Cascine Doano-Cascine Boschiero- Cascina Rivoira Bassa- Villa Castellero

Tavola 9A/V-Annucleamenti frazionali-Cascine Binelli-Cascine Garetti-Zona D1

Tavola 9B/V-Annucleamenti Frazionali-Cascine Castelletto-Cascine Novara-Cascine Casanova-Cascine Montanella e Lumello.

Tavola 9C/V-Annucleamenti Frazionali-Zona C2-ZonaBC7-Strada Provinciale. (oggetto di Variante R.I.R. ai sensi della L.R. n.1/07)

Scheda quantitativa dei dati urbani

Relazione geologico tecnica-integrazione

Carta geologica strutturale-Tav.1/G

Carta geomorfologica e dei dissesti -Tav.2.1/G integrazione

Carta geoidrologica-Tav.3.1/G- integrazione

Carta di sintesi (circolare PGR 7/LAP) -Tav. 4.1/G integrazione

Carta dell’acclività .Tav.5/G

La relazione illustrativa non ha natura vincolante e cogente ,ma costituisce motivazione delle scelte della variante e riferimento interpretativo nel caso di dubbi sui contenuti e prescrizioni del piano stesso.

Costituiscono del pari motivazione delle scelte di piano e riferimento interpretativo senza natura vincolante o cogente le indicazioni descrittivo statistiche delle schede di area ove non siano espresse sotto forma di prescrizione.

La Variante urbanistica di “Adeguamento al D.M. 9 maggio 2001, in materia di pianificazione

urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente industriale rilevante” è costituita dai seguenti Elaborati:

Relazione Illustrativa

Norme tecniche di attuazione

Schede d'intervento

Tavola 7/V-Planimetria generale di piano, in scala 1:5.000 (tale elaborato comprende anche le indicazioni planimetriche contenute nella Tavola 10V-Tavola dei vincoli -Uso dei suoli-infrastrutturazioni esistenti)

Tavola 7/V.1 “Planimetria generale con Identificazione elementi territoriali vulnerabili”, in scala 1:5.000

Tavola 7/V.2 “Planimetria generale con Identificazione elementi ambientali vulnerabili”, in scala 1:5.000

Tavola 7/V.3 “Planimetria illustrativa con classificazione della vulnerabilità ambientale del territorio comunale, in scala 1.10.000

Tavola 9/CV “ Annucleamenti frazionali: “ Zona C2 – Zona BC7 – Strada Provinciale “

Schede di sicurezza delle sostanze “ Deposito di GPL di Revigliasco d’Asti, strada Bocchino n.10

Elaborato tecnico R.I.R.

ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE N.5

Relazione Illustrativa

Norme tecniche di attuazione

ART.2. AREE.

Il territorio del comune di Revigliasco d'Asti è distinto nelle seguenti aree urbanistiche, oltre quelle vincolate a servizi e quelle, anche costituite da singoli edifici, per specifiche utilizzazioni di interesse pubblico:

- 1) di conservazione (A) e AR
- 2)di ristrutturazione del concentrico(B) e degli annucleamenti rurali (BR).
- 3) di completamento o consolidamento a prevalente destinazione residenziale(BC)
- 4)Di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale(C)
- 5)Di riordino e completamento a destinazione produttiva prevalente(BD)
- 6)Di nuovo impianto a prevalente destinazione produttiva (DD)
- 7)Agricole(E)
- 8)Agricole rivierasche e di fascia fluviale.(EH)

Gli interventi ammissibili nelle sopraelencate aree sono elencati e descritti nel successivo titolo 2° delle presenti N.T.A. e nelle schede allegate.

ART.3. TIPI D'INTERVENTO

I tipi d'intervento previsti sono i seguenti:

- 1)Manutenzione ordinaria (a)
- 2)Manutenzione straordinaria(b)
- 3)Restauro e risanamento conservativo senza variazione di destinazione d'uso (c1)
- 4)Restauro e risanamento conservativo con variazione di destinazione d'uso(c2)
- 5)Ristrutturazione edilizia di tipo A(d1)
- 6)Ristrutturazione edilizia di tipo B (d2)
- 7)Demolizione e ricostruzione (e1-e2)

8)Ampliamento(f1-f2)

9)Nuova costruzione(g)

Gli interventi di recupero dalla lettera a) alla e2) s' intendono in successione graduale d'importanza, essendo sempre consentiti, anche se non specificamente previsti, quelli di grado minore rispetto a quello tipicamente ammesso nella scheda di area.

Il consiglio comunale, con deliberazione motivata, potrà decidere, senza che ciò costituisca variante al P.R.G. modificazioni parziali o totali per le varie aree, dei tipi d'intervento di recupero(da a) a e2)) purché dette variazioni non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e servizi, ai sensi e con le modalità di cui ai commi specifici dell'art. 17 della legge regionale 56/1977 e s.m.e i.

Le presenti norme specificano al titolo 3° i contenuti dei vari tipi d'intervento, in adeguamento al contenuto della circolare del presidente della giunta regionale 5/SG7URB del 27.4.1984.

ART.4 MODALITA DI ATTUAZIONE DEL PRG.

Il PRG si attua tramite interventi diretti consentiti da autorizzazioni o concessioni edilizie o mediante strumenti urbanistici esecutivi, obbligatori ove prescritti e secondo le modalità ,le prescrizioni e i parametri urbanistici previsti dalle schede d'intervento delle singole aree.

Anche in mancanza di specifica prescrizione che imponga lo strumento esecutivo, l'amministrazione comunale potrà richiederne la formazione o, in alternativa , i privati proprietari proporla qualora se ne riscontrino, in concreto, da parte dell'amministrazione comunale i presupposti e la necessità in relazione al grado di urbanizzazione esistente e da prevedere e alla qualità del disegno urbanistico da realizzare.

Le norme tecniche di attuazione specificano al titolo IV i contenuti e le modalità di approvazione dei vari strumenti urbanistici esecutivi.

ART.4bis MODIFICHE DELLE MODALITA' ATTUATIVE DEL P.R.G.C.

In tutti gli articoli delle presenti N.T.A. e delle Schede di intervento i termini "concessione edilizia, autorizzazione edilizia" si intendono sostituiti da "Permesso di costruire, S.C.I.A. o altro titolo abilitativo al contempo vigente", nel rispetto delle specifiche norme di Legge che regolamentano gli ambiti di riferimento di ciascun titolo abilitativo.

ART.5. DESTINAZIONI D'USO INDIVIDUATE DAL PRG.

Le destinazioni d'uso individuate dal PRG sono le seguenti:

- 1)Residenziale
- 2)Produttiva (industria artigianato, stoccaggio merci)
- 3)Terziaria (direzionale, turistico recettiva, commerciale),
- 4)Agricola(residenziale o produttiva).

Le presenti norme, con le schede di zona che ne fanno parte, indicano le destinazioni d'uso vietate o ammesse intendendosi che la prima ad essere citata è quella principale e quelle successive le secondarie i cui limiti, ove necessario , sono indicati nelle schede d'intervento.

ART.6. AREE PER SERVIZI

In applicazione dell'art. 21 della legge regionale 56 del 5.12.1977 le aree per servizi sono dimensionate e ripartite in base alle destinazioni d'uso in atto e a quelle realizzabili in forza delle previsioni del piano regolatore generale nelle varie aree.

Ai sensi del citato art. 21 della legge urbanistica regionale gli standard assunti per la formazione del P.R.G. e da osservare in sede di attuazione per le varie categorie di servizi sono , di norma , individuati come segue:

1) PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

mq. 18 per abitante

2) PER GLI INSEDIAMENTI DIREZIONALI E COMMERCIALI

Nelle zone di nuovo impianto 100% della superficie lorda di pavimento di cui la metà destinata a parcheggio pubblico.

Nelle zone di riordino e completamento 80% della superficie lorda di pavimento di cui la metà destinata a parcheggio pubblico.

3) PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

a) in zona di nuovo impianto 20% della superficie territoriale di cui almeno la metà destinata a parcheggio pubblico

b) In zona di completamento il 10% della superficie territoriale di cui almeno la metà destinata a parcheggio pubblico.

Con eccezione di quanto stabilito nell'ultimo comma del presente articolo il PRG individua cartograficamente e vincola le aree a servizi, conformemente a quanto previsto dagli art. 21 e 22 della L.R. 56/1977.

Ove il piano indichi le sottoclassi di servizi relative ai vari tipi di standard di cui ai citati art. 21 e 22 LR 56/77 tale indicazione potrà essere variata, con apposita deliberazione del consiglio comunale, passando da una sottoclasse all'altra, senza che ciò costituisca variante al PRGC.

L'intervento su dette aree è riservato di norma alla pubblica amministrazione.

Potrà essere ammesso l'intervento diretto del privato, per la realizzazione di strutture di servizio, solo previa redazione di convenzione che regoli il regime giuridico del suolo, nonché modalità e forme di utilizzazione del servizio stesso che garantiscano la fruibilità pubblica.

Nelle aree la cui trasformazione edilizia o urbanistica è ammessa solo previa formazione di strumento urbanistico esecutivo, le aree per servizi, nella misura prevista dagli standard di PRG e meglio specificata nelle schede di area, dovranno essere identificate e conferite alla proprietà comunale nell'ambito della realizzazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

Le destinazioni delle aree per servizi potranno essere variate ai sensi e con le modalità previste dall'art. 1 della legge N. 1/1978.

Le presenti norme tecniche di attuazione indicano all'art.28 le modalità d'intervento e i parametri urbanistici che regolano l'attuazione delle aree per servizi.

TITOLO II

CARATTERISTICHE E PRESCRIZIONI GENERALI DELLE SINGOLE AREE.

ART.7.AREE DI CONSERVAZIONE DI TIPO A

Il P.R.G. inoltre classifica di tipo A nel concentrico e AR negli annucleamenti rurali quelle aree di più antica edificazione, il cui assetto edificato caratterizza i nuclei d'insediamento originari sul territorio comunale.

Le aree di tipo A e AR sono classificate di particolare tutela ambientale e al loro interno tutti gli interventi sottoposti a strumento urbanistico esecutivo o a concessione edilizia devono ottenere il preventivo e vincolante parere della commissione regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali ai sensi dell'art. 91/bis della legge regionale urbanistica N. 56 /1977 e s.m.i. Le aree di tipo A nel loro complesso sono vocate alla residenza e alle attività commerciali, terziarie e artigianali ad essa connesse.

Sono escluse comunque le destinazioni d'uso per attività artigianali ed industriali inquinanti nocive o moleste.

Le aree di tipo A sono definite in sede di PRG "zone di recupero";al loro interno sono consentiti interventi di recupero descritti nell'art.3. delle presenti norme fino agli interventi di tipo d2), ma comunque, nei limiti massimi, nell'ambito dei parametri urbanistici, e con le modalità indicati dalle singole schede di area;sempre all'interno di detti limiti e parametri nelle aree di tipo A è consentita la ristrutturazione edilizia con variazione di destinazione d'uso a residenza ed attività connesse di locali originariamente destinati all'agricoltura, quand'anche si tratti di porticati aperti su uno o due lati.

Le singole schede d'intervento potranno prevedere se detti interventi possano essere finalizzati solo alla realizzazione di accessori alle residenze esistenti o anche alla realizzazione di unità residenziali autonome; in quest'ultimo caso allorquando l'intervento preveda la creazione di più di una nuova unità immobiliare dovrà essere sottoposto alla preventiva redazione di piano di recupero esteso a tutta l'area interessata dall'intervento stesso.

Il PRG nel dimensionamento delle aree per servizi e nel calcolo complessivo della capacità insediativa teorica residenziale tiene conto della maggior capacità insediativa connessa a detti interventi di variazione di destinazione d'uso.

Le schede d'intervento delle varie singole aree indicano gli interventi consentiti in ciascuna di esse.

Il P.R.G. identifica inoltre all'interno o all'esterno dei perimetri delle aree di tipo A edifici e complessi di particolare valore storico o ambientale,vincolati ai sensi della legge 1089 del 1939, identificati con asterisco nella cartografia di progetto;detti edifici sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo previo nulla osta della competente soprintendenza ai monumenti del Piemonte.

ART.8.AREE DI RISTRUTTURAZIONE (DI TIPO B E BR)

1)Il P.R.G. definisce di ristrutturazione quelle aree caratterizzate da edificazione di vecchio impianto residenziale agricolo necessitanti di rinnovazione o riordino nel concentrico(B) e in annucleamenti rurali (BR).

Dette aree sono caratterizzate da edificazione isolata o continua residenziale o residenziale agricola, costituenti parti di vecchia edificazione dell'abitato o annucleamenti rurali, talora connotate da superfetazioni e tipologie distributive o strutturali inadeguate ai fabbisogni e agli standards correnti. Le aree di tipo B e BR nel loro complesso sono destinate alla residenza e alla residenza agricola; in esse sono anche consentite le attività commerciali e di artigianato di servizio connesse alla

residenza.

2) All'interno delle aree di tipo B e BR non sono consentite nuove edificazioni autonome sui lotti liberi ma solo gli interventi descritti nell'art.3 delle presenti norme fino al punto f2) da attuarsi, nei limiti e secondo i parametri urbanistici previsti dalle singole schede di area ;sempre all'interno di detti limiti e parametri nelle aree di tipo B e BR è consentita la ristrutturazione con variazione di destinazione d'uso a residenza ed attività connesse di locali originariamente destinati all'agricoltura, quand'anche si tratti di porticati aperti su un lato indipendentemente da verifiche di conteggi volumetrici ; i relativi interventi allorquando prevedano la creazione di più di una nuova unità immobiliare dovranno essere sottoposti alla preventiva redazione di piano di recupero esteso a tutta l'area interessata dagli interventi stessi.

La delimitazione dei piani di recupero potrà essere oggetto di deliberazione comunale posteriore all'adozione del presente P.R.G.

Gli interventi di ampliamento di cui ai punti f1) ed f2) saranno consentiti all'interno delle aree B e BR solo ed esclusivamente allorquando risulti totalmente effettuato il recupero dei locali originariamente destinati all'agricoltura di cui al presente punto 2); detti interventi dovranno comunque conformarsi ai disposti dell'art. 41 delle presenti norme tecniche di attuazione relativo alle "caratteristiche tipologiche degli interventi".

All'interno dell' Area B6, la Variante parziale in oggetto, individua un ambito territoriale destinato a "verde privato" di carattere pertinenziale di un edificio esistente, esso é caratterizzato dalla presenza di un'area verde con piantumazione di alberature prive di significativo valore naturalistico, da una piscina e da uno stagno di carattere pertinenziale e da piccole tettoie/ porticati, con strutture edilizie interrato, su tale area sono unicamente ammessi interventi a salvaguardia e valorizzazione del "verde" esistente, quelli per la realizzazione di percorsi pedonali, attrezzature e strutture da giardino (aperte e/o chiuse) e interventi similari, con una superficie coperta massima pari a 18 mq. ed una altezza non maggiore di 2,40 all'imposta della copertura.

Esse potranno essere realizzate in legno o muratura intonacata tinteggiata nelle colorazioni previste dal vigente "Piano del colore", con manto di copertura in coppi.

Il PRG nel dimensionamento delle aree per servizi e nel calcolo complessivo della capacità insediativa teorica residenziale tiene conto della maggior capacità insediativa connessa a detti interventi di variazione di destinazione d'uso .

ART.9.AREE DI COMPLETAMENTO E SATURE DI TIPO BC

Le aree di tipo BC sono caratterizzate da edificazione recente su edifici isolati in aree parzialmente o totalmente urbanizzate negli ultimi anni in discrete condizioni statico manutentive e di abitabilità,ovvero da lotti inediti singoli compresi nell'ambito o nell'immediata adiacenza di dette aree.

In dette aree caratterizzate nelle schede d'intervento da indici volumetrici e prescrizioni costruttive sono ammessi i seguenti interventi:

1) Per quanto riguarda le aree BC1, BC2,BC3, BC6, quelli descritti nell'art.3 delle presenti norme fino agli interventi di tipo f2) da attuarsi, nei limiti e secondo i parametri urbanistici previsti dalle singole schede di area. solo tramite ampliamenti nella percentuale massima del 20% della superficie utile esistente, da effettuarsi una tantum nell'arco temporale di vigore del presente P.R.G., finalizzati alla realizzazione di modeste integrazioni funzionali di accessori delle residenze esistenti nell'ambito dei lotti di pertinenza; gli ampliamenti potranno essere ammessi solo allorquando risultino già totalmente recuperati ad usi residenziali o pertinenziali alla residenza eventuali volumi a destinazione rurale non più utilizzabili per la conduzione aziendale.

2) Per quanto riguarda le aree BC4,BC5, BC7, BC8, BC9 sono ammessi sui lotti liberi anche

interventi fino al punto g) dell'art. 3 delle presenti norme di attuazione, nei limiti e secondo i parametri urbanistici previsti dalle singole schede di area.

Al fine di sanare carenze pregresse sono inoltre ammessi nelle aree di tipo BC interventi di risistemazione delle pertinenze non edificate con opere di sostegno, sistemazione del terreno, recinzioni .

Sono infine ammesse realizzazioni ex novo o completamenti di opere di urbanizzazione primaria a servizio delle residenze esistenti.

Nelle aree di tipo BC sono ammesse destinazioni miste di residenza ed attività produttive artigianali e commerciali purché compatibili con la residenza.

ART.10.AREE DI NUOVO IMPIANTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (C)

Il P.R.G. definisce aree di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale (C) le aree a destinazione residenziale prive o non sufficientemente dotate di opere di urbanizzazione primaria, necessitanti pertanto ,nell'ambito dell'intervento residenziale di realizzazione di opere di infrastrutturazione primaria.

All' interno delle aree di tipo C sono consentiti gli interventi descritti nell'art.3 delle presenti norme fino agli interventi di tipo g) ma comunque , nei limiti massimi , nell'ambito dei parametri urbanistici, e con le modalità indicate dalle singole schede di area.

Nelle aree di tipo C l'insediamento dovrà venir attuato (..)tramite strumento urbanistico esecutivo.

All'interno delle aree di tipo C sono ammesse, unitamente alle destinazioni residenziali, destinazioni miste residenziali artigianali o residenziali commerciali sempre nel rispetto delle prescrizioni delle schede d'intervento.

ART.11.AREE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Il PRG definisce aree di riordino e completamento a destinazione produttiva prevalente (BD) quelle aree urbane caratterizzate dalla presenza insediamenti produttivi necessitanti di riordino. Dette aree sono dotate di opere di urbanizzazioni primarie sufficienti per gli insediamenti esistenti, ma necessitano di integrazione e completamento in caso di ampliamenti dei medesimi o di realizzazione di nuovi insediamenti.

All' interno delle aree di tipo BD sono consentiti, per le sole attività produttive, gli interventi descritti nell'art.3 delle presenti norme fino agli interventi di tipo f2) ma comunque , nei limiti massimi , nell'ambito dei parametri urbanistici, e con le modalità indicate dalle singole schede di area;le relative concessioni per ampliamenti saranno subordinate alla previsione di realizzazione di spazi pubblici per attrezzature funzionali agli impianti produttivi di cui all'art. 21 punto 2) comma primo della L.R. 56/1977 e s.m.e i. in ragione del 10% della superficie fondiaria.

Le ristrutturazioni potranno altresì prevedere la realizzazione di parti residenziali tramite variazione di destinazione d'uso nei limiti delle superfici utili esistenti.

ART.12 AREE DI NUOVO IMPIANTO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA (DD)

Il P.R.G. definisce aree di nuovo impianto a prevalente destinazione produttiva (DD) le aree a destinazione produttiva non dotate di opere di urbanizzazione primaria, necessitanti pertanto ,nell'ambito degl'interventi di realizzazione d'impianti produttivi di realizzazione di opere di nuove opere d' infrastrutturazione.

All' interno delle aree di tipo DD sono consentiti gli interventi descritti nell'art.3. delle presenti norme fino agli interventi di tipo g) ma comunque , nei limiti massimi , nell'ambito dei parametri urbanistici, e con le modalità indicate dalle singole schede di area.

Nelle aree di tipo DD(...) l'insediamento dovrà venir attuato tramite strumento urbanistico esecutivo;le singole schede d'intervento potranno prevedere per interventi particolarmente limitati l'attuazione tramite concessioni singola convenzionata.

Nelle aree di tipo DD potranno essere realizzate residenze per i conduttori, proprietari o custodi delle aziende in ragione di una per ogni unità produttiva nel limite di 200 mq. di superficie residenziale utile per ogni 1000 mq. di superficie produttiva con un massimo di 400 mq.

ART.13.AREE AGRICOLE (E)

1)La variante al piano regolatore definisce aree agricole le aree contrassegnate in cartografia con la lettera E.

A dette aree viene associato un indice volumetrico corrispondente alle colture prevalenti nell'area ai sensi dell'art. 25 della legge regionale urbanistica N. 56/1977 e s.m. e i.

In sede di richiesta di edificazione verrà conteggiato l'indice volumetrico corrispondente alla coltura in atto alla data della richiesta stessa.

2)Le aree agricole di tipo E hanno come destinazione prioritaria quella delle aziende agricole e della residenzialità agricola ad esse connessa; nella destinazione agricola è compresa la destinazione agrituristica nei limiti e con le caratteristiche prescritte dalle leggi di settore.

Costituiscono destinazione secondaria, pure ammessa, la residenzialità nell'ambito delle edificazioni esistenti non più collegate funzionalmente ad aziende agricole, le piccole attrezzature commerciali e di artigianato di servizio direttamente funzionali ed indispensabili al mantenimento e allo sviluppo della destinazione principale di zona, nei limiti indicati nel presente articolo e nelle singole schede d'intervento.

3) Nelle aree agricole di tipo E sono consentiti, nei limiti più sotto specificati e nell'ambito dei parametri urbanistici precisati nelle schede d'intervento i tipi d'intervento di cui al precedente articolo 3 fino al punto g) .

4)A) Le concessioni per la realizzazione di nuove residenze rurali con un massimo mc. 1000,00 di volume complessivo per residenza di sono rilasciate agli imprenditori agricoli a titolo principale, anche quali soci di cooperative, ai proprietari dei fondi o a chi abbia titolo per l'uso esclusivo degli imprenditori agricoli o dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo, nonché agli imprenditori agricoli non a titolo principale purché possano dimostrare che la consistenza effettiva dell'azienda e la sua produzione generano un fabbisogno di 200 giornate lavorative annue ai sensi della legge regionale N. 63 del 12.10.1978 e s.m.i. e purché stabiliscano residenza e domicilio nell'azienda interessata; nell'ipotesi di concessioni da rilasciarsi a soggetti non imprenditori agricoli a titolo principale le concessioni medesime saranno rilasciate a titolo oneroso, previo parere, relativo all'effettiva esistenza e consistenza dell'azienda della commissione agricola comunale istituita ai sensi della legge regionale N.63/1978.

B) Le concessioni per la realizzazione tramite nuova costruzione di attrezzature di servizio delle aziende agricole vengono rilasciate ai medesimi soggetti di cui al precedente punto A).

Sempre ai medesimi soggetti di cui al punto A) del presente articolo è consentita la variazione di destinazione d'uso a residenza ed attività connessa dei locali originariamente destinati all'agricoltura, quand'anche si tratti di porticati aperti su uno o due lati senza verifica di conteggio volumetrico con un massimo di 400 mq. di superficie utile purché non vengano create più di due nuova unità residenziale.

E' inoltre ammesso, sempre da parte dei medesimi soggetti di cui al punto A) del presente articolo, limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale, "una tantum" nel periodo di vigore della

presente variante al piano regolatore l'ampliamento delle residenze agricole esistenti alla data di adozione del progetto preliminare della presente variante al PRG di Revigliasco d'Asti, fino ad un massimo del 20% delle superfici residenziali utili esistenti, con un minimo sempre ammesso di 25 mq., anche nel caso in cui le aree di proprietà dell'azienda non siano sufficienti per giustificare la nuova volumetria.

Le concessioni di cui ai punti A e B sono comunque rilasciate nei limiti delle specifiche prescrizioni e dei parametri urbanistici indicati dalle singole schede di area delle zone agricole, fatto salvo quanto sopra consentito in deroga ai parametri volumetrici.

5) Le concessioni per nuove edificazioni dovranno avere come requisito indefettibile, l'esistenza di infrastrutture primarie che nelle zone agricole potrà essere definita come segue:

a) presenza di rete fognaria o possibilità di realizzare sistemi alternativi di smaltimento comunque conformi alle normative igieniche vigenti.

b) possibilità di approvvigionamento idrico da acquedotto pubblico o da acquedotto privato di certificata potabilità

c) possibilità di accesso da viabilità pubblica o privata comunque agibile con automezzi.

6) Le concessioni o autorizzazioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui ai punti da a) a d2) del precedente articolo 3 sono rilasciate, oltre che ai soggetti di cui alla lettera A) del presente articolo anche a soggetti non imprenditori agricoli; nell'ambito di dette concessioni o autorizzazioni è consentita, una tantum nell'arco di tempo di vigenza della presente variante al piano regolatore, la variazione di destinazione d'uso a residenza ed attività connessa dei locali originariamente destinati all'agricoltura, quando anche si tratti di porticati aperti su uno o più lati senza verifica di conteggio volumetrico entro il limite massimo di 200 mq. di superficie utile purché non venga creata più di una nuova unità residenziale.

7) Il rilascio delle concessioni per gli interventi edificatori nelle zone agricole finalizzati alla realizzazione di residenze o attrezzature agricole è subordinato alla presentazione al sindaco di un atto d'impegno dell'avente diritto con i contenuti previsti dall'art. 25 della legge regionale urbanistica N. 56 del 1977 e s.m.e i.

Il mutamento di destinazione d'uso per cause di forza maggiore o per morte del concessionario è normato dall'art. 25 della legge regionale urbanistica N. 56 e s.m.e i.

Per il conteggio dei volumi necessari alle nuove costruzioni è ammesso l'accorpamento di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui e anche in comuni diversi entro la distanza di 5 Km. misurati in linea d'aria dal centro aziendale.

Tutte le aree in zona agricola la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono inedificabili e sono evidenziate, di volta in volta, su mappe catastali tenute in pubblica visione.

8) Nelle aree agricole, la dove indicato nelle schede di area, potranno essere realizzati impianti sportivo ricreativi per attività da svolgersi all'aperto con le attrezzature di stretta pertinenza con tassativa esclusione di quelle attrezzature che assumano rilievo prevalente (ristoranti, club house, residenze) rispetto a quelle dirette alla pratica dello sport.

Ove dette attrezzature siano pertinenze di residenze esistenti, di uso esclusivamente privato e non prevedano la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica, saranno ammissibili in forza di semplici autorizzazioni ai sensi dell' art. 56 della legge regionale 56/1977 e s. m. e i.

In ogni altro caso potranno essere ammesse soltanto in regime di piano d'intervento convenzionato d'iniziativa pubblica o privata che preveda e garantisca:

a) La totale autosufficienza dal punto di vista dell'urbanizzazione primaria.

b) L'utilizzazione degli impianti anche a parziale favore della collettività

c) Il corretto inserimento ambientale delle opere.

9) All'interno dell'area agricola E1, il P.R.G.C. individua un fabbricato, non più utilizzato a fini agricoli, sul quale sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, senza incrementi

volumetrici, finalizzati anche all'insediamento di attività di carattere terziario (commerciale per la somministrazione di alimenti e bevande) nel limite massimo di 150 mq. di superficie utile.

Gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione urbanistica o atto di impegno unilaterale, che garantisca un accesso dalla viabilità pubblica e l'assoggettamento di idonee aree per servizi pubblici ed attrezzature pubbliche, nella misura di 1 mq./1mq. di superficie commerciale (almeno il 50% di tale superficie deve essere destinato a parcheggio).

Le aree a parcheggio pubblico e privato, salvo diverse disposizioni in materia di inquinamento, dovranno essere realizzate con pavimentazioni di tipo semipermeabili.

Le aree di stoccaggio all'aperto di prodotti e materie prime e le aree ecologiche dovranno essere mascherate con apposite quinte di siepi ed alberature di medio fusto, costituite da essenze arboree locali.

Gli interventi dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- almeno il 10% delle superfici a servizi generali di comparto è destinato a verde permeabile
- almeno il 10% della superficie fondiaria dei lotti è destinato a verde privato di lotto, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada
- in sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo, siano valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla relazione illustrativa generale "Metodologia e criteri per la valutazione degli impatti sul paesaggio"
- la progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate alla realizzazione di strutture commerciali si pone in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi previsti
- tali aspetti sono sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o identificabilità culturale
- l'attivazione del presente intervento dovrà avvenire previa verifica della conformità degli aspetti urbanistici e delle relative prescrizioni contenute nell'Allegato A alla DCR 563-13414 del 29/10/1999 (in ultimo modificata dalla DCR 59 – 10831 del 24/03/2006, in particolare agli articoli 15,23,24,25 e 26)
- il Comune dovrà dimostrare l'avvenuta cessazione dell'attività agricola da parte dell'imprenditore agricolo, ai sensi dell'art. 25 comma 10 della L.R. 56/77
- in sede di rilascio di Permesso di costruire il progetto allegato alla richiesta dovrà valutare tutti gli aspetti relativi ad un corretto inserimento ambientale.

10) All'interno delle Aree agricole la Variante parziale in oggetto, individua due "Ambiti edificati a futura destinazione artigianale in area agricola" " A.E.a.1 e A.E.a.2", sono costituiti da edifici esistenti, non più utilizzati a fini agricoli e privi di vincolo al mantenimento della destinazione agricola, con le relative aree di carattere strettamente pertinenziale.

- All'interno di tali ambiti sono ammessi interventi di variazione di destinazione d'uso finalizzati all'insediamento di modeste attività a carattere artigianale produttivo o di servizio, compatibili con l'ambiente circostante, con numero di addetti non maggiori di 5.
- Gli interventi non potranno determinare alcun incremento delle superfici lorde di pavimento delle volumetrie e delle superfici coperte esistenti.
- Le nuove superfici utili lorde di pavimento a destinazione artigianale dovranno essere reperite quindi all'interno delle strutture edilizie esistenti e non potranno avere una superficie maggiore di 200 mq. per l'Ambito "A.E.a.1" e di 500 mq. per l'Ambito "A.E.a.2"
- I nuovi insediamenti sono subordinati al rilascio di un "Permesso di costruire convenzionato" al fine di definire:
 - . modalità attuative degli interventi
 - . previsioni di idonei sistemi ed impianti tecnologici che garantiscano l'assenza di immissioni nocive in atmosfera

- . norme finalizzate ad un corretto inserimento dell'attività nel contesto esistente (con particolare riferimento alle norme in materia di compatibilità acustica, (verifica del clima acustico), accessibilità e verifica del carico urbanistico sulla viabilità esistente),
- . rispetto delle norme specifiche di settore,
- . l'eventuale stoccaggio all'aperto di prodotti o materiali dovrà essere previsto in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature;
- .individuazione delle aree per standard urbanistici, oggetto di cessione o di assoggettamento all'uso pubblico, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i. (in misura non inferiore al 10% della s.l.p. a destinazione artigianale prevista), da individuare ed assoggettare all'uso pubblico all'interno delle aree pertinenziali; in particolare le aree a parcheggio, salvo diverse disposizioni in materia di inquinamento, dovranno essere realizzate con pavimentazioni di tipo semipermeabili.
- Gli interventi edilizi relativi all'Ambito" A.E.a.2, compreso all'interno del "Galassino" denominato "Oasi del Tanaro",che prevedono modifiche ai prospetti, alla copertura degli edifici e/o altre opere esterne sono subordinati al parere vincolante della "Commissione Locale del Paesaggio" ai sensi del D. Lgs 22/01/2004 N.42 e s.m.i.,

ART. 14 .AREE AGRICOLE RIVIERASCHE E DI FASCIA FLUVIALE (EH)

1) La variante al piano regolatore generale di Revigliasco d'Asti definisce aree EH le aree agricole rivierasche di fascia fluviale del fiume Tanaro.

Le aree di tipo EH hanno come destinazione prioritaria la conservazione o la bonifica dell'attuale assetto idrogeologico, forestale ed agricolo.

In esse é inoltre ammessa la residenzialità agricola e le strutture di servizio alle aziende agricole esclusivamente nell'ambito dei nuclei aziendali edificati esistenti.

Alle aree di tipo EH viene associato un indice volumetrico corrispondente alle colture prevalenti esistenti nell'area ai sensi dell'art. 25 della legge regionale urbanistica N. 56/1977 e s.m.e i.

L'indice volumetrico di cui al punto precedente potrà essere utilizzato per il conteggio di cubatura residenziale afferente a costruzioni ricadenti in altre zone agricole di tipo E, su cui agiscono i vincoli imposti dal P.S.F.F. pubblicato sulla G.U. n.47 del 26.2.98 e dal "Galassino" di cui al D.M. 1/8/85 denominato "Oasi del Tanaro".

2)Nelle aree EH le porzioni comprese all'interno della fascia di deflusso della piena identificate dal piano stralcio delle fasce fluviali dell'autorità di bacino del fiume Po adottato con deliberazioni n.n. 26, 28, 29/97 del 11.12.1997 del comitato istituzionale (fascia A) sono consentiti esclusivamente gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali e alla eliminazione dei fattori incompatibili con essi.

Nella citata fascia A sono consentite le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo come definiti dalle lettere a),b),c) art. 31 legge 457/12978 e comunque senza aumenti di superfici o volumi e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici.

Nella restante parte della zona EH sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 delle presenti norme fino alla lettera f2), purché le eventuali nuove superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento di cui al citato piano stralcio delle fasce fluviali.

Nei limiti previsti dalle specifiche schede di zona gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti potranno prevedere loro sopraelevazioni con incremento di superfici o volumi non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione di questi ultimi.

2bis) All'interno delle Aree agricole é individuato sugli Elaborati grafici un ambito territoriale occupato da un insediamento produttivo esistente riconosciuto come "stabilimento a rischio di

incidente industriale rilevante”, ai sensi del D.Lgs 334/1999.

Nelle Aree EH1 la presente Variante urbanistica definisce, inoltre, cartograficamente sugli specifici Elaborati grafici i limiti delle aree di isodanno, di esclusione e di osservazione relative all'impianto sopraccitato, ai sensi delle vigenti norme di legge.

Gli Elaborati contenenti tali perimetri sono:

Tavola 7/V-Planimetria generale di piano, in scala 1:5.000

Tavola 7/V.1 “Planimetria generale con Identificazione elementi territoriali vulnerabili”, in scala 1:5.000

Tavola 7/V.2 “Planimetria generale con Identificazione elementi ambientali vulnerabili”, in scala 1:5.000

Tavola 7/V.3 “Planimetria illustrativa con classificazione della vulnerabilità ambientale del territorio comunale, in scala 1:10.000

I limiti delle aree in oggetto sono i seguenti :

- . Aree isodanno ad elevata letalità, viene determinata individuando una fascia con raggio di 70 m. dalla fonte del rischio
- . Aree isodanno di inizio letalità, viene determinata individuando una fascia con raggio di 110 m. dalla fonte del rischio
- . Area di esclusione viene determinata individuando una fascia di estensione pari a 200 m. del confine dell'attività
- . Area di osservazione viene determinata individuando una fascia di estensione pari a 500 m. del confine dell'attività

Per gli eventuali edifici esistenti compresi all'interno delle fasce relative alle curve isodanno (70m, e 110)”, sono ammessi unicamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla lettera c1); per quelli compresi all'interno delle aree di esclusione e di osservazione sono invece ammessi unicamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e gli ampliamenti fino alla lettera f2), nel rispetto dei seguenti parametri definiti nell' Elaborato “Schede di intervento”relativamente all'area urbanistica in oggetto.

All'interno delle Aree di esclusione e di osservazione non sono comunque ammessi interventi che ricadono nelle categorie territoriali A,B,C, come indicate nel D.M. 9/5/200.

All'interno delle Aree ad elevata letalità non sono comunque ammessi interventi che ricadono nelle categorie territoriali A,B,C,D come indicate nel D.M. 9/5/200.

All'interno delle Aree di inizio letalità non sono comunque ammessi interventi che ricadono nelle categorie territoriali A,B,C come indicate nel D.M. 9/5/200.

3)Fatte salve le prescrizioni di cui al precedente punto 2 le concessioni e autorizzazioni di recupero fino al punto f) dell'art. 3 delle presenti norme di attuazione verranno rilasciate ai medesimi soggetti con le medesime modalità e condizioni prescritte ai punti 5), 6) e 7) del precedente articolo 13 delle norme tecniche di attuazione.

4)In carenza e fino all'approvazione del piano di settore delle attività estrattive nelle aree golenali del fiume Tanaro , che costituirà, ove approvato dai competenti organi, normativa specifica per le attività estrattive nell'area EH , tutte le richieste per la coltivazione di cave o per movimenti di terra in estensione delle attività estrattive esistenti, oltre ad adeguarsi ai limiti e alle prescrizioni previste dalla vigente legislazione regionale e nazionale, dovranno documentare e garantire, oltre ai tempi e alle modalità di successiva bonifica dei suoli interessati, anche la compatibilità con l'attuale equilibrio idrogeologico ed ecoambientale e la coerenza con i progetti e le finalità del più volte citato piano stralcio delle fasce fluviali redatto dall'autorità di bacino del fiume Po.

A tal fine l'amministrazione comunale si riserva di richiedere che le relative progettazioni,

corredate da relazione geologico tecnica ed idraulica, siano oggetto di esame preliminare oltre che dai competenti organi regionali e comunali anche dagli organi tecnici dell'autorità di bacino del fiume Po.

5) Nelle aree agricole EH, la dove indicato nelle schede di area e nelle tavole di piano e comunque all'esterno della fascia di tipo A) di cui al piano stralcio delle fasce fluviali e nel pieno rispetto del vincolo L. 1497 di cui al D.M. 1.8.85 "Galassino", potranno essere realizzate sistemazioni dei suoli, attrezzature di servizio, strettamente connesse ad attività ricreative, sportive e di osservazione naturalistica da svolgersi all'aperto con esclusione di quelle attrezzature che assumano rilievo prevalente (ristoranti, club house, residenze) rispetto a quelle dirette alla pratica dello sport e dell'osservazione naturalistica,

Dette opere potranno essere ammesse soltanto in regime di concessione edilizia convenzionata che preveda e garantisca:

- a) La totale autosufficienza dal punto di vista dell'urbanizzazione primaria.
- b) L'utilizzazione delle strutture anche a parziale favore della collettività
- c) Il corretto inserimento ambientale delle opere e la sua coerenza con gli equilibri ecoambientali ed idrogeologici previsti dal piano stralcio delle fasce fluviali redatto dall'autorità di bacino del fiume Po.

TITOLO III

CARATTERISTICHE DEI VARI TIPI D'INTERVENTO PREVISTI DAL PRG.

Secondo i disposti dell'art. 13 della L.R. 56/77 e successive modificazioni e delle indicazioni della circolare regionale P.G.R N.5/SG/URB del 27.04.84 il P.R.G precisa gli interventi ammissibili per le varie aree a norma delle seguenti definizioni.

ART.15. MANUTENZIONE ORDINARIA.(a)

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio e più precisamente:

Per quanto riguarda le finiture esterne degli edifici la pulitura di facciate, la riparazione e sostituzione parziale di infissi, i ripristini parziali e le riprese di tinteggiature intonachi e rivestimenti, la riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e comignoli, la riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

Per quanto riguarda le finiture interne e gli impianti interni la riparazione e sostituzione di tinteggi, intonachi, rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi elementi decorativi impianti e apparecchiature, purché vengano mantenuti i caratteri originari.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici e le relative strutture la riparazione, sostituzione

parziale e adeguamento degli impianti e delle relative reti e installazione di nuovi impianti ove non comportino alterazioni alle opere murarie, creazione di nuove aperture o realizzazione di volumi tecnici.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva o terziaria sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie sempre che non generino aumento di superfici utili o modifiche dei locali.

ART. 16.MANUTENZIONE STRAORDINARIA (b)

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici o integrare servizi igienico sanitari e impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso e più precisamente:

Per quanto riguarda le finiture esterne rifacimento e nuova formazione di intonachi, rivestimenti tinteggi; sostituzione di infissi e ringhiere, coibentazioni e rifacimenti totali delle coperture a condizione che rimangano immutati sagome, tipo di strutture e tipo di manto di copertura.

Per quanto riguarda gli elementi strutturali consolidamenti, rinnovamenti e sostituzioni di parti di elementi strutturali degradati, rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, ove degradate, mantenendo immutati posizionamento e caratteri originari e senza modificazione dei prospetti.

Per quanto riguarda le tramezzature e aperture interne realizzazione o eliminazione di aperture interne e di tramezzature, purché non venga modificato il numero e l'assetto delle unità immobiliari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva e terziaria sono ammesse le modificazioni distributive necessarie per l'installazione degli impianti necessari al rispetto delle normative sulla igienicità, sicurezza e tutela dagli inquinamenti e le opere murarie ad esse connesse.

ART.17.RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO SENZA VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO (c1)

Costituiscono interventi di restauro e risanamento conservativo senza variazione di destinazione d'uso gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne mantengono la destinazione d'uso in atto.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino, il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli organismi estranei.

Detti interventi sono più precisamente definibili come in appresso:

Per quanto riguarda le finiture esterne il loro ripristino, sostituzione ed integrazione con l'impiego di materiali e tecniche congruenti volte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia degli elementi di pregio, con l'esclusione di ogni impoverimento dell'apparato decorativo:

Per quanto riguarda gli elementi strutturali, loro ripristino e consolidamento statico; ove ciò non sia possibile per lo stato di degrado sono ammesse sostituzioni e ricostruzioni, limitatamente alle parti degradate.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali, ove degradate o crollate, purché ne sia mantenuto l'originale posizionamento e vengano impiegate tecniche e materiali congruenti con i caratteri dell'edificio.

Sono ammesse modeste integrazioni di elementi strutturali, ove indispensabili alla stabilità del

fabbricato, purché realizzate con materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

Non sono comunque ammesse alterazioni planovolumetriche, realizzazione di nuovi orizzontamenti e modifiche delle quote d'imposta di scale, orizzontamenti, coperture.

Per quanto riguarda la distribuzione interna sono ammessi interventi di modificazione dell'assetto distributivo che si limitino alla realizzazione o al tamponamento di varchi per porte e passaggi, alla realizzazione di parti di muri divisorii, fermo restando l'obiettivo prioritario di ripristinare e valorizzare gli ambienti interni, con particolare riguardo a quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici di pregio (volte, soffitti, pavimenti, decorazioni, pitture).

Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

E' prescritto il ripristino di tutte le finiture, o in caso di impossibilità, il loro rinnovamento o sostituzione con materiali e tecniche, congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio.

Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Per quanto riguarda gli impianti e gli apparecchi igienico sanitari è consentita la realizzazione ed integrazione dei medesimi, con eventuale installazione delle necessarie reti; i volumi tecnici dovranno, di norma, essere ricavati all'interno del volume dell'edificio senza alterarne l'impianto strutturale e distributivo. Detti volumi potranno essere realizzati all'esterno dell'edificio solo in caso di destinazioni produttive o terziarie purché non generino incremento di superfici utili destinate alle relative attività.

ART.18.RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO CON VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO (c2).

Sono ammessi gli interventi fisicamente descritti dal precedente art. N.17

E' ammessa inoltre la variazione di destinazione d'uso di parti o dell'intero immobile, nell'ambito delle destinazioni d'uso elencate dal precedente art.17 purché la nuova destinazione d'uso sia compatibile dal punto di vista del decoro con l'immobile in oggetto e sia tale da non generare pregiudizio dal punto di vista statico o della conservazione dell'immobile stesso.

Gli interventi di cui al presente articolo saranno ammessi solo a seguito di concessione e assimilati dal punto di vista dell'onerosità agli interventi di ristrutturazione edilizia

ART.19.RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (d1,d2)

Con il termine di ristrutturazione edilizia s'intendono quegli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la previsione di nuove destinazioni d'uso, purché compatibili con quelle previste per l'area urbanistica in cui è sito l'edificio.

A seconda del peso e del rilievo delle trasformazioni previste la ristrutturazione edilizia potrà essere definita di tipo A (d1) o di tipo B (d2).

Nell'ambito delle ristrutturazioni edilizie di tipo A sono ammessi i seguenti interventi:

Per quanto riguarda le finiture esterne : rifacimento e nuova formazione con conservazione degli elementi di pregio.

Per quanto riguarda gli elementi strutturali: consolidamento, integrazione o sostituzione degli elementi strutturali senza aumento di superfici utili tramite la realizzazione di nuovi solai, mantenendo le quote d'imposta dei solai sostituiti e conservando l'impianto distributivo strutturale originario.

Per quanto riguarda le murature perimetrali: conservazione e valorizzazione dei prospetti; è

ammesso il parziale rifacimento dei muri esterni con modificazioni delle aperture.

Distribuzione interna: sono ammesse modificazioni dell'assetto planimetrico, aggregazioni e suddivisione delle unità immobiliari, rifacimenti e nuova formazione di finizioni interne .

Sono ammessi recuperi di parti di fabbricato ad originaria destinazione agricola, chiuse o aperte su uno o più lati, al fine di realizzare parti residenziali o loro pertinenze e accessori, nonché locali destinati ad attività compatibili con la residenza,

Impianti igienico sanitari ed impianti tecnologici.

Sono ammesse integrazioni e nuove realizzazioni di impianto igienico sanitari, integrazioni e nuove installazioni d' impianti tecnologici.

I relativi volumi tecnici,ove si dimostri l'impossibilità di contenerli nel volume edificato, potranno essere realizzati all'esterno dell'edificio, nei limiti dei parametri urbanistici relativi alle distanze e alle altezze propri dell'area in cui è sito l'edificio.

Ristrutturazione edilizia di tipo B (d2)

Sono ammessi tutti gli interventi consentiti per la ristrutturazione edilizia di tipo A ed è inoltre ammesso, per quando riguarda la struttura degli edifici, il rifacimento, mantenendo immutata la posizione, di tutte le parti di muratura in precarie condizioni statiche; sono inoltre ammessi il rifacimento dei solai anche a quote diverse rispetto ai solai preesistenti, la realizzazione di nuovi solai anche allorquando si generi in tal modo un incremento delle superfici utili, nei limiti dei parametri urbanistici indicati nelle singole aree; è inoltre ammesso il rifacimento con nuove caratteristiche di sviluppo delle scale e delle parti comuni nonché la realizzazione di nuovi collegamenti verticali, anche all'esterno dei fabbricati, ove ciò sia necessario al mantenimento dell'impianto strutturale e compositivo originario.

ART.20.DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (e1,e2)

Con il termine demolizione e ricostruzione si indicano quegli interventi volti a sostituire parti del tessuto edilizio esistente.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono essere di due tipi:

1)(e1)Demolizione e ricostruzione di edifici di modesta qualità architettonica intrinseca aventi strutture in condizione di elevato degrado e non recuperabili, costituenti porzione di sistemi di edifici di rilevante o significativa monumentalità urbanistica d'insieme.

L'intervento in tal caso consiste nel rifacimento dell'esistente edificio, nella medesima posizione e con le medesime caratteristiche architettoniche e di ingombro planivolumetrico, fatta salva, ove prevista dalle schede di area, la possibilità di prevedere l'adeguamento alle altezze minime interne previste dalle normative igienico sanitarie.

2) (e2) demolizione e ricostruzione di edifici di modesta qualità architettonica , all'interno di aree di non significativo pregio urbanistico destinate nel loro complesso alla ristrutturazione.

L'intervento in tal caso consiste nel rifacimento di un nuovo edificio, avente la medesima capacità insediativa di quello demolito, secondo parametri urbanistici definiti dalle singole schede di area.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione saranno ammessi solo nel caso di edifici gravemente lesionati o fatiscenti la cui impossibilità al recupero attraverso gli altri interventi previsti dal PRG sia attestata da perizia asseverata di tecnico abilitato.

ART.21.AMPLIAMENTO (f1,f2,)

Con le sigle f1) ed f2) sono rispettivamente indicati il completamento di edifici esistenti ottenuto tramite l'ampliamento volumetrico degli edifici medesimi realizzato principalmente tramite incremento di superficie coperta e l'ampliamento volumetrico realizzato tramite sopraelevazione senza significativo incremento di superficie coperta.

Ove le norme o le singole schede di area prevedano l'ammissibilità di interventi di tipo f2) essi

sono ovviamente condizionati alle altezze massime previste per le varie aree dalle singole schede.

ART.22. NUOVA COSTRUZIONE.

Con il termine nuova costruzione si intende la realizzazione di nuovi edifici su aree libere.

Gli interventi di nuova costruzione vengono attuati in regime di piano esecutivo convenzionato ove insistenti su aree non sufficientemente dotate di opere di urbanizzazione primaria; gli interventi che per ridotta dimensione o per presenza delle infrastrutturazioni primarie necessarie non richiedano una progettazione urbanistica esecutiva potranno essere attuati in regime di concessione singola o concessione convenzionata o subordinata ad atto d'impegno unilaterale.

Le loro caratteristiche sono definite dai parametri urbanistici indicati nelle singole schede d'intervento della varie aree.

TITOLO IV

MODALITA DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ART.23.CONTENUTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI.

La variante al piano regolatore generale comunale di Revigliasco d'Asti si attua tramite strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, oltre che tramite concessioni edilizie singole , autorizzazioni edilizie e dichiarazioni d'inizio attività.

Gli strumenti urbanistici esecutivi tramite i quali potrà essere attuato il piano regolatore generale e i relativi contenuti e modalità di adozione approvazione ed attuazione sono i seguenti:

-piano particolareggiato con i contenuti, gli elaborati e le modalità di formazione e approvazione descritte dagli art.38,39,40 della legge regionale urbanistica N. 56 /1977 e s.m.e.i, nonché dell'art.41 per gli eventuali piani di edilizia economica e popolare da redigersi e dell'art. 42 ove l'amministrazione decida di dotarsi di piano per gli insediamenti produttivi.

-Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente con i contenuti, gli elaborati e le modalità di formazione e approvazione di cui all'art. 41 bis della legge urbanistica regionale N. 56/1977 e s.m.i.

-Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa od obbligatorio con i contenuti , gli elaborati e le modalità di formazione e approvazione di cui agli art. 43,44,45 della legge urbanistica regionale N. 56/1977 e s.m.e i.

-Piano tecnico esecutivo di opere pubbliche con i contenuti, gli elaborati e le modalità di formazione e approvazione di cui all'art. 46 della legge urbanistica regionale N. 56/1977 e s.m.e i.

Gli strumenti urbanistici esecutivi potranno al loro interno prevedere posizionamenti delle aree per servizi e della viabilità di distribuzione interna anche diversi da quelli indicati dalla cartografia della variante purché non vengano diminuite le superfici complessive destinate a viabilità e servizi.

ART. 24.ATTUAZIONE DEL PRG TRAMITE CONCESSIONI EDILIZIE , AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E DENUNCE D'INIZIO ATTIVITA'.

Tutti gl'interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica nel territorio comunale sono soggetti a concessione , autorizzazione edilizia o denuncia di inizio attività

Sono in particolare soggetti a denuncia di inizio attività gli interventi di cui all'art.4 della legge 4/12/1993 N. 493 come modificata dalla legge 23.12.1996 N. 662 art. 2 comma N. 60.

Caratteristiche e validità delle concessioni , delle autorizzazioni edilizie e delle denunce di inizio attività sono quelle indicate rispettivamente negli art. 49 e 56 della citata legge regionale urbanistica e nella citata legislazione nazionale che regola le denunce di inizio attività.

ART. 25. MODALITÀ D'INTERVENTO E PARAMETRI URBANISTICI DA RISPETTARE NELLE AREE DESTINATE A SERVIZI.

Nelle aree destinate a servizi dal piano regolatore generale dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

a) AREE PER L'ISTRUZIONE

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

Per gli edifici di nuova costruzione l'altezza massima non potrà superare i mt. 10,50, la superficie coperta il 50% del lotto, le distanze dai confini dovranno essere di mt. 5,00 dalle strade.

Le aree a parcheggio di pertinenza dovranno essere pari almeno al 20% della superficie del lotto.

Per gli interventi di recupero sarà ammesso il mantenimento dei volumi esistenti indipendentemente dai parametri urbanistici di cui sopra e il suo incremento entro un massimo del 25%, fatte salve le distanze da strade e confini privati; è ammessa l'aderenza ad edifici preesistenti posti a confine.

b) AREE PER ATTREZZATURE SOCIALI D'INTERESSE COMUNE.

In dette aree è ammessa la realizzazione di attrezzature amministrative, culturali, sociali, assistenziali e ricreative.

Per gli edifici di nuova costruzione ovvero di recupero si applicheranno i seguenti parametri urbanistici:

l'altezza massima non potrà superare i mt. 15,00, la superficie coperta il 60% del lotto,

le distanze dai confini privati previste saranno pari a 5,00 mt., ma sono inoltre ammesse anche costruzioni in aderenza, non sono previste distanze dalle strade

c) AREE PER IL VERDE ATTREZZATO IL GIOCO E LO SPORT.

Sono destinate al gioco e a giardini pubblici nonché ad attività sportive.

In dette aree sarà ammessa la realizzazione di attrezzature mobili in forma precaria, quali chioschi o posti di ristoro, attrezzature per il gioco e lo sport; solo in quest'ultimo caso le strutture potranno essere permanenti purché almeno il 40% della superficie venga mantenuto a verde.

Sull'area 21 P E destinata a verde e sport dovrà essere garantito in sede attuativa il rispetto delle prescrizioni imposte dalla Relazione Geologico – tecnica integrativa.

d) AREE PER IL PARCHEGGIO PUBBLICO.

Dette aree sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno arretrato e futuro di parcheggio pubblico.

I parcheggi dovranno essere realizzati a livello stradale con esclusione di costruzioni permanenti di qualsiasi genere.

ART. 26. MODALITÀ D'INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE D'IMPIANTI TECNOLOGICI CONNESSI ALLE URBANIZZAZIONI DI RETE (ELETTRIFICAZIONI, TELEFONIE, ACQUEDOTTI, METANODOTTI, VIABILITÀ, IMPIANTI DI FOGNAZIONE E DEPURAZIONE) E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

Le ubicazioni e le modalità costruttive per la realizzazione sul territorio di attrezzature per le opere di cui al presente articolo prescindono dalle destinazioni d'uso ammesse dal PRG con la sola eccezione delle destinazioni d'uso previste per le fasce di tipo A e dal piano stralcio delle fasce fluviali redatto dall'autorità di bacino del fiume Po e adottato con deliberazione N.1/1996 del 5 febbraio 1996 dal Comitato Istituzionale.

Sono comunque fatti salvi i diritti di terzi e la possibilità, da parte dell'amministrazione comunale, sentito il parere della commissione igienico edilizia, di richiedere modifiche ai progetti presentati al fine di garantire un corretto inserimento delle opere nel contesto ambientale.

Nelle fasce di rispetto indicate nelle cartografie di piano relative ai nastri stradali e ai vincoli cimiteriali sono ammesse, le destinazioni a verde pubblico o privato, la destinazione a parcheggio scoperto ed in genere l'installazione di impianti connessi alle primarie urbanizzazioni (reti elettriche, telefoniche, canalizzazioni fognarie e di acquedotto e relativi manufatti), nonché in regime precario, la costruzione d'impianti per la distribuzione di carburante limitatamente alle sole fasce di rispetto stradale.

Le cartografie di piano indicano le fasce di rispetto delle strade provinciali e comunali.

Anche in assenza di specifica indicazione nella cartografia di piano dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto minima corrispondente a quanto prescritto dall'art. 1 del DPR 26.04.1993 N: 147 dalle strade vicinali, comunali e provinciali.

Le cartografie di piano indicano inoltre le fasce di rispetto dagli impianti di depurazione; anche in assenza di specifica indicazione cartografica dovrà essere mantenuta, da eventuali nuovi impianti di depurazione una fascia di rispetto di ml. 100 dalle vasche di depurazione.

La disattivazione di impianti di depurazione, sancita con deliberazione del consiglio comunale, genera la decadenza delle rispettive fasce di rispetto.

Ai sensi di quanto disposto dal R.D. n.45 del 3.2.1901 e successivamente dai D.M. 13.10.1996 (Ministero dell'ambiente) i depositi di gas di petrolio liquefatti pubblici, di interesse pubblico o di carattere generale, previa osservanza delle norme di sicurezza disciplinate da specifiche leggi di settore, tra cui il D.P.R. 175/88 sulle Aziende a rischio potranno essere localizzati, nelle aree agricole di tipo EH, con esclusione delle aree site nella fascia A) e rispettando i limiti normativi nella fascia B) del Piano Stralcio Fasce Fluviali adottato con deliberazioni nn.26, 28, 29/97 del 11.12.1997 (G.U. n.47 del 26.2.1998), nonché nel pieno rispetto del vincolo autorizzativo di cui alla L. 1497/39 introdotto con D.M. 1.8.85 "Galassino" richiamato dal Piano Territoriale Regionale.

TITOLO V

PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E NORME EDILIZIE

Art. 27 VIABILITA' E SEZIONI STRADALI

La sezione minima delle strade esterne agli abitati, di nuova formazione con prevalente funzione di collegamento con direttrici provinciali e regionali o con strade statali di penetrazione sarà di mt. 9.

La sezione minima delle strade interne di nuova realizzazione con prevalente funzione di distribuzione capillare o di strade di lottizzazione non potrà essere inferiore ai mt 7,00.

Potranno essere ammesse sezioni inferiori fino a mt. 5 unicamente per strade da realizzarsi al fine di dare accesso a singoli lotti, purchè dotate di piazzole per la sosta e l'inversione di marcia.

L'amministrazione comunale potrà comunque, sentita la commissione igienico edilizia, imporre sezioni più ampie, nell'iter di esame dei progetti esecutivi o dei piani di lottizzazione in funzione di particolari esigenze.

Ogni modifica/creazione di accessi lungo strade di competenza provinciale dovrà essere preventivamente concordata ed autorizzata dal Servizio Viabilità della Provincia di Asti.

ART. 28. DISTANZE TRA COSTRUZIONI E DAI CONFINI

La distanza tra le costruzioni, in caso d'interventi di ristrutturazione e di ampliamento, ove consentiti, non dovrà risultare al termine dell'intervento inferiore a quella preesistente.

In caso d'interventi di nuova costruzione, ove si vengano a generare confrontanze di pareti con sviluppo superiore a ml. 3,00 la distanza minima dai fabbricati esistenti non dovrà essere inferiore ai ml. 10.

Nel caso in cui le pareti confrontino per meno di ml. 3,00 la distanza minima tra dette pareti non potrà essere inferiore a mt. 5,00, fatte salve le eventuali maggiori distanze dovute al distacco obbligatorio dai confini privati.

La distanza minima delle nuove costruzioni dai confini privati non potrà essere inferiore ai mt. 5,00.

La dove indicato dalle schede di area è ammessa la costruzione in aderenza ad edifici preesistenti posti a confine, ovvero l'edificazione a confine in presenza di atto di assenso o di scrittura privata registrata e trascritta del proprietario confinante e il suo impegno pure registrato e trascritto a realizzare in aderenza del erigendo fabbricato le future costruzioni.

Le costruzioni a destinazione non residenziale che non superino i tre metri di altezza potranno essere realizzate a confine, nel rispetto comunque delle norme del codice civile; ove non siano poste a confine dovranno comunque mantenere dal confine stesso la distanza minima di 5 metri.

Le distanze sopra indicate andranno rispettate anche in caso di sopraelevazioni che superino l'altezza di mt.1,00.

ART. 29. DISTANZE DALLE STRADE NELLE ZONE URBANE.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente verranno mantenute per gli interventi consentiti le distanze e gli allineamenti esistenti fatte salve modeste rettifiche dei fili edilizi che potranno venir previste da eventuali piani di recupero o imposte in sede di concessione edilizia dall'amministrazione comunale; in quest'ultimo caso ove vengano effettuate rettifiche di allineamento a seguito di ristrutturazioni edilizie in cui sia prevista la demolizione del paramento murario verso la pubblica via, gli eventuali sedimi di risulta dovranno essere dismessi al comune. In tutte le altre aree urbane perimetrate dal piano regolatore generale, ove non sia previsto dalle schede di area il mantenimento di fili edilizi esistenti dovranno essere mantenute dalle pubbliche vie le seguenti distanze:

Per strade di larghezza inferiore a mt. 7	mt. 5,00
Per strade da mt. 7 a mt.15	mt. 7,50
Per strade superiori a mt.15	mt. 10,00

Nelle aree di nuovo impianto, da attuarsi tramite strumento urbanistico esecutivo e nelle aree agricole dovranno essere mantenute per le nuove edificazioni e gli ampliamenti le distanze previste dall'art. 1 del DPR 26 aprile 1993 N. 147. per le strade di tipo A,B, C; per le strade di tipo F dovranno essere mantenute le distanze previste dalle singole schede di area.

Gli eventuali muri di recinzione verso strada eseguiti secondo le modalità di cui al successivo art.43 nel caso di strade di tipo A,B, C,F fuori dai centri abitati e di tipo A e D nei centri abitati, dovranno essere posti alle distanze minime dal ciglio stradale previste dall'art. 1 del DPR N. 147 del 26.04.1993.

Per le altre tipologie di strade le distanze delle recinzioni dovranno essere di almeno mt.1,50 dal ciglio stradale in tutte le aree, fatta salva la possibilità dell'amministrazione, sentita la commissione igienico edilizia, di imporre maggiori o minori arretramenti al fine di mantenere allineamenti preesistenti.

E' altresì ammessa nelle fasce di rispetto veicolare la esecuzione di recinzioni, comunque con arretramento dal ciglio delle strade veicolari, non inferiore a mt. 1,50 e dai percorsi pedonali di mt. 0,50, con l'impegno da parte del concessionario alla demolizione senza indennizzo del manufatto e alla cessione gratuita dell'area a semplice richiesta del comune.

ART.30.PARCHEGGI E AUTORIMESSE

Indipendentemente dalle aree a parcheggio previste negli spazi pubblici ogni singolo edificio di nuova costruzione residenziale, o nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, dovrà essere dotato di aree coperte o scoperte per il parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. edificati con un minimo comunque inderogabile di due posti macchina per ogni unità abitativa.

Per gli insediamenti non residenziali, indipendentemente dalle superfici per servizi pubblici, dovranno essere previsti parcheggi privati nelle seguenti misure minime:

-Per insediamenti direzionali e commerciali 0,5 mq. per mq. di superficie utile.

-Per gli insediamenti produttivi dovrà essere destinato a parcheggio privato almeno il 10% dell'area del lotto netto d'insediamento.

Tutti parcheggi dovranno essere identificabili nel progetto dell'insediamento.

Ove le schede d'intervento prevedano la realizzazione di verde privato è consentita la costruzione di autorimesse interrato nello spazio sottostante il verde privato, a condizione che venga assicurata sopra dette autorimesse, mediante coltre di terreno naturale di adeguato spessore, la permanenza di vegetazione.

Nelle aree a destinazione residenziale, con esclusione delle zone "A" la costruzione di locali e spazi coperti,(autorimesse private, posti auto, loc. di sgombero) pertinenziali delle volumetrie residenziali esistenti, , è sempre ammessa, in assenza di strutture edilizie da recuperare; nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici delle schede di intervento.

Fermo restando le esclusioni delle zone "A", nel caso in cui sul lotto di intervento il rapporto di copertura e la volumetria esistente siano maggiori di quella ammessa dalle NTA, è consentita "una tantum" la costruzione di bassi fabbricati (aperti o chiusi) da destinare a posto auto privato, con una superficie massima di 18 mq., nel rispetto delle distanze (da confini, fabbricati e viabilità) previste nelle schede di intervento

Tali interventi dovranno inoltre rispettare le norme di carattere tipologico previste nell'art. 41 delle N.T.A.

ART. 31. ALTEZZE MASSIME DEI FABBRICATI

Le altezze massime dei fabbricati per gli interventi di completamento e nuovo impianto sono indicate nelle allegato schede d'intervento delle singole aree.

Per gli interventi di recupero compresi nelle aree di tipo A,B,BR,E,EH, non è consentito superare l'altezza preesistente degli edifici se non per portare i solai di abitazione di tutti i piani alle altezze sanitarie minime, entro un massimo comunque inderogabile di mt. 1,00 di sopraelevazione. Eventuali sopraelevazioni, entro un massimo di mt. 1,00 di edifici esistenti, potranno avvenire sulla verticale del filo di fabbrica esistente indipendentemente dalle distanze previste dalle presenti norme e dalle schede d'intervento dai confini privati, dai fabbricati,dalle strade e dai corsi d'acqua. Nelle zone a destinazione produttiva e agricole potranno eccedere dall'altezza massima di zona eventuali attrezzature tecnico impiantistiche speciali che fossero necessarie alle attività produttive(ciminiera , camini, antenne, torri,silos etc.)

ART. 32.SPORTI SU STRADA

La realizzazione di sporti sulle vie pubbliche sarà consentita solo su strade aventi sezione superiore a mt. 5,00 con gli ulteriori seguenti limiti:

-Su strade di larghezza fino a 6 mt. sporgenze massime di mt. 0,50.

-Su strade di larghezza eccedente i 6 mt. sporgenze massime pari ad 1/10 della larghezza della strada con un massimo di mt. 1,10.

Nelle aree di tipo A e B gli sporti potranno essere realizzati solo aperti (balconi) e non sotto forma di volumi chiusi (bow-windows).

Gli aggetti sulle pubbliche vie dovranno comunque avere l'intradosso all'altezza minima di mt. 4,00 dal piano stradale sottostante.

ART. 33. CONTEGGIO DEI VOLUMI

Il conteggio dei volumi residenziali verrà effettuato, con riferimento al lotto netto di proprietà e pertinenza, con criteri rigorosamente geometrici, misurando il solido per la parte emergente dal terreno sistemato fino alla quota maggiore tra l'estradosso dell'ultimo solaio e il filo superiore di gronda, per le parti chiuse su quattro lati,escludendo pertanto porticati, logge, piani pilotis aperti, pompeiane

Verranno pure esclusi dal conteggio del volume:

1) I piani interrati, nonchè le parti di edificio interrate, anche ove emergenti in parte da terra purché entro il massimo di mt. 1,00 e a condizione che il solaio di copertura sia destinato a cortile o verde di lotto.

2)I locali di sottotetto, ove non destinati ad abitazione, e compresi in tetti rientranti nella sagoma ideale formata da un triangolo avente per base la larghezza del fabbricato incrementata di 60 cm. per

lato e per altezza la quarta parte di detta larghezza.

3)I locali di sottotetto destinati a impianti di risalita o impianti tecnologici.

Saranno conteggiati come volumi residenziali per 3/4 del loro volume geometrico i sottotetti compresi entro tetti eccedenti la sagoma ideale precedentemente descritta nonché i sottotetti , indipendentemente dalla sagoma del tetto sovrastante , destinati ad abitazione , fatto salvo quanto previsto al precedente punto 3.

Qualora la differenza di quota tra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfalsamento dei livelli dei piani, a giudizio dell'amministrazione comunale e sentito il parere della commissione igienico edilizia, potrà essere imposto uno sviluppo della costruzione a gradoni o secondo l'andamento del terreno a condizione di non superare mai, nel punto a valle la massima altezza consentita e sempre che la soluzione architettonica risulti soddisfacente.

TITOLO VI

NORME SPECIALI -DEROGHE

ART.34.AREE POTENZIALENTE FRANOSE.

Nelle aree indicate in cartografia come potenzialmente franose non saranno ammesse le realizzazioni di nuove costruzioni od opere di urbanizzazione, ma solo interventi di recupero fino alla lettera *dl*) del precedente articolo 3.

Detti interventi di recupero dovranno comunque essere corredati da perizia geologico tecnica acclarante la fattibilità dell'intervento senza pregiudizio per l'equilibrio idrogeologico dei suoli circostanti ed indicanti le particolari prescrizioni tecniche necessarie.

In presenza di frane in atto, rilevate o meno dagli allegati geologico tecnici del PRG, l'amministrazione potrà opporre diniego a ogni istanza di edificazione.

La presenza di frane in atto genera l'inedificabilità delle aree interessate su cui potranno essere effettuati esclusivamente interventi di consolidamento statico degli edifici eventualmente esistenti e di bonifica e riqualificazione idrogeologica e forestale dei sedimenti interessati.

Nelle porzioni del territorio soggette a vincolo idrogeologico o forestale anche se non identificabili nelle cartografie di PRG non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico; ogni intervento, ivi compresi quelli dell'art. 7 del R.D. 30.12.1923 n. 3267 è condizionato , nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, al rilascio di autorizzazione da parte del presidente della giunta regionale o del sindaco ove delegato in ragione delle dimensioni dell'intervento

Il rilascio delle concessioni o autorizzazioni da parte del sindaco per gli interventi ammissibili in dette aree in base alle presenti norme e alle schede d'intervento sarà subordinato al provvedimento autorizzativo di cui al comma precedente.

ART.35.FASCE DI RISPETTO DEL CIMITERO DEI CORSI D'ACQUA.

Nell'ambito del territorio comunale di Revigliasco d'Asti sono assoggettati ai disposti dell'art. 1 della legge 8 agosto 1985 N. 431 (legge Galasso) i seguenti corsi d'acqua:

Fiume Tanaro

Rio Vandera (chiamato anche Rio Cuneo)

Rio Valle di Antignano.

Ai sensi dell'art. 29 della legge regionale 56/1977 sono identificate come fasce di rispetto del fiume Tanaro quelle determinate dal piano stralcio delle fasce fluviali dell'autorità di bacino del fiume Po

adottato con deliberazione N. 1/1996 del 5.2.1996, con deliberazione nn. 26, 28, 29/1997, del comitato istituzionale; all'interno di esse hanno vigore le norme tecniche di attuazione del citato piano stralcio delle fasce fluviali.

Viene inoltre stabilita una fascia di inedificabilità della larghezza di mt. 10 misurati dall'asse dei corsi d'acqua pubblici minori (Rio Vandera e Rio Valle di Antignano)

All'interno di detta fascia non potranno essere realizzate non solo nuove costruzioni di qualsiasi genere, ma anche sistemazione dei suoli diverse dalle attuali se non volte al miglioramento della regimazione idraulica dei corsi d'acqua.

La cartografia di Piano individua la zona di rispetto del cimitero, di profondità di mt m. 200 come previsto dall'art. 27 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Per gli edifici esistenti, all'interno di tali fasce, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457".

Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico pubblico o privato di rilevante interesse pubblico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

Art. 36. EDIFICI SORTI IN ZONA IMPROPRIA

Per gli edifici originariamente sorti in zona agricola ed edificati da imprenditori agricoli a vario titolo di cui il presente piano regolatore generale preveda normative diverse rispetto a quelle in osservanza delle quali sono state a suo tempo rilasciate le concessioni o licenze e redatti i relativi atti di vincolo di destinazione e asservimento, sono fatte salve le norme e le sanzioni previste negli atti d'impegno connessi alle originarie concessioni.

L'esame di ogni eventuale istanza implicante modificazioni delle destinazioni d'uso sarà pertanto condizionato, oltre che all'osservanza dei disposti delle norme tecniche del vigente PRG, al rispetto delle condizioni di eventuali atti di asservimento e vincolo a suo tempo sottoscritti dai titolari delle concessioni, nonché alla verifica di asservimenti di terreni e di destinazioni d'uso a suo tempo dichiarati con qualsiasi modalità in sede di rilascio delle originarie concessioni edilizie ai sensi e per gli effetti dell'art.25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

ART. 37. DEROGHE-VARIANTI

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici o di uso pubblico realizzati da enti istituzionalmente competenti e limitatamente a quanto concerne le prescritte distanze da confini e cigli stradali, le fasce di rispetto, le altezze, il numero dei piani e gli indici di densità edilizia eventualmente prescritti nelle schede allegate.

I poteri di deroga di cui al precedente comma sono esercitati nell'osservanza dell'art. 3 della legge 21.12.1865 N. 1357; L'autorizzazione è accordata dal sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Non costituiscono varianti del piano regolatore generale gli adeguamenti, le modificazioni e le determinazioni di cui all'art. 17, comma ottavo della legge regionale urbanistica N. 56/1977 e s.m. e i.; esse sono effettuate con le procedure stabilite dal comma nono del citato articolo della legge regionale urbanistica.

ART. 38. NORME CONTRASTANTI

Le norme vigenti relative a regolamenti locali contrastanti con le presenti norme tecniche di attuazione s'intendono abrogate.

Qualora nell'applicazione del PRG si riscontrino discordanze tra disposizioni normative e rappresentazioni grafiche è da ritenersi prevalente il contenuto delle prime; qualora si riscontrino discordanze tra tavole a scale diverse è da ritenersi prevalente il contenuto delle tavole redatte a scala più dettagliata; qualora si riscontrino discordanze tra disposizioni delle presenti norme tecniche e prescrizioni contenute nelle schede delle singole aree sono da ritenersi prevalenti i contenuti delle singole schede di area.

L'eliminazione degli eventuali contrasti tra enunciazioni diverse del PRG, per i quali sia evidente ed univoco il rimedio e la correzione di eventuali errori materiali sono effettuati con la procedura speciale disciplinata dalla legge regionale urbanistica N. 56/1977 e s.m. e i.

ART.39 BIS VINCOLO AMBIENTALE D. Lgs 22/01/2004 N.42 e s.m.i.

Le aree definite in cartografia "Oasi del Tanaro" individuate con D.M. 1.8.1985 (Galassino) e riconosciute dal Piano Territoriale Regionale, in quanto considerate di notevole interesse pubblico ai sensi D. Lgs 22/01/2004 N.42 e s.m.i., sono sottoposte al vincolo autorizzativi di cui all'art.10 della L.R. n. 20/89 in merito alla tutela paesistica su ogni intervento di modificazione del suolo, in attesa dell'attuazione dei piani paesistici che ne disciplinano gli interventi.

ART.40 BARACCHE E CASOTTI IN ZONA AGRICOLA.

Sarà ammessa, nelle sole zone di tipo E l'edificazione di piccoli manufatti, indipendentemente dall'esistenza di aziende agricole e dai requisiti soggettivi dei richiedenti, con destinazione di ricovero per attrezzi e riparo temporaneo di persone, in funzione di piccoli fondi coltivati esistenti di stretta pertinenza, la cui conduzione richieda almeno 50 giornate lavorative annue ai sensi della L.R. n.63 del 12.10.1978 e s.m.i. e comunque entro i seguenti limiti.

Superficie coperta massima mq. 15 comprensivi di eventuali spazi coperti esterni ai muri d'ambito. Articolazione dell'edificio su unico piano con esclusione tassativa di cantinati, seminterrati o mansardati.

Altezza massima interna netta mt. 2,60.

Unico accesso sul fronte e unica luce finestrata dimensioni massime 50x50 cm.

Gli edifici in oggetto dovranno avere copertura a falde inclinate con manto in coppi su orditura in legno, muri perimetrali portanti in mattoni a vista o intonacati con esclusione di strutture in c.a., serramenti in legno o ferro.

Le istanze di concessione relative ai manufatti in oggetto dovranno essere corredate da idonea documentazione di progetto tale da evidenziare il rispetto delle prescrizioni sopra indicate; detti manufatti non potranno essere edificati in aderenza ad altri fabbricati; in caso di preesistenza di manufatti simili dovrà esserne privilegiato il recupero in luogo della realizzazione di nuovi manufatti.

Il rilascio delle concessioni è subordinato alla presentazione al sindaco di un atto d'impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola ai sensi del 7° comma dell'art. 25 della L.56/1977 e s.m. e i.

La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo non sarà soggetta a verifica della consistenza del fondo di pertinenza nel caso in cui i manufatti in oggetto sostituiscano baracche e casotti legittimamente esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente piano regolatore generale.

ART.41.CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEGL' INTERVENTI

Nelle aree di tipo E, EH,A, AR,B,BR,BC e nelle aree di tipo C indicate nelle specifiche schede d'intervento, sia negli interventi di recupero che in quelli di nuova costruzione residenziale dovranno essere rispettate le seguenti caratteristiche tipologiche sotto indicate, ai punti 1,2,3,4,5,6, tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, compresi all'interno delle Aree di tipo C1 di nuovo impianto, soggette a P.E.C., dovranno rispettare inoltre le specifiche "Norme di carattere ambientale e di mitigazione" previste nei seguenti punti.

Gli interventi previsti all'interno delle Aree C1, finalizzati alla realizzazione di complessi edilizi caratterizzati da elevata qualità e sostenibilità ambientale ed abitativa, nell'ambito della bioarchitettura, del risparmio energetico (edifici in classe energetica A ed A+ ai sensi del Decreto Legislativo n. 192 del 2005 e della L.R. n.13 del 2007) potranno derogare invece dalle norme tipologiche sopra citate; dovranno rispettare invece gli specifici elementi prescrittivi riportati nell'apposito paragrafo "Norme di carattere tipologico costruttivo in caso di insediamenti eco-compatibili" e le "Norme di carattere ambientale e di mitigazione".

1)Impianto tipologico.

Le nuove costruzioni residenziali e gli ampliamenti dovranno mantenere l'impianto tipologico caratteristico dell'edificazione rurale locale con i seguenti requisiti:

Edificazione con altezza massima di due piani (ovvero tre nei recuperi, ove preesistenti), facciate continue senza aggetti a sbalzo, tetto a due falde o a padiglione.

Gli interventi di recupero e di ristrutturazione dovranno mantenere l'assetto planivolumetrico originale valorizzandone gli eventuali elementi significativi quali le arcate di portico tamponate, la ripetizione modulare dei varchi di finestratura, la continuità delle linee di colmo e di gronda.

2) Facciate.

Le superfici esterne delle facciate dovranno essere realizzate in intonaco semplicemente frattazzato e tinteggiato con colori tradizionali , ovvero in mattoni pieni a vista.

Eventuali zoccolature dovranno essere realizzate con lastre regolari, rettangolari in pietra naturale, per un'altezza non eccedente gli 80 cm.

Nel caso di ampliamenti ristrutturazioni e completamenti dovranno essere utilizzati gli stessi materiali di finitura delle facciate che caratterizzano l'impianto originale, mantenendo, ricostruendo o estendendo alle parti ampliate eventuali fregi, motivi decorativi, particolari modalità d'uso dei materiali propri dell'impianto originale.

I serramenti esterni saranno in legno biaccato o smaltato con varchi aventi sagome e proporzioni tipiche delle vecchie edificazioni rurali; le protezioni esterne delle finestre e delle porte finestre saranno realizzate con persiane alla piemontese o con antoni biaccate o smaltate.

3)Coperture

le coperture saranno sempre a falde con esclusione di tetti piani , se non per limitate porzioni di bassi fabbricati coperte con terrazze, e con esclusione di linee di falda spezzate, con pendenza massima del 50% coperte con elementi laterizi curvi preferibilmente a coppo.

Gli elementi di aggetto del tetto dal filo di fabbrica verranno realizzati con cornici sagomate ovvero con cornicioni inclinati .

In caso di rifacimento delle coperture dovranno essere mantenuti o ripristinati o ricostruiti gli elementi decorativi costituiti da cornicioni, camini, muri tagliafuoco.

Gronde e discese saranno metalliche , di sagoma tradizionale, posizionate a vista esternamente al bordo del tetto e ai muri.

4) Aggetti e sporti

Aggetti e sporti a pareti perimetrali chiuse sono esclusi, i balconi dovranno essere realizzati con la sporgenza massima di mt. 1,00 con lastre di pietra o assito in legno, ovvero in via subalterna con lastre in c.a. dello spessore di circa 10/12 cm, poggianti su sostegni a mensola in pietra, cemento sagomato o ferro.

Le ringhiere saranno in ferro pieno a quadrotto, piattina o tondo di semplice disegno.

Le recinzioni non potranno eccedere l'altezza complessiva di mt. 2,50 con parte in muratura piena non eccedente l'altezza di mt. 0,80, realizzata in mattoni o in c.a. intonacato e parte superiore con ringhiera in ferro di semplice disegno, o semplice rete metallica con retrostante siepe con esclusione di elementi prefabbricati in c.a.

Le presenti norme potranno essere derogate, a giudizio dell'amministrazione e sentita la commissione igienico edilizia, per mantenere o riprodurre eventuali elementi decorativi o tipologici preesistenti e caratterizzanti l'edificio o l'area interessata.

5) Le cartografie in scala di dettaglio indicano in alcune aree con apposita simbologia vincoli di mantenimento delle facciate esistenti.

Detto vincolo consiste nell'obbligo di conservazione o ripristino di posizioni, dimensioni, campiture di varchi e finestre linee o tipologie di gronda e cornicione, materiali di facciata delle esistenti cortine edificate, ovvero nell'eliminazione tramite restauro di elementi spuri o superfetazioni.

La dove venga dimostrata la situazione di grave instabilità della facciata da conservare l'amministrazione comunale, sentita la commissione igienico edilizia, potrà consentirne il rifacimento mantenendone immutate le caratteristiche.

6) I manufatti di consolidamento e contenimento, i muri di recinzione non potranno avere altezze eccedenti i mt. 3.

Ove la scarpata da contenere abbia altezze superiori il manufatto di contenimento dovrà essere realizzato a gradoni e comunque, preferibilmente, con tecniche di ingegneria naturalistica.

L'impiego di murature di sostegno in cemento armato a vista, per altezze eccedenti i mt. 3,00 sarà subordinato alla presentazione di relazione tecnico geologica acclarante l'impossibilità di garantire con tecniche alternative e meno invasive la stabilità del pendio e alla predisposizione di idonei interventi di mascheramento con quinte verdi o con paramenti in murature del tipo di quelli tradizionali nelle architetture del paesaggio delle colline del Monferrato.

NORME DI INTERVENTO (INTEGRATIVE) ALL'INTERNO DELLE AREE BC8 E BC9

Norme di carattere tipologico

Gli edifici di nuova costruzione dovranno avere uno sviluppo planimetrico semplice e regolare e richiamare nelle linee progettuali le tipologie tipiche dell'architettura residenziale e rurale del Monferrato; per tali interventi si dovrà fare riferimento alle indicazioni progettuali contenute nel volume "Il recupero degli edifici rurali nella Provincia di Asti" (a cura della Provincia di Asti).

I muri esterni degli edifici dovranno essere semplicemente ad intonaco civile e tinteggiato nei colori classici piemontesi, con colorazioni conformi ai disposti del vigente "Piano del Colore"; non sono ammesse realizzazioni di elementi architettonici che possano configurarsi come superfetazioni edilizie o l'uso di elementi decorativi o di materiali impropri.

Norme di carattere ambientale e di mitigazione

Le aree a verde privato dovranno essere sistemate con siepi plurispecifiche ed alberature

multiplanari, costituite da essenze autoctone (poste a dimore con altezza non minore di 1,50 m.) atte a costituire un idoneo sistema di quinte di mitigazione.

Le quinte di mitigazione (per i lotti BC8 e BC9) dovranno essere previste lungo i lati est, sud ed ovest dei lotti fondiari.

Dovrà essere prevista, comunque una dotazione minima, di aree libere permeabili in misura non inferiore al 40% della superficie fondiaria dei singoli Lotti di intervento.

Gli interventi dovranno inoltre rispettare inoltre le seguenti disposizioni:

. salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici che privati, dovranno utilizzare sistemi di pavimentazione semimpermeabili;

L'intervento edilizio dovrà rispettare le specifiche norme in materia di risparmio energetico attualmente vigenti (L.R. 28/05/2007 n. 13 e s.m.i., e D.M. Sviluppo economico del 26.6.2009, entrato in vigore il 1.12.2009) e quelle in materia di recupero ed utilizzazione delle acque meteoriche (DCR n. 117-10731 del 13/03/2007), in particolare le strutture di nuova costruzione dovranno essere dotate di sistemi di separazione delle acque meteoriche affinché siano destinate al riutilizzo delle aree verdi di pertinenza.

NORME DI INTERVENTO ALL'INTERNO DELLE AREE C1

Norme di carattere ambientale e di mitigazione

Al fine di garantire un corretto inserimento ambientale delle costruzioni, sono ammesse solo modeste variazioni dell'attuale andamento del terreno, senza la creazione di fittizi riporti di terreno, se non finalizzati ad una più corretta utilizzazione degli spazi o ad una più corretta attuazione degli interventi sotto il profilo della integrazione e mitigazione ambientale.

Tutte le strutture di contenimento e di sostegno del terreno, dovranno essere realizzate prevalentemente con interventi di ingegneria naturalistica, con limitato ricorso all'utilizzo di strutture in cls armato,(in questo ultimo caso l'altezza massima delle strutture non potrà essere maggiore di 2,50 m nel rispetto dei limiti dimensionali stabiliti dal vigente REC) le strutture in cls armato dovranno comunque essere rivestite con mattoni faccia a vista (mattoni vecchi o mattoni con caratteristiche similari) o adeguatamente mitigate con idonee essenze arboree rampicanti o discendenti, o attrezzate come pareti verdi naturalizzate.

Al di sopra di tali strutture, quando esse assumono anche la funzione di muri di recinzione potrà essere sistemata solo una semplice recinzione, con ringhiera in ferro di semplice disegno, o semplice rete metallica con retrostante siepe, sono esclusi elementi prefabbricati in c.a.

Le semplici recinzioni perimetrali non potranno eccedere invece l'altezza complessiva di mt. 2,00 con parte in muratura piena non eccedente l'altezza di mt. 0,80, realizzata in mattoni o in c.a. intonacato e parte superiore con ringhiera in ferro di semplice disegno, o semplice rete metallica con retrostante siepe con esclusione di elementi prefabbricati in c.a.

Il Piano esecutivo convenzionato dovrà garantire una dotazione minima, di aree libere permeabili in misura non inferiore al 35% della superficie fondiaria dei singoli Lotti di intervento, comprendente complessivamente le aree a verde privato (in misura non inferiore al 25%) e gli spazi destinati a cortili, percorsi pedonali ecc. (in misura non inferiore al restante 10%).

Il progetto urbanistico e le relative norme di attuazione dovranno contenere specifici elementi di progetto in merito alla sistemazione delle aree a verde privato ed a quelle a verde pubblico (per standard urbanistici, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.) che dovranno essere sistemate con siepi plurispecifiche ed alberature multiplanari, da mettere a dimora con altezze non minore di 1,80/2,00 con specifiche caratteristiche:

- a) estetiche/ambientali (progetto complessivo comprendente idoneo studio del verde di mitigazione che deve assumere uno specifico valore di caratterizzazione dei luoghi),
- b) agronomiche (adattabilità al suolo, corretto inserimenti di essenze autoctone, con esclusione di essenze arboree di esclusivo valore estetico, ma prive di significativi elementi di identità territoriale),
- c) compatibilità ambientale (idonee alberature a crescita rapida, buona capacità fogliare con conseguente maggiore capacità di assorbimento di CO2/ altri inquinanti e compatibile produzione di VOC/ composti organici volatili

La realizzazione della sistemazione delle aree a verde privato/pubblico dovrà svilupparsi, come sopra indicato, secondo un guidato disegno e progetto che dovrà essere compreso tra gli elaborati del PEC e che dovrà costituire un vero e proprio “progetto del verde”; inoltre la sistemazione di tali aree dovrà essere attuata contestualmente alla attuazione degli interventi edilizi, al fine di garantire una contestualità ed uniformità temporale delle opere, la sua corretta attuazione assume valore vincolante ai fini del rilascio del permesso di agibilità degli edifici.

Gli interventi dovranno inoltre rispettare inoltre le seguenti disposizioni:

. salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici e privati, dovranno utilizzare sistemi di pavimentazione semimpermeabili, nel rispetto delle specifiche norme previste dal PTP di Asti.

L'intervento edilizio dovrà rispettare le specifiche norme in materia di risparmio energetico attualmente vigenti (L.R. 28/05/2007 n. 13 e s.m.i., e D.M. Sviluppo economico del 26.6.2009, entrato in vigore il 1.12.2009) e quelle in materia di recupero ed utilizzazione delle acque meteoriche (DCR n. 117-10731 del 13/03/2007), in particolare le strutture di nuova costruzione dovranno essere dotate di sistemi di separazione e di raccolta delle acque meteoriche affinché siano destinate al riutilizzo delle aree verdi di pertinenza, dovranno quindi essere previste idonee cisterne di dimensioni possibilmente non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie lorda complessiva degli stessi.

Inoltre in sede di redazione del P.E.C. dovrà essere verificata la sostenibilità dell'intervento urbanistico, in relazione alla potenzialità della rete idrica di distribuzione ed alla rete di raccolta delle acque nere e del relativo impianto di depurazione.

(Norme di carattere tipologico costruttivo (in caso di insediamenti eco-compatibili).

1) Impianto tipologico e sviluppo urbanistico degli interventi

In considerazione di tutte le possibilità di intervento introdotte dalla Variante, l'attuazione del PEC dovrà garantire l'uniformità dell'intervento per criteri, tipologie costruttive, materiali e finiture.

In sede di PEC occorrerà verificare che ogni singolo intervento o edificio si inserisca in modo armonico con il contesto complessivo, al fine di garantire allo stesso tempo uniformità e unitarietà di intervento.

Le nuove costruzioni residenziali dovranno sostanzialmente avere uno sviluppo planimetrico regolare a prevalente forma rettangolare o ad “L”, prive quindi di forme geometriche non ritrovabili nelle tipologie abitative tipiche del Monferrato astigiano.

Edificazione con altezza massima di due piani.

2) Facciate.

Le superfici esterne delle facciate dovranno essere realizzate con murature faccia a vista, (realizzate con mattoni vecchi o mattoni con caratteristiche similari) intonaco semplicemente frattazzato e tinteggiato con colorazioni tenui nel rispetto delle indicazioni previste dal vigente Piano del colore o con pareti naturalizzate/ pareti verdi.

Eventuali zoccolature dovranno essere realizzate con lastre regolari, rettangolari in pietra naturale, per un'altezza non eccedente gli 80 cm.

Le aperture e le finestre dovranno avere uno sviluppo regolare e simmetrico, non sono previsti specifici limiti dimensionali, ma le stesse dovranno avere una forma rettangolare con un rapporto fra base ed altezza che si ispira ai rapporti tradizionali ritrovabili nelle tipologie abitative tipiche del Monferrato astigiano; è comunque ammessa la realizzazione di ampie vetrate con vetro termico a bassa emissività e la realizzazione di serre solari integrate nelle strutture dell'edificio, atte al contenimento delle dispersioni termiche ed all'incremento dell'apporto termico delle medesime.

I serramenti potranno essere realizzati in legno naturale o smaltato, in alluminio o in resine plastiche con colorazioni che si ispirano a quelle tipiche locali (tinta legno, marrone, verde, bianco ecc.), potranno essere dotate di persiane, ante con le medesime caratteristiche di materiale, di finitura e di tipologia dei serramenti, oppure di sistemi di schermature mobili e regolabili a lamelle regolabili tipo frangisole, con la esclusione di tapparelle tradizionali.

3) Coperture

Il tetto dovrà essere realizzato a due o a quattro falde, con pendenza massima del 50%, è ammessa la realizzazione di parti di copertura piana da destinare a terrazzo, compreso nello sviluppo planimetrico dell'edificio, in misura non superiore al 30% della superficie del medesimo.

Il manto di copertura potrà essere in coppi o in altro materiale simile, è ammesso in alternativa l'utilizzo di tegole piane nel caso in cui siano realizzate con materiale ad elevato albedo, sulle coperture è ammessa l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici, anche di tipo non integrato, che dovranno essere posizionati a lastre separate, in modo tale da consentire comunque la "lettura" del sottostante manto di copertura e non dovranno quindi determinare una completa sostituzione della copertura del fabbricato, anche al fine di evitare significativi fenomeni riflettenti.

Gli elementi di aggetto del tetto dal filo di fabbrica, cornicioni, potranno essere realizzati con cornici sagomate ovvero con cornicioni inclinati, è ammessa inoltre la realizzazione di cornicioni o aggetti piani nel caso in cui essi siano finalizzati alla realizzazione di strutture atte a favorire il recupero ed il riuso delle acque meteoriche.

4) Aggetti, sporti, recinzioni

Non è ammessa la realizzazione di bow-window, se non finalizzata a garantire un maggiore valore prestazionale dell'edificio in termini di risparmio energetico, i balconi dovranno essere realizzati con la sporgenza massima di mt. 1,20 con lastre di pietra ovvero con in c.a., le ringhiere potranno essere realizzate in ferro pieno a quadrotto, piattina o tondo di semplice disegno, in muratura piena, in vetro.

E' consentita inoltre la realizzazione di elementi secondari finalizzati al miglioramento delle prestazioni termiche degli edifici quali lucernari, pozzi, camini solari o di ventilazione.

ART.42.ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI

L'altezza degli edifici, agli effetti del conteggio volumetrico, è data dal rapporto tra lo sviluppo della superficie dei prospetti ed il perimetro esterno del fabbricato.

Ai fini della determinazione delle altezze dei singoli prospetti, le altezze degli stessi sono quelle comprese tra la linea di spiccato da terra, a sistemazione del terreno avvenuta, e la quota più alta tra l'estradosso dell'ultimo solaio e la linea superiore di gronda.

Sono escluse dal computo delle altezze le opere accessorie di natura tecnica collocate al di sopra della linea d'imposta quali camini, torri per esalazione, torrioni per locali macchine ascensori.

ART.43.NUMERO DI PIANI

Il numero di piani di una costruzione è dato dal numero di piani abitabili, compresi i piani a pilotis e quelli formati da soffitte abitabili o da sottotetti aventi requisiti tecnico funzionali tali da poter essere resi abitabili.

Sono esclusi dal numero dei piani i piani interrati e i seminterrati che emergano di non più di 120 cm. dal piano di spiccato.

ART.44.DISTANZE

Le distanze sono misurate dal filo di fabbricazione delle costruzioni.

Per filo di fabbricazione, ai fini della determinazione delle distanze, si intende il perimetro esterno delle murature, con l'esclusione di elementi decorativi, cornicioni, pensiline, balconi e altre strutture aggettanti entro la misura di cm. 150.

La distanza tra i fabbricati è la minima distanza che separa costruzioni fronteggianti anche solo in parte, misurata lungo la linea perpendicolare al filo di fabbricazione di uno dei due fabbricati che si prolunga fino ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione dell'altra costruzione.

La distanza della costruzione dal ciglio stradale è la minima distanza intercorrente tra il filo di fabbricazione e il ciglio della strada esistente o prevista dagli strumenti urbanistici generali od attuativi, misurata lungo una linea perpendicolare al ciglio stradale che si prolunga fino ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione della costruzione.

ART.45.SUPERFICIE COPERTA-SUPERFICIE UTILE

Per superficie coperta si intende la parte dell'area interessata dall'edificazione costituita dalla proiezione a terra dell'intero corpo della costruzione, comprese tettoie, logge, porticati ed esclusi invece elementi decorativi, cornicioni, balconi, ed altri elementi aggettanti per non più di cm. 150.

Per quanto riguarda le edificazioni residenziali in particolare costituiscono superficie coperta i porticati aperti, intesi come passaggi coperti lungo le facciate degli edifici; essi dovranno comunque rispettare le distanze da confini e da strade e dovranno avere una profondità massima non superiore a mt.3,00.

La superficie utile delle costruzioni è la superficie calpestabile, agibile od abitabile, delle varie unità immobiliari di tutti piani, misurata al netto di murature e logge e balconi.

ART.46 ATTIVITA' A RISCHIO INDUSTRIALE RILEVANTE (R.I.R.) ATTIVITA' SOTTOSOGLIA

Stabilimenti o Attività a rischio industriale rilevante sono quelli definiti agli articoli 6,7,8 del D.Lgs 17 agosto 1999, n. 334 e s.m.i.

Stabilimenti o Attività sottosoglia sono quelli definiti nelle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale rilevante nell'ambito della pianificazione regionale", come attività nelle quali è prevista la detenzione o l'impiego di sostanze e/o preparati pericolosi definiti dall'Allegato 1 parti 1 e 2, del Decreto medesimo, in quantità pari o superiore al 20% delle soglie relative all'applicazione degli obblighi di cui all'art. 6 del Dlgs 334/1999 e s.m.i.

In tutto il territorio comunale non è ammesso l'insediamento di nuovi stabilimenti o attività definite "Attività a rischio di incidente rilevante così come definite agli artt. 6 e 7 o 6,7e 8 del D.Lgs 334/99."

Attività sottosoglia di cui all'art.2 comma 5 del D.Lgs 334/99 di nuova previsione potranno essere autorizzate unicamente all'interno delle Aree di nuovo impianto a prevalente destinazione produttiva (DD), previste dal vigente PRGC e solo a seguito della verifica di compatibilità territoriale ed ambientale rispetto agli usi esistenti ed agli elementi territoriali e ambientali

vulnerabili; in particolare dovrà essere verificata l'assenza di elementi territoriali di tipo A e B in un raggio, misurato dai confini dell'area oggetto dell'attività pari a :

200 m. in caso di detenzione o utilizzo di sostanze con pericolo di tipo tossico

100 m. in caso di detenzione o utilizzo di sostanze con pericolo di tipo energetico.

ART.47 AREE BOScate

Sugli Elaborati grafici sono individuate le aree boscate, quelle comprese all'interno del perimetro del vincolo idrogeologico, assumono alla funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni, ai sensi dell'art.30 della L.R. n.56/77 e s.m.i., al loro interno sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione, secondo i disposti del sopracitato articolo; quelle esterne assumono la funzione di aree di valore ambientale, tali aree coperte da foreste e boschi, ancorché percorsi o danneggiato dal fuoco e quelli sottoposti a vincoli di rimboschimenti, sono vincolate ai sensi dell'art.142 del D. lgs 22/01/2004, n. 42 e s.m.i. (codice dei beni culturali e del paesaggio), a tal fine sono inoltre vincolate le aree, con le caratteristiche di cui sopra, anche se non cartograficamente individuate.

La definizione delle aree boscate è quella indicata nell'art.2 commi 2 e 6, del decreto legislativo 18/05/2001 n.227, in particolare: "Nelle more dell'emanazione delle norme regionali di cui al comma 2 e ove non diversamente già definito dalle Regioni stesse si considerano bosco i terreni coperti da vegetazione forestale arborea associata o meno a quella arbustiva di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, i castagneti, le sugherete e la macchia mediterranea, ed esclusi i giardini pubblici e privati, le alberature stradali, i castagneti da frutto in attualità di coltura e gli impianti di frutticoltura e d'arboricoltura da legno di cui al comma 5.

Le suddette formazioni vegetali e i terreni su cui essi sorgono devono avere estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e larghezza media non inferiore a 20 metri e copertura non inferiore al 20 per cento, con misurazione effettuata dalla base esterna dei fusti."

INDICE

ARTICOLO

TITOLO I° CARATTERISTICHE GENERALI DEL PIANO

- Art. 1 Contenuti del piano regolatore.....
- 2 Aree
- 3 Tipi d'intervento.....
- 4 Modalità di attuazione del PRG.....
- 5 Destinazioni d'uso individuate dal P.R.G.....
- 6 Aree per servizi.....

TITOLO II- CARATTERISTICHE E PRESCRIZIONI GENERALI PER LE SINGOLE AREE.

- Art.7 Aree di conservazione di tipo A.....
- 8 Aree di ristrutturazione di tipo B e BR.....
- 9 Aree di completamento.. residenziale di tipo BC.....
- 10 Aree di nuovo impianto..residenziale di tipo C.....
- 11 Aree di riordino..produttive di tipo BD.....
- 12 Aree di nuovo impianto..produttive.....
- 13 Aree agricole.....
- 14 Aree agricole rivierasche.....

TITOLO III° CARATTERISTICHE DEI VARI TIPI D'INTERVENTO DEL P.R.G.

- Art.15 Manutenzione ordinaria.....
- 16 Manutenzione straordinaria.....
- 17 Restauro e risanamento..senza variazione di destinazione d'uso.....
- Art.18 Restauro e risanamento con variazione di destinazione d'uso.....
- 19 Ristrutturazione edilizia.....
- 20 Demolizione ricostruzione.....
- 21 Completamento.....
- 22 Nuovo impianto.....

TITOLO IV° MODALITA DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

- Art.23 Contenuti e modalità..degli strumenti urbanistici

- esecutivi.....
- 24 Attuazione del P.R.G tramite concessioni e autorizzazioni.....
- 25 Modalità d'intervento..per le aree destinate a servizi.....
- 26 Modalità d'intervento..per gli impianti tecnologici.....

TITOLO V° PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E NORME EDILIZIE

- Art.27 Viabilità e sezioni stradali.....
- 28 Distanze da confini e tra costruzioni.....
- 29 Distanze da strade in zone urbane.....
- 30 Parcheggi e autorimesse.....
- 31 Altezze massime dei fabbricati.....
- 32 Sporti su strade.....
- 33 Conteggio volumi.....

TITOLO VI° NORME SPECIALI E DEROGHE

- Art.34 Aree potenzialmente franose.....
- 35 Fasce di rispetto del cimitero e dei corsi d'acqua
- 36 Edifici sorti in zona impropria.....
- Art.37 Deroghe- varianti.....
- 38 Norme contrastanti.....
- 39 Raccordo con la normativa del P.S.F.F.....
- 40 Baracche e casotti in zona agricola.....
- 41 Caratteristiche tipologiche degli'interventi.....

TITOLO VII° DEFINIZIONI

- Art.42 Altezza delle costruzioni.....
- 43 Numero dei piani.....
- 44 Distanze.....
- 45 Superfici coperte..superfici utili.....
- 46 Attività a rischio industriale rilevante (R.I.R.) attività sottosoglia
- 47 Aree boscate

