

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI ASTI  
**COMUNE DI VILLANOVA D'ASTI**



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
**VARIANTE n° 1/2020**

**PROGETTO DEFINITIVO**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Deliberazione di approvazione del C.C.n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale

Il Sindaco

Il Responsabile del Servizio Tecnico

PROGETTO:

dott. arch. Gabriella GUGLIELMONE  
Corso Filippo Turati, 23 - 10128 Torino  
tel e fax 011 - 595616  
email: gabriellaguglielmone@libero.it

ASPETTI GEOLOGICI: geol. Teresio BARBERO

GEO sintesi Associazione tra professionisti  
c.so Unione Sovietica 560  
10135 Torino

tel. 0113913194 - fax 0113470903  
email: info@geoengineering.torino.it

FEBBRAIO 2022

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

**PARTE PRIMA**  
**TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**  
**CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

***Art. 1 - Applicazione del P.R.G.C.***

Le previsioni insediative del P.R.G. del Comune di Villanova d'Asti sono riferite ad un arco temporale decennale ai sensi del I comma dell'art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i. Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge Regionale n° 56/77 e s.m.i., la disciplina urbanistica dell'intero territorio del Comune di Villanova d'Asti è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale (P.R.G.): ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento del titolo abilitativo, deve essere compatibile con le norme e prescrizioni. A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi la esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e la alterazione delle caratteristiche dei luoghi, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto e fatta eccezione per le attività cosiddette di edilizia libera come previste dall'art. 6 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. ed i.. Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque fino alla approvazione di un nuovo P.R.G. fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della Legge Regionale n° 56/77 s.m.i.

A seguito dell'adozione del PPR, e delle modifiche introdotte con la DGR 26 febbraio 2013, n. 6-5430, non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice (D.L. 22/01/2004, n. 42 e smi) interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33, in esso contenute, in quanto sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art. 143, comma 9 del Codice stesso.

***Si richiamano altresì i disposti del Piano Paesaggistico Regionale (d'ora in avanti PPR)***

***Art. 2 - Sistemazione urbanistica***

L'istanza di permesso di costruire, o qualsiasi altro titolo abilitativo previsto dalla legislazione vigente, per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia deve in ogni caso avere per oggetto la sistemazione urbanistica dell'intera area asservita all'edificio e al manufatto interessato dalle opere edilizie o comunque all'intervento del titolo abilitativo, in ottemperanza alle norme e prescrizioni del P.R.G. Il rilascio del permesso di costruire, o qualsiasi altro titolo abilitativo previsto dalla legislazione vigente, è subordinato all'impegno da parte degli aventi titolo alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. sul fondo interessato.

Ai fini dell'applicazione del disposto del precedente comma non sono considerate attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. quelle connesse alla coltivazione ed all'allevamento familiare di piccoli animali da cortile, fatti salvi eventuali provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di leggi di tutela della incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato. Il permesso di costruire, o qualsiasi altro

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

titolo abilitativo previsto dalla legislazione vigente, per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda la alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinato all'impegno da parte del richiedente alla sistemazione dei luoghi allo scadere del permesso di costruire stesso, nel rispetto delle leggi di settore.

**Art. 3 - Attività in corso ed opere a carattere temporaneo**

E' fatto obbligo di cessazione di ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata al rilascio del permesso di costruire o qualsiasi altro titolo abilitativo previsto ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. ed i. e dei disposti del successivo titolo fino al conseguimento del medesimo nei modi e forme di legge. Il disposto del precedente comma si applica agli interventi che non abbiano conseguito regolare permesso o autorizzazioni, o per i quali siano scadute o annullate. Le autorizzazioni con efficacia a tempo determinato (costruzioni temporanee e attività precarie) sono normate al successivo art. 7.

**Art. 4 - Elaborati costituenti il progetto di P.R.G.C.**

**RELAZIONI E CARTE GEOLOGICHE**

- GA01 - Relazione geologica Illustrativa;
- GA02 -Relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti e da opere pubbliche di particolare importanza;
- GB01 - Carta geomorfologica e del dissesto idrogeologico (scala 1:10.000);
- GB02 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità alla utilizzazione urbanistica (scala 1:10.000);

**TAVOLE DI PIANO**

**Stato di fatto**

- TAV. 1 - Centro storico - Destinazione d'uso degli edifici e loro pertinenze scala 1:500
- TAV. 2 - Centro storico - Valori storici e ambientali e stato di conservazione degli edifici scala 1:500
- TAV. 3 - Centro storico - Materiali costruttivi scala 1:500
- TAV. 4 -Stato di fatto: Acquedotto Fognatura scala 1:10.000
- TAV. 5 - Stato di fatto: Elettrodotti, Metanodotto - Aree boscate scala 1:10.000
- TAV. 6 - Stato di fatto: Territorio sud -  
Terreni agricoli vincolati ex art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i. scala 1:5.000
- TAV. 7 - Stato di fatto: Territorio nord -  
Terreni agricoli vincolati ex art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i. scala 1:5.000
- Tavola 7 bis Stato di fatto:  
Superfici urbanizzate (PTR art. 31 comma 10) scala 1:10.000

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

- TAV. 8 - Progetto: Intero territorio comunale -
  - Vincoli -Previsioni dei comuni contermini scala 1:10.000
- TAV. 9 - Progetto: Territorio comunale nord scala 1:5.000
- TAV. 10 - Progetto: Territorio comunale centro scala 1:5.000
- TAV. 10bis Progetto: Territorio comunale sud scala 1:5.000
- TAV. 11 - Progetto: Concentrico scala 1:2.000
- TAV. 12 - Progetto: Stazione - Savi scala 1:2.000
- TAV. 13 - Progetto: Centro Storico scala 1:500
- TAV. 14 - Progetto: Aree produttive Dettaglio scala 1:2000
- TAV. 15 - Progetto: Aree produttive Dettagli scala 1:2000
- Tav. 16 - Progetto: Indicazioni Piano Paesaggistico Regionale scala 1:10.000
- Tav. 17 - Progetto: Perimetrazione centri abitati scala 1:2.000

Adeguamento alla disciplina del commercio ai sensi della L.R. 28/99

- TAV. 10/com Individuazione dell'addensamento A1 e delle localizzazioni scala 1: 5.000
- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- NORME DI ATTUAZIONE comprensive dei seguenti allegati:
  - All. A: tabelle sinottiche delle singole aree
  - All. B: tabelle quantitative delle singole aree
  - All. 1: CENTRO STORICO: DATI NORMATIVI DEI PIANI DI RECUPERO

ALL. 2 /A BORGHI AGRICOLI E CASCINE NORMATIVA PER IL RIUSO: STATO DI FATTO

ALL. 2 /B BORGHI AGRICOLI E CASCINE NORMATIVA PER IL RIUSO: STATO DI PROGETTO  
BORGHI AGRICOLI E CASCINE NORMATIVA PER IL RIUSO – INTEGRAZIONE approvata con  
D.C.C. n° 8 in data 11 giugno 2002 BORGHI AGRICOLI E CASCINE NORMATIVA PER IL RIUSO:  
MODIFICHE – Stralci relativi a Borgata Valminier e Cascina San Giacomo

VAS 1 – Rapporto Ambientale

VAS 1.1 – Carta delle Pressioni Ambientali – scala 1:10.000

VAS 1.2 – Carta delle Aree Sensibili – scala 1:10.000

VAS 1.3 – Carta dei Vincoli agenti sul Territorio – scala 1:10.000

VAS 2 – Sintesi non Tecnica

VAS 3 – Piano di monitoraggio

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

VAS 4 – Dichiarazione di sintesi

Le tabelle allegate alle norme di attuazione integrano gli articoli delle norme predette.

In caso di discordanza tra le norme e le tabelle prevalgono le indicazioni normative; qualora si riscontrino discordanze tra le disposizioni normative e le raffigurazioni grafiche delle tavole di piano, è ritenuto prevalente e conseguentemente vincolante il contenuto delle prime.

I dati quantitativi delle tabelle di cui all'allegato A sono dedotti dalla grafica del piano e potranno essere aggiornati con i rilievi a giusta misura in sede di richiesta dei titoli abilitativi; sono tuttavia prescrittivi e non modificabili i seguenti dati:

-indici: da considerarsi come valori massimi ammissibili;

- aree a servizi da individuare, cedere o monetizzare: da considerarsi come valori minimi inderogabili.

I dati quantitativi delle tabelle di cui all'allegato 1 sono dedotti dalla grafica del piano e potranno anch'essi essere aggiornati con i rilievi a giusta misura in sede di presentazione di S.U.E.

**TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.**  
**CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI**

***Art. 5 - Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale***

Il Piano Regolatore Generale viene attuato:

- a) con intervento diretto mediante semplice conseguimento del permesso di costruire, o qualsiasi altro titolo abilitativo previsto dalla legislazione vigente;
- b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio del permesso di costruire, o qualsiasi altro titolo abilitativo previsto dalla legislazione vigente.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli previsti agli articoli 38 - 39 -40 -41 - 41 bis -42 -43 - 44 45 della L.R. 56/77 e s.m.i. oltre a quelli previsti dalla legislazione statale e regionale per settori specifici:

- 1) i piani particolareggiati di cui agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. citata;
- 2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 18.4.1962 n°167 e successive modificazioni e art. 41 della L.R. citata;
- 3) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. citata;
- 4) i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente a norma dell'art. 28 della L. 457/78 e art. 41 bis della L.R. citata;
- 5) i piani delle aree da destinare a insediamenti produttivi di cui all'art. 42 della L.R. citata.

Gli strumenti attuativi di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica non sono sottoposti a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità qualora non comportino variante e lo strumento sovraordinato in sede di valutazione ambientale strategica definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

Nei casi in cui lo strumento attuativo di piani urbanistici comporti variante allo strumento sovraordinato, la valutazione ambientale strategica e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sui piani sovraordinati.

Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate dal P.R.G.C.

Al fine di permettere l'attuazione per comparti degli strumenti urbanistici esecutivi sopracitati, sarà possibile frazionare lo strumento urbanistico esecutivo originale individuato in cartografia in più S.U.E. di dimensioni inferiori (previa approvazione delle procedure previste per gli adeguamenti che non costituiscono variante al PRGC), solamente a condizione di prevedere aree a servizi pubblici e opere di urbanizzazione unitarie o comunque coordinate in un unico progetto.

L'attuazione del comparto edificatorio, quando di dimensioni inferiori all'intera area soggetta a SUE, dovrà comunque garantire:

- 1) la contestuale realizzazione di almeno un lotto di urbanizzazioni e spazi pubblici che siano funzionali ai nuovi insediamenti e sufficienti ai fini della loro agibilità;

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

2) la possibilità del completamento delle urbanizzazioni e degli spazi pubblici con l'attivazione dei successivi comparti edificatori senza compromettere la fruibilità e la funzionalità delle opere già realizzate;

3) la dotazione minima di standards di legge per gli insediamenti previsti.

La proposta di SUE deve essere presentata da proprietari di aree rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno 3/4 del valore dei terreni in analogia con quanto previsto dal 1° comma dell'art. 30 della Legge 457/78.

Per gli strumenti urbanistici esecutivi o per singoli permessi di costruire che comprendano immobili di valore storico ambientale inclusi nel centro storico come individuati nella Tav. 13 scala 1:500 in aree e edifici, anche al di fuori del C.S. individuati come di valore storico artistico, ambientale o paesaggistico, sulla Tav. 11 in scala 1:2000 dovrà essere richiesto preventivamente il parere della commissione locale per il paesaggio prevista dall'art. 4 della L. R. n. 32 del 1 dicembre 2008, ai sensi dell'articolo 148, comma 3, del D. Lgs. 22/01/2004 (codice dei beni culturali e del paesaggio).

Non costituisce variante al P.R.G.C. tutto quanto contenuto nel 8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., previa attuazione delle procedure di cui al 9° comma dello stesso articolo.

In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari e interessati.

Le procedure di formazione dei comparti di cui al precedente comma sono definite dall'art. 46 della L.R. n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Ai sensi della L.R. n° 16 del 4/10/2018 il Comune può individuare con propria deliberazione consiliare ambiti di territorio su cui promuovere programmi di riqualificazione urbana, sociale e architettonica tramite azioni partecipative e di concerto con gli operatori privati; con tali programmi il comune individua edifici, anche inutilizzati, legittimamente costruiti, ma ritenuti incongrui, per dimensioni o tipologie, con il contesto edilizio circostante, da riqualificare in funzione di una maggiore efficienza energetica o a fini sociali, per i quali gli strumenti urbanistici possono prevedere interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione.

Per gli edifici a destinazione commerciale sono comunque fatte salve le norme di settore.

Per incentivare gli interventi di cui al comma precedente, lo strumento urbanistico può prevedere premialità di cubatura nel limite massimo stabilito all'art. 4 della suddetta legge.

Circa gli interventi e le modalità di attuazione dei programmi di riqualificazione urbana sopra indicati si rimanda alla L.R. n° 16 del 4/10/2018.

Nelle aree 1C, 1E ed 1G di cui ai successivi artt. 15, 16 e 18 il Comune può incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché promuovere ed agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, in applicazione della disciplina prevista dai commi 9, 10, 11, 13 e 14 dell'art. 5 L. 12 luglio 2011, n. 106 (permesso di costruire in deroga).

**Art. 6 - Definizione degli interventi edilizi**

Ai sensi dell'art. 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.ed i. recante il "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", gli interventi edilizi vengono distinti nel modo seguente:

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso e non comportino interventi urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incrementi del carico urbanistico; nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso; nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42; (lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020).

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi (lettera modificata dall'art. 65-bis della legge n. 96 del 2017). Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planovolumetriche con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planovolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria; (lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020).

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

urbanistico, edilizio e , ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Nell'ambito delle aree di recupero 1A e 1B di cui al successivo art. 15, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla precedente lettera "d" sono di seguito limitati a:

- ristrutturazione edilizia di tipo A: che si riferisce agli interventi edilizi (esclusa la demolizione e ricostruzione anche solo parziale dell'edificio) che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi strutturali, non configurino aumenti di superfici e volumi e non compromettano gli elementi architettonici di pregio dei fabbricati;

- ristrutturazione edilizia di tipo B: che si riferisce agli interventi edilizi, integrazioni e sostituzioni di elementi strutturali, che possono anche configurare aumenti di superfici e volumi ovvero il riutilizzo di volumi esistenti, sempreché non compromettano gli elementi architettonici di pregio dei fabbricati.

Al fine di una più corretta applicazione delle norme statali e regionali nonché dell'attuazione delle N.T.A. del PRGC si definiscono ulteriormente i seguenti interventi edilizi:

g) sono interventi di "ampliamento" gli interventi di nuova costruzione rivolti alla realizzazione di nuove opere, su edifici esistenti, al fine di incrementare la superficie utile lorda (Sul) e la volumetria (V) preesistenti, disciplinati con specifiche prescrizioni relative alla quantificazione dell'incremento consentito, agli allineamenti, alle altezze massime degli edifici (gli ampliamenti una-tantum in deroga ai volumi ed al rapporto di copertura sono meglio indicati al successivo art. 40); in presenza di ex rustici, gli ampliamenti residenziali devono essere soddisfatti, prioritariamente, con il recupero degli stessi ed in tal caso non sono ammessi gli ampliamenti una-tantum del 20% del volume esistente quando non previsti dalle specifiche norme delle singole aree e per motivate esigenze igienico sanitarie e distributive; sono fatte salve le norme di cui agli artt. 4 e 5 della L.R. n° 16 del 4/10/2018;

Come previsto all'art. 4 della L.R. 16/2018 con i limiti di cui all'art. 3 della L.R. stessa, gli ampliamenti consentiti sono:

g.1) per gli edifici a destinazione prevalentemente residenziale o turistico-ricettiva per i quali sono

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia con la stessa volumetria l'ampliamento massimo consentito fino al 20% della superficie o del volume esistenti

g.2) per gli edifici a destinazione residenziale esistenti, uni o bifamiliari è comunque ammesso un ampliamento minimo di 30 mq o 90 mc per ciascuna unità immobiliare;

g.3) per gli edifici a destinazione prevalentemente artigianale, produttiva o direzionale per i quali sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia con la stessa volumetria l'ampliamento massimo consentito fino al 20% della superficie coperta esistente o dell'indice di edificabilità fondiaria esistente, fino ad un incremento massimo di 1.000 mq, funzionale allo svolgimento delle attività ammesse o per adeguamento igienico-funzionale.

Gli ampliamenti previsti dall'art. 4 della L.R. 16/2018 sono da intendersi non cumulabili con altri ampliamenti ammessi dal PRGC.

h) sono interventi di "ricostruzione" gli interventi di nuova costruzione che prevedono la demolizione e successiva immediata ricostruzione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, che potrà avvenire entro i limiti della superficie coperta (Sc) esistente e con volume di progetto non superiore al volume esistente con la superficie utile lorda (Sul) che conseguentemente ne deriverà nel rispetto degli altri parametri edilizi ed urbanistici fissati nel Piano regolatore generale; sono fatti salvi gli eventuali incrementi di volumetria consentiti dalle norme specifiche per le singole aree e gli incrementi consentiti in deroga dalla L.R. n° 16 del 4/10/2018;

i) sostituzione edilizia: gli interventi di integrale sostituzione edilizia dell'immobile esistente, ricadenti tra quelli di cui all' articolo 3, comma 1, lettera e) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma; ai sensi dell'art. 13. comma 3 , lettera d bis L.R. 56/77 e s.m.i.

**Art. 7 - Titoli abilitativi**

La definizione e descrizione dei titoli abilitativi, diverse da quelle riportate nel presente articolo, a seguito dell'entrata in vigore di nuove disposizioni in materia urbanistica ed edilizia sia a livello Regionale che Nazionale, prevalgono sulle stesse senza che sia necessaria una Variante di PRGC di adeguamento.

Costituiscono provvedimenti abilitativi quelli previsti nel Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", al titolo II "titoli abilitativi", nonché quanto previsto dalla L.R. n° 16 del 04/10/2018, artt. 4 - 5 - 6 - 7 - 8.

Sono considerate attività di edilizia libera gli interventi previsti all'art. 6 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s. m. ed i., "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e statale nonché dalle norme specifiche per le singole aree, e comunque nel rispetto delle altre normative

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e s. m. ed i ora Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Per quanto concerne gli impianti atti alla produzione di energie rinnovabili essi possono essere soggetti a diversi titoli abilitativi o anche all'attività di edilizia libera, a seconda della loro tipologia e finalità, come previsto dalle normative regionali e statali di settore alle quali si farà riferimento, fatto salvo quanto specificato per le aree 1.A di cui al successivo art. 15.

Ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo n. 128 del 2006 «L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera, come disciplinato dall'articolo 6 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e s. m. ed i., "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Sono soggetti a provvedimento autorizzativo, oltre a quelli previsti nel Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e s. m. ed i., "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", anche i seguenti interventi:

a) l'occupazione temporanea di suolo pubblico o privato, con depositi di sole attrezzature afferenti

l'attività produttiva (esclusi depositi di materiali che comportano il rilascio di Certificato di Prevenzione Incendi come previsto dalla normativa di settore vigente), serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, coperture pressostatiche, baracche e tettoie, strutture leggere fisse o mobili, chioschi, edicole e dehors, comunque destinati ad usi diversi dall'abitazione, purché abbiano caratteristiche di precarietà ma rispondano ai requisiti di decoro come definiti dal Regolamento Edilizio Comunale ed eventuali altri strumenti vigenti, siano realizzate con strutture reversibili (facilmente smontabili e prive di fondazioni) e siano conformi ai parametri urbanistici ed edilizi quali il rispetto del rapporto di copertura e delle distanze da strade, confini e fabbricati (nel rispetto delle norme di Codice Civile circa i diritti di terzi);

la temporaneità dei manufatti non potrà superare i 24 mesi eventualmente rinnovabili su richiesta del titolare del provvedimento autorizzativo con motivate esigenze legate all'attività lavorativa; prima del rilascio del titolo abilitativo per le strutture temporanee il proponente dovrà produrre polizza fidejussoria a garanzia di tutte le spese per lo smantellamento delle strutture precarie ed il ripristino dello stato dei luoghi;

non è invece necessario il rilascio di alcun atto amministrativo per quanto concerne la posa, su suolo privato, di serre temporanee a protezione di colture agricole o floreali costituite semplicemente da centine fissate nel terreno e copertura con teloni in pvc e di strutture configurabili quali elementi di arredo giardino;

b) il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale secondo i disposti della L.R. n° 57 del 4.9.1978 e successive modifiche ed integrazioni;

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

- c) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, l'autorizzazione per l'apertura di pozzi per usi domestici e agricoli è condizionata ad uno specifico studio idrogeologico che garantisca la stabilità dei livelli piezometrici.

Nelle aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili esistenti (ASCI1: aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili esistenti ), e delle sorgenti (ASCI2: aree di salvaguardia delle sorgenti), così come individuate nella tav. 1B del PTP in scala 1:75.000, valgono le prescrizioni immediatamente vincolanti di cui al D.P.R. 236/1988, come modificato dall'art. 21 del D.lgs. 152/1999, e di cui alla L.R. 22/1996.

Nelle zone a vincolo di profondità per le trivellazioni di pozzi, così come individuate nella tav. 1B del PTP in scala 1:75.000, e precisamente:

h) ZRI2.2: zone a vincolo di profondità per la trivellazioni di pozzi; interfaccia falda freatica/falda in pressione oltre 20 m, fino a 45 m;

i) ZRI2.3: zone a vincolo di profondità per la trivellazioni di pozzi; interfaccia falda freatica/falda in pressione oltre 45 m, fino a 55 m;

l'autorizzazione alla ricerca, all'estrazione e all'utilizzazione delle acque sotterranee per usi diversi da quello potabile, in base alla normativa vigente, è rilasciata per profondità inferiori a quelle definite dall'interfaccia falda freatica-falda in pressione, come individuate nella Tavola 1B; in carenza di risorse idriche da falda freatica è assentito l'utilizzo, in forma precaria, delle sottostanti falde in pressione, attraverso la realizzazione di opere di captazione. L'autorità competente autorizza tali opere fino ad una profondità, definita in fase istruttoria, entro i limiti che garantiscono un congruo franco di sicurezza rispetto alle diverse profondità di soggiacenza del tetto dell'acquifero confinato principale, con riferimento alle individuazioni della Tavola 1B del PTP in scala 1:75.000.

- d) la sosta continuativa e non di case mobili, di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento, e l'attendamento in aree non destinate a campeggio;
- e) il collocamento, la modificazione o la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli, materiali secondo quanto disposto dal Regolamento sui Mezzi Pubblicitari e Arredo Urbano di cui all'appendice del Regolamento Edilizio Comunale;

Sono soggette a specifici provvedimenti autorizzativi (previo convenzionamento ove previsto dalle normative di settore) le opere relative a discariche, attività estrattive, apertura di esercizi commerciali, insediamenti di industrie insalubri.

Sono soggetti a permesso di costruire (P.d.C.) convenzionato gli impianti atti alla produzione di energia attraverso fonti rinnovabili quando considerati "autonomi" per i quali si rimanda alla normativa di settore regionale e statale ed allo specifico Regolamento Comunale approvato approvato con D.C.C. n° 41 del 30/11/2018.

Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 8/7/99 n. 19, l'avente titolo al permesso di costruire, o qualsiasi altro titolo abilitativo previsto dalla legislazione vigente, può richiedere il rilascio del Certificato urbanistico relativo all'area o all'immobile interessato, contenente le prescrizioni urbanistiche, edilizie ed amministrative circa l'edificabilità e l'uso dell'oggetto del provvedimento stesso.

**Art. 8 - Condizioni per il rilascio del permesso di costruire**

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dal 3° comma dell'art. 17 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" il permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo di costruzione commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere minime necessarie e funzionali ai nuovi insediamenti e sufficienti ai fini della loro agibilità di cui agli artt. 24 e 25 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", e può essere ridotto in proporzione alle opere che il proponente si impegna ad eseguire direttamente.

Le opere di urbanizzazione eseguite dai proponenti sono gratuitamente cedute al Comune e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo: gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati con l'applicazione di congrui prezzi di mercato come stabilito dalla deliberazione del Consiglio Comunale, ai fini della riduzione del corrispettivo della incidenza delle opere di urbanizzazione.

Qualora le opere di urbanizzazione in esecuzione diretta comportassero maggiori spese rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti, il proponente non avrà diritto ad alcun indennizzo per i maggiori costi sostenuti; in caso contrario sarà riconosciuto al Comune un conguaglio in denaro sino alla completa copertura degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Nelle aree prive di urbanizzazioni primarie o solo parzialmente urbanizzate il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione all'agibilità, può essere rilasciato solo subordinatamente all'impegno da parte del proponente a provvedere alle urbanizzazioni essenziali contestualmente alle opere oggetto di permesso di costruire anche se queste sono quantitativamente ed economicamente superiori al contributo dovuto per oneri di urbanizzazione.

La corresponsione del contributo di cui al 1° comma non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.

Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere essenziali:

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e di parcheggio;
- b) impianto di distribuzione idrica a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

dall'insediamento;

c) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.

Nelle aree urbanizzate gli immobili, oggetto di permesso di costruire singolo per nuova costruzione, dovranno in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita al seguente art. 43, essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b) e c) esistenti o in progetto, e non distare dalle reti, esistenti o in progetto, più di ml 40, misurati dal confine più vicino.

Valgono in ogni caso i disposti dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Nelle aree e zone di PRGC che richiedano particolari dotazioni di urbanizzazioni e/o spazi dedicati alla viabilità, il Comune, attraverso propria delibera consigliare che ne stabilisce i criteri, potrà attivare apposite procedure di concertazione urbanistica (anche con il coinvolgimento di Enti eventualmente preposti al rilascio di pareri obbligatori e/o nulla osta) finalizzate al conseguimento dell'interesse pubblico anche attraverso l'individuazione di extra oneri (od opere in esecuzione diretta aggiuntive) mediante idoneo convenzionamento con i privati proponenti.

## CAPO II - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

### **Art. 9 - Riferimenti normativi**

I parametri e gli indici edilizi ed urbanistici applicabili sull'intero territorio comunale sono quelli contenuti nel Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. n° 41 del 30/11/2018 pubblicato sull'Albo Pretorio on line al n° 1365 in data 13/12/2018.

### **Art. 10 - Parametri ed indici edilizi ed urbanistici (N.B.: SOPPRESSO/STRALCIATO con precedente Variante 1/2010)**

### **Art. 11 - Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici**

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri di cui ai precedenti articoli, nelle allegate tabelle relative alle singole zone indicate nelle tavole di P.R.G., ove indicati.

Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, gli indici sono riferiti:

- a) alla superficie fondiaria se gli interventi sono attuati con intervento diretto;
- b) alla superficie territoriale se gli interventi sono attuati con S.U.E.

I parametri sono quelli indicati dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, Capo I approvato con D.C.C. n° 41 del 30.11.2018.

Gli interventi attuabili sono i seguenti:

A) Interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso, in aree di completamento (1D e 1F) o di nuovo impianto (1PE) a destinazione residenziale.

A1) - con intervento diretto: la capacità edificatoria, è data dal prodotto dell'indice fondiario per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento;

A2) - con strumento urbanistico esecutivo: la capacità edificatoria, è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale.

In tal caso gli indici fondiari determinano le quantità massime edificabili sulla superficie fondiaria prevista dallo strumento urbanistico.

C) Interventi di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alla precedente lettera A), fatte salve diverse disposizioni fissate nelle seguenti norme gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi, applicati secondo quanto disposto al precedente 2° comma, punti a), b).

D) Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione: disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.

E) Interventi di nuova costruzione in aree a destinazione produttiva: la quantità di superficie copribile è data dall'applicazione del rapporto di copertura secondo quanto disposto dal precedente 2° comma, punti a), b).

F) Interventi in aree destinate ad attività agricole: le quantità edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, per residenza al servizio delle attività agricole sono date dal prodotto degli indici di

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

densità edilizia fondiaria per la superficie fondiaria di riferimento.

G) Interventi su edifici in aree agricole improprie: fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.

Nei casi in cui vengono prescritti sia gli indici di densità edilizia che di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo.

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie (S.f. o S.t.) esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà; tale vincolo va trascritto nei registri immobiliari nei modi e forme di legge.

Al fine del calcolo del volume della costruzione (V) e della superficie utile lorda (Sul) non si considerano i locali accessori aventi le seguenti caratteristiche:

- 1 cantine e locali di sgombero interrati o fuori terra che abbiano altezza interna (al lordo di eventuali elementi strutturali ribassati) inferiore ai 2,40 ed aperture esterne con rapporto areo illuminante inferiore ad 1/20;
- 2 sottotetti non accessibili dai locali abitabili principali privi di requisiti igienico-sanitari di abitabilità o agibilità;
- 3 sottotetti e soppalchi accessibili dalle unità abitabili principali purché aventi altezza media interna (al lordo di eventuali elementi strutturali ribassati) inferiore ai 2,40 ed aperture esterne con rapporto areo illuminante inferiore ad 1/20;
- 4 locali adibiti ad autorimesse pertinenziali ad unità abitative o attività assimilabili (comprese le aree di manovra) aventi altezza media interna (al lordo di eventuali elementi strutturali ribassati) non superiore ai 2,50 ed aperture esterne con rapporto areo illuminante inferiore ad 1/20 (con esclusione dei portoni di accesso).

**TITOLO III - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO**  
**CAPO I - DEFINIZIONI**

***Art. 12 - Classificazione delle aree***

Le principali classi di destinazione d'uso del suolo comunale come cartografate dalle tavole di P.R.G.C. sono le seguenti:

- 1 - aree destinate alla residenza (1)
- 2 - aree destinate ad impianti industriali, artigianali e commerciali (2)
- 3 - aree destinate alle attività agricole (3)
- 4 - aree per attrezzature e servizi di interesse locale (4)
- 6 - aree a destinazione speciale (6)
- 7 - aree destinate alla viabilità ed accessibilità
- 8 - aree di vincolo idrogeologico
- 9 - aree di salvaguardia ambientale
- 10 - aree di dissesto

Ciascuna classe di destinazione, o sottoclasse, a norma dei successivi articoli, comprende usi propri del suolo e usi ammessi e riguarda aree omogenee per condizione urbanistica e normativa di piano.

La destinazione d'uso degli edifici, esistenti o in progetto, deve essere compatibile con la destinazione d'uso del suolo su cui insistono, ed ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale deve concorrere alla attuazione delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.

***Art. 12 bis – Definizioni delle destinazioni d'uso***

1. La destinazione d'uso è data dall'attività o dall'insieme delle attività, svolte in un determinato immobile o porzione di esso.
2. Le istanze per il rilascio dei permessi di costruire, i progetti ad esse allegati, le proposte e i progetti di strumenti urbanistici esecutivi devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per l'immobile ed, ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.
3. Le convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi e quelle di cui all'articolo 49, comma 4 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s. m. ed i., devono contenere l'obbligazione, assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza atto di assenso del Comune, nonché ad applicare le disposizioni del successivo comma 7.
4. I permessi di costruire enunciano espressamente le destinazioni d'uso assentite nell'immobile o nelle varie parti dello stesso.
5. Si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non puramente occasionale e momentaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una categoria di destinazioni diversa da quella in atto. Il mutamento della

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

destinazione d'uso può prescindere dalla realizzazione di opere edilizie. Il comma 11 del presente articolo determina e definisce le categorie delle destinazioni d'uso.

6. Il mutamento della destinazione d'uso è consentito solo ove la destinazione finale sia ammessa dal P.R.G. in quell'area o per quell'immobile, ed ove siano rispettate le disposizioni tutte del presente Piano e dei regolamenti vigenti nel Comune.
7. Il mutamento della destinazione d'uso comporta la corresponsione al Comune del contributo di onerosità in misura pari alla differenza fra il contributo proprio della destinazione finale e quello competente per la destinazione d'uso iniziale. La determinazione del contributo predetto è effettuata con l'emanazione di atto di assenso del Comune a mutare la destinazione d'uso.
8. Fatto salvo quanto specificatamente disposto dalle tabelle, quando una destinazione d'uso non sia ammessa dal Piano in quell'area o in quell'immobile, non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni né l'esecuzione di opere preordinate a quella funzione; non è altresì consentito destinare l'immobile, o porzione di esso, a quell'uso, ancorché in assenza di opere edilizie; tali divieti operano anche nel caso in cui la destinazione d'uso in atto sia essa stessa esclusa.
9. Fatto salvo quanto specificatamente disposto dalle tabelle, gli immobili, o loro porzioni, che alla data di definitiva adozione del presente P.R.G. erano destinati legittimamente, anche se in virtù di un provvedimento in sanatoria, ad un uso che il presente Piano esclude in quell'area o per quell'immobile, possono conservare la destinazione d'uso in atto ed essere sottoposti esclusivamente ad interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, permanendo la destinazione esclusa.
10. Fatte salve le disposizioni stabilite al riguardo per le singole aree, negli edifici a destinazione non residenziale, se ammessa dal P.R.G.C. in quell'area o per quell'edificio, è consentita la realizzazione di unità immobiliari per la residenza del custode, o del proprietario o conduttore che eserciti l'attività cui l'edificio è destinato, con vincolo pertinenziale e nei limiti indicati per le singole aree.
11. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge (L.R. 19/99 art. 8 commi 1 e 2) e del presente Piano, le categorie di destinazioni d'uso sono definite come segue:
  - a) residenziale e delle attività connesse all'uso abitativo quali appartamenti per vacanze, esercizi di affittacamere (bed and breakfast), residenze collettive, residenze temporanee, attività di social housing che comportino l'eventuale presenza negli edifici (in misura minoritaria) di destinazioni diverse dall'abitativa ma con essa compatibile;
    - a1) sono considerate attività compatibili con le zone residenziali, indipendentemente dal carico urbanistico che producono e nei limiti dei 150 mq di superficie utile lorda, le seguenti destinazioni:
      - attività delle istituzioni ed associazioni assistenziali,
      - culturali e similari;
      - circoli privati che non somministrino bevande e/o alimenti;
      - attività indirizzate all'istruzione o alla formazione professionale;

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

- attività professionali che non comportino modifiche alle caratteristiche igienico edilizie ed impiantistiche, quali cucina e servizi, conservando i requisiti propri delle abitazioni;
- ulteriori attività a diretto servizio dei residenti, non moleste né nocive, incapaci di generare apprezzabili modificazioni dei flussi di traffico e delle necessità di sosta di veicoli, non rientranti nelle categorie che seguono;

a2) nel caso venga superato il limite di superficie dei 150 mq per le attività compatibili, le destinazioni d'uso di riferimento saranno quelle seguenti;

b) produttiva artigianale di servizio, costituita dalle attività artigianali per la produzione di servizi o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere, e similari; autorimesse non pertinenti; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe);

c) produttiva artigianale, costituita dalle attività di produzione, di beni o di servizi, aventi la dimensione propria dell'artigianato; nell'attività produttiva artigianale sono comprese le attività di ricerca ed amministrativa di supporto alla produzione di beni, nonché quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini;

d) produttiva industriale, costituita dalle attività di produzione, di beni o di servizi; nell'attività produttiva industriale sono comprese le attività di ricerca, direzionali di supporto alla produzione di beni, e di produzione e fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazione nonché quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini;

e) commerciale per la vendita al dettaglio: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome o per conto proprio e le rivende direttamente al consumatore finale, in spazi così come più specificatamente definiti dalle presenti norme nonché dai criteri ed indirizzi procedurali degli strumenti comunali di settore; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio le attività relative a bar, ristoranti e circoli privati che somministrano bevande e/o alimenti, quando non risulti prevalente l'attività di spettacolo e ricreativa, nonché quelle relative alla vendita di servizi quali bancarie, assicurative, di agenzia turistica, immobiliare, stazioni di servizio e rifornimento carburanti, autolavaggi self-service, strutture sanitarie private organizzate per la lunga degenza degli ospiti quali ospedali, cliniche e case di cura, ecc.

f) commerciale per la vendita all'ingrosso: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali ad altri utilizzatori in grande; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto, la gestione di magazzini e merci;

g) direzionale, riscontrabile nell'impiego degli immobili ad uffici e centri di consistenti dimensioni, destinati a svolgere funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti articolati, servizi sanitari privati quali studi medici, centri di cura e poliambulatori, di dimensioni maggiori di 150 mq. di SUL, ecc.;

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

h) turistico e ricettiva: oltre l'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar, centri congressuali, centri benessere e attività integrate e complementari alla struttura ricettiva alberghiera, nonché strutture socio – assistenziali di iniziativa privata;

i) sportiva e per l'impiego del tempo libero, in cui rientrano i centri benessere non collegati all'attività turistica ricettiva, le attività di spettacolo e ricreative, anche in forma di circoli privati;

l) agricola produttiva;

k) residenziale agricola.

12. Nei casi in cui le attuazioni siano subordinate alla redazione di S.U.E., la prevalente destinazione residenziale per le aree di piano così classificate, quando sono ammissibili anche altre destinazioni compatibili, è soddisfatta quando la stessa sia almeno il 75% delle volumetrie consentite.

## CAPO II – CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

### **Art. 13 - Classi di intervento**

Ai fini dell'ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, e dei relativi requisiti, il territorio comunale è classificato come segue, in riferimento alla destinazione d'uso prevalente, con particolari specificazioni sugli interventi medesimi previsti:

#### 1. AREE DESTINATE ALLA RESIDENZA

1.A – 1.B – 1.C: Aree di recupero.

1.A. aree di conservazione: aree di interesse ambientale globale identificate con il Centro Storico da salvaguardare integralmente

1.B. aree di interesse documentario specifico: adiacenti e di contorno al Centro Storico con immobili da recuperare con interventi di ristrutturazione edilizia

1.C. aree comprese nel tessuto urbano preesistente, ma prive di interesse ambientale con immobili da mantenere e da integrare tra loro per il recupero tramite interventi di ristrutturazione edilizia ove occorra

1.D. Aree libere edificabili di completamento

1.E. Aree a capacità insediativa completamente esaurita e consolidate, già strutturate, per interventi di riordino

1.F. Aree già di nuovo impianto, così come definite nella prima stesura del P.R.G. e dalle successive varianti approvate, riconfermate

1.G. Aree compromesse da interventi impropri

1.H. Aree per servizi di interesse pubblico

1.PE Aree di nuovo impianto ovvero aree residenziali di espansione da attuarsi esclusivamente attraverso S.U.E.

#### 2. AREE DESTINATE AD IMPIANTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI

2.A. Aree per impianti industriali: da attrezzare, e di completamento

2.B. Aree per impianti artigianali esistenti: da attrezzare, di riordino, nonché di nuovo impianto

2.D. Aree per impianti commerciali

2.E. Aree per impianti produttivi esistenti ubicati in zone improprie

2.F. Aree di riqualificazione ai fini produttivi

#### 3. AREE DESTINATE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE

3.A. Aree produttive agricole

3.B. Annucleamenti rurali

3.C. Aree agricole improprie - Aree inedificabili in contiguità agli abitati

#### 4. AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE

4.A. Aree per l'istruzione al servizio di insediamenti residenziali

4.B. Aree per servizi di interesse comune al servizio di insediamenti residenziali

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

- 4.C. Aree per verde pubblico al servizio di insediamenti residenziali
- 4.D. Aree per parcheggi pubblici al servizio di insediamenti residenziali
- 4.E. Aree per attrezzature, servizi e infrastrutture al servizio di insediamenti produttivi
- 4.F. Aree per attrezzature e servizi in insediamenti commerciali e turistico ricettivi  
- Aree per impianti ed attrezzature tecnologiche

6. AREE A DESTINAZIONE SPECIALE

- 6.A. Aree a parco privato di contorno, inedificabili
- 6.B. Aree per strutture turistico-ricettive
- 6.C. Area per impianti sportivi privati
- 6.D. Aree di contorno dell'abitato
- 6.E. Area per infrastruttura autostradale

- 1. AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA'
- 2. AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

**Art. 13\* – Limitazioni all'idoneità all'utilizzazione urbanistica**

Per tutte le destinazioni d'uso prevalgono le prescrizioni geologico-tecniche sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.

Per le aree di nuovo impianto valgono inoltre le prescrizioni specifiche contenute nell'elaborato GA02 Relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti e da opere pubbliche di particolare importanza.

**13\*.2 - Classe II - Settori caratterizzati da condizioni di moderata pericolosità geomorfologica**

**13\*.2.1 Sottoclasse IIA**

In tali ambiti la realizzazione e/o l'ampliamento di piani interrati, per i quali vengono esclusi usi abitativi, produttivi e artigianali nonché l'alloggiamento di impianti tecnologici, l'utilizzo e lo stoccaggio di sostanze pericolose, non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini, nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 11.03.1988, dal D.M. 17/01/2018 e s.m.i., volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 1 mt. Tali indagini dovranno eventualmente definire l'adozione delle soluzioni tecniche atte a garantire l'uso dei locali interrati in condizioni di sicurezza. In fase progettuale degli interventi, in funzione del quadro geomorfologico e topografico locale, si dovrà valutare con la massima attenzione la possibilità o meno di realizzare locali interrati e seminterrati.

E' comunque fatto divieto di realizzare piani interrati e seminterrati nel settore comprendente viale Torino, via Turello Milone ed un tratto di via Vittorio Veneto, tra i prolungamenti verso sud dei limiti di dissesto Ema-L terminante in viale Torino.

In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

### **13\*.2.2 Sottoclasse IIB**

In tali ambiti il primo piano calpestabile deve essere realizzato prevedendo eventualmente un innalzamento rispetto al piano campagna la cui entità è da definirsi attraverso uno studio geologico-tecnico che valuti anche le possibili interferenze sui lotti circostanti. È preclusa inoltre la realizzazione di piani interrati; la realizzazione di seminterrati è consentita previa adozione di adeguate soluzioni tecniche, esplicitate a livello di progetto esecutivo, e comunque nel rispetto delle prescrizioni della classe IIA.

In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

### **13\*.2.3 Sottoclasse IIC**

In tali ambiti ogni nuovo intervento dovrà essere preceduto da uno studio geologico-geotecnico, che valuti soprattutto le condizioni di stabilità delle scarpate e/o del versante, nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 11.03.1988, dal D.M. 17/01/2018 e s.m.i. Inoltre, dovranno essere esaminate le condizioni di deflusso superficiale e dovranno essere individuate le opportune soluzioni tecniche atte alla regimazione e allo smaltimento delle acque di ruscellamento.

In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

### **13\*.3 - Classe III - Settori caratterizzati da significative condizioni di pericolosità geomorfologica**

Per le aree ricadenti entro i perimetri di dissesti e nelle Fasce fluviali, le limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo sono indicate negli artt. 9, 29, 30, 31, 38 e 39 delle Norme di Attuazione del PAI (L. 18 maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 bis - Adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001), che si richiamano integralmente. Come previsto dal comma 7 dell'art. 18 delle NTA del PAI, all'interno delle aree comprese nelle Fasce Fluviali il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti da fenomeni di allagamento o comunque imputabili alla dinamica fluviale e torrentizia. Gli ambiti edificati compresi nella classe III devono essere inseriti nel Piano di Protezione Civile Comunale che dovrà essere aggiornato anche sulla base dello studio idrogeologico.

In tali ambiti ogni nuovo intervento che comporti modifiche dell'assetto morfologico dei luoghi e/o aumento delle condizioni di rischio per gli edifici esistenti, dovrà essere preceduto da uno studio di compatibilità geologica, idrogeologica e geotecnica e, qualora interessi settori potenzialmente inondabili, idraulica, nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 17/01/2018 e s.m.i.

Per gli ambiti di classe IIIa e IIIb ricadenti all'interno delle fasce fluviali A e B del PAI, sono vigenti le prescrizioni aggiuntive degli artt. 29, 30 e 39 della N.d.A. del PAI, riportate all'art. 13\*.4.

### **13\*.3.1 - Classe IIIa - ambiti generalmente inediticati**

Per gli ambiti compresi nella classe IIIa sono ammessi, relativamente agli eventuali edifici non rurali esistenti, gli interventi sottoindicati:

- a) manutenzione ordinaria (con eventuale adeguamento igienico-funzionale, ai sensi della normativa vigente, senza aumento di superficie o volume)
- b) manutenzione straordinaria
- c) ampliamento per adeguamento igienico-funzionale
- d) restauro e risanamento conservativo
- e) ristrutturazione edilizia
- f) realizzazione di pertinenze a servizio degli edifici esistenti
- g) cambio di destinazione d'uso nei casi previsti dalla Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999 alla Circolare P.G.R. 8 Maggio 1996 n. 7/LAP.

In riferimento al punto g) si precisa che, in accordo con il punto 6.3 della Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999 alla Circolare P.G.R. 8 Maggio 1996 n. 7/LAP, *"nel caso di modesti interventi, può essere eventualmente previsto un cambio di destinazione d'uso in territori pericolosi di cui alle classi III, IIIa, IIIb l.s. solo a seguito di indagini puntuali che dettagliano il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare, e verificchino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio"*.

La fattibilità degli interventi indicati ai punti b) - c) -d) -e) - f) -g) dovrà essere verificata da specifiche indagini geologiche, geotecniche e, nel caso si tratti di aree potenzialmente soggette alla dinamica dei corsi d'acqua, idrologiche-idrauliche.

Con l'intento di non penalizzare le attività agricole e zootecniche, qualora le condizioni di pericolosità lo consentano, nell'ambito di aziende agricole esistenti è possibile, oltre agli interventi di cui alle lettere a-g, la realizzazione di ampliamenti e nuove edificazioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole, e cambi di destinazione d'uso con recupero di volumi esistenti, con limitato incremento del carico antropico, per residenze rurali connesse con la conduzione aziendale, per soddisfare esigenze strettamente di carattere familiare, e se non diversamente localizzabili in aree a minore pericolosità nell'ambito dell'azienda agricola.

Tutti gli interventi, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria (con eventuale adeguamento igienico funzionale, ai sensi della normativa vigente, senza aumento di superficie o volume), dovranno essere subordinati all'esecuzione di studi specifici di dettaglio, indirizzati a valutare la loro compatibilità geologica e/o idraulica, a seconda delle problematiche, e a prescrivere gli accorgimenti tecnici eventualmente necessari per la mitigazione della pericolosità (es. in caso di ricovero animali sopraelevazione del piano del pavimento rispetto a quello di campagna). Inoltre il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato (art. 18 comma 7 delle Norme di Attuazione del P.A.I.).

Tuttavia, come indicato al punto 6.2 della Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999, "si esclude in

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

ogni caso la possibilità di realizzare tali nuove costruzioni in ambiti di dissesti attivi I.s., in settori interessati da processi distruttivi torrentizi e di conoide, in aree nelle quali si rilevino evidenze di dissesto incipienti”.

Negli ambiti ascritti alle sottoclassi della classe III e localizzati esternamente alle Fasce Fluviali A e B, nelle quali già si applicano i disposti dell'art. 38 delle norme di Attuazione del PAI, possono essere realizzate opere d'interesse pubblico riguardanti tutte le infrastrutture lineari o a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili (già opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili dell'abrogato art. 31 della L.R. 56/1977) nel rispetto di quanto segue:

- spetta all'Amministrazione comunale dichiarare che l'opera non è altrimenti localizzabile sotto il profilo tecnico, in quanto non sussistono alternative alla localizzazione dell'opera medesima al di fuori delle zone soggette a pericolosità geologica elevata e molto elevata.
- deve essere verificata la compatibilità delle opere con l'equilibrio idrogeologico dell'area;
- l'autorizzazione sarà rilasciata nel corso di approvazione del progetto da parte dell'ente competente in materia.

All'interno della classe IIIa connessa a problematiche idrauliche, sono vietati i piani interrati e seminterrati.

In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

### **13\*.3.2 Classe IIIb**

Gli interventi edificatori concessi a seguito della realizzazione delle opere di riassetto potranno essere eseguiti in conformità alla procedura di cui al punto 7.10 della N.T.E. alla Circ. P.G.R. 7/LAP/96. In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. All'interno della classe IIIb connessa a problematiche idrauliche, sono vietati i piani interrati e seminterrati.

Nella tabella A sono indicate le opere di riassetto necessarie per ciascun ambito ricadente in classe IIIb.

VARIANTE N° 1/2020  
 PROGETTO DEFINITIVO

**TABELLA A**

AREA	OPERE DI RIASSETTO
1	<i>Facilitare il deflusso delle acque di esondazione del Rio Isolabella, adeguando le sezioni dei fossi irrigui e gli attraversamenti degli stessi in corrispondenza alla strada che collega Raspino Vecchio alla S.R. 29A.</i>
2	<i>Facilitare il deflusso delle acque di esondazione del Rio Isolabella, adeguando le sezioni dei fossi irrigui e gli attraversamenti degli stessi in corrispondenza alla strada che collega Raspino Vecchio alla S.R. 29A.</i>
3	<i>Misure strutturali e non da definirsi mediante studio idraulico di dettaglio del Rio Verde.</i>
4	<i>Misure strutturali e non da definirsi mediante studio idraulico di dettaglio del Rio Verde.</i>
5	<i>Realizzazione di soluzioni tecniche atte a minimizzare il rischio derivante dalla presenza di un impluvio caratterizzato a monte da un movimento gravitativo quiescente, previo studio geologico-tecnico e idrologico-idraulico di dettaglio.</i>
6	<i>Manutenzione dell'alveo del T. Banna nel tratto di interesse.</i>
7	<i>Adeguamento ponte ferroviario.</i>
8	<i>Adeguamento della sezione del Rio Banna Piccolo nel settore di confluenza nel T. Banna. Adeguamento tratto intubato sotto la strada privata che costeggia il R. Banna Piccolo</i>
9	<i>Verifica dello stato di conservazione delle opere realizzate in attuazione del limite di progetto tra la Fascia B e la fascia C ed eventuale manutenzione delle stesse.</i>
10	<i>Manutenzione dell'alveo ed eventuale ampliamento della sezione del Fosso di Dusino a valle della strada statale per un tratto di circa 150-200 m.</i>
11	<i>Studio idraulico di dettaglio che attesti la compatibilità degli interventi edilizi in progetto e individui le misure (non strutturali e/o strutturali) da adottare. Adeguata rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche. Misure atte a compensare l'impermeabilizzazione delle superfici.</i>
12	<i>Verifica dello stato di conservazione delle opere realizzate in attuazione del limite di progetto tra la Fascia B e la fascia C ed eventuale manutenzione delle stesse.</i>
13	<i>Verifica dello stato di conservazione delle opere realizzate in attuazione del limite di progetto tra la Fascia B e la fascia C ed eventuale manutenzione delle stesse.</i>

Le opere di riassetto indicate possono essere attuate da soggetti sia pubblici che privati purché l'approvazione dei progetti ed i collaudi delle opere siano di competenza dell'Autorità pubblica competente. La procedura che porterà alla realizzazione delle opere di riassetto (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. In entrambi i casi, completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.

**13\*.3.2.1 Sottoclasse IIIb2**

A seguito di interventi di sistemazione idrogeologica sarà consentito l'incremento del carico antropico. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non inducono incremento di carico antropico ai sensi della D.G.R. n. 64-7417 del 7/04/2014 e s.m.i.. Gli interventi consentiti sono indicati nella Tabella B.

**13\*.3.2.2 Sottoclasse IIIb2\***

Trattasi di porzioni di territorio oggetto di previsioni urbanistiche nel P.R.G.C. vigente, per le quali, come previsto dall'Art. 18 comma 3, punto d), delle Norme di Attuazione del PAI, sono previsti interventi di sistemazione. Le prescrizioni sono le medesime della classe IIIb2.

**13\*.3.2.3 Sottoclasse IIIb3**

A seguito di interventi di sistemazione idrogeologica sarà consentito un modesto incremento del carico

antropico. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non inducono incremento di carico antropico ai sensi della D.G.R. n. 64-7417 del 7/04/2014 e s.m.i. Gli interventi consentiti sono indicati nella Tabella B.

#### **13\*.3.2.4 Sottoclasse IIIb4**

Anche in seguito ad interventi di sistemazione idrogeologica non saranno ammessi: gli incrementi di carico antropico, le trasformazioni di volumi non residenziali in residenza, la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Gli interventi consentiti sono indicati nella Tabella B.

#### **DEFINIZIONE DI INCREMENTO DEL CARICO ANTROPICO**

Si riportano per estratto i criteri indicativi per la determinazione del carico antropico (di cui all'Allegato A parte II alla D.G.R. n. 64-7417 del 7.04.2014) indotto dagli interventi edilizi determinanti effetti, non momentanei ma stabili nel tempo, sulla presenza umana a fini abitativi, lavorativi e per l'utilizzo di servizi (validi esclusivamente per le aree ricadenti nelle classi IIIb2, IIIb2\*, IIIb3 e IIIb4):

##### **a. Non costituisce incremento di carico antropico:**

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

##### **b. Costituisce modesto incremento di carico antropico:**

1. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso residenziale, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti anche con cambio di destinazione d'uso;
2. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso diverso da quelli di cui al punto 1, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti e con cambi di destinazioni d'uso solo a seguito degli approfondimenti di cui al punto 6, lettere a) e c) della Parte I del presente Allegato;
3. il frazionamento di unità abitative di edifici (residenziali o agricoli), solo a seguito degli approfondimenti di cui paragrafo 6, lettere a) e c) della parte I al presente Allegato, purché ciò avvenga senza incrementi di volumetria;
4. gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti comportanti un aumento in pianta non superiore al

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

20% per un massimo di 200 mc e non costituenti una nuova unità abitativa;

5. gli interventi di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia con eventuali ampliamenti non superiore al 20% per un massimo di 200 mc, attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso;

6. gli interventi ammessi dall'art. 3 della L.R. 20/09.

c. Costituiscono incremento di carico antropico:

1. ogni cambio di destinazione d'uso che richieda, nel rispetto dell'art. 21 della l.r. 56/77, maggiori dotazioni di standard urbanistici rispetto alle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione della variante al piano regolatore (ad esempio da magazzino a residenza) e comunque ogni cambio di destinazione verso l'uso residenziale;

2. qualsiasi incremento delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione della variante al PRG in eccedenza rispetto a quanto concesso nel caso di modesto incremento di cui alla precedente lett. b;

3. ogni ampliamento delle unità immobiliari esistenti che non rientri strettamente in attività di adeguamento igienico-funzionale, di cui alla precedente lettera a. e negli ampliamenti di cui al punto 3 di cui alla precedente lettera b.;

4. gli interventi di cui agli articoli 4 e 7 della L.R. 20/09.

I criteri di cui sopra si applicano nei seguenti termini:

- nel caso di abrogazione o adeguamento legislativo si applicano le nuove disposizioni (la L.R. 21/98 e gli artt. 3, 4 e 7 della L.R. 20/09 sono stati sostituiti dalla L.R. 16/2018).
- nel caso di modifica o integrazione della D.G.R. n. 64-7417 del 7.04.2014, prevarrà la nuova normativa regionale le cui prescrizioni saranno immediatamente applicabili.

I criteri per le destinazioni residenziali di cui sopra sono estesi per analogia anche alle destinazioni non residenziali che comportano la presenza continuativa di persone.

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

TABELLA B

VARIANTE N° 1/2020  
 PROGETTO DEFINITIVO

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

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

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

• = Intervento ammesso

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

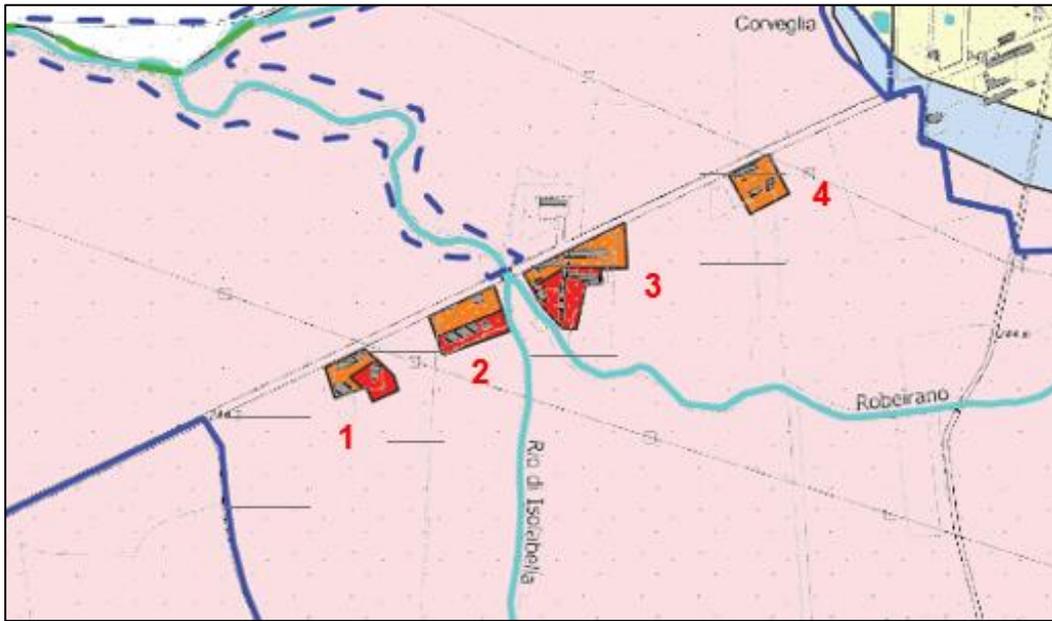


Figura 1 - Stralcio dall'elaborato **GB02** Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

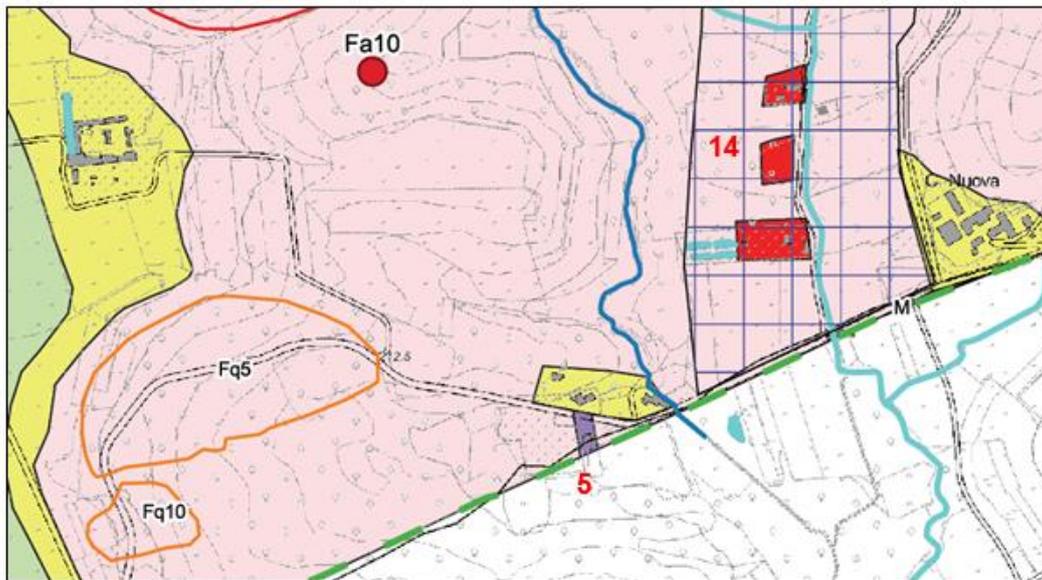


Figura 2 - Stralcio dall'elaborato **GB02** Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

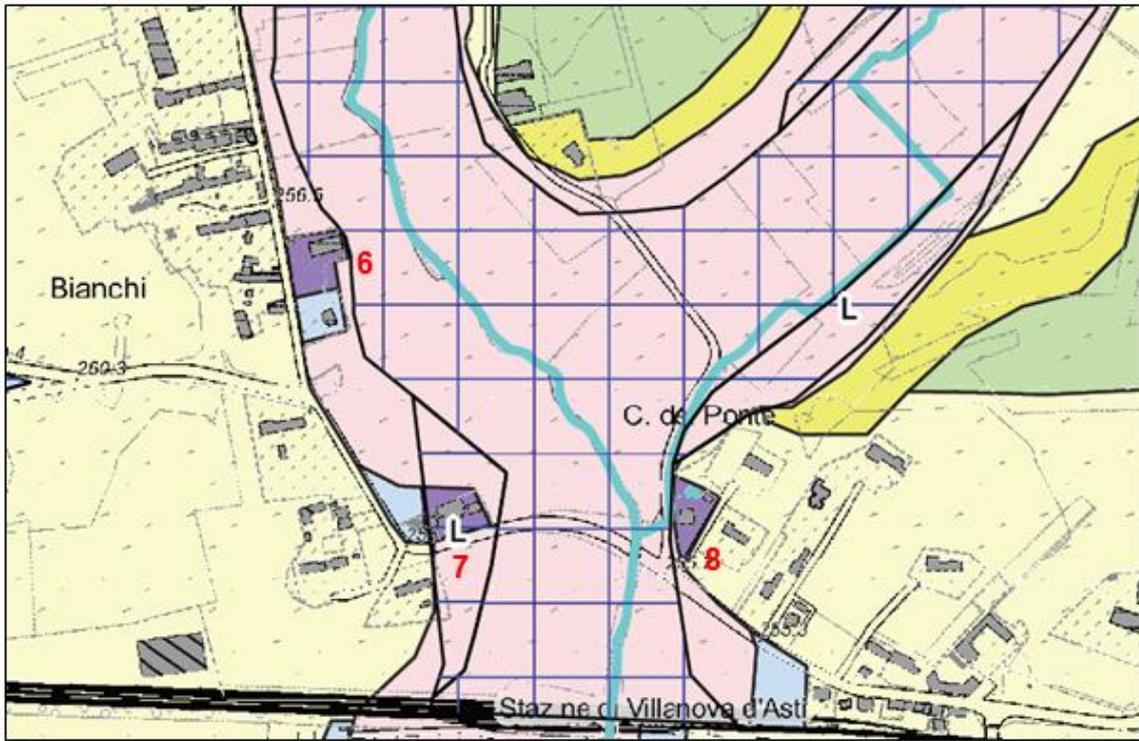


Figura 3 - Stralcio dall'elaborato **GB02** Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

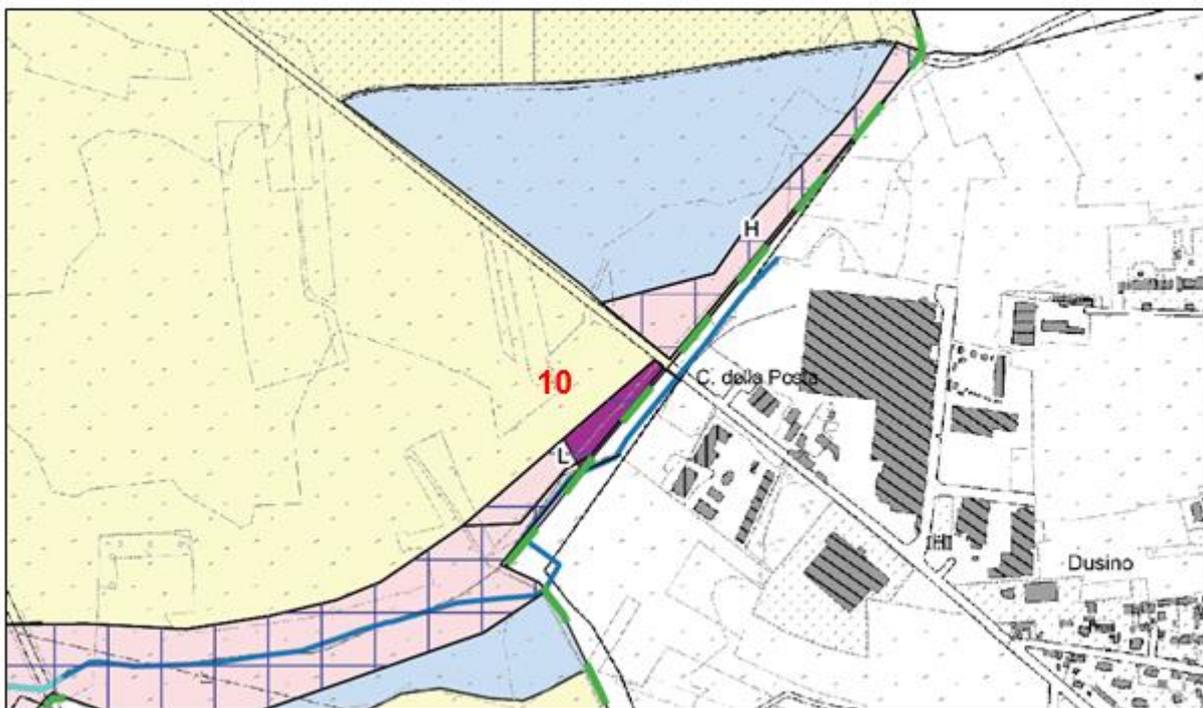


Figura 4 - Stralcio dall'elaborato **GB02** Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

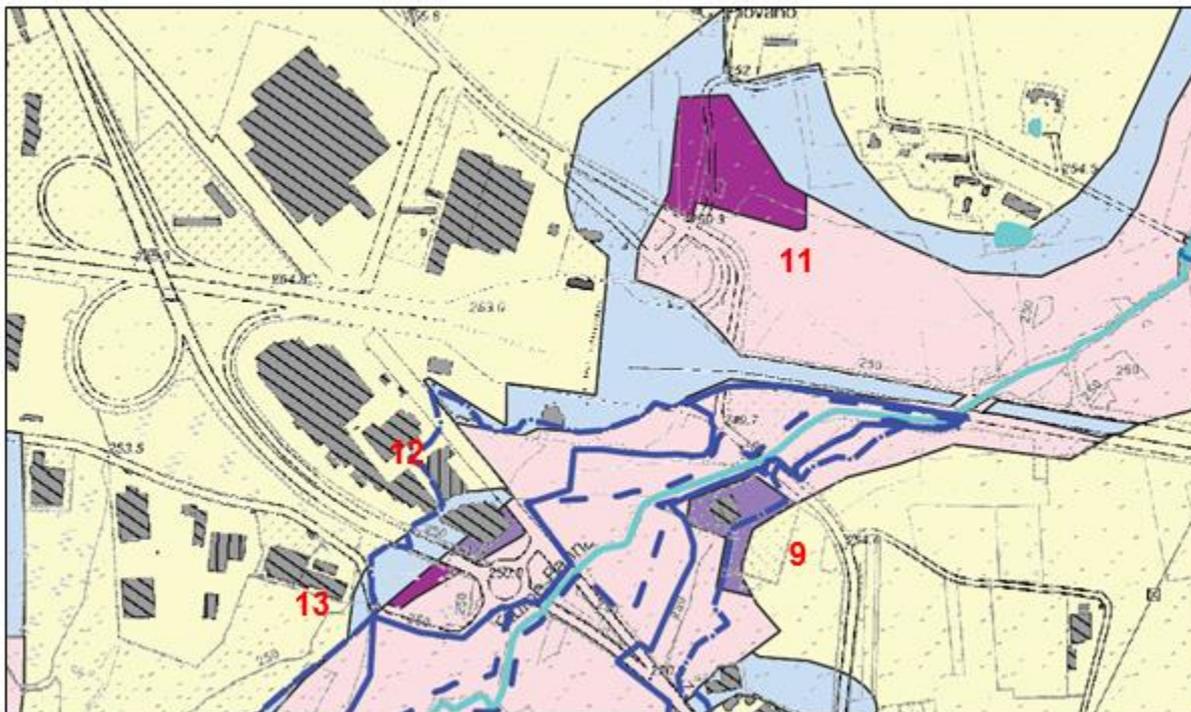


Figura 5 -Stralcio dall'elaborato **GB02** Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

#### **13\*.4 - Norme dell'Autorità di bacino del Fiume Po riguardanti gli ambiti compresi entro le fasce fluviali e i perimetri di dissesti PAI**

Si precisa che per quanto concerne i segni grafici che individuano le fasce fluviali e i dissesti areali riportati sulle tavole della Variante di PRGC, il limite per la delimitazione degli stessi è individuato dal bordo interno del graficismo.

In riferimento ai limiti di progetto tra la Fascia B e la Fascia C del Torrente Banna, i confini della fascia B si intenderanno definiti in conformità al tracciato dell'opera idraulica realizzata solo in seguito al collaudo della stessa e alla conclusione della procedura di cui all'art. 28 delle Norme di Attuazione del PAI e del relativo Regolamento attuativo allegato alla deliberazione del C.I. n. 11 del 5 aprile 2006. A tal proposito si riporta nel seguito il testo tratto dal paragrafo 5.1.2. della D.G.R. n. 2 -11830 del 28 Luglio 2009 inerente il Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C:

- L'art. 28 delle Nda del PAI norma la fattispecie definita limite di progetto tra la fascia B e la fascia C, che individua la necessità di interventi strutturali. Allorché tali opere saranno realizzate, i confini della fascia B si intenderanno definiti in conformità al tracciato dell'opera idraulica eseguita e la delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino di presa d'atto del collaudo dell'opera varrà come variante automatica del piano per il tracciato di cui si tratta.
- Con la deliberazione n. 11 del 5 aprile 2006 il Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino ha approvato il Regolamento di attuazione dell'art. 28 del PAI – Adempimenti necessari ai fini dell'adozione della deliberazione di presa d'atto del collaudo delle opere programmate per la difesa

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

del territorio e indicate con segno grafico denominato "limite di progetto tra la fascia B e la fascia C".

- All'art. 3, comma 1 del Regolamento si richiama il compito affidato alla stazione appaltante che, entro 30 giorni decorrenti dalla data della certificazione di collaudo (...) è tenuta a presentare alla Segreteria Tecnica dell'Autorità di bacino del fiume Po una Scheda tecnica relativa all'intervento, redatta secondo lo schema proposto nell'Allegato 1 del Regolamento oltre alla documentazione prevista dall'art. 4.
- A tal proposito è utile richiamare in questa sede la lettera prot. n. 5648/23.2 del 2/10/2006 del Settore regionale Pianificazione Difesa del Suolo, con la quale veniva trasmessa la deliberazione n. 11/2006 e veniva altresì richiesto l'invio contestuale di questa documentazione anche alla Direzione Difesa del Suolo (oggi "Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Economia Montana e Foreste"), Settore Pianificazione Difesa del Suolo (oggi "Settore Pianificazione Difesa del Suolo – Dighe")
- Ancora all'art. 3, il comma 6 sottolinea che la nuova delimitazione della fascia fluviale B, conseguente all'adozione della deliberazione di presa d'atto entra in vigore dal giorno successivo alla scadenza del periodo di pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni da parte del comune interessato.

Nel seguito si riportano stralci dalle Norme di Attuazione del PAI per quanto attiene all'utilizzo del suolo entro i perimetri delle fasce fluviali e dei dissesti di tipo areale.

*Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) Interventi sulla rete idrografica e sui versanti Legge 18 Maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 ter Adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001*

*Stralcio dalle NORME DI ATTUAZIONE*

*Art. 9. Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico Le aree interessate da fenomeni di dissesto per la parte collinare e montana del bacino sono classificate come segue, in relazione alla specifica tipologia dei fenomeni idrogeologici, così come definiti nell'Elaborato 2 del Piano: FRANE:*

***Fa**, aree interessate da frane attive - (pericolosità molto elevata),*

***Fq**, aree interessate da frane quiescenti - (pericolosità elevata),*

***Fs**, aree interessate da frane stabilizzate - (pericolosità media o moderata), ESONDAZIONI E DISSESTI MORFOLOGICI DI CARATTERE TORRENTIZIO LUNGO LE ASTE DEI CORSI D'ACQUA:*

***Ee**, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata,*

***Eb**, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata,*

***Em**, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata, trasporto di massa sui conoidi:*

*[...]*

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

- *gli interventi di demolizione senza ricostruzione;*
- *gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto*

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

1978, n. 457;

- *gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;*
- *gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela; le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;*
- *le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;*
- *la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.*

Nelle aree **Fq**, oltre agli interventi di cui al precedente comma 2, sono consentiti:

- *gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;*
- *gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;*
- *gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purchè consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo quanto disposto dalle alinee successive;*
- *la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.*

Nelle aree **Fs** compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

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

- *gli interventi di demolizione senza ricostruzione;*
- *gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;*
- *gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;*
- *gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela; i*

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

*cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;*

- *gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;*
- *le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;*
- *la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;*
- *l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;*
- *l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo*

*Nelle aree **Eb**, oltre agli interventi di cui al precedente comma 5, sono consentiti:*

- *gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;*
- *gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;*
- *la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;*
- *il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.*

*Nelle aree **Em** compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.*

*Art. 29. Fascia di deflusso della piena (Fascia A)*

1. *Nella Fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.*
2. *Nella Fascia A sono vietate:*
  - a) *le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;*
  - b) *la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);*
  - c) *la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);*
  - d) *le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli*

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

*impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523; e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;*

*f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.*

*3. Sono per contro consentiti:*

*a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;*

*b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;*

*c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;*

*d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m<sup>3</sup> annui;*

*e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;*

*f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;*

*g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;*

*h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;*

*i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;*

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

*4. Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.*

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

*Art. 30. Fascia di esondazione (Fascia B)*

*1. Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.*

*2. Nella Fascia B sono vietati:*

*a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di vaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di vaso in area idraulicamente equivalente;*

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. I);
- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
3. Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29:
- a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;
- c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
- d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;
- e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.
4. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

*Art. 31. Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)*

1. Nella Fascia C il Piano persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del presente Piano.
2. I Programmi di previsione e prevenzione e i Piani di emergenza per la difesa delle popolazioni e del loro territorio, investono anche i territori individuati come Fascia A e Fascia B.
3. In relazione all'art. 13 della L. 24 febbraio 1992, n. 225, è affidato alle Province, sulla base delle competenze ad esse attribuite dagli artt. 14 e 15 della L. 8 giugno 1990, n. 142, di assicurare lo svolgimento dei compiti relativi alla rilevazione, alla raccolta e alla elaborazione dei dati interessanti Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico la protezione civile, nonché alla realizzazione dei Programmi di previsione e prevenzione sopra menzionati. Gli organi tecnici dell'Autorità di bacino e delle Regioni si pongono come struttura di servizio nell'ambito delle proprie competenze, a favore delle Province interessate per le finalità ora menzionate. Le Regioni e le Province, nell'ambito delle rispettive competenze, curano ogni opportuno raccordo con i Comuni interessati per territorio per la stesura dei piani comunali di protezione civile, con riferimento all'art. 15 della L. 24 febbraio 1992, n. 225.
4. Compete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in fascia C.
5. Nei territori della Fascia C, delimitati con segno grafico indicato come "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C" nelle tavole grafiche, per i quali non siano in vigore misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 17, comma 6, della L. 183/1989, i Comuni competenti, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici, entro il termine fissato dal

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

suddetto art. 17, comma 6, ed anche sulla base degli indirizzi emanati dalle Regioni ai sensi del medesimo art. 17, comma 6, sono tenuti a valutare le condizioni di rischio e, al fine di minimizzare le stesse ad applicare anche parzialmente, fino alla avvenuta realizzazione delle opere, gli articoli delle presenti Norme relative alla Fascia B, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1, comma 1, lett. b), del D.L. n. 279/2000 convertito, con modificazioni, in L. 365/2000.

*Art. 38. Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico*

1. *Fatto salvo quanto previsto agli artt. 29 e 30, all'interno delle Fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modificano i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, così come individuata dalla direttiva di cui la comma successivo, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino.*
2. *L'Autorità di bacino emana ed aggiorna direttive concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni tecniche relative alla predisposizione degli studi di compatibilità e alla individuazione degli interventi a maggiore criticità in termini d'impatto sull'assetto della rete idrografica. Per questi ultimi il parere di cui al comma 1 sarà espresso dalla stessa Autorità di bacino.*
3. *Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.*

*Art. 39. Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica*

1. *I territori delle Fasce A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, che divengono contenuto vincolante dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso: a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150; b) alle aree esterne ai centri edificati, così come definiti alla seguente lettera c), si applicano le norme delle Fasce A e B, di cui ai successivi commi 3 e 4; c) per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.*
2. *All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nelle Fasce A e/o B, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.*
3. *Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.*
4. *Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:*
  - a) *opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o*

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

*volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;*

*b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;*

*c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;*

*d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi del precedente art. 20.*

5. *La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui al precedente art. 38.*

6. *Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, i Comuni, in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del presente Piano, nei termini previsti all'art. 27, comma 2, devono rispettare i seguenti indirizzi: a) evitare nella Fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva; b) favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia; c) favorire nelle fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.*

7. *Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del presente Piano e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.*

8. *Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 9 luglio 1908, n. 445 e 2 febbraio 1974, n. 64, nonché quelli di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e successive modifiche e integrazioni.*

9. *Per le aree inserite all'interno dei territori protetti nazionali o regionali, definiti ai sensi della L. 6 dicembre 1991, n. 394 e successive modifiche e integrazioni e/o da specifiche leggi regionali in materia, gli Enti di gestione, in sede di formazione e adozione di strumenti di pianificazione d'area e territoriale o di loro varianti di adeguamento, sono tenuti, nell'ambito di un'intesa con l'Autorità di bacino, a conformare le loro previsioni alle delimitazioni e alle relative prescrizioni del presente Piano, specificatamente finalizzate alla messa in sicurezza dei territori.*

### **CAPO III - AREE DESTINATE ALLA RESIDENZA**

#### ***Art. 14 - Aree destinate ad usi residenziali***

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione, ed alle attività assimilabili e compatibili con la destinazione abitativa, come indicato al precedente art. 12 bis comma 11 punto a), oltre ad attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste, e terziarie in genere, commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato, nonché turistico-ricettiva, sportiva e per l'impiego del tempo libero. Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, a orto, o lastricate, in esse non è comunque consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto.

Il P.R.G. individua, a norma dell'art. 27 della L. 457/78, le aree di recupero ove, per le condizioni di degrado del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, si rendono opportuni interventi rivolti alla migliore e più organica utilizzazione del patrimonio abitativo e alla conservazione, al risanamento e ricostruzione del patrimonio edilizio ed urbanistico compromesso.

#### ***Art. 15 - Aree di recupero***

Nelle aree di recupero sono compresi immobili di interesse ambientale e immobili privi di interesse ambientale:

-area di interesse ambientale omogenea da salvaguardare integralmente (1.A.): ovvero aree di conservazione identificate con il Centro Storico.

-aree di interesse documentario specifico adiacenti e di contorno al Centro Storico, con immobili da recuperare ristrutturando (1.B.)

- aree comprese nel tessuto urbano preesistente, ma prive di interesse ambientale, con immobili da mantenere e da integrare tra loro per il recupero tramite interventi di ristrutturazione edilizia ove occorra (1.C.)

#### **1 A - Area di interesse ambientale omogenea ovvero aree di conservazione (v. Tav. 13 scala 1:500 - Centro storico)**

Il PPR classifica il Centro Storico di Villanova d'Asti di rango 3, "SS23 - insediamenti di nuova fondazione di età medievale (villenove, ricetti)" con forte identità morfologica.

Sono le parti del territorio comunale coincidenti con il Centro Storico di interesse ambientale o documentario.

Gli interventi possono essere attuati con:

- b) Permesso di Costruire singolo
- c) Permesso di Costruire subordinato alla formazione di Piano di Recupero
- d) Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica
- e) Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

Gli interventi ammissibili attraverso idoneo titolo abilitativo sono i seguenti:

- a) manutenzione straordinaria
- b) restauro e risanamento conservativo

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

c) ristrutturazione edilizia di tipo A che si riferisce agli interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi strutturali, non configurino aumenti di superfici e volumi e non compromettano gli elementi architettonici di pregio dei fabbricati; è esclusa la demolizione e ricostruzione anche solo parziale dell'edificio;

d) ristrutturazione edilizia di tipo B che si riferisce agli interventi, integrazioni e sostituzioni di elementi strutturali, che possono anche configurare aumenti di superfici e volumi ovvero il riutilizzo di volumi esistenti, sempreché non compromettano gli elementi architettonici di pregio dei fabbricati; è ammessa in questo caso anche la possibilità di innalzamento massimo della quota di imposta e di colmo della copertura di mt 1, per adeguamento delle altezze libere interne alla normativa igienico sanitaria esistente e senza aumento del numero dei piani esistenti o previsti.

Salvi restando gli incrementi di altezza sopra descritti è consentita l'applicazione dell'art. 16 della L.R. n° 16 del 4/10/2018 a condizione che non siano compromessi gli elementi architettonici di pregio dei fabbricati; è sempre fatta salva la priorità della salvaguardia e tutela degli immobili stessi che può costituire, nella valutazione degli interventi proposti, anche elemento di esclusione dall'applicazione della legge regionale stessa.

Sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria, per i quali non è richiesto alcun titolo abilitativo salvo diverse disposizioni sovracomunali inerenti gli immobili oggetto di vincoli storici, architettonici o ambientali. Gli interventi di totale demolizione e fedele ricostruzione sono ammessi solo previa formazione e approvazione di Piano di Recupero o Piano Particolareggiato a condizione che:

- interessino pertinenze, elementi e manufatti isolati di epoca recente, privi di pregi architettonici e/o valutabili come superfetazioni;
- si rendano necessarie per motivi di precarietà statica dell'edificio: in tal caso dovrà essere prodotta dettagliata perizia asseverata a firma di tecnico abilitato che dimostri l'impossibilità del recupero funzionale delle strutture attraverso interventi di restauro;
- nel caso di demolizione totale la ricostruzione dovrà essere fedele alla tipologia architettonica preesistente.

Tutti gli interventi previsti per l'area 1A (fatta eccezione per la manutenzione straordinaria), qualora non riguardino immobili oggetto di vincolo o segnalazione ai sensi della L. 1089/39 (ora decreto legislativo n. 42 del 2004), sono sottoposti al parere preventivo della commissione locale per il paesaggio prevista dall'art. 4 della L. R. n. 32 del 1 dicembre 2008, ai sensi dell'articolo 148, comma 3, del codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto legislativo n. 42 del 2004).

Non sono consentiti adeguamenti di altezza per gli immobili oggetto di vincolo o segnalazione ai sensi della L. 1089/39 (ora decreto legislativo n. 42 del 2004) salvo piccoli incrementi all'imposta ed al colmo delle coperture per adeguamenti strutturali e di contenimento dei consumi energetici; tali incrementi non potranno in ogni caso essere superiori ai 30 cm e non dovranno compromettere gli elementi di pregio dei fabbricati originari. I tipi di intervento ammessi sono individuati edificio per edificio sulla tav. n. 13 "Centro Storico: Progetto".

Sulla stessa tav. n° 13 sono altresì indicati i manufatti (portali, scalinate, ecc.) da sottoporre a restauro

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

conservativo e le "sequenze di facciate di valore ambientale".

Per gli edifici ricadenti in tali sequenze sono ammessi gli interventi definiti sulla suddetta tavola, mentre per le facciate degli stessi non è ammessa l'alterazione del ritmo e delle dimensioni originarie delle aperture, la demolizione di elementi architettonici e decorativi di pregio.

Qualora non sia possibile restaurare parti degradate, è ammessa la loro sostituzione con l'impiego di tecniche e materiali congruenti con i caratteri dell'edificio.

Sulla tav. n° 13 sono altresì individuati gli ambiti di intervento da assoggettare a Piano di Recupero ai sensi dell'art. 28 della Legge n° 457/1978.

Eventuali altre aree potranno essere soggette a Piano di Recupero su richiesta delle proprietà qualora gli interventi previsti sugli immobili lo richiedano.

Gli ambiti individuati costituiscono unità minime di intervento del Piano di Recupero.

Gli interventi edilizi ammissibili con Permesso di Costruire subordinato a Piano di Recupero sono, oltre a quelli previsti con SCIA e/o Permesso di Costruire singolo, quelli di:

- demolizione
- demolizione e fedele ricostruzione.

Per ogni Piano di Recupero sono specificati nelle tabelle di cui all'allegato 1 i principali parametri edilizi ed urbanistici relativi alla situazione esistente e prevista.

Ai fini della determinazione delle volumetrie e delle superfici coperte consentite, in sede di rilascio di Permesso di Costruire valgono i valori indicati alla voce: "totale consentita" della relativa tabella, mentre quelle indicate alle voci "esistente stimata" e "aggiuntiva" non sono prescrittive essendo suscettibili di variazioni nella verifica delle quantità reali nei rilievi dettagliati in sede di progetto.

Non sono ammessi incrementi di superfici o volumi rispetto a quelli esistenti se non quelli indicati precedentemente per gli eventuali innalzamenti di imposta delle coperture per adeguamenti igienico-sanitari, strutturali e sui contenimenti dei consumi energetici, quelli eventualmente consentiti nelle aree oggetto di Piani di Recupero come indicato nella tabella di cui all'allegato 1, nonché eventuali incrementi a seguito dell'applicazione dell'art. 6, comma 7 della L.R. n° 16 del 4/10/2018.

Gli ampliamenti previsti dall'art. 4 della L.R. 16/2018 sono da intendersi non cumulabili con altri ampliamenti ammessi dal PRGC.

Gli edifici individuati sulla tav. 13 come "di valore ambientale" sono soggetti esclusivamente ad interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, anche se inclusi in Piani di Recupero.

Analogamente valgono le prescrizioni per le "sequenze di facciate e manufatti di valore ambientale" ricadenti in ambiti di P.d.R.

Nelle aree di pertinenza degli edifici indicati sulla tav. n. 13 come "verde privato" dovranno essere conservate le alberature d'alto fusto esistenti e dovrà essere mantenuto o ampliato il sedime verde attuale.

E' consentita la realizzazione di parcheggi scoperti in ottemperanza alle esigenze di parcheggio privato

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

di lotto purché la localizzazione di posti auto sia compatibile con i valori storici esistenti, con le alberature ed il verde esistente di pregio e sia realizzata su superfici permeabili.

Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

Negli interventi attuati con Permesso di Costruire singolo sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse per l'area.

Negli interventi attuati con Piani di Recupero sono consentiti i cambi di destinazioni ammessi per ogni area e nel rispetto delle quote di volumetria residenziale e non residenziale riportate nelle tabelle.

Fatte salve le disposizioni generali di cui al titolo IV delle Norme di Attuazione, si specificano le seguenti prescrizioni particolari:

- a) Esecuzione di intonaci civili in calce lisci e tinteggiature in colori terrosi da campionare in sede di progetto per il rilascio del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo.
- b) Eventuale zoccolatura in pietra di altezza non superiore a cm 50.
- c) Serramenti verniciati con colori coprenti, non metallizzati, da campionare in sede di progetto per il rilascio di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo.
- d) Persiane e scuri verniciati con colori coprenti, anche essi da campionare come ai precedenti punti b) e c); sono escluse le serrande avvolgibili salvo nei casi di chiusura di vetrine e locali commerciali.
- e) Manti di copertura in coppi (ove possibile con recupero di coppi vecchi).
- f) In generale materiali tradizionali e particolari costruttivi uguali a quelli presenti negli edifici di vecchia costruzione.
- g) Sistemazione delle aree libere: contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G., si dovrà provvedere, nell'area di pertinenza dell'intervento, allo smantellamento delle pavimentazioni eseguite con manti bituminosi o cappe cementizie, ed al ripristino delle pavimentazioni originarie o alla sistemazione a verde per giardini, orti o prati.

Le nuove pavimentazioni e quelle da ripristinare saranno realizzate, sia in suolo pubblico che privato, con ciottoli, lastre di pietra o altri materiali litoidi.

h) Decoro dell'ambiente - per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco, tramite propria ordinanza, potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, tinteggiature.

i) Conservazione degli archi e delle logge; queste ultime potranno essere chiuse secondo i criteri prescrittivi di cui al Regolamento Edilizio Comunale ed al suo allegato (Piano del Decoro Urbano).

Per quanto non espressamente indicato e con carattere di prevalenza rispetto alle presenti norme, dovranno essere sempre applicati i criteri ed indirizzi operativi per gli interventi edilizi nel Centro storico urbano e nelle Aree d'interesse storico architettonico di cui all'art. 35bis del Regolamento Edilizio Comunale ed al suo allegato (Piano del Decoro Urbano).

Inoltre il PPR all'art. 24 stabilisce che in tali aree si dovrà:

- evitare l'inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici che non rispettino il criterio del minimo

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, evitando in ogni caso inserimenti visibili da spazi pubblici a rilevanza paesaggistica;

- evitare l'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili collocate su copertura in posizione tale da interferire con le visuali principali e panoramiche o tali da essere visibili da spazi pubblici aventi rilevanza paesaggistica;

- evitare interventi che alterino le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione o alla riqualificazione e valorizzazione degli edifici storici, anche attraverso la demolizione di parti, elementi o strutture di recente realizzazione estranei alle caratteristiche storiche - tipologiche del complesso, o irrimediabilmente compromesse sotto il profilo strutturale.

**1 B - Aree di interesse documentario specifico (indicate con la sigla 1B sulla Tav. 11 in scala 1:2000)**

Comprendono porzioni di insediamento urbano, di vecchio impianto, attigue al nucleo centrale considerato "di interesse ambientale omogeneo", per lo più altamente degradate o compromesse, con densità edilizie medio-basse, che richiedono interventi di ristrutturazione edilizia. Gli interventi ammessi e non subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono quelli di cui al punto 1A, 3° comma del presente articolo, lettere a), b), c), d), salvo gli edifici individuati come di valore ambientale. Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi solo previa formazione e approvazione di Piano di Recupero a condizione che:

- interessino pertinenze, elementi e manufatti isolati di epoca recente, privi di pregi architettonici e/o valutabili come superfetazioni;
- si rendano necessarie per motivi di precarietà statica dell'edificio: in tal caso dovrà essere prodotta dettagliata perizia asseverata a firma di tecnico abilitato che dimostri l'impossibilità del recupero funzionale delle strutture attraverso interventi di restauro;
- la volumetria ricostruita non dovrà essere superiore a quella preesistente;
- la ricostruzione dovrà rispettare i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato demolito e del contesto ambientale in cui è inserito; in particolare la ricostruzione dovrà essere coerente con i fili edilizi, le forme e le altezze del contesto in cui è inserito il fabbricato. Si precisa che per gli edifici individuati come di valore ambientale, nella tavola di piano n° 11 in scala 1:2.000 sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia di tipo A come indicato nelle prescrizioni previste per l'area 1A.

Per quanto non espressamente indicato e con carattere di prevalenza rispetto alle presenti norme, dovranno essere sempre applicati i criteri ed indirizzi operativi per gli interventi edilizi nel Centro storico urbano e nelle Aree d'interesse storico architettonico di cui al Regolamento Edilizio Comunale ed al suo allegato (Piano del Decoro Urbano).

Gli edifici individuati come di valore ambientale (fatta eccezione per gli interventi di manutenzione straordinaria), qualora non riguardino immobili oggetto di vincolo o segnalazione ai sensi della L. 1089/39 (ora decreto legislativo n. 42 del 2004), sono sottoposti al parere preventivo della commissione

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

locale per il paesaggio prevista dall'art. 4 della L. R. n. 32 del 1 dicembre 2008, ai sensi dell'articolo 148, comma 3, del codice dei beni culturali e del paesaggio.

Salvi restando gli incrementi di altezza consentiti analogamente a quanto previsto per le aree 1A, è consentita l'applicazione della L.R. n° 16 del 4/10/2018 a condizione che non siano compromessi gli elementi architettonici di pregio dei fabbricati, ferma restando la priorità della salvaguardia e tutela degli immobili stessi che può costituire, nella valutazione degli interventi proposti, anche elemento di esclusione dall'applicazione della legge regionale stessa.

E' consentita l'applicazione della L.R. n° 16 del 4/10/2018 - Titolo II - Capo I e s.m. ed i. per quanto concerne gli interventi di ampliamento in deroga, a condizione che non siano compromessi gli elementi architettonici di pregio dei fabbricati, ferma restando la priorità della salvaguardia e tutela degli immobili stessi che può costituire, nella valutazione degli interventi proposti, anche elemento di esclusione dall'applicazione della legge regionale stessa.

Gli ampliamenti previsti dall'art. 4 della L.R. 16/2018 sono da intendersi non cumulabili con altri ampliamenti ammessi dal PRGC.

**1 C - Aree comprese nel tessuto urbano preesistente, ma prive di interesse ambientale (indicate con la sigla 1C sulle Tav. 11 e 12 in scala 1:2000)**

Riguardano porzioni di insediamento urbano comprese nel tessuto preesistente che per la propria localizzazione e/o perché edificate recentemente sono prive di interesse ambientale o documentario. Spesso in esse è presente una densità edilizia piuttosto alta e, comunque, gli insediamenti esistenti non consentono ulteriori aumenti del carico urbanistico. Gli interventi ammessi sono quelli di cui al punto precedente (1B) comprensivi degli interventi di demolizione e ricostruzione, anche attraverso la modalità del Permesso di Costruire Convenzionato, senza particolari prescrizioni.

Relativamente al patrimonio edilizio esistente in tali aree, con particolare riferimento per le aree 1C che possono necessitare di interventi di riordino, sono consentiti i seguenti ulteriori interventi:

- l'ampliamento del 20% del volume per le abitazioni uni e bifamiliari nei limiti ed alle condizioni di cui al successivo art. 40;
- l'applicazione della L.R. n° 16 del 4/10/2018 Per quanto non espressamente indicato, relativamente agli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamenti ex L.R. n° 16 del 4/10/2018 e demolizione/ricostruzione, dovranno essere sempre applicati i criteri ed indirizzi operativi per gli interventi edilizi nel Centro storico urbano e nelle Aree d'interesse storico architettonico di cui al Regolamento Edilizio Comunale ed al suo allegato (Piano del Decoro Urbano).

Gli ampliamenti previsti dall'art. 4 della L.R. 16/2018 sono da intendersi non cumulabili con altri ampliamenti ammessi dal PRGC.

**1 H. - Aree per servizi di interesse pubblico**

L'area su cui sorge la casa di riposo esistente in via Tommaso Villa è stata individuata come "area per servizi di interesse pubblico" **1H1**.

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

E' ammessa la destinazione d'uso assistenziale e socio-sanitaria. Sono consentiti interventi di:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) restauro e risanamento conservativo
- c) ristrutturazione edilizia
- d) demolizione e nuova costruzione e) ampliamento.

Gli interventi di cui ai punti d) ed e) sono attuabili con Piano Esecutivo esteso all'intera area.

Gli indici ammessi sono i seguenti:

- R.C. 2/3 della superficie fondiaria
- H massima: al livello della gronda dell'edificio esistente salvo incrementi ammessi con interventi di ampliamento.

La superficie libera dovrà essere sistemata nella misura del 60% a giardino, con lato minimo m 10,00.

Oltre agli interventi ammessi per l'area **1H1** è consentita la nuova edificazione che dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale: mq/mq 0,70
- Rapporto di copertura: 2/3 della superficie fondiaria.
- Altezza massima edifici: mt 10,00
- Numero dei piani: 3
- Distanza dalle strade: mt 10,00

L'area sita in via San Giovanni Bosco a nord del Santuario Beata Vergine delle Grazie e denominata **1H2** è destinata alla realizzazione di complesso di locali e servizi religiosi, sociali, ricreativi, sportivi collegati alle attività del Santuario stesso e destinati a:

- accoglienza, assistenza e ristoro dei pellegrini del Santuario
- ricettività temporanea
- soggiorno e pernottamento di gruppi
- sale riunioni per attività formative e culturali
- sala polivalente
- attrezzature sportive in genere
- abitazione per il custode e gli addetti del Santuario.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire convenzionato. La proposta di convenzionamento dovrà essere presentata contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire.

Dovrà essere reperita un'ideale area destinata a parcheggi, nella misura minima di mq 0,3 ogni mq di superficie utile.

Il verde privato di lotto dovrà essere non inferiore al 20% della superficie fondiaria.

**Art. 16 - Aree già strutturate per interventi di completamento e/o riordino (1D - 1E) - delle Tav. 11 e 12 in scala 1:2000**

Si tratta di aree edificate o comunque compromesse da interventi edificatori più o meno recenti con preesistenze frequenti di strutture di tipo agricolo, la cui capacità insediativa può essere o meno

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

considerata completamente esaurita, ma che comunque rappresentano un tessuto urbano oramai consolidato su cui è prioritario definire un quadro di interventi di riordino.

Per quanto riguarda il Concentrico, si tratta delle aree di più recente edificazione, all'esterno del vecchio nucleo definito dalla "circonvallazione". In esse riscontriamo aree già sfruttate appieno (densità fondiaria media superiore a 1 mc/mq che vengono definite "a capacità insediativa completamente esaurita", e alcune da definirsi "aree libere edificabili di completamento").

**1 D. - Aree libere edificabili di completamento 1D**

Si tratta di aree totalmente o per gran parte urbanizzate prevalentemente libere all'interno del tessuto edificato esistente per le quali si prevede l'utilizzo edificatorio con destinazione residenziale e ad essa accessoria e compatibile come indicato nella tabella sinottica allegata.

Gli interventi saranno attuati con piano esecutivo convenzionato (art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.) o con Permesso di Costruire singolo o convenzionato (art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i.) a seconda del grado di urbanizzazione esistenti nelle singole aree.

Nella tabella quantitativa in allegato sono indicati:

A Le modalità di intervento

PdC = Permesso di Costruire singolo;

PdCC = Permesso di Costruire convenzionato;

P.E.C. = Piano esecutivo convenzionato

St la superficie territoriale dell'area

It Indice territoriale

S Le aree in cessione gratuita per servizi ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. , tutte da utilizzare per parcheggio pubblico

V Il volume edificabile (indicativo, al solo fine del calcolo della capacità insediativa).

Il volume realmente edificabile sarà dato dal prodotto della St x It.

Per tutte le aree 1D in sede di richiesta di titolo abilitativo all'edificazione dovrà essere dimostrata l'effettiva disponibilità della idonea e necessaria viabilità di accesso di carattere pubblico.

In sede di progettazione urbanistica esecutiva o architettonica si dovrà perseguire la qualità urbana e ambientale, attraverso:

- b) la razionalizzazione degli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità di II e III livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;
- c) la dotazione di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi sulla viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento;
- d) almeno il 10% delle superficie a servizi generali di comparto da destinare a verde permeabile;
- e) almeno il 10 % della superficie d'intervento da destinare a verde privato di lotto, da localizzarsi

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

preferibilmente lungo il fronte strada. E' consentita la sistemazione del verde sulla soletta di copertura delle costruzioni; per una quota non superiore ad 1/2 della superficie destinata a verde, tale sistemazione può assolvere la dotazione di standard;

- f) la progettazione architettonica degli interventi per la realizzazione di residenze dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti sono sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale.
- g) dovranno essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO" del Piano Territoriale della Provincia di Asti.

**1 E. - Aree a capacità insediativa completamente esaurita e consolidate 1E**

Comprendono aree edificate in epoca recente in cui non si richiedono interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità, oltre che aree di edificazione meno recente il cui impianto urbanistico si intende mantenere senza sostanziali incrementi o ulteriori interventi edilizi.

In tali aree il P.R.G. propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, la eliminazione di barriere che limitano la accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano, e la conseguente formazione di vie pedonali, ed attraverso la individuazione di aree verdi di isolato e di arredo urbano o di parcheggio pubblico.

L'attuazione delle proposte del P.R.G. e, in generale, la esecuzione di interventi tesi al miglioramento del livello delle urbanizzazioni tecniche e sociali avvengono per intervento diretto da parte del Comune, o previa formazione di comparti di sistemazione urbanistica ed edilizia.

Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) allacciamento ai pubblici servizi
- b) sistemazione del suolo, ivi comprese recinzioni
- c) ordinaria e straordinaria manutenzione
- d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (compresa demolizione e ricostruzione), nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni
- e) realizzazione di volumi che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni
- f) ampliamenti e sopraelevazioni, una-tantum, di edifici esistenti uni-bifamiliari esistenti che non comportino aumento del volume esistente superiore al 20% sono comunque consentiti nei limiti ed alle condizioni previste al successivo art. 40.
- g) variazioni di destinazione d'uso che non comportino modifiche alla sagoma esterna degli edifici purché compatibili con la destinazione residenziale come indicato nella tabella sinottica allegata;

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

h) ristrutturazione urbanistica previa formazione di S.U.E.

L'adeguamento e l'integrazione delle urbanizzazioni avviene di norma secondo le modalità stabilite per le aree di recupero urbanistico ed edilizio. In queste aree, come nel caso delle aree 1B -1C, sono ammessi interventi di demolizione-ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica, previa predisposizione di piani urbanistici esecutivi e con le limitazioni già precisate ai punti precedenti.

Per l'area 1E84 nel caso di demolizione e ricostruzione il PdR dovrà individuare la viabilità di accesso dalla strada per Buttigliera ed un'area per Parcheggi pubblici corrispondente almeno allo standard richiesto.

Relativamente al patrimonio edilizio esistente in tali aree, quando sono necessari interventi di riordino, sono consentiti:

- l'ampliamento del 20% del volume per le abitazioni uni e bifamiliari nei limiti ed alle condizioni di cui al successivo art. 40;

- l'applicazione L.R. n° 16 del 4/10/2018;

l'applicazione della L.R. n° 16 del 4/10/2018 per quanto concerne gli interventi di ampliamento in deroga di cui alla legge regionale medesima;

interventi di riqualificazione edilizia previa concertazione con il Comune ed approvazione del programma proposto secondo le modalità e le condizioni indicate dalla L.R. n° 16 del 4/10/2018; tale programma, una volta approvato dal Comune con delibera consigliare, potrà essere attuato attraverso il rilascio di un Permesso di Costruire convenzionato.

Gli ampliamenti previsti dall'art. 4 della L.R. n° 16 del 4/10/2018 sono da intendersi non cumulabili con altri ampliamenti ammessi dal PRGC.

***Art. 17 - Aree già di nuovo impianto confermate 1 F***

Tale classificazione comprende le aree di nuovo impianto già individuate come tali e che nella presente variante vengono riconfermate.

L'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione o al completamento di un impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G.C. e/o di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

L'utilizzo edificatorio è subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi di cui al precedente comma, nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto, e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, e restauro-risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Le previsioni di disegno di dettaglio operate dal P.R.G.C. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, per le aree in cessione ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. e per l'arredo urbano può subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongono organiche soluzioni alternative, in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi sono fissate nelle allegate tabelle sinottiche.

Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai concessionari o dal Comune, in tal caso il contributo di concessione per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria è analiticamente determinato sulla base delle effettive esigenze urbanizzative delle aree, fermi restando gli oneri di urbanizzazione secondaria e indotta.

Le aree definite 1F, così come sono individuate e delimitate dal P.R.G.C. vengono, in sede di piano esecutivo urbanistico (P.E.C. o P.E.E.P.) considerate superfici territoriali; I Piani esecutivi definiranno, all'interno di esse, le aree di pertinenza degli insediamenti residenziali (superficie fondiaria) e le aree accessorie per viabilità minore, arredo urbano, servizi pubblici e di parcheggio eventualmente in aggiunta a quanto risulta dalle aree di cui al successivo art. 26. I parametri di utilizzazione ad esse applicabili per gli interventi di cui al precedente 2° comma del presente art. sono i seguenti:

- per l' area 1F10:

It max : 1.00 mc/mq

If max : 1.5 mc/mq

Rc: 1/4

H : 8.00 m.

Questa area sarà edificata esclusivamente tramite P.E.C. e/o P.E.E.P o altri strumenti di iniziativa pubblica o privata previsti dalla legislazione nazionale e regionale (quali ad esempio i Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179) e dai programmi complessi della Regione Piemonte per l'edilizia agevolata e sovvenzionata.

Globalmente, il rapporto da rispettare per tale tipo di edificazione in questa area, deve rispettare per l'edilizia agevolata e sovvenzionata, in volumetria, il 45%.

In sede di formazione di nuovi S.U.E. in area 1F verrà individuata l'area destinata ad interventi di edilizia convenzionata, sempre nel rispetto del suddetto rapporto.

Dovranno inoltre essere effettuate indagini geologiche puntuali di profondità finalizzate di volta in volta ad indicare le più idonee profondità di impianto delle opere di fondazione ai manufatti, nonché i valori delle tensioni di impianto, conformemente ai disposti del D.M. 11/3/88 e alla allegata normativa tecnica.

In sede di progettazione urbanistica esecutiva o architettonica si dovrà perseguire la qualità urbana e ambientale, attraverso:

- la razionalizzazione degli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità di II e III livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;
- la dotazione di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi sulla viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento;

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

- almeno il 10% delle superficie a servizi generali di comparto da destinare a verde permeabile;
- almeno il 10 % della superficie d'intervento da destinare a verde privato di lotto, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada. E' consentita la sistemazione del verde sulla soletta di copertura delle costruzioni; per una quota non superiore ad 1/2 della superficie destinata a verde, tale sistemazione può assolvere la dotazione di standard;
- la progettazione architettonica degli interventi per la realizzazione di residenze dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti sono sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale.
- la progettazione urbanistica di dettaglio delle aree dovrà porre particolare attenzione alla qualità e fruibilità degli spazi pubblici da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde, nonché alla viabilità di accesso e di contorno prevedendo adeguate sedi viarie con sezioni idonee per il traffico veicolare, i percorsi pedonali ed eventualmente ciclabili nonché fasce verdi a protezione dei percorsi pedonali e ciclabili previsti, nonché della qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale ai luoghi centrali, con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato.
- dovranno essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO" del Piano Territoriale della Provincia di Asti.

**Art. 18 - Aree compromesse da interventi impropri 1G**

Per tali aree, che presentano attualmente prevalentemente strutture produttive di tipo artigianale si precisa che sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sia per i fabbricati produttivi sia per quelli residenziali.

E' altresì possibile l'intervento di demolizione dei fabbricati produttivi.

In tal caso, previa predisposizione di strumento urbanistico esecutivo, le aree che si rendono libere potranno essere edificate con destinazione esclusivamente residenziale e accessoria alla residenza secondo i seguenti parametri:

It max 0,40 mc/mq per le aree 1G2, 1G4, 1G6

It max 0,87 mc/mq per le aree 1G1, 1G7, 1G10

If max 0,50 mc/mq unicamente per le aree 1G2, 1G4, 1G6

Rc max 1/3

H max 10,50 mt

In sede di attuazione del PEC, sulle aree rese libere dalla demolizione degli edifici produttivi, dovranno essere reperite le aree a servizio pubblico ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., nelle quote di Legge.

In alternativa all'applicazione degli indici edificatori sopra indicati è consentita l'applicazione dell'art. 14 della L.R. 20/2009 (Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica) ovvero interventi di

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

riqualificazione edilizia previa concertazione con il Comune ed approvazione del programma proposto secondo le modalità e le condizioni indicate dallo stesso articolo 14; tale programma, una volta approvato dal Comune con delibera consiliare, potrà essere attuato attraverso il rilascio di un Permesso di Costruire convenzionato.

In sede di progettazione urbanistica esecutiva o architettonica si dovrà perseguire la qualità urbana e ambientale, attraverso:

- la razionalizzazione degli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità di II° e III° livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;
- la dotazione di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi sulla viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento;
- almeno il 10% delle superficie a servizi generali di comparto da destinare a verde permeabile;
- almeno il 10 % della superficie d'intervento da destinare a verde privato di lotto, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada. E' consentita la sistemazione del verde sulla soletta di copertura delle costruzioni; per una quota non superiore ad 1/2 della superficie destinata a verde, tale sistemazione può assolvere la dotazione di standard;
- la progettazione architettonica degli interventi per la realizzazione di residenze dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti sono sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale.
- la progettazione urbanistica di dettaglio delle aree dovrà porre particolare attenzione alla qualità e fruibilità degli spazi pubblici da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde, nonché alla viabilità di accesso e di contorno prevedendo adeguate sedi viarie con sezioni idonee per il traffico veicolare, i percorsi pedonali ed eventualmente ciclabili nonché fasce verdi a protezione dei percorsi pedonali e ciclabili previsti, nonché della qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale ai luoghi centrali, con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato.
- dovranno essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO" del Piano Territoriale della Provincia di Asti.

***Art. 18 bis - Aree di nuovo impianto ovvero aree residenziali di espansione 1 PE***

Si tratta di aree totalmente inedificate localizzate in parte all'interno del tessuto esistente e in parte in fregio all'abitato, per le quali si prevede l'utilizzo edificatorio con destinazione residenziale e ad essa assimilabile e a servizi pubblici ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. da attuarsi esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi e relative convenzioni da redigersi ai sensi degli artt. 38-39-40-41-43-44-

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

45 della L.R. 56/77 e s.m.i., sulla base della convenzione tipo approvata dall'Amministrazione Comunale che eventualmente potrà essere adattata alle singole proposte di PEC.

In ogni caso la convenzione dovrà anche determinare:

- le quote delle consistenze previste per l'edilizia libera, quella convenzionata e quella di edilizia agevolata e sovvenzionata;
- i prezzi di vendita e/o locazione dell'edilizia convenzionata;
- il prezzo di cessione delle aree per edilizia sovvenzionata ed agevolata ed individuare l'area a PEEP, nonché gli oneri derivanti da tutti gli adempimenti correlati (frazionamenti, ecc.);
- gli interventi di compensazione ecologica previsti all'art. 43ter "Opere di compensazione ecologica", ed in particolare l'ubicazione dell'area in cui realizzare l'intervento di compensazione, l'entità e le modalità di realizzazione, in accordo con lo studio ambientale con analisi agronomica, che dovrà essere allegato allo Strumento Urbanistico Esecutivo, il soggetto attuatore degli interventi compensativi, e la relativa quantificazione economica, in particolare qualora il soggetto attuatore dell'intervento edilizio non sia lo stesso dell'intervento di compensazione.
- oltre a quanto previsto dall'art. 45 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. relativamente:
  - a) alla cessione delle aree standards (o loro assoggettamento ad uso pubblico), ed eventuale possibilità di monetizzazione degli stessi; qualora l'acquisizione delle superfici per standards non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e alle politiche della mobilità sostenibile, le convenzioni possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.
  - b) determinazione degli oneri urbanizzativi e del contributo rapportato al costo di costruzione quando dovuto;
  - c) alla eventuale realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione;
  - d) alla determinazione delle garanzie prestate dai proponenti circa gli adempimenti ed obblighi di convenzione.

Relativamente all'area 1PE16 sarà ammesso un solo accesso dalla viabilità principale.

Detti adempimenti dovranno essere perfezionati, con spese a carico dei proponenti, mediante la stipula dell'atto notarile di convenzionamento.

L'edificazione dell'area 1PE28 in frazione Savi è condizionata al potenziamento del sistema di smaltimento dei reflui, da comprendere parzialmente o totalmente tra le opere di urbanizzazione previste per l'intervento edificatorio.

La progettazione urbanistica di dettaglio delle aree, nonché quella architettonica degli edifici, dovranno portare ad un prodotto edilizio ispirato ai seguenti principi:

-la progettazione architettonica dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti; dovranno essere privilegiate tipologie edilizia

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

coerenti con i valori paesaggistici del territorio villanovese salvo diverse proposte progettuali opportunamente motivate dai proponenti; tali aspetti sono sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale;

- dovranno essere utilizzati materiali tradizionali seppur interpretati in chiave moderna;
- dovranno essere rispettati criteri, materiali e tecnologie di bio-edilizia per il raggiungimento di una elevata qualità del prodotto sotto il profilo architettonico, ambientale ed energetico; -dovranno essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO" del Piano Territoriale della Provincia di Asti.
- La progettazione urbanistica di dettaglio delle aree dovrà porre particolare attenzione alla qualità e fruibilità degli spazi pubblici da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde, nonché alla viabilità di accesso e di contorno prevedendo adeguate sedi viarie con sezioni idonee per il traffico veicolare, i percorsi pedonali ed eventualmente ciclabili nonché fasce verdi a protezione dei percorsi pedonali e ciclabili previsti, nonché della qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale ai luoghi centrali, con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato.

In particolare dovranno essere assicurati:

- la razionalizzazione degli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità di II e III livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;
- la dotazione di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi sulla viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento; -almeno il 10% delle superficie a servizi generali di comparto da destinare a verde permeabile;
- almeno il 10 % della superficie d'intervento da destinare a verde privato di lotto, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada. E' consentita la sistemazione del verde sulla soletta di copertura delle costruzioni; per una quota non superiore ad 1/2 della superficie destinata a verde, tale sistemazione può assolvere la dotazione di standard.
- la progettazione architettonica degli interventi per la realizzazione di residenze dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti sono sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale.
- dovranno essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO" del Piano Territoriale della Provincia di Asti."

Lungo il perimetro delle aree, nei tratti adiacenti a zone a destinazione agricola, dovrà provvedersi una fascia di suolo permeabile di almeno 5 metri di larghezza, da destinare all'impianto di vegetazione

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

arborea e d arbustiva, con funzione di filtro e di compensazione ecologica.

Nelle aree urbanistiche 1PE6, 1PE20, 1PE21, 1PE22 e 1PE23, lungo i lati che fronteggiano l'autostrada, tale fascia dovrà avere una profondità di 10 m e dovrà essere destinata alla realizzazione di eventuali interventi di protezione dalle emissioni acustiche generate dall'autostrada e/o per l'impianto di vegetazione arborea ed arbustiva. Gli impianti vegetali dovranno essere realizzati con specie autoctone.

L'edificazione di queste aree è disciplinata dalla tabella sinottica e quantitativa in allegato la quale definisce i parametri edilizi ed urbanistici e le aree a servizi da dismettere.

**CAPO IV -AREE DESTINATE AD IMPIANTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI**

***Art. 19 - Aree destinate ad impianti produttivi industriali e artigianali***

Nelle aree destinate ad impianti produttivi gli edifici sono riconducibili alla destinazione produttiva industriale e/o artigianale di cui all'art 12bis comma 11 lettere b), c), d), coi seguenti usi:

ATTIVITA' PRINCIPALI:

a) di produzione di beni e servizi, di ricerca a supporto della produzione dei beni (luoghi di lavoro) e di immagazzinaggio (depositi per la gestione delle merci con o senza presenza di lavoratori)

ATTIVITA' ACCESSORIE:

b) uffici complementari all'attività principale. Tale superficie per uffici si intende comunque compresa nella superficie produttiva totale ammessa.

c) residenza per alloggio custode o del proprietario e del conduttore dell'attività produttiva, di servizio alle attività produttive insediate, con i seguenti limiti:

- per gli edifici produttivi con superficie lorda di pavimento (Slp) tra i 500 e i 2000 mq: è consentita una unità immobiliare residenziale di superficie utile lorda non superiore a 150 mq oltre ad altrettanti 150 mq di superfici accessorie;
- per gli edifici produttivi con superficie lorda di pavimento (Slp) maggiore di 2000 mq: sono consentite due unità immobiliari residenziali, ciascuna di superficie utile lorda non superiore a 150 mq oltre ad altrettanti 150 mq di superfici accessorie;
- per gli edifici produttivi con superficie lorda di pavimento (Slp) maggiore di 4000 mq è altresì consentita, oltre alle due unità residenziali sopra indicate, una ulteriore unità di rappresentanza con superficie utile lorda non superiore a 150 mq oltre ad altrettanti 150 mq di superfici accessorie, destinata ad ospitare temporaneamente ospiti e clienti della ditta in visita di lavoro;

d) aree ed attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi quali parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie. La dotazione minima dovrà essere conforme a quanto richiesto al punto 2 art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. e, per le eventuali superfici commerciali, al punto 3) art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. e/o all'art. 63 Titolo VI delle presenti Norme di Attuazione; per quest'ultima destinazione non sarà consentita la monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici.

e) aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali; la dotazione minima dovrà essere conforme a quanto richiesto al punto 3 art. 21 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

f) superfici a destinazione commerciale per la vendita diretta delle merci prodotte o ad esse attinenti nella misura del 20% della superficie utile produttiva complessiva, con un massimo di 150 mq, come previsto per gli esercizi di vicinato; essa deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale è localizzata l'attività produttiva e ne dovrà risultare pertinenza con vincolo formalizzato con atto di vincolo unilaterale registrato e trascritto in favore del Comune.

Sono altresì compatibili con le aree produttive le destinazioni:

g) del commercio all'ingrosso e assimilabili (attività logistiche di autotrasporto, gestione di magazzini e

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

merci);

h) delle attività sportive e per l'impiego del tempo libero;

i) le attività che trattano merci ingombranti delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, prodotti per l'agricoltura e simili); in tal caso la superficie di vendita può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato mentre la parte rimanente ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e destinata a magazzino, deposito, superficie espositiva o altre superfici accessorie.

In relazione alla destinazione compatibile di cui alla precedente lettera i), è obbligatoria la sottoscrizione di un atto, registrato e trascritto, di impegno che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta; per superficie espositiva si intende la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.

l) delle attività direzionali funzionali e/o al servizio delle aziende produttive;

Gli edifici di abitazione ammessi a norma della lettera c) sono da subordinare alla presentazione, da parte del richiedente, di atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto in favore del Comune. L'eventuale scorporo, comportante o no l'alienazione, non è consentito e costituisce a tutti gli effetti modificazione di destinazione d'uso non ammessa dal P.R.G.C.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alle definizioni complete delle destinazioni d'uso di cui al precedente art. 12 bis.

Per le nuove costruzioni è prescritta la preventiva formazione di Piani Esecutivi Convenzionati ai sensi dell'art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i. Il rilascio di qualsiasi Permesso di Costruire per ampliamenti di edifici industriali, artigianali o commerciali all'ingrosso nonché delle destinazioni compatibili ammesse, nelle aree 2A e 2B sarà subordinato al completamento delle procedure per la cessione o l'asservimento delle aree ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. relative all'intera proprietà; gli ampliamenti che comportano maggior carico urbanistico tendente a verificare una maggiore dotazione di servizi e spazi pubblici o di una necessaria rivisitazione della viabilità, sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato.

Nella realizzazione degli interventi dovranno essere osservate le seguenti indicazioni:

- 1) nell'ambito dei piani esecutivi, le aree destinate a viabilità, sia interna che pubblica, non sono computate ai fini del soddisfacimento degli standard;
- 2) salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, utilizzano in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili;
- 3) gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme sono razionalizzati, in relazione alle

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità di II e III livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;

4) la viabilità interna e la viabilità pubblica per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, sono dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;

5) almeno il 10% delle superfici a servizi generali di comparto sono destinati a verde permeabile;

6) almeno il 20 % della superficie di intervento è destinata a verde, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada; la relativa sistemazione costituisce parte integrante del progetto di intervento. È consentita la sistemazione del verde sulla soletta di copertura delle costruzioni; per una quota non maggiore di 1/2 della superficie destinata a verde, tale sistemazione può assolvere la dotazione di standard;

7) in caso di stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, devono essere previsti spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature;

La progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate a insediamenti produttivi deve porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti sono sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale.

**Art. 20 - Aree ed impianti produttivi**

Il P.R.G. classifica aree e impianti in:

- aree per impianti industriali da attrezzare e di completamento (2A)
- aree per impianti artigianali esistenti, da attrezzare, di riordino (2 B)

In tutte le aree produttive (aree 2A e 2B) non sono ammessi insediamenti industriali, artigianali o commerciali che abbiano processi produttivi o lavorazioni o stoccaggi di merci e/o sostanze particolarmente nocive e/o pericolose per l'incolumità del vicinato e per il loro carattere inquinante.

In tal senso si fa particolare riferimento all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie nonché all'elenco delle industrie insalubri di cui al DM 5 settembre 1994.

In relazione alle caratteristiche idrogeologiche, geomorfologiche, agricole e paesaggistiche del territorio comunale, è vietato l'insediamento di tutte le attività insalubri di cui al DM 5 settembre 1994, allegato parte I (industrie insalubri di prima classe) elenco A) oltre alle attività industriali quali inceneritori, impianti nucleari (compresi laboratori e depositi), industrie petrolchimiche e affini.

Sono altresì vietate le attività n. 13 (impianti di bitumaggio), n. 50 (impianti che trattano esplosivi) e n. 100 (impianti che trattano rifiuti solidi e liquami che non siano di interesse pubblico) di cui all'elenco b) dell'allegato parte I del DM 5 settembre 1994.

Per tutte le rimanenti attività industriali di cui al DM sopra indicato, l'Amministrazione Comunale, qualora lo ritenga necessario nell'interesse della salute pubblica, può vietarne l'insediamento o subordinarle a determinate misure cautelative in funzione dell'ubicazione e della natura dell'impianto e

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

dei fattori di rischio del medesimo.

Le attività industriali esistenti non potranno di conseguenza trasformare e/o ampliare i propri processi produttivi inerenti le attività insalubri sopra vietate o con attività che, in ogni caso, ne aumentino il rischio industriale.

E' altresì vietata la localizzazione di industrie e/o attività classificate a "rischio di incidente rilevante" in conformità alla normativa vigente.

## **2 A. - Aree per impianti industriali**

Nelle aree 2A sono ammesse le destinazioni principali ed accessorie di cui al precedente art. 19 lettera a), b), c), d), e), f), g), h), i) ed l).

Su tali aree sono consentiti:

- 1) interventi di ampliamento degli impianti esistenti in aree già attrezzate o di riordino;
- 2) interventi di nuova edificazione di impianti per insediamento di nuove attività oppure rilocalizzazione di attività già esistenti in altre parti del territorio comunale.

Gli interventi di cui al punto 1) verranno attuati a mezzo di Permesso di Costruire singolo e/o convenzionato qualora l'ampliamento superi il 20% delle superfici lorde esistenti.

Relativamente al patrimonio edilizio esistente su lotti che hanno esaurito la potenzialità edificatoria, e per documentate necessità aziendali, sono consentiti interventi di ampliamento in deroga nei limiti previsti dall'art. 4, 2° comma, della L.R. n° 16 del 4/10/2018, ( incremento fino ad un massimo del 20% della superficie coperta esistente o dell'indice di edificabilità fondiaria esistente, fino ad un massimo di 1.000 mq) per tali interventi è necessario ricorrere al Permesso di Costruire convenzionato.

L'ampliamento deve essere realizzato in soluzione unitaria con l'unità immobiliare principale, nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche formali; con l'ampliamento possono essere soppalcati i fabbricati esistenti, per un aumento massimo del 20 per cento della superficie esistente.

Gli interventi di cui al punto 2) verranno attuati a mezzo di SUE che dovrà precisare, oltre a quanto stabilito agli artt. 38 45 del L.R. 56/77 e s.m.i., anche la specifica delle lavorazioni svolte dall'azienda e il numero degli addetti previsti.

Il SUE dovrà anche definire gli interventi di compensazione ecologica previsti all'art. 43ter "Opere di compensazione ecologica", ed in particolare l'ubicazione dell'area in cui realizzare l'intervento di compensazione, l'entità e le modalità di realizzazione, in accordo con lo studio ambientale con analisi agronomica, che dovrà essere allegato allo Strumento Urbanistico Esecutivo, il soggetto attuatore degli interventi compensativi, e la relativa quantificazione economica, in particolare qualora il soggetto attuatore dell'intervento edilizio non sia lo stesso dell'intervento di compensazione.

In entrambi i casi previsti ai precedenti punti 1) e 2) agli elaborati di progetto dovrà essere allegato il progetto esecutivo redatto da tecnici specializzati delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti industriali e speciali per renderli conformi alle leggi vigenti del settore, in cui siano

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

evidenziati il tipo e la quantità dei rifiuti da trattare e smaltire.

La mancata presentazione o la non idonea documentazione di progetto comporta automaticamente il diniego del Permesso di Costruire.

Al progetto dovranno inoltre essere allegati indagini geologiche puntuali di profondità finalizzate di volta in volta ad indicare le più idonee profondità di impianto delle opere di fondazione ai manufatti, nonché i valori delle tensioni di impianto, conformemente ai disposti del D.M. 11/3/88 e relativa normativa tecnica allegata.

Il rapporto di copertura massimo per ciascuna area è indicato nella tabella quantitativa di cui all'allegato B; i dati riportati nelle altre colonne della suddetta tabella sono suscettibili di variazioni nella verifica delle quantità reali in sede di progetto.

L'altezza massima consentita è, per tutte le aree, di m 10,00 ex art. 29 (altezza utile (HU)) del Regolamento Edilizio Comunale.

In deroga a quanto previsto al precedente comma, per particolari esigenze legate alle attività produttive opportunamente motivate in sede di presentazione di SUE o di richiesta del titolo abilitativo, è consentita un'altezza superiore, entro il limite massimo di mt. 16,00.

Alla urbanizzazione di tali aree si provvede con le stesse modalità stabilite per le aree di nuovo impianto a destinazione residenziale.

Relativamente all'area 2A1, è da intendersi che la porzione di area vincolata ad uso agricolo (denominata cascina S. Giuseppe) meglio individuata nella specifica tav. 14, potrà assumere destinazione industriale solo ed esclusivamente quando sarà prodotta documentazione idonea a dimostrare la cessazione dell'attività agricola e l'avvenuto trasferimento del vincolo.

Per tutte le aree di tipo produttivo industriale, tra cui l'area 2A4, che confinano con aree edificate e/o singoli edifici ad uso abitativo, ogni intervento di nuova edificazione o ampliamento è subordinato alla realizzazione di idonea fascia antinquinamento inedificabile da realizzare all'interno dell'area sul confine per una profondità di mt 20,00 o su aree espressamente individuate in cartografia, costituita dalla piantumazione di alberatura ad alto fusto a file sfalsate, la cui realizzazione sia garantita da apposita clausola fidejussoria, ove l'intervento sia subordinato a stipula di convenzione; ed eventualmente alla realizzazione di strutture tecnologiche fono-assorbenti che garantiscono l'abbattimento delle emissioni sonore secondo i limiti di legge.

Nelle aree di tipo produttivo industriale esistenti, in occasione di interventi di riorganizzazione delle aree esterne, dovrà essere incrementata la permeabilità del suolo in modo da raggiungere, dove possibile, lo stesso rapporto di permeabilità previsto per le aree di nuovo insediamento.

Dovranno, inoltre, essere realizzati interventi di mascheramento e di inserimento paesaggistico degli edifici, mediante la piantumazione di vegetazione arborea ed arbustiva, secondo quanto specificato all'art. 43 bis per gli edifici produttivi.

Nelle suddette aree gli interventi edificatori relativi a nuovi insediamenti di attività produttive sono subordinati in tutto o in parte alla preventiva formazione dello SUE come delimitato in cartografia.

Per l'area 2A10 il perimetro di SUE include aree a destinazione diversa.

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

Per l'area 2A21 l'edificazione è subordinata a Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, 5° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. con obbligo di cessione di ½ della strada di accesso dalla SR 29 DIR, come individuato in cartografia (v. tav. 11).

Per quanto riguarda l'area 2A3 per la parte di proprietà della Ditta BASF Poliuretani Italia SpA , attualmente soggetta alle disposizioni di cui alla Legge Regionale n° 32/92, D.M. 5/9/94 e DPR 334/99, fino a quando permarrà valido per questa azienda l'obbligo di notifica ai sensi del DPR 334/99, il Sindaco, in qualità di "Autorità Sanitaria" nel territorio Comunale, per tali impianti dovrà garantire il rispetto delle prescrizioni di legge sulla pubblica salute e incolumità, per cui il rilascio di Permessi di Costruire per ampliamenti sarà subordinato alla verifica aggiornata da parte degli organi competenti sia delle condizioni di sicurezza generali degli impianti esistenti e in progetto, sia della condizione che gli ampliamenti in progetto non causino alcun aggravio di rischio ai sensi dello stesso DPR 334/99.

Non potrà inoltre essere modificata la posizione delle aree sede di potenziale rischio senza preventivi accordi con gli enti pubblici preposti.

L'area in proprietà della Ditta alla data di adozione del presente PRGC e posta in zona agricola, appositamente individuata nelle Tav. 9 e 11, non potrà essere alienata neppure parzialmente e non potrà pertanto in nessun modo essere edificata. Quanto prescritto al precedente comma rimarrà valido fino a quando, in adempimento alla Direttiva CEE 96/82CE del 9/12/96, la Ditta cesserà di essere classificata come industria a rischio ai sensi del citato DPR 334/99. Per tutte le aree produttive confinanti con le arterie della viabilità comunale e sovracomunale dovrà essere prevista una adeguata fascia di rispetto delle dimensioni e con le modalità definite dal " nuovo codice della Strada" di cui al D.L. 30.04.1992, n°285, modificato con DPR 26.04.1993 n°147 e dal suo Regolamento di esecuzione.

## **2 B - Aree per impianti artigianali esistenti da attrezzare, di riordino nonché di nuovo impianto**

Le aree comprendono edifici a tipologia artigianale ed abitativa.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- a) artigianale
- b) artigianale di servizio
- c) residenziale ed accessoria alla residenza (per alloggio custode).

Sono altresì ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 19, comma 1 lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i) ed l).

Il rapporto di copertura relativo alle attività artigianali è fissato in 0,40 mq/mq e l'altezza massima di 10,00 m; per la parte abitativa è ammesso "una tantum" un ampliamento pari al 20% della volumetria residenziale esistente che non può comunque determinare variazioni al numero dei piani e alle altezze preesistenti. Tale ampliamento sarà consentito negli edifici che, alla data di adozione del progetto preliminare della variante al PRGC n. 1/94 (novembre 1994), non abbiano ancora conseguito Permesso di Costruire, o che non abbiano esaurito la quota di ampliamento del 20% del volume residenziale originario.

Per queste aree è prescritta la preventiva formazione di Piani Esecutivi Convenzionati ai sensi dell'art.

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

43 L.R. 56/77 e s.m.i. per quanto riguarda i nuovi impianti e gli ampliamenti superiori al 20% della superficie lorda esistente; tutti gli altri interventi sono subordinati i titoli abilitativi singoli. Per l' area 2B3\* sono altresì ammessi nuovi impianti per attività artigianali di servizio, anche da rilocalizzare, soggette a SUE di iniziativa pubblica.

Per gli interventi di nuovo impianto lo strumento urbanistico esecutivo dovrà definire gli interventi di compensazione ecologica previsti all'art. 43ter "Opere di compensazione ecologica", ed in particolare l'ubicazione dell'area in cui realizzare l'intervento di compensazione, l'entità e le modalità di realizzazione, in accordo con lo studio ambientale con analisi agronomica, che dovrà essere allegato allo Strumento Urbanistico Esecutivo, il soggetto attuatore degli interventi compensativi, e la relativa quantificazione economica, in particolare qualora il soggetto attuatore dell'intervento edilizio non sia lo stesso dell'intervento di compensazione.

Relativamente al patrimonio edilizio esistente su lotti che hanno esaurito la potenzialità edificatoria, e per documentate necessità aziendali, sono consentiti interventi di ampliamento in deroga nei limiti previsti dall'art. 4, comma 2 della L.R. n° 16 del 4/10/2018, ( incremento fino ad un massimo del 20% della superficie coperta esistente o dell'indice di edificabilità fondiaria esistente, fino ad un massimo di 1.000 mq). Per tali interventi è necessario ricorrere al Permesso di Costruire convenzionato.

Gli ampliamenti previsti dall'art. 4 della L.R. 16/2018 sono da intendersi non cumulabili con altri ampliamenti ammessi al 4° comma del presente articolo.

L'ampliamento deve essere realizzato in soluzione unitaria con l'unità immobiliare principale, nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche formali; con l'ampliamento possono essere soppalcati i fabbricati esistenti, per un aumento massimo del 20 per cento della superficie esistente.

**Art. 20 bis -Area 2A 23\*** (soppresso)

**Art. 20 ter - Area 2A 26**

Il PRG individua inoltre un'area a destinazione produttiva 2A 26 ai confini con il Comune di Dusino San Michele.

L'attuazione degli interventi sull'area è subordinata ad analoga previsione di intervento industriale approvata, nella porzione di territorio confinante e ricadente nel Comune di Dusino San Michele, attraverso SUE unitario approvato, per quanto di competenza, dai Comuni interessati con apposita preliminare intesa o convenzione tra gli Enti finalizzata a garantire il rispetto delle prescrizioni geologiche sulle aree, ad evitare ulteriori nuovi accessi diretti sulla SS n° 10 oltre a quello già esistente nel territorio del Comune di Dusino San Michele mediante la realizzazione di una viabilità secondaria di servizio delle aree, e a definire il reperimento dei servizi e le urbanizzazioni necessarie.

Non si procederà ad alcuno sviluppo edificatorio in ampliamento su tale area fino al rifacimento dell'adeguamento dell'attraversamento indicato con la sigla V16 negli allegati geologico - tecnici redatti dal Comune di Villanova in ottemperanza al parere vincolante del Settore Prevenzione del Rischio geologico meteorologico e sismico della Regione Piemonte espresso in data 26/6/96 Prot. 4197/GEO,

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

alle opere di regimazione idraulica del fosso e verifica idraulica finale.

**Art. 21 - Aree per impianti commerciali 2 D**

Il P.R.G. individua le aree su cui sono consentiti interventi per impianti commerciali, da localizzare, da completare e da attrezzare, di riordino e di nuovo impianto (2.D) ai sensi dell'art. 26 lettera f) comma 1 della L.R. 56/77 e secondo i disposti del Titolo VI delle presenti Norme di Attuazione.

Su tali aree possono essere localizzati impianti commerciali con esposizioni e vendita al dettaglio e sono compatibili anche insediamenti di commercio all'ingrosso, attività artigianali se collegate alla attività commerciale prevalente, attività artigianali di servizio, direzionali, turistico e ricettiva, sportiva e per l'impiego del tempo libero, residenziale limitatamente all'alloggio del custode nei limiti previsti per le aree produttive di cui al precedente art. 19.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alle definizioni complete di cui al precedente art. 12 bis.

Il rapporto di copertura massimo è fissato in 0,40 mq/mq, l'indice di densità edilizia territoriale è di 1 mc/mq, per tutte le aree 2D tranne che per la 2D4, in cui il rapporto di copertura massimo è fissato in 0,25 mq/mq e l'indice di densità edilizia fondiaria è di 0,63 mc/mq.

I parametri edilizi delle aree 2D sono definiti per ogni singola area nella tabella quantitativa di cui all'allegato B.

Per queste aree è prescritta la preventiva formazione di uno strumento urbanistico esecutivo in cui sia evidenziato il sistema degli accessi che dovranno avvenire esclusivamente dalle strade secondarie interne senza collegamenti diretti con le strade regionali o le strade provinciali e con lo svincolo autostradale.

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà anche definire gli interventi di compensazione ecologica previsti all'art. 43ter "Opere di compensazione ecologica", ed in particolare l'ubicazione dell'area in cui realizzare l'intervento di compensazione, l'entità e le modalità di realizzazione, in accordo con lo studio ambientale con analisi agronomica, che dovrà essere allegato allo Strumento Urbanistico Esecutivo, il soggetto attuatore degli interventi compensativi, e la relativa quantificazione economica, in particolare qualora il soggetto attuatore dell'intervento edilizio non sia lo stesso dell'intervento di compensazione.

La progettazione esecutiva, urbanistica ed architettonica, dovrà uniformarsi ai seguenti principi:

- salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, dovranno utilizzare prioritariamente sistemi di pavimentazioni semipermeabili;
- gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme saranno razionalizzati, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità di II e III livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;
- la viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, saranno dotate di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

l'alloggiamento di sottoservizi;

- almeno il 10% delle superfici a servizi generali di comparto é destinato a verde permeabile; □ almeno il 10 % della superficie fondiaria dei lotti é destinata a verde privato di lotto, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada; □ in caso di stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime sono previsti spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature;
- la progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate alla realizzazione di strutture commerciali si dovrà porre in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti.
- In sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo, sarà necessario valutare gli aspetti del paesaggio, con riferimento all'"Unità di paesaggio " n° 12 di cui all'art.18 del PTP della Provincia di Asti, sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale del PTP "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO".

Per l'area 2D12 è consentita la destinazione turistico-ricettiva integrata con la commerciale. Si ammette il mantenimento della destinazione produttiva (in atto) per il riutilizzo delle strutture esistenti con intervento consentito di ristrutturazione edilizia ed ampliamenti. Il calcolo dello standard per servizi, da cedere al Comune o da assoggettare ad uso pubblico, dovrà essere computato in sede attuativa secondo i parametri di legge per le rispettive destinazioni d'uso. L'altezza massima consentita è di m. 16,00, misurata sottotrave.

Per le nuove costruzioni è prescritta la preventiva formazione di Piani Esecutivi Convenzionati ai sensi dell'art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i. al fine di definirne le cessioni di aree standards, la viabilità necessaria ai nuovi insediamenti, l'eventuale esecuzione diretta di urbanizzazioni e quant'altro previsto dalla normativa urbanistica e di settore nazionale e regionale.

Il rilascio di qualsiasi Permesso di Costruire per ampliamenti di edifici commerciali esistenti nonché delle destinazioni compatibili ammesse sarà subordinato al completamento delle procedure per la cessione o l'asservimento delle aree ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. relative all'intera proprietà, nonché agli adempimenti relativi alle normative sul commercio; gli ampliamenti che comportano maggior carico urbanistico tendente a verificare una maggiore dotazione di servizi e spazi pubblici o di una necessaria rivisitazione della viabilità, sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato.

Relativamente al patrimonio edilizio esistente su lotti che hanno esaurito la potenzialità edificatoria, e per documentate necessità aziendali, sono consentiti interventi di ampliamento in deroga nei limiti previsti dalla L.R. n° 16 del 4/10/2018. Per tali interventi è possibile ricorrere al Permesso di Costruire convenzionato.

#### DOTAZIONE DI SERVIZI

AREE DI NUOVO IMPIANTO A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE destinate all'insediamento di grandi e medie strutture di vendita o centri commerciali Nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi dovranno essere previsti spazi da destinare a servizi pubblici nelle seguenti misure:

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

- al servizio degli insediamenti con destinazione commerciale:
- minimo 100% della superficie utile lorda (Sul), di cui metà a parcheggi ed assoggettabile ad uso pubblico, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente;
- per parcheggi connessi all'insediamento alle zone di insediamento di grandi e medie strutture di vendita al dettaglio, oltre agli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., quantità previste ai sensi dell'art. 63 del Titolo VI delle presenti norme.

Per le altre destinazioni ammesse gli standards sono previsti nella quantità minima indicata dalla L.R. 56/77 e s.m.i..

AREE DI NUOVO IMPIANTO A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE destinate all'insediamento di grandi e medie strutture di vendita con offerta extralimentare in conformità al successivo Titolo VI delle presenti norme Nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi dovranno essere previsti spazi da destinare a servizi pubblici nelle seguenti misure:

- al servizio degli insediamenti con destinazione commerciale:
- in caso di nuova costruzione minimo 100% della superficie lorda di pavimento (slp), di cui metà a parcheggi ed assoggettabile ad uso pubblico, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente; minimo 80% della superficie utile lorda (Sul) in caso di ricostruzione di edificazione preesistente per parcheggi aggiuntivi connessi all'insediamento di grandi e medie strutture di vendita al dettaglio, quantità previste ai sensi dell'art. 63 del Titolo VI delle presenti norme. Per le altre destinazioni ammesse gli standards sono previsti nella quantità minima indicata dalla L.R. 56/77 e s.m.i.

***Art. 22 - Aree per impianti produttivi esistenti ubicati in zone improprie 2 E***

Per gli impianti industriali e artigianali esistenti sorti in epoca precedente in zone agricole o comunque improprie, il P.R.G.C. permette un ampliamento "una tantum", nella misura del 50% della attuale Sul, per non più di 500 mq complessivi, e con l'obbligo di individuare a livello dell'area totale definita dal piano, le aree da assoggettare a servizi e infrastrutture di uso pubblico. Sull'area netta risultante, in ogni caso, la Uf non dovrà essere superiore a 0.50 mq/mq.

Tali ampliamenti sono consentiti, solo per gli adeguamenti funzionali ai fini di consentire il proseguimento dell'attività esistente, negli edifici che alla data di adozione del progetto preliminare della variante al PRGC n. 1/94 (novembre 1994) non abbiano ancora conseguito Permesso di Costruire o che non abbiano ancora esaurito la possibilità massima di ampliamento.

Il rilascio di qualsiasi Permesso di Costruire per ampliamenti di edifici esistenti sarà subordinato al completamento delle procedure per la cessione o l'asservimento delle aree ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. relative all'intera proprietà, nonché agli adempimenti relativi alle normative sul commercio; gli ampliamenti che comportano maggior carico urbanistico, una maggiore dotazione di servizi e spazi pubblici o la necessità di una necessaria rivisitazione della viabilità, sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato.

Al fine di favorire la riconversione degli edifici produttivi in zona impropria con destinazioni più

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

compatibili, il Comune può individuare con propria deliberazione ambiti di territorio su cui promuovere programmi di riqualificazione urbana, sociale e architettonica tramite azioni partecipative e di concerto con gli operatori privati ai sensi della L.R. n° 16 del 4/10/2018. Con tali programmi il Comune individua edifici, anche inutilizzati, legittimamente costruiti, ma ritenuti incongrui, per dimensioni o tipologie, con il contesto edilizio circostante, da riqualificare in funzione di una maggiore efficienza energetica o a fini sociali, per i quali gli strumenti urbanistici possono prevedere interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione.

Per incentivare gli interventi di cui al comma precedente, lo strumento urbanistico può prevedere premialità di cubatura nel limite massimo del 35 per cento del volume preesistente.

Circa gli interventi e le modalità di attuazione dei programmi di riqualificazione urbana sopra indicati si rimanda alla L.R. n° 16 del 4/10/2018.

Per le attività esistenti in zona impropria dovrà essere favorita la rilocalizzazione. Alla cessazione delle attività in atto si potrà in ogni caso trasformare la destinazione degli immobili in uso agricolo: in tal caso ci si atterrà alla normativa relativa agli edifici agricoli produttivi.

Inoltre è ammessa la trasformazione di destinazione per uso specifico di industrie strettamente connesse con l'agricoltura (industrie conserviere, alimentari, mangimi, carni, ecc.) con esclusione degli allevamenti industriali per gli edifici prossimi alle zone residenziali (con riferimento alle distanze minime di cui al comma 4 dell'art. 23); in considerazione dell'ubicazione prevalente delle aree 2E, qualora non fosse possibile rispettare le distanze previste al suddetto comma ed al fine di incentivare la trasformazione di tali edifici impropri all'uso agricolo, sarà possibile realizzare nuove stalle a distanze inferiori, fino al 50% di quelle previste, sulla base di adeguata documentazione; tale possibilità dovrà essere accertata in conformità alle disposizioni previste dalle leggi sanitarie in materia, sentito il parere Tecnico della competente ASL regionale.

Tale destinazione sarà da specificarsi e da dimostrarsi in sede di P.E.C.: in tal caso varranno le quantità edificabili e i parametri di cui al presente articolo. Per quanto riguarda l'area 2E1, essendo all'interno della fascia di rispetto del rio Borgallo, non si procederà ad alcuno ulteriore sviluppo dell'attività edilizia in ampliamento.

***Art. 22bis - Aree di riqualificazione ai fini produttivi 2 F***

Trattasi di area nella quale è insediata un'attività produttiva industriale agricola (allevamento suini) ritenuta incongrua per dimensioni e posizione rispetto al contesto edilizio e territoriale circostante, per la quale è auspicabile una riqualificazione complessiva ed una riconversione con destinazioni urbanistiche più consone.

Sino al mantenimento dell'attività agricola industriale sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Al fine di favorire la riconversione degli edifici in questione e la bonifica complessiva dell'area, qualora l'attività industriale agricola cessi o si rilocalizzi in area agricola più consona, è autorizzabile la riconversione degli edifici con nuova destinazione produttiva ed attività accessorie e complementari

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

come previste al precedente art. 19 per le aree 2A, mediante le seguenti modalità di intervento:

a) Permesso di costruire convenzionato negli interventi di:

- ristrutturazione edilizia senza sostanziali spostamenti volumetrici;
- -manufatti pertinenziali;

b) formazione di S.U.E di iniziativa pubblica o privata per gli interventi di:

- -ricostruzione;
- -ristrutturazione urbanistica;
- -nuovo impianto.

I parametri edilizi ed urbanistici saranno i seguenti:

- Rapporto di copertura (Rc) = 40% della Sf
- Sul ammissibile: quella esistente e legittimata
- L'altezza massima consentita è di m 10,00

La dotazione minima di aree a servizi (parcheggi e verde pubblici) dovrà essere conforme a quanto previsto al comma 1, punto 2 dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. e, per le eventuali quote di superfici commerciali, nella misura massima consentita per le aree 2A, al comma 1, punto 3) dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.; per quest'ultima destinazione non sarà consentita la monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici.

L'area potrà altresì essere oggetto di individuazione da parte del Comune, con propria deliberazione consiliare, di un ambito di territorio su cui promuovere programmi di riqualificazione urbana, sociale e architettonica tramite azioni partecipative e di concerto con gli operatori privati ai sensi della L.R. n° 16 del 4/10/2018.

Non sono ammessi insediamenti industriali, artigianali o commerciali che abbiano processi produttivi o lavorazioni o stoccaggi di merci e/o sostanze particolarmente nocive e/o pericolose per l'incolumità del vicinato e per il loro carattere inquinante.

In tal senso si fa particolare riferimento all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie nonché all'elenco delle industrie insalubri di cui al DM 5 settembre 1994; fatto salvo quanto già preventivamente vietato al precedente art. 20, l'Amministrazione Comunale, qualora lo ritenga necessario nell'interesse della salute pubblica, può vietare l'insediamento di industrie insalubri o subordinarle a determinate misure cautelative in funzione dell'ubicazione e della natura dell'impianto e dei fattori di rischio del medesimo.

**CAPO V -AREE DESTINATE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE**

***Art. 23 -Aree produttive agricole 3 A***

**1.** Il PPR individua gran parte del territorio a destinazione del Comune come "aree di elevato interesse agronomico di Classe II (art. 20 NTA del PPR).

Il PPR riconosce le aree ad elevato interesse agronomico come componenti rilevanti del paesaggio agrario e risorsa insostituibile per lo sviluppo sostenibile della Regione; esse sono costituite dai territori riconosciuti come appartenenti alla I e II classe nella "Carta della capacità d'uso dei suoli del Piemonte", adottata con DGR n. 75-1148 del 30 novembre 2010, individuati nella Tavola P4 limitatamente ai territori ancora liberi, e da quelli riconosciuti dai disciplinari relativi ai prodotti che hanno acquisito una Denominazione di Origine.

Il PPR nelle aree a elevato interesse agronomico di cui al comma 1 persegue, in comune con il PTR, gli obiettivi del quadro strategico di cui all'articolo 8 e in particolare:

- a. la salvaguardia attiva dello specifico valore agronomico;
- b. la protezione del suolo dall'impermeabilizzazione, dall'erosione, da forme di degrado legate alle modalità colturali;
- c. il mantenimento dell'uso agrario delle terre, secondo tecniche agronomiche adeguate a garantire la peculiarità delle produzioni e, nel contempo, la conservazione del paesaggio;
- d. la salvaguardia della risorsa suolo attraverso il contenimento della crescita di insediamenti preesistenti e della creazione di nuovi nuclei insediativi, nonché della frammentazione fondiaria;
- e. la promozione delle buone pratiche agricole, la tutela e la valorizzazione degli elementi rurali tradizionali (siepi, filari, canalizzazioni)

**2 -** Nelle aree produttive agricole gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole.

Sono pertanto ammessi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia;
- b) ove sia accertato un particolare disagio abitativo e, contemporaneamente, un'insufficiente dotazione di terreni computabili, è consentito l'ampliamento del 20% della volumetria dei fabbricati per la residenza degli imprenditori agricoli professionali fino al limite massimo di 500 mc. destinati effettivamente all'abitazione, anche in deroga ai limiti di densità fondiaria di cui al successivo 11° comma; sono altresì consentiti, anche in deroga alle limitazioni poste dal Piano regolatore:
  - le aggiunte di strutture tecniche rispettose delle prescrizioni del presente PRG in tema di tipologie edilizie necessarie per l'installazione o il miglioramento degli impianti tecnologici nei fabbricati esistenti dell'azienda agricola;
  - eventuali manufatti pertinenziali quali autorimesse fuori terra (sino ad un massimo di 35 mq ovvero due posti auto, con altezze medie non superiori a 2,50 e materiali compatibili con il contesto tradizionale agricolo), pergolati e tettoie aperte (con superficie non superiore ai 40 mq);
- c) la realizzazione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre.

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

**3** - Nuove costruzioni ad uso di abitazione rurale sono ammesse esclusivamente nell'ambito di un centro aziendale, esistente o in contemporanea formazione, o in aree viciniori solo qualora la conformazione o indisponibilità di aree libere nel centro aziendale stesso, non consentano una adeguata dislocazione in esso.

Nuove costruzioni ad uso abitazione rurale sono ammesse in sostituzione di edifici esistenti in cui siano alloggiate persone addette all'agricoltura (e quindi senza conteggio ai fini abitativi della Sul e della cubatura di queste) unicamente nel caso di demolizione totale del fabbricato esistente o cambiamento d'uso contemporaneo alla costruzione del nuovo fabbricato con l'esecuzione di opere murarie che lo rendano definitivamente acquisito quale infrastruttura aziendale (ricovero scorte vive o morte, serre, locali di trasformazione dei prodotti aziendali etc.). In ogni caso si applicano le norme stabilite ai commi precedenti e successivi.

**4** - Nella costruzione di nuove stalle (in un centro aziendale avente già un allevamento ed un codice di stalla storico) ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- le stalle debbono essere indipendenti da edifici abitabili e avere da questi una distanza in misura radiale;

a) rispetto al limite dei centri abitati (capoluogo e frazioni)

- |                             |        |
|-----------------------------|--------|
| - Allevamenti suini, bovini | mt 400 |
| - Allevamenti equini, ovini | mt 200 |
| - allevamenti avicunicoli   | mt 300 |

b) rispetto a edifici residenziali in zona agricola e borghi agricoli:

- per tutte le tipologie sopra descritte valgono le stesse distanze ridotte al 50% con l'esclusione dei casi di ampliamento e comunque non potranno essere inferiori a mt. 200.

Le abitazioni rurali facenti parte dell'azienda agricola devono essere ubicate a distanza non inferiore a mt 25 da stalle e ricoveri per animali.

- le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materiale di rifiuto debbono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile e dalle abitazioni non meno di m. 100;

Le distanze sono da intendersi reciproche.

In merito all'impatto odorigeno che può creare disagio nei residenti , dovrà essere prodotta relazione tecnica con specifico riferimento ai recettori costituiti dalle abitazioni sia, in particolare, quelle collocate entro le distanze prescritte sia quelle collocate anche a distanze superiori, redatta secondo le "Linee guida per la caratterizzazione e il contenimento delle emissioni in atmosfera provenienti dalle attività ad impatto odorigeno" di cui alla DGR n° 13-4554 del 09/01/2017.

**5** - Gli allevamenti di tipo industriale <sup>1</sup> dovranno essere localizzati ad una distanza di almeno m. 500 dalle abitazioni più vicine, esclusa quella del richiedente, le porcilaie e gli allevamenti avicunicoli a una distanza di m. 1000.

---

<sup>1</sup> Si intendono allevamenti di tipo industriale quelli caratterizzati da alimentazione del bestiame effettuata mediante razioni alimentari non prodotte dall'azienda (o prodotte in misura inferiore al 40% del fabbisogno totale di unità foraggere) fatte salve le norme vigenti in materia.

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

Per gli allevamenti di tipo industriale il Permesso di Costruire potrà essere rilasciato su parere favorevole del Consiglio Comunale, previo parere igienico-sanitario dell'ASL competente, tenendo conto dell'accessibilità, della direzione dei venti dominanti e dei programmi di smaltimento dei rifiuti, della distanza dagli abitati e dai singoli edifici esistenti, ecc.

In merito all'impatto odorigeno che può creare disagio nei residenti, dovrà essere prodotta relazione tecnica con specifico riferimento ai recettori costituiti dalle abitazioni sia, in particolare, quelle collocate entro le distanze prescritte sia quelle collocate anche a distanze superiori, redatta secondo le "Linee guida per la caratterizzazione e il contenimento delle emissioni in atmosfera provenienti dalle attività ad impatto odorigeno" di cui alla DGR n° 13-4554 del 09/01/2017.

Negli elaborati di progetto per la richiesta di Permesso di Costruire dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento, allo smaltimento e/o allo spandimento dei rifiuti solidi e liquidi ai sensi della legislazione vigente.

Le attrezzature per l'allevamento di tipo industriale di animali sono ammesse unicamente nelle aree accatastate da almeno 5 anni come terreni incolti. Nelle stesse aree è ammessa la realizzazione degli impianti di raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli per le aziende singole che abbiano classe di superficie superiore a 10 ettari, e i cui terreni ricadano per almeno il 50% nel Comune, o per aziende associate che raggiungano complessivamente la dimensione anzidetta. Tali interventi sono ammessi in qualsiasi tipo di area, comunque accatastata, qualora essi avvengano nell'ambito di un centro aziendale preesistente.

**6 - Allevamenti esistenti.** Per gli allevamenti esistenti in caso di ampliamento con la stessa tipologia di allevamento, -le distanze sono le seguenti:

a) rispetto al limite dei centri abitati (capoluogo e frazioni)

- |                             |        |
|-----------------------------|--------|
| - Allevamenti bovini        | mt 100 |
| - Allevamenti suini         | mt 200 |
| - Allevamenti equini, ovini | mt 100 |
| - allevamenti avicunicoli   | mt 100 |

b) rispetto a edifici residenziali in zona agricola e borghi agricoli :

- per tutte le tipologie sopra descritte le distanze sono ridotte al 50%.

In particolare In merito all'impatto odorigeno che può creare disagio nei residenti, limitatamente ai casi di ampliamento dovrà essere prodotta relazione tecnica con specifico riferimento ai recettori costituiti dalle abitazioni sia, in particolare, quelle collocate entro le distanze prescritte sia quelle collocate anche a distanze superiori, redatta secondo le "Linee guida per la caratterizzazione e il contenimento delle emissioni in atmosfera provenienti dalle attività ad impatto odorigeno" di cui alla DGR n° 13-4554 del 09/01/2017.

L'eventuale riconversione da un tipo animale ad un altro di allevamenti posti a distanze inferiori ai limiti prescritti sono ammesse solo per tipi di animali equivalenti.

**7 - Sul patrimonio edilizio esistente residenziale non destinato a servizio dell'agricoltura sono ammessi**

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

gli interventi di cui alla lettera a) del 1° comma ed ampliamenti concessi "una tantum" sino ad un massimo del 20% della volumetria residenziale limitatamente ad edifici uni-bifamiliari e nel rispetto del numero dei piani e delle altezze preesistenti.

I progetti relativi a tali ampliamenti devono essere corredati da un disegno in scala non inferiore a 1:100 riguardante l'intero edificio e/o complessi di edifici, anche nel caso in cui l'intervento riguardi una porzione di questi.

Tali ampliamenti sono consentiti per gli edifici che, data di adozione del progetto preliminare della variante al PRGC n. 1/94 (novembre 1994), non abbiano ancora ottenuto provvedimenti autorizzativi, o che lai abbiano conseguiti anteriormente alla data di approvazione della Variante al P.R.G.C. 1/88 (Maggio 1991), o che non abbiano esaurito la quota del 20% del volume originario.

Su tali edifici sono altresì consentiti:

- a) interventi di ristrutturazione edilizia anche eventualmente con la previsione della demolizione e ricostruzione senza incrementi volumetrici qualora i fabbricati siano in provato stato di degrado igienico e strutturale o abbiano una tipologia edilizia incongrua rispetto ai valori ambientali del territorio circostante; la ricostruzione dovrà pertanto avvenire nel rispetto della volumetria esistente e dei valori ambientali;
  - b) nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione è consentita la sopraelevazione del fabbricato nella minima misura atta a garantire le altezze richieste per l'abitabilità dei piani già esistenti nel fabbricato, nei limiti comunque di metri uno complessivi; le sopraelevazioni predette devono comunque ripristinare la sagoma del tetto, il manto di copertura in cotto e l'orditura in legno; la sopraelevazione che interessi una porzione limitata del fabbricato deve essere coordinata con i caratteri complessivi dell'edificio;
  - c) interventi relativi a manufatti pertinenziali quali autorimesse fuori terra (sino ad un massimo di 35 mq ovvero due posti auto per unità immobiliare, con altezze medie non superiori a mt 2,50 e materiali compatibili con il contesto tradizionale agricolo), pergolati e tettoie aperte (con superficie coperta non superiore ai 40 mq per unità immobiliare), bassi fabbricati intesi come locali accessori alle eventuali destinazioni sportive private di tipo familiare (piscine e campi da *tennis*, *bocce*, ecc) e relativi locali tecnologici di superficie coperta massima, se fuori terra, non superiore ai 25 mq;
- gli interventi previsti in applicazione della L.R. n° 16 del 4/10/2018 per quanto concerne gli interventi di ampliamento in deroga.

Gli interventi edilizi di cui al presente articolo devono essere realizzati con modalità, materiali e forme atti a garantire il pieno rispetto della realtà ambientale e rurale circostante, e nel rispetto delle prescrizioni edilizie e tipologiche contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

**8** - Sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole (rustici e fabbricati adibiti all'attività agricola), sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, ivi compresa la modifica di destinazioni d'uso finalizzata all'uso abitativo; in ogni caso non dovrà risultare alterata la sagoma dell'edificio e ogni intervento dovrà avvenire nel rispetto

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

rigoroso delle prescrizioni di cui alle N.T.A. dell'All. 2/B "Borghi agricoli e cascine".

Inoltre, relativamente al patrimonio edilizio esistente abbandonato o non più necessario all'esigenze delle aziende agricole preesistenti, al fine di favorirne il recupero ed il riuso con destinazioni compatibili con le aree agricole, sono anche consentiti:

- gli interventi previsti in applicazione della L.R. n° 16 del 4/10/2018 tranne le porzioni di territorio già escluse dall'applicazione della previgente L.R. 9/03 (norme per il recupero funzionale dei rustici) come disposto con deliberazione del C.C. n. 23 del 01/11/2003. Gli interventi sopra ammessi sono realizzabili nei limiti e modalità previste dalla L.R. n° 16/2018.

**9** - Il recupero di tali fabbricati non dovrà dare luogo alla modifica della viabilità veicolare esistente, o alla apertura di nuovi accessi se non prescritto specificatamente dal P.R.G.C.

**10** - Il Permesso di Costruire di nuove costruzioni destinate ad abitazione rurale o per ampliamenti e modifiche di destinazione d'uso o di ristrutturazione totale diversi da quelli di cui al 5° comma, può essere rilasciata ai soggetti di cui al 3° comma art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.<sup>2</sup>

**11** - Gli stessi soggetti di cui al precedente comma hanno titolo per la realizzazione delle opere di cui alla lettera c) del primo comma.

**12** - Il rilascio del Permesso di Costruire per gli interventi di cui ai precedenti commi 10 - 11 è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto a norma e nei limiti di cui all'art. 25 commi 7-8-9 della L.R. n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

**13** - Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i limiti di cui al 12° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.

A norma del 17° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i., è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non confinanti ed in comuni diversi purché confinanti con il Comune di Villanova d'Asti.

Sulle tavole 6 e 7 in scala 1: 5.000 di P.R.G. sono individuati i terreni con vincolo "non aedificandi" in quanto la loro cubatura è già stata utilizzata ai sensi del 19° e 20° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per quanto riguarda le cubature per le residenze al servizio dell'azienda ed il loro computo valgono le prescrizioni di cui ai commi 12-13-15-16-17-18-19-20, dell'art. 25 della suddetta L.R. 56/77 e s.m.i.

**14** - Sul lotto su cui insistono gli edifici il rapporto di copertura non potrà essere superiore a 1/3, tenendo conto di tutti i fabbricati esistenti anche a carattere precario.

---

<sup>2</sup> agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9/5/1975, n. 153 e 10/5/1976, n. 352 e delle leggi regionali 12/5/1975, n. 27 e 23/8/1982, n. 18 anche quali soci di cooperative; b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo; c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12/10/1978 n. 63 e successive modificazioni e integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s. m ed i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

**15** - Nelle aree destinate ad uso agricolo non è ammesso il nuovo impianto di attività estrattive, di cava o torbiera, o l'ampliamento delle aree soggette a tali attività all'epoca di adozione delle presenti norme se non nel caso di accertata incapacità produttiva dei terreni stessi.

**16** - Nelle aree produttive agricole è altresì ammessa la costruzione di eventuali modesti impianti di sfruttamento idroelettrico dei salti di acqua o di mulini a vento per l'alimentazione energetica d'insediamenti sparsi e di nuclei edificati di servizio rurale senza modificare il naturale percorso di corpi idrici superficiali esistenti.

**17** - Ad integrazione di quanto previsto ai punti precedenti, la realizzazione di impianti di produzione dell'energia, compresi quelli da fonti rinnovabili, deve essere coerente con le previsioni del PPR, con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale.

Nelle aree individuate dal PPR (vedi Tav.16) come " SV3 - Aree rurali di specifico interesse paesaggistico" (Valle dei Savi) l'eventuale edificazione consentita dalle norme precedenti dovrà garantire il mantenimento delle caratteristiche dei luoghi.

**18** - Il manto di copertura dei nuovi fabbricati ad uso di abitazione rurale dovrà essere realizzata in coppi in cotto preferibilmente vecchi.

**19** - Gli interventi edilizi di cui ai precedenti commi devono essere realizzati con modalità, materiali e forme atti a garantire il pieno rispetto della realtà ambientale e rurale circostante, e nel rispetto delle prescrizioni edilizie, tipologiche e di materiali contenute nel Regolamento Edilizio Comunale ed al suo allegato (Piano del Decoro Urbano).

**20** - Nelle aree destinate ad uso agricolo è ammessa la realizzazione di impianti sportivi privati (tennis, bocce, calcio, pallacanestro, piscina, ecc. escluse le attività sportive che comportano inquinamento acustico e/o atmosferico) e la costruzione di un edificio la cui volumetria non superi i 500 mc da destinare esclusivamente ai servizi annessi (servizi idro-sanitari, spogliatoi, bar, ecc.). La realizzazione degli impianti è subordinata a P.d.C.C. per l'uso pubblico degli impianti a discrezione dell'Amministrazione Comunale. La convenzione dovrà contemplare l'eventuale utilizzo per l'uso pubblico degli impianti a discrezione dell'A.C., nonché la realizzazione delle eventuali aree a servizi ed eventuali opere di compensazione ambientale connesse alla tipologia di impianto ed alla sua ubicazione.

**21** - Per le cascine oggetto dello studio di cui all'allegato 2/B "Borghi agricoli e cascine. Normativa per il riuso" valgono le norme specifiche riportate nello studio stesso (artt. A,B,C,D,E)

**Art. 24 - Annucleamenti rurali 3 B**

1 - Il tessuto edificato in tali aree ha conservato prevalenti caratteristiche di residenza rurale con annesso infrastrutture per attività agro-silvo-pastorali quali fienili, stalle, ricoveri per gli attrezzi agricoli.

2 - Il P.R.G.C. salvaguarda l'identità abitativa e produttiva di tali aree favorendo la conservazione, il risanamento del patrimonio edilizio e la ristrutturazione edilizia (con possibile demolizione delle

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

cosiddette superfetazioni ovvero piccoli volumi di recente costruzione incoerenti con il contesto architettonico) dei complessi rurali esistenti.

3 - Le destinazioni d'uso ammesse e gli interventi consentiti sono meglio specificati nell'allegato 2 (Borghi agricoli e cascine. Normativa per il riuso. Norme di attuazione).

4 - E' comunque vietato l'allevamento di suini in misura superiore a 5 capi adulti o da ingrasso, per azienda.

5 - Tali perimetrazioni equivalgono a centri storici ex art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i.

***Art. 25 - Aree agricole improprie 3 C Aree inedificabili in contiguità agli abitati***

Trattasi di aree non urbanizzate compromesse da incauti interventi edilizi a destinazione residenziale o agricola o produttivo-artigianale, in esecuzione della Legge 765/67.

Tali aree sono inedificabili a tutti gli effetti, e sono riservate ad attività di coltivazione o a piantumazione; in esse possono altresì essere realizzate opere di urbanizzazione di sottosuolo ove necessarie all'allacciamento ai pubblici servizi delle costruzioni esistenti in contiguità.

In esse, per i fondi su cui insistono edifici residenziali o artigianali, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Ai fini di migliorare le condizioni igienico-sanitarie e funzionali nelle abitazioni sono consentiti interventi di ampliamento concessi "una tantum" sino ad un massimo del 20% del volume residenziale esistente limitatamente ad edifici uni o bifamiliari.

Tali ampliamenti sono consentiti per gli edifici che alla data di adozione del progetto preliminare della variante al PRGC n. 1/94 (Novembre 1994) non abbiano ancora ottenuto provvedimenti autorizzativi in tal senso, o che li abbiano ottenuti anteriormente alla data di approvazione della Variante al P.R.G.C. 1/88 (Maggio 1991), o che non abbiano ancora superato i limiti di cui al punto precedente.

Inoltre, relativamente al patrimonio edilizio esistente, al fine di favorirne il recupero ed il riuso con destinazioni compatibili con il contesto circostante, sono anche consentiti:

- gli interventi previsti in applicazione della L.R. n° 16 del 4/10/2018;

Il Comune predisporrà programmi infrastrutturali diretti alla urbanizzazione di tali aree. Anche per queste aree vale quanto consentito al precedente art. 23, comma 17 relativamente alla realizzazione di impianti sportivi privati (tennis, bocce, calcio, pallacanestro, piscina, ecc.).

**CAPO VI - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE LOCALE**

***Art. 26 - 4A - 4B - 4C - 4D Aree per attrezzature e servizi di interesse locale in insediamenti residenziali***

Le tavole di P.R.G. precisano per tutto il territorio comunale l'ubicazione e/o l'indicazione in quantità e la destinazione delle aree riservate a servizi sociali e attrezzature di livello comunale ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le specifiche destinazione previste dal P.R.G.C. costituiscono vincolo nei confronti di qualunque destinazione a servizi sociali di carattere pubblico; esse potranno peraltro essere mutate a seguito di approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del consiglio comunale.

Il P.R.G.C. individua due categorie di aree per servizi:

- 1) aree all'interno del tessuto edificato già localizzate e quantificate, esterne alle aree soggette alla formazione di Piani Esecutivi;
- 2) aree da reperirsi all'interno di Piani Esecutivi di cui:
  - a) quantificate e non localizzate; tali aree saranno da localizzare in sede di progetto di PEC;
  - b) aree quantificate e già in tutto o in parte localizzate; in sede di progetto di PEC la localizzazione di tali aree deve corrispondere nella ubicazione e nella quantità alle indicazioni riportate sulle tavole di P.R.G.C.; eventuali altre quantità di servizi saranno invece localizzate e quantificate in sede di progetto di PEC.

Ferma restando la priorità della localizzazione obbligatoria delle aree a servizi come prevista al precedente comma, punto 2) lettera b), in sede di progetto di PEC i proponenti potranno proporre all'Amministrazione una diversa localizzazione delle stesse, a parità di quantità prevista in tabella, qualora sia dimostrata la migliore fruibilità del servizio medesimo in relazione al pubblico interesse; qualora l'Amministrazione non accettasse tale proposta, a suo insindacabile giudizio, rimane ferma e prescrittiva la previsione cartografica del PRGC.

L'Amministrazione potrà valutare la convenienza o della dismissione gratuita, o dell'assoggettamento ad uso pubblico o della eventuale monetizzazione, a seconda delle esigenze per la localizzazione dei servizi dismessi o della loro significativa quantità.

Con riferimento alla LR 56/77 s.m.i. art. 21 comma 4 bis, il ricorso alla monetizzazione è previsto qualora l'acquisizione delle superfici per servizi non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e a politiche della mobilità sostenibile; in tal caso i soggetti obbligati corrisponderanno al Comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.

Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili secondo le norme previste da leggi di settore.

In ogni caso la superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere superiore al 50% della superficie ad essa asservita, e l'indice di densità edilizia territoriale non potrà essere superiore a  $I_t = 1$

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

mc/mq.

L'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt 10,00.

In sede di redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo o di progetto architettonico si dovrà tener conto dei seguenti criteri:

- salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici o di uso pubblico che privati e relativi percorsi di accesso dovranno essere preferibilmente pavimentate con materiali drenanti: prati armati, ghiaia, asfalti ecologici, terra stabilizzata ecc., rispetto a pavimentazioni impermeabili, con riferimento alle "misure di mitigazione e compensazione in relazione al consumo e impermeabilizzazione del suolo" dell'"Analisi relativa alla verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica";
- gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme siano razionalizzati in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità di II° e III° livello di cui al PTP, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;
- la viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, siano dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;
- almeno il 10 % della superficie di intervento sia destinata a verde, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada; la relativa sistemazione costituisce parte integrante del progetto di intervento. È consentita la sistemazione del verde sulla soletta di copertura delle costruzioni; per una quota non maggiore di 1/2 della superficie destinata a verde, tale sistemazione può assolvere la dotazione di standard.

La progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate a servizi si dovrà porre in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti sono sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale. Si dovrà inoltre tenere conto delle osservazioni formulate nel capitolo delle "Conclusioni" dell'allegato 1 della variante Parziale 6, e delle "misure di mitigazione e compensazione in relazione al consumo e impermeabilizzazione del suolo" dell'Analisi relativa alla verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

**Art. 27 - 4E - Aree per attrezzature e servizi di interesse locale in insediamenti produttivi  
(industriali 2A e artigianali 2B)**

Ai sensi dell'art. 21 comma 1 punto 2 della L.R. 56/77 e s.m.i. la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie) è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale per gli insediamenti di nuovo impianto di cui alle lettere a) e d) dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i. e nella misura del 10% della superficie fondiaria nei casi di cui alle lettere b) e c) dell'art. 26 della L.R.

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

56/77 e s.m.i.

Sono computabili, oltre alle aree per le quali è prevista la dismissione gratuita a favore del Comune, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico tramite convenzionamento.

Le aree assoggettate ad uso pubblico in alternativa alla dismissione gratuita, non sono utilizzabili nel computo della cubatura o delle superfici realizzabili con gli indici di edificabilità fondiaria o col rapporto di copertura.

La localizzazione e la forma di tali aree potrà subire, in sede di formazione di strumento urbanistico esecutivo, modifiche su proposta sia dell'Amministrazione Comunale sia dei privati proponenti, nel rispetto delle quantità previste come meglio precisato al precedente art. 26.

Nelle planimetrie di progetto in scala 1: 2000 sono individuate con una sigla le aree per attrezzature e servizi degli insediamenti produttivi, distinguendo fra quelle esistenti (4e) e quelle previste (4E).

Due gruppi di aree a servizio degli insediamenti produttivi sono soggette alla formazione di SUE, in quanto riguardanti i due principali poli di aggregazione industriale:

1) le aree 4E10 e 4E13;

Gli SUE delimitati in cartografia (v. tav. 11 e 14) stabiliranno la viabilità, gli accessi e le quote di aree per servizi relative alle aree produttive gravitanti su ciascun polo, oltre che ad altre aree industriali più marginali.

Nell'area per servizi alla produzione 4e1 contigua all'area 2A22 sarà possibile la realizzazione di parcheggi a raso solo in base a comprovate esigenze di carattere socio-economico ed urbanistiche, nella palese impossibilità di realizzarli in area maggiormente idonea, e unicamente a condizione che venga mantenuta il più possibile una condizione di naturalità evitando l'impermeabilizzazione mediante l'utilizzo di pavimentazioni filtranti, evitando riporti e ogni opera che possa dare origine a ristagni o ruscellamenti incontrollati e prevedendo un'idonea rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche da dimensionare in fase di progetto.

**Art. 27 bis - 4 F -Aree per attrezzature e servizi di interesse locale in insediamenti commerciali**

**2 D**

Ai sensi dell'art. 21, 1° comma, punto 3 della L.R. 56/77 e s.m.i. la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali (2D) è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento nel caso di interventi nei centri storici e nel caso di interventi di cui alle lettere e) ed f) del 3° comma dell'art. 13 della citata L.R. e nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento nel caso di cui alla lettera g) del 3° comma dell'art. 13 della Legge stessa.

Di tali aree almeno il 50% deve essere destinato a parcheggio pubblico.

La localizzazione e la forma di tali aree potrà subire, in sede di formazione di strumento urbanistico esecutivo, modifiche su proposta sia dell'Amministrazione Comunale sia dei privati richiedenti, nel rispetto delle quantità previste.

La verifica del reperimento delle superfici di cui ai precedenti commi sarà effettuata in sede di

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

strumento urbanistico esecutivo da formarsi ai sensi del 4° comma del precedente art. 21. Per le attività commerciali al dettaglio di cui all'articolo 4 del d.lgs. 114/1998 in determinati casi devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui alla deliberazione C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 come modificata e integrata dalla D.C.R. n.59-10831 del 24.03.2006 (per brevità definiti "criteri regionali").

In ogni caso si farà riferimento alla normativa specifica di cui al successivo Titolo VI.

***Art. 28 – Impianti ed attrezzature tecnologiche***

Tale previsione è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale, tecnologico e di protezione civile riferiti all'intero aggregato urbano o a parte di esso, o a bacini di servizio sovracomunale. Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da leggi di settore, o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare. Gli impianti per il trasporto di energia e le telecomunicazioni possono essere realizzati anche su aree ad essi non specificatamente destinate, prescindendo dalla destinazione del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G.C. ai parametri urbanistici ed edilizi.

**(Art. 29 eliminato con precedenti Varianti)**

**CAPO VIII - AREE A DESTINAZIONE SPECIALE**

***Art. 30 - 6 C - Area per impianti sportivi privati***

Il PRGC individua l'area denominata 6 C intorno alla cascina Varletta.

In tale area agricola è stato edificato, in virtù del 17° comma art. 23 delle presenti NdA, un centro equestre che necessita di ulteriori edifici ed attrezzature. Le destinazioni ammesse sono strettamente collegate all'attività di centro ippico sportivo quali:

- rimesse per il ricovero dei mezzi necessari per la conduzione dei fondi agricoli e per i mezzi di trasporto dei cavalli -depositi di foraggio -scuderie e boxes per infermerie veterinarie
- tribune e strutture sportive -residenze temporanee per personale, istruttori ed atleti
- centro di ristoro connesso all'attività.

Sono ammessi interventi di:

- nuova costruzione ed ampliamento degli edifici esistenti per la realizzazione di attrezzature e strutture a servizio dell'attività sportiva, con R.C.c. = 1/20 della superficie fondiaria per edifici non residenziali.
- nuova costruzione per residenze di servizio per un totale di mq. 1.200 da reperire esclusivamente attraverso il riutilizzo dei volumi dell'ex cascina Tricomella con tipologia analoga a quella della cascina crollata e di cui è rimasta documentazione, da realizzare specificatamente nell'area individuata in cartografia.
- ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione d'uso ammessa nell'area
- - recupero di volumi esistenti ex agricoli con cambio di destinazione d'uso ammessa nell'area.

Nel caso di presenza di porticato o loggia od archi tradizionali la chiusura dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali (conservazione integrale di eventuali volte).

Gli interventi di cui al 4° comma del presente articolo sono ammessi con Permesso di Costruire singolo. In sede di rilascio del primo permesso di costruire, dovrà essere reperita l'area a parcheggio da assoggettare ad uso pubblico durante lo svolgimento delle gare, mediante atto di vincolo unilaterale registrato e trascritto a favore del Comune, da dimensionare in relazione alle effettive necessità in sede di rilascio del PdC. In caso di cessazione dell'attività, le strutture non residenziali verranno riutilizzate nell'ambito delle attività agricole o affini.

***Art. 31 - 6 A - Aree a parco privato, di contorno, inedificabili***

Nelle aree indicate dal P.R.G. a parco privato è fatto obbligo di provvedere al mantenimento e alla formazione del verde per giardini, orti e parchi privati.

Gli alberi esistenti non possono essere abbattuti o indeboliti se non per risanamento ecologico, e previo conseguimento di motivata autorizzazione da parte del Comune.

In esse non è ammessa la costruzione di qualunque manufatto, anche se interrato, che alteri il rapporto esistente fra superficie naturale e superficie manomessa, e qualunque modificazione del suolo che non

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

sia necessaria al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale.

Nelle aree di cui al presente articolo, con esclusione degli orti urbani, è prescritta la conservazione del verde, anche arborato, e delle forme di arredo esistenti di pregio; la sistemazione dell'area dovrà prevedere un'adeguata sistemazione a giardino o a parco con la piantumazione di alberi a basso o alto fusto. Dovranno essere utilizzate specie arboree ed arbustive autoctone. Preliminarmente alla realizzazione degli interventi a verde dovrà essere effettuata un'analisi agronomica per individuare le specie arboree adeguate al contesto urbano in cui saranno inserite.

E' consentita la realizzazione di parcheggi scoperti di natura privata o in ottemperanza agli standards di cui all'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i., purché la localizzazione di posti auto sia compatibile con le alberature esistenti, col mantenimento del verde e con i disposti di cui al successivo art. 43bis.

In tal senso i parcheggi, siano essi pubblici, di uso pubblico o privati, dovranno essere pavimentati con materiali drenanti: prati armati, ghiaia, terra stabilizzata, autobloccanti inerbiti e similari e dovranno essere opportunamente integrati nel verde con delimitazione degli spazi, comprensivi delle aree di manovra, mediante specie arboree di basso e medio fusto o siepi.

**Art. 32 - 6 B - Aree per strutture turistico-ricettive**

Nelle aree destinate a insediamenti e strutture di tipo turistico-ricettivo (aree 6B) sono ammesse destinazioni d'uso specifiche (quali alberghi, ristoranti, motel e similari).

Oltre all'attività ricettiva alberghiera nelle sue diverse forme sono ammessa anche le seguenti attività se al servizio dell'attività ricettiva insediata:

- centri benessere -centri congressuali
- bar e ristoranti -commerciale per la vendita al dettaglio
- attività ludiche e sportive
- residenza del custode

Le attività socio-assistenziali di iniziativa privata sono assimilabili alla destinazione turistico-ricettiva.

Le superfici a destinazione commerciale sono ammesse nella misura del 20% della superficie utile complessiva, con un massimo di 150 mq, come previsto per gli esercizi di vicinato, purché funzionale alla destinazione ricettiva principale; tali spazi dovranno essere ricavati nello stesso immobile nel quale è localizzata l'attività turistico-ricettiva e ne dovranno risultare pertinenza con vincolo formalizzato mediante atto di vincolo unilaterale registrato e trascritto a favore del Comune. Dovrà essere rispettata la dotazione minima di aree ed attrezzature e servizi richieste al punto 3) art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., per le quali non sarà consentita la monetizzazione delle superfici per parcheggi pubblici.

L'edificazione è subordinata alla preventiva formazione dello SUE delimitato in cartografia.

Gli interventi sopra ammessi sono realizzabili nei limiti e modalità previste dalle leggi.

Per l'area 6B1, lo SUE è esteso all'intera area interessata, con obbligo di cessione di ½ della strada di accesso dalla SR 29, come individuato in cartografia.

Per l'area 6B2 lo strumento urbanistico esecutivo è esteso alle aree vicine a diversa destinazione d'uso, come delimitato in cartografia.

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

I parametri di utilizzazione per l'area 6B1 sono:

- Rapporto di copertura fondiario: 0,40 mq/mq
- Indice di densità edilizia fondiaria: 1,00 mc/mq

I parametri di utilizzazione, per l'area 6B2 sono i seguenti:

- Rapporto di copertura fondiario: 0,40 mq/mq
- Indice di densità edilizia fondiaria: 1,30 mc/mq

Le aziende agrituristiche esistenti o di nuova realizzazione sul territorio comunale sono soggette alla normativa prevista dalla L. 5/12/85 n° 730 e dalla L.R. 23/3/95 n° 38 per l'agriturismo nonché alla normativa sovracomunale di settore.

**Art. 32 bis - 6 E - Area per infrastrutture autostradali**

Il P.R.G.C. individua l'area 6E destinata alla costruzione di infrastrutture al servizio dell'autostrada A21 Torino Piacenza, quali uffici, depositi e magazzini, autorimesse, abitazioni a rotazione per il personale, con l'osservanza dei seguenti parametri, compresi gli edifici esistenti.

Uf 0,50 mq/mq

H max 10,50 mt.

Gli interventi sono ammessi con Permesso di Costruire singolo.

Gli interventi di nuova costruzione potranno essere autorizzati a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possono manifestarsi all'interno delle aree delimitate, costituendo ostacoli al deflusso naturale delle acque e che non limitino le capacità di invaso delle aree stesse.

Per la realizzazione di questi interventi dovrà essere preventivamente redatto lo studio di compatibilità documentante l'assenza delle interferenze suddette. L'area ricade interamente in zona allagabile a causa dell'insufficiente drenaggio superficiale ed è pertanto soggetta alle norme previste all'art.50 delle presenti N.T.A.

**Art. 32 ter - 6 D – Aree di contorno dell'abitato**

Trattasi di aree agricole a ridosso dell'abitato nelle quali non è ammesso l'insediamento di fabbricati e manufatti propri dell'attività produttiva delle aziende agricole (stalle, silos, capannoni ecc) né attività agricole industriali.

Sui fabbricati produttivi delle aziende agricole esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I fabbricati produttivi agricoli presenti in queste aree, purché legittimati alla data di adozione della variante 02/2010 al PRGC, potranno essere oggetto di individuazione da parte del Comune, con propria deliberazione consiliare, di ambiti di territorio su cui promuovere programmi di riqualificazione urbana, sociale e architettonica tramite azioni partecipative e di concerto con gli operatori privati ai sensi dell'art. 12 della L.R n° 16 del 4/10/2018 e s.m. ed i., al fine di consentire la riconversione degli edifici incongrui con tipologie e destinazioni più compatibili con il contesto edilizio e paesaggistico circostante.

**CAPO IX -AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA'**

***Art. 33 - Aree per il trasporto pubblico e infrastrutture per la circolazione***

Il P.R.G.C. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità e accessibilità veicolare e pedonale, esistente ed in progetto.

Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni di limitata entità senza che queste comportino variante di P.R.G.C., in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite: in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.C.

Il transito nei sedimi viari esistenti a traffico veicolare e destinato dal P.R.G.C. alla accessibilità pedonale sarà regolamentato con appositi provvedimenti comunali di disciplina del traffico.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.C., i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove previste. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G.C. a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari nonché ai percorsi pedonali.

Le aree di demanio delle FF.SS. o degli Enti Gestori della ferrovia possono essere utilizzate unicamente per infrastrutture di trasporto su ferro.

Si richiama qui specificatamente il disposto del DPR 11/7/80 n. 753 art. 49 relativo alla fascia di rispetto della ferrovia nella quale valgono le norme dell'art. 27 L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle seguenti aree non sono consentite trasformazioni idonee a compromettere o ad ostacolare l'esecuzione delle infrastrutture stradali ivi previste:

- fasce di variabilità per la realizzazione di nuove infrastrutture (sono così individuate le aree da mantenere libere ai fini della previsione di nuove infrastrutture (nuovi itinerari) o di varianti inerenti infrastrutture già esistenti)
- piste ciclabili (sono così individuati i tracciati delle piste ciclabili da realizzare, già inseriti nella programmazione di settore).

In tutti gli interventi finalizzati alla realizzazione di Viabilità di I e II livello saranno progettate e realizzate le opere necessarie alla mitigazione dell'inquinamento atmosferico, da intendersi come la predisposizione di fasce di territorio da destinare a ecofiltro (fascia multifunzionale caratterizzata da vegetazione naturale e/o seminaturale principalmente destinata a mitigare, vale a dire a "filtrare", gli impatti dovuti all'antropizzazione; in particolare vengono attenuati gli effetti di rumori e deposizioni nei confronti di recettori sensibili), della larghezza di 3 m misurata a partire da ciascun ciglio stradale. Nei confronti dell'autostrada A21 sono previste da entrambi i lati fasce di mitigazione antinquinamento della larghezza di 60 m, in cui mettere a dimora idonee essenze vegetali.

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

In relazione alla realizzazione di percorsi ciclabili si dovrà fare riferimento, oltre alle norme di superamento delle barriere architettoniche, alla DGR. n. 85-19500 del 26.05.1997, che detta le "Norme tecniche per la progettazione, realizzazione e segnalazione di piste e percorsi in sede urbana ed extraurbana".

Nella progettazione si dovrà tener conto altresì delle aree per il parcheggio e la custodia delle biciclette, secondo quanto contenuto nelle "Linee guida ciclo-posteggi" della Regione Piemonte, realizzata in collaborazione con AMP e FIAB.

***Art. 33 bis - Fasce di variabilità***

Trattasi di aree libere definite "fasce di variabilità", ricadenti nell'ambito delle aree 6D di cui al precedente art. 32 ter, per le quali il Comune si riserva la possibilità futura di individuare opere ed infrastrutture pubbliche di carattere strategico per la città quale ad esempio una futura viabilità urbana (comprensiva di fossi scolmatori, piste ciclabili, percorsi pedonali, alberature) e/o la individuazione di aree a servizi ad esse connesse.

Su tali aree è vietata qualsiasi nuova edificazione essendo classificate come "aree agricole inedificabili".

**CAPO X -AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

***Art. 34 -Vincolo idrogeologico***

Il P.R.G. specifica e precisa nelle planimetrie in scala 1:5.000 la delimitazione delle aree soggette a vincolo idrogeologico. (v. Tavv. n° 9 e 10) e le aree boscate inedificabili (v. Tav. 5).

Il rilascio di concessioni od autorizzazioni edilizie relative ad interventi ricadenti in aree sottoposte a vincolo idrogeologico è subordinato alle disposizioni e alle procedure della L.R. 45/89.

A norma dei DD.LL. 30/12/1923 n° 3267 e 16/5/1926 n° 1126 e dell'art. 30 della L.R. n° 56/77, nell'ambito delle zone soggette a vincolo idrogeologico, non solo ogni opera di costruzione, ma anche ogni opera di trasformazione dei boschi e dei terreni è soggetta alla preventiva autorizzazione del presidente della Giunta Regionale.

Nelle aree di boschi ad alto fusto o di rimboschimento incluse nelle aree sottoposte a vincolo sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione.

Nelle zone soggette a vincolo può essere consentita, previa l'autorizzazione di cui al 42° comma, l'apertura di strade che siano soltanto al servizio di attività agricole ed estrattive; tali strade devono essere chiuse al traffico ordinario e avere dimensioni non eccedenti le esigenze di transito per i mezzi di servizio.

Si richiamano altresì gli indirizzi, obiettivi e prescrizioni dell'art. 16 delle NTA del PPR.

***Art. 34 bis -Vincolo ambientale. Valle dei Savi***

Trattasi di aree lontane dagli abitati pregevoli di per sè, ma di elevato valore paesaggistico.

Esse sono delimitate sulla planimetria di Piano in scala 1:5.000 (tav. 9).

Il PPR individua nella Valle dei Savi:

- le area boscate di cui all'art. 16 delle NTA del PPR caratterizzate da componenti naturalistico-ambientali come SV2 (vedi Tav. 16) - Aree rurali di specifico interesse paesaggistico di cui all'art. 32 NTA del PPR;
- SC 3 la strada per S.Paolo Solbrito quale elementi strutturante i bordi urbani;
- la Frazione Savi quale sistema di crinali collinari SC3 - Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati di cui all'art. 31 NTA del PPR;
- l'Allegato B "obiettivi specifici di qualità paesaggistica per ambiti di paesaggio" indica quale obiettivo (punto 1.1.4) il rafforzamento dei valori identitari del paesaggio per il ruolo di aggregazione culturale e di risorsa di riferimento per la promozione dei sistemi e della progettualità locale , la valorizzazione del territorio della valle dei Savi.

Tali aree sono inedificabili a tutti gli effetti, ivi comprese le infrastrutture per l'agricoltura. In esse non si può altresì dare luogo:

a) al taglio di alberi per qualsivoglia impiego, senza averne preventivamente conseguita l'autorizzazione motivata ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 15 della L.R. 57/79 e della L.R. 4/2009 e relativi strumenti attuativi; ai sensi del comma 12 del citato art. 16 NTA del PPR gli interventi che comportino la

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina.

- b) all'accumulo di materiali;
- c) all'apertura di discariche;
- d) altre attività che alterino lo stato dei luoghi

In esse è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività agricola e lo stato dei luoghi è immodificabile se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi e alla loro irrigazione.

Gli edifici compresi in tali aree sono soggetti unicamente a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Tali aree ricadono anche interamente in area di versante potenzialmente dissestabile di cui all'art. 50.

Gli interventi edilizi di cui ai precedenti commi devono essere realizzati con modalità, materiali e forme atti a garantire il pieno rispetto della realtà ambientale e rurale circostante, e nel rispetto delle prescrizioni edilizie, tipologiche e di materiali contenute nel Regolamento Edilizio Comunale ed al suo allegato (Piano del Decoro Urbano).

**Art. 34 ter - Terre gravate da usi civici**

Le aree e i terreni gravati da usi civici, indicate in cartografia, sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi delle normative statali e regionali di settore.

Il Piano Paesaggistico Regionale (art. 33 comma 14 delle NTA del PPR) riconosce come beni identitari le zone gravate da usi civici di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h. del Codice (D.lgs 42/2004, art. 142, comma 1, lettera h).

Obiettivi prioritari per le aree sono:

- a. la salvaguardia dell'integrità territoriale da non frammentare;
- b. la salvaguardia dell'identità storica e culturale;
- c. la salvaguardia dell'impianto scenico paesaggistico-percettivo;
- d. la tutela del patrimonio edilizio di impianto storico;
- e. la valorizzazione e la fruizione delle risorse del patrimonio storico-artistico e ambientale.

Si applicano le disposizioni della L.R. 29/2009 "Attribuzioni di funzioni amministrativa e disciplina in materia di usi civici" nonché la disciplina in materia di autorizzazione paesaggistica.

**Art. 35 -Indagini geologiche e geotecniche - Aree di dissesto**

Per quanto riguarda la richiesta di eventuali indagini geologiche e geotecniche da allegare ai progetti di nuove opere o di ampliamento di edifici esistenti, si richiamano espressamente i seguenti Decreti e Leggi:

- D.M. 11/3/88
- D.M. 14/01/2008 e s. m. ed i.

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

- L.R. 45/89
- L. 431/85
- L.R. 56/77 e s.m.i., in particolare le limitazioni dell'art. 30.

Nelle aree soggette a dissesto per smottamenti o frane, non sono ammesse nuove costruzioni o il ripristino di costruzioni esistenti, nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione. In tali aree sono ammessi unicamente gli interventi di cui all'art. 17 del R.D. n° 3267/1923.

Le stesse limitazioni si applicano nelle aree soggette a pericolo di alluvioni o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti.

Tali aree, ove non indicate dal P.R.G.C. vengono delimitate con Deliberazione Consiliare, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

Dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo.

***Art. 35bis – Anagrafe dei Siti da Bonificare – Distributori di carburanti***

Le aree contrassegnate sulla cartografia di Piano con la simbologia di "sito da bonificare"(ai sensi del D.Lgs 152/2006 e L.R. 07/07/2000 n° 42) sono, al momento della stesura della presente Variante, i seguenti (Fonte: Settore Ambiente della Provincia di Asti):

- AGIP PV ENI11427 - Codice anagrafe: 2010 AT 57 (Area di Servizio "Villanova Sud" - Autostrada A21);
- Punto Vendita 06.045 - Codice anagrafe: 2133 AT 63 (ex PV SHELL n. 06.045 in Area di Servizio "Villanova Nord" – Autostrada A21);
- Serbatoio CASETTO - Codice anagrafe: 2661 AT 97 (Serbatoio interrato di proprietà della ditta BCUBE SpA, sito in località Casetto);
- UTIL - Codice anagrafe: 2703 AT 98 (Stabilimento UTIL SpA in Via Papa Giovanni XXIII).
- UNICAL - Sito produttivo Unical S.p.A in Strada Isolabella n. 20;
- Autostrada TO-PC al Km-12.35 (sud) - sversamento di gasolio in occasione del sinistro sull'autostrada A21 del 15/04/2020.
- Sito "UNICAL" codice anagrafe 2789 AT 104)

Ai sensi dell'art. 4 della citata legge il Comune provvede, sentito il parere dell'apposita conferenza dei servizi e recepite le eventuali osservazioni della Provincia, ad approvare il progetto e ad autorizzare gli interventi previsti, secondo quanto stabilito dagli articoli 17 e 21 del d.lgs. 22/1997, nonché a realizzare gli interventi di messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale, di cui all' articolo 17, comma 9 del d.lgs. 22/1997 e relativo regolamento attuativo.

Nelle attività di bonifica si dovrà valutare, in riferimento al tipo di inquinamento, eventuali limitazioni di utilizzo delle acque dei pozzi a fini agricoli e domestici, evitando altresì il rilascio di ulteriori autorizzazioni per le estrazioni, fatte salve le opere di captazione dedicate alle operazioni di bonifica e monitoraggio dell'area contaminata.

**PARTE SECONDA**  
**TITOLO IV - TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO**  
**CAPO I - TIPI DI INTERVENTO**

***Art. 36 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente***

E' fatto espresso divieto:

- di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, piloni votivi, portoncini e portoni di valore ambientale ed altri manufatti di valore storico-ambientale, ecc.)
- di sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale
- di sostituire le coperture in cotto con materiali di diverse caratteristiche; le coperture in cotto, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno nel tempo ripristinate
- di demolire o manomettere eventuali tipici "soffitti in gesso" e relativa orditura lignea. Nel caso di reperimento di questo tipo di solaio, qualsiasi intervento dovrà essere sottoposto al parere preventivo da parte della Commissione Locale per il paesaggio prevista dall'art. 4 della L. R. n. 32 del 1 dicembre 2008, ai sensi dell'articolo 148, comma 3, del codice dei beni culturali e del paesaggio,<sup>3</sup>

Gli intonaci esterni, ove necessari, dovranno essere di norma del tipo rustico in cemento, o di tipo civile. Negli edifici a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.

L'eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di travate e portici rurali, dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali.

Per quanto non espressamente indicato e con carattere di prevalenza rispetto alle presenti norme, dovranno essere sempre applicati i criteri ed indirizzi operativi per gli interventi edilizi nel Centro storico urbano e nelle Aree d'interesse storico architettonico di cui al Regolamento Edilizio Comunale ed al suo allegato (Piano del Decoro Urbano).

***Art. 37 - Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente***

I principali tipi di intervento di trasformazione edilizia e conservazione del patrimonio edilizio esistente ammessi dal P.R.G.C. sono i seguenti:

- 1 - conservazione allo stato di fatto con intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria

---

<sup>3</sup> Per quanto riguarda la tecnica per il restauro dei solai in gesso si potrà fare riferimento al testo di Marina Cappellino - Franco Zampicini, "Solai in gesso. Fenomeni di degrado e tecniche di intervento", in AAVV, "Il recupero. Cura e manutenzione. La cultura del costruito per il recupero edilizio", a cura della Facoltà di Ingegneria del Politecnico di Torino, Milano BE-MA 1992. Per quanto riguarda la storia e la localizzazione dei soffitti in gesso si potrà fare riferimento ai testi: Marina Cappellino, "La lavorazione preindustriale del gesso nel Basso Monferrato" in "L'industria italiana del cemento" n° 654, aprile 1991; Diego Mondo, "Alcune considerazioni sulla decorazione dei soffitti in gesso" in "Il Platano" anno XVII, 1992. Il P.R.G.C. richiede la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, ponti, edicole, ecc. anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

2 - restauro e risanamento conservativo

3 - ristrutturazione edilizia.

Il P.R.G.C. classifica nelle tavole di progetto alle diverse scale le aree e gli edifici in base al tipo di intervento su di essi ammesso.

Le definizioni dettagliate degli interventi sopra indicati sono quelle descritte al precedente art. 6 primo comma lettere a) b) c) e d).

In particolare va inteso che gli interventi di ristrutturazione edilizia richiamati nelle presenti norme vanno intesi come interventi che, ai sensi dell'art. 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. ed i. possono anche interessare opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione.

Ciò significa che sono anche consentiti, ove non esplicitamente escluso e con le modalità previste per le singole aree, recuperi di volumi semi-demoliti ma comunque preesistenti e ancora definibili geometricamente, mentre la realizzazione di nuovi volumi, anche previa demolizione vanno intesi come interventi di demolizione-ricostruzione e pertanto non rientranti nei casi suesposti.

Per interventi su immobili ricadenti all'esterno del perimetro delle aree di interesse ambientale e di recupero urbanistico ed edilizio (1A), ed a meno di prescrizioni di intervento topograficamente definite del tipo di cui ai punti 1, 2, e 3 del primo comma, si applicano le norme relative alla classe di destinazione e/o di intervento cui l'immobile appartiene.

**Art. 37 bis - Installazione delle verande mobili**

Nelle parti di edifici residenziali non prospettanti la pubblica via, piazze o simili, escluse le aree 1A e 1B ed esclusi gli altri edifici di valore ambientale individuati dal P.R.G.C., è ammessa l'installazione di verande a semplice protezione dagli agenti atmosferici e per il miglior godimento del balcone in quanto tale, senza che l'opera consenta un incremento della superficie utile abitabile. Il necessario titolo abilitativo sarà rilasciato al riscontro dei seguenti requisiti:

1. le verande devono essere mobili, senza alcuna parte fissa ed inamovibile dalla struttura del balcone, sul quale saranno appoggiate e fissate mediante tasselli ad espansione;
2. la qualità dell'infisso deve essere esteticamente omogenea ed uniforme per tutti i piani dell'edificio anche se le verande verranno realizzate in tempi diversi; all'uopo dovrà essere presentato un progetto tipo relativo al prospetto interessato dell'edificio in modo che le eventuali ulteriori chiusure presentino una soluzione architettonica ordinata ed unitaria;
3. il materiale di supporto dei vetri dovrà essere in legno, in ferro verniciato od in alluminio anodizzato;
4. la superficie di pavimento chiudibile non può essere superiore a mq 9,00 per unità immobiliare;
5. la superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso e la superficie finestrata della veranda apribile verso l'esterno non inferiore ad 1/8 della somma delle superfici del pavimento della veranda e di tutti i locali apribili sulla medesima;

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

6. le cucine od i locali con posto di cottura o focolari che si aprono sulle verande dovranno essere muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno;
7. i servizi igienici che si aprono sulla veranda dovranno essere muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno e non vi dovranno essere installati apparecchi a fiamma libera;
8. non dovranno venire eliminate le chiusure interposte tra le verande ed i locali interni che su esse si affacciano;
9. non dovranno venire installati nella veranda corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata;
10. qualora siano presenti all'interno della veranda tubazioni di distribuzione del gas a monte del misuratore o i misuratori stessi, la veranda dovrà essere direttamente e permanentemente comunicante con l'esterno mediante un'apertura priva di vetro situata nella parte superiore ed avente superficie non inferiore a 1/30 della superficie del pavimento della veranda con un minimo di mq 0,20. Tubazioni e misuratore potranno essere collocati in un settore della veranda separato dalla restante parte con apposita parete divisoria, purché esso sia ventilato con le stesse modalità di cui sopra e reso accessibile per l'ispezione;
11. l'intervento dovrà, se eseguito in edificio condominiale, essere autorizzato dall'assemblea condominiale nel rispetto del codice civile.

**Art. 37 ter - Recinzioni**

Nelle varie parti del territorio comunale, salvo i casi di cui ai seguenti 3° e 4° comma, le recinzioni dovranno essere realizzate conformemente a quanto prescritto dall'art. 89 del Regolamento Edilizio Comunale.

Nelle aree agricole la recinzione con muretto e cancellata potrà essere realizzata solo sul lotto su cui insistono gli edifici dell'azienda agricola o l'abitazione.

Le eventuali recinzioni di altri lotti agricoli potranno essere realizzate solo con rete plastificata con eventuale siepe retrostante, su paletti, senza zoccolatura.

Sono ammesse recinzioni diverse da quelle di cui ai precedenti commi in caso di preesistenze.

Nelle aree di tipo 1A, 1B, 1C in cui sono presenti recinzioni in muratura continua, nel caso di interventi sulle recinzioni stesse, queste dovranno essere realizzate nella stessa tipologia ed altezza di quelle esistenti.

Nel caso di recinzioni antiche di particolare pregio costruttivo sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo.

Sulla cartografia di P.R.G.C. sono indicate le fasce di rispetto delle strade ed autostrade; le recinzioni dovranno rispettare tali distanze dal ciglio stradale.

In particolare, fuori dai centri abitati, così come delimitati con Delibera G.C. n° 343 del 4/11/93 valgono

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

le disposizioni di cui all'art. 26 del D.P.R. 16/12/92 n. 495 "Regolamento di esecuzione ed attuazione del Nuovo Codice della Strada" e del DPR 26/04/1993 n. 147.

**Art. 38 - Interventi edilizi di nuova costruzione**

Gli interventi di nuova costruzione consistono in interventi su aree inedificate o di sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale, in modo così rilevante da configurare l'intervento di ricostruzione.

La definizione specifica degli interventi di nuova costruzione è quella indicata al precedente art. 6 primo comma lettere e).

Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, oltre a quelle topograficamente definite dal P.R.G.C. o stabilite dalle presenti norme:

a) La distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m. 10,00, anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti non finestrate.

La distanza dai confini del lotto dovrà essere pari alla semisomma dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di m. 6,00; tale minimo può essere ridotto a m. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate, ove sia intercorso un accordo tra proprietari confinanti (attraverso atto notarile bilaterale), o se preesiste parete a confine e ove l'edificazione sia prevista con tipologia in linea o a schiera.

Qualora esistano nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G.C. (luglio 1981), la cui altezza o distanza dai confini non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alla distanza dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di m. 6,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente paragrafo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni plano-volumetriche ferme restando le distanze minime previste dal Codice Civile;

b) negli edifici in linea e a schiera con fronti di lunghezza superiore a m. 30 dovrà essere previsto un accesso passante trasversale di norma ogni 30 m. con larghezza non inferiore ai metri 6 da cielo a terra.

Negli isolati ove il P.R.G.C. non reperisce aree a parcheggio al servizio delle residenze, tali accessi, se posti in diretta comunicazione con la viabilità pubblica di transito veicolare, dovranno terminare con una area di manovra in cui sia inscrivibile una circonferenza di almeno m. 15 di diametro.

**Art. 38 bis - Eliminazione barriere architettoniche**

In tutti gli edifici pubblici o aperti al pubblico, sia esistenti, che di nuova costruzione dovranno essere rispettate le norme vigenti di carattere sovracomunale in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, sia per gli spazi interni che esterni.

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

Il Responsabile del Procedimento incaricato accerta che nella realizzazione delle opere ed infrastrutture pubbliche sia garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Tali norme dovranno anche essere rispettate negli edifici privati di uso pubblico.

Inoltre gli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica dovranno rispettare la normativa introdotta dalla L. 09/01/1989 n. 13 e le prescrizioni tecniche contenute nel Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 14/6/89 n° 236.

Contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire, o qualsiasi altro titolo abilitativo, dovrà essere presentato il progetto e la dichiarazione di conformità circa il rispetto dei requisiti di cui al sopracitato Decreto, sia per le parti interne agli edifici che per le parti esterne (compresi i marciapiedi).

Le disposizioni del presente Piano regolatore generale si intendono automaticamente integrate ed, ove occorra, sostituite dalle norme di legge, e dalle relative disposizioni regolamentari e di attuazione, che disciplinano la materia dell'eliminazione delle barriere architettoniche.

***Art. 39 - Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto***

Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sugli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità, dei corsi d'acqua e altre infrastrutture sono ammessi aumenti, ove richiedano ampliamento della superficie coperta, che dovranno avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante l'oggetto cui si riferisce la fascia di rispetto.

Occorre comunque fare preciso riferimento a quanto disposto in proposito dall'art. 27 della L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni.

Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazione ed ai tipi di intervento.

Eventuali ampliamenti potranno avvenire nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua previo parere favorevole dell'Autorità idraulica competente.

Si richiamano gli artt. 27-29 L.R. n. 56 del 5/12/77 e s.m.i.

***Art. 40 - Ampliamento di edifici esistenti***

La definizione specifica degli interventi di ampliamento è quella indicata al precedente art. 6 secondo comma lettera g).

Gli ampliamenti del 20% della volumetria esistente, quando consentiti una-tantum per motivate esigenze di miglioramento funzionale ed igienico del fabbricato, sono ammessi in deroga agli indici di edificabilità e del rapporto di copertura prescritti per l'area in oggetto; sono sempre soggetti invece alle norme che impongono limiti alle distanze, alle altezze massime ed al numero dei piani.

Gli ampliamenti una-tantum del 20% in deroga agli indici ed ai rapporti di copertura di cui al precedente comma sono altresì soggetti alle seguenti prescrizioni:

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

1) sono consentiti esclusivamente per la destinazione residenziale uni e bifamiliare per un massimo di 200 mc del volume esistente (100 mc sono sempre ammessi); ove non consentito dal P.R.G.C. è comunque ammessa la possibilità di ampliamento del 20% con un minimo di 30 mq o 90 mc per ciascuna unità immobiliare per gli edifici uni e bifamiliari, ai sensi dell'art. 4 comma 1 della L.R. n° 16 del 4/10/2018;

2) sono consentiti senza comportare un aumento delle unità immobiliari;

3) sono consentiti per l'adeguamento di fabbricati legittimi alla data di approvazione della variante al PRGC 1/94 (marzo '98) e non possono essere sommati agli ampliamenti eventualmente consentiti dai parametri di edificabilità dell'area interessata anche se questi ultimi fossero stati autorizzati con separato e precedente provvedimento successivo alla data di approvazione della variante al PRGC 1/94 (marzo '98); è fatto salvo quanto previsto dall' art. 4 L.R. n° 16 del 4/10/2018 e, nel caso ci si avvalga degli ampliamenti in deroga consentiti dalle NTA del PRGC e dalla L.R. n° 16 del 4/10/2018, i requisiti di rendimento energetico richiesti da quest'ultima dovranno esseri rispettati per l'ampliamento complessivo;

4) sono consentiti anche con eventuale sopraelevazione del fabbricato nel rispetto delle altezze e dei numeri dei piani prescritti per l'area in oggetto;

5) devono sempre essere realizzati nel rispetto dei valori architettonici degli edifici se esistenti e devono essere inseriti in maniera coerente e organica con la tipologia edilizia esistente e con il contesto ambientale circostante;

6) gli ampliamenti relativi ad edifici ricompresi in fascia di rispetto stradale previsti dal nuovo Codice della Strada devono comunque essere realizzati sul lato opposto all'opera da salvaguardare.

Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti ammessi dalle presenti norme, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) La distanza minima dai confini dei nuovi fili di fabbricazione e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni a meno che l'ampliamento dell'edificio avvenga dalla parte opposta a quella nei cui confronti non può essere rispettata la distanza minima; la distanza dai confini può essere ridotta sino ad annullarsi con accordo tra i confinanti mediante atto notarile bilaterale mentre la distanza minima tra i fabbricati (ovvero tra superfici finestrate) non è derogabile.

b) Nel caso di sopraelevazione la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella stabilita per le nuove costruzioni o, se inferiore, a quella intercorrente tra le strutture edilizie già esistenti e legittimate.

L'ampliamento previsto deve essere realizzato in soluzione unitaria con l'unità abitativa principale, anche ricavando una seconda unità immobiliare, nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche formali; nell'ampliamento possono essere utilizzate parti di fabbricato esistenti all'interno della sagoma, compresi il piano pilotis o locali accessori, che, secondo quanto previsto dal regolamento edilizio non concorrono al calcolo della SUL o del volume esistente.

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

**Art. 41 - Aree a verde privato**

Le aree a verde privato indicate nelle tavole di P.R.G.C. sono inedificabili a qualsiasi effetto, e vanno mantenute, o sistemate, a orto e/o a giardino.

Sono fatte salve le norme di cui all'art. 31 inerenti le aree 6A.

E' consentita la realizzazione di parcheggi scoperti in ottemperanza alle esigenze di parcheggio Privato di Lotto purché la localizzazione di posti auto sia compatibile con i valori storici esistenti, con le alberature ed il verde esistente di pregio e sia realizzata su superfici permeabili.

**Art. 41bis - Piscine pertinenziali**

La realizzazione di piscine destinate all'utilizzo privato nell'ambito dell'area di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale è ammessa alle seguenti condizioni

- che la zona non sia gravata da vincoli idrogeologici, paesaggistici e ambientali (artt. 34 e 34 bis delle presenti NTA)
- che la realizzazione non comporti opere di sbancamento e realizzazione di muri di sostegno
- che la distanza minima da altre proprietà sia pari a mt. 2,00

**A** Piscine fisse:

- la superficie d'acqua della piscina non deve superare i 70 mq;
- la piscina deve essere interrata rispetto al profilo del terreno, fatte salve eventuali parti in emergenza legate a motivati problemi morfologici del sito; la struttura ad essa relativa non deve comportare eccessive rimodellazioni del terreno con modifiche dei profili dello stesso;

**B** Piscine rimovibili di dimensioni superiori a 20 mq

- la superficie d'acqua della piscina non può superare i mq 60;
- la piscina deve essere fuori terra;
- la sua collocazione non deve comportare alcuna alterazione dell'assetto morfologico e funzionale dei luoghi;

Per tutte le tipologie:

**a** deve essere definito, in sede di progetto, il sistema di alimentazione e di smaltimento delle acque utilizzate in relazione all'assetto delle reti urbane;

**b** deve essere verificata la compatibilità in relazione alle limitazioni di tipo idrogeologico.

E' consentita la realizzazione di volumi tecnici solamente connessi al funzionamento dell'impianto secondo quanto stabilito all'art. 131 del Regolamento Edilizio Comunale.

**Art. 42 - Autorimesse**

La costruzione di autorimesse nelle aree asservite ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale o terziaria, e fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme, è ammessa nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

a) nelle aree 1D, 1H, 1F, 1PE e 1G, le autorimesse al servizio delle residenze o della destinazione

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

terziaria con altezza interna superiore ai 2,50 m. rientreranno nell'ambito della superficie utile lorda e del volume ammissibili; le superfici interessate potranno essere conteggiate nell'ambito della dotazione minima di parcheggio privato di lotto previsto dalle normative vigenti (1 mq ogni 10 mc di volume residenziale) e dalle presenti norme;

b) nelle aree 1B, 1C e 1E, negli edifici esistenti privi di parcheggi pertinenziali, sarà consentita la realizzazione di autorimesse entro e fuori terra (dotazione minima: 1 mq ogni 10 mc di volume residenziale; sono comunque consentiti mq 35 per u.i.) con altezza interna inferiore a 2,50 m. in deroga alle capacità edificatorie fissate dalle NTA del PRGC ai sensi della L. 122/89 e s. m. ed i. purché realizzate con vincolo pertinenziale mediante atto unilaterale da stipularsi prima del ritiro o dell'efficacia del titolo abilitativo; per i manufatti fuori terra non sono derogabili le distanze dai fabbricati e dalle strade o qualsiasi altra norma prevista dal Codice Civile eventualmente lesiva dei diritti di terzi;

c) eventuali autorimesse autonome, non pertinenziali alla destinazione residenziale dei fabbricati principali o non rientranti fra le superfici asservite al parcheggio privato di lotto richiesto dalle norme, qualora la destinazione sia ammissibile dalle norme delle singole zone, rientreranno nell'ambito della superficie utile lorda, superficie coperta e del volume ammissibili indipendentemente dalla loro altezza. In sede di formazione di SUE nelle aree residenziali la dotazione minima del parcheggio privato di lotto prevista dalla normativa vigente e pari a 1mq ogni 10 mc di volume residenziale, può essere elevata a 2 mq ogni 10 mc di volume qualora vi siano particolari necessità di natura pubblica o privata.

Per le autorimesse interrato o seminterrato l'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a cm 70 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde, prato, cespugliato, con letto di humus naturale e non inferiore a cm 50, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.

Per costruzioni in contiguità a rilevati stradali l'estradosso del solaio di copertura dovrà risultare complanare, a sistemazione avvenuta a verde o pavimentata, con la piattaforma stradale e/o le banchine pedonali.

L'area di manovra (qualora prevista per l'accesso all'autorimessa) dovrà essere localizzata all'interno della proprietà privata, per una profondità minima di mt 6.

E' consentito un solo accesso carraio sulla pubblica via per ogni singola proprietà.

La tipologia costruttiva delle autorimesse da realizzarsi nelle aree residenziali 1B, 1C, nonché per quelle di pertinenza di edifici vincolati o definiti di valore ambientale dal P.R.G.C., dovrà essere uniformata alle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio principale; si rimanda in tal senso, con carattere di prevalenza rispetto alle presenti norme, all'applicazione dei criteri ed indirizzi operativi per gli interventi edilizi nel Centro storico urbano e nelle Aree d'interesse storico architettonico di cui al Regolamento Edilizio Comunale ed al suo allegato (Piano del Decoro Urbano).

In ogni caso la superficie complessivamente occupata dai percorsi di accesso all'aperto non dovrà essere superiore al 25% della superficie libera di pertinenza dell'edificio principale.

Gli accessi (ingressi) veicolari all'area di pertinenza degli edifici di nuova costruzione (ad esclusione delle aree di recupero) dovranno in generale essere arretrati di almeno 6,00 m. dai cigli stradali (ovvero

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

dal confine del manufatto stradale) per le zone residenziali e di 8,00 m. per le zone produttive.

La prescrizione di cui al comma precedente potrà essere derogata, in caso di preesistenti situazioni che rendano inattuabile tale prescrizione, e solamente nel caso di automatizzazione dei cancelli di ingresso prospicienti strade pubbliche con scarso flusso di traffico.

***Art. 43 - Aree di parcheggio privato***

L'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale o terziaria è subordinata alla disponibilità delle superfici destinate a parcheggi privati, secondo quanto disposto dalle Leggi in vigore; in sede di formazione di SUE nelle aree residenziali la dotazione minima del parcheggio privato di lotto prevista dalla normativa vigente e pari a 1mq ogni 10 mc di volume residenziale, può essere elevata a 2 mq ogni 10 mc di volume qualora vi siano particolari necessità di natura pubblica o privata.

Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite su aree private in fregio alla viabilità nell'ambito del lotto di proprietà o, ove ammesso, all'interno delle costruzioni stesse.

Le aree di sosta per autoveicoli e relativi percorsi di accesso dovranno essere preferibilmente pavimentate con materiali drenanti: prati armati, ghiaia, asfalti ecologici, terra stabilizzata ecc., rispetto a pavimentazioni impermeabili.

***Art. 43bis - Indirizzi e prescrizioni per la sostenibilità ambientale.***

Ferme restando le specifiche norme prescrittive delle singole aree contenute negli articoli, ogni intervento edilizio ed urbanistico pubblico o privato previsto sul territorio comunale dovrà essere finalizzato al raggiungimento di una elevata qualità ambientale secondo gli indirizzi operativi di cui al presente articolo che hanno carattere di orientamento della progettazione e dell'esecuzione delle opere.

**43bis.1 - Indirizzi per gli interventi residenziali**

Nelle aree di nuovo impianto urbano e nelle aree di trasformazione, si dovrà porre particolare attenzione all'integrazione ed alla qualificazione dello spazio pubblico, alla razionalizzazione dell'accessibilità e della distribuzione veicolare e all'individuazione ed al trattamento dei margini del costruito; a tale proposito sono stati individuati i seguenti requisiti che la progettazione dovrà rispettare:

- accessibilità: limitare per quanto possibile, mediante un'adeguata organizzazione funzionale e gerarchica degli accessi, il sistema della distribuzione viabilistica interna alle zone edificate e l'accesso ai singoli lotti, orientando la sistemazione delle infrastrutture necessarie in funzione della percorribilità pedonale e degli spazi attrezzati a verde;
- spazi pubblici e verde: si dovranno evitare eccessivi frazionamenti e parcellizzazioni delle aree e favorire la costituzione di reti continue in grado di costituire collegamenti del verde a supporto del sistema ambientale ed ecologico complessivo dell'urbanizzato; all'interno degli spazi a verde sarà opportuno localizzare la rete degli spazi ciclopedonali e i parcheggi di zona;
- margini del costruito: bisognerà ridurre la discontinuità tra aree urbanizzate e le aree esterne mediante l'inserimento di elementi di continuità verde (filari o fasce alberate di profondità adeguata,

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

inserimento di percorsi pedonali) l'uso prioritario di recinzioni aperte e a verde (siepi e filari arboreo-arbustivi), la qualificazione dei fronti di "retro" delle attività produttive e/o di pertinenza delle residenze;

- fronti urbani: qualificazione della progettazione edilizia mediante un'organizzazione coerente ed organica degli affacci verso l'esterno, mediante un controllo della modulazione delle volumetrie e delle tipologie annesse in relazione alla morfologia del sito e alle relazioni visuali con l'abitato esistente ed in particolare con il centro storico e mediante l'incentivazione della progettazione di fronti comuni.

Per gli interventi più significativi dal punto di vista dimensionale (1PE - 1PE\*) e/o localizzativo si dovrà far riferimento alle "Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio" - MiBACT, Regione Piemonte, Politecnico e Università di Torino.

Al fine di definire le opportune mitigazioni, con particolare riferimento a scelte progettuali attente alle soluzioni planimetriche, alla previsione di opere a verde, materiali, tinte cromatiche degli edifici, insegne e colori che non incrementino l'impatto percettivo né i caratteri di disomogeneità del complesso delle costruzioni esistenti, ecc., si dovrà far riferimento agli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale".

#### **43bis.2 - Indirizzi per gli edifici produttivi**

Nelle nuove costruzioni mediante SUE, deve essere verificato il corretto inserimento paesaggistico-ambientale mediante un approfondimento specifico con riferimento agli indirizzi delle "Linee guida per le APEA di cui alla D.G.R. 28.07.2009 n. 30-11858 di cui al capitolo 3.5 – "Aspetti di carattere architettonico, edilizio e paesaggistico" e nel rispetto delle NTA del PPR.

Nei nuovi insediamenti produttivi deve essere sempre prevista una fascia perimetrale di adeguata larghezza e densamente arborata esclusivamente verso i confini del comparto che non affacciano su aree destinate ad uso produttivo. Gli impianti vegetali devono essere realizzati con specie autoctone di pronto utilizzo ( Acer campestre, Celtis australis, Carpinus betulus, Populus alba) tra i vari stalli in modo da garantire l'ombreggiamento delle vetture in sosta e migliorare l'inserimento paesaggistico.

Nella fase progettuale delle aree destinate a verde al servizio degli insediamenti produttivi si dovrà verificare, mediante l'adozione delle soluzioni più idonee nel trattamento del sistema del verde, la mitigazione degli impatti visuali delle nuove costruzioni e l'inserimento delle stesse nel contesto insediato ancor più se confinante con territorio agricolo.

In tutte le aree a destinazione produttiva deve essere sempre prevista, nel caso di nuova costruzione che preveda l'insediamento di attività e/o di nuovo insediamento in strutture esistenti di attività diverse da quelle già presenti, la verifica relativa alle condizioni di rischio in termini di tipologia e quantità delle sostanze stoccate o di pericolosità intrinseca del processo produttivo in relazione ai parametri di cui al D.lgs 334/99 e s.m.i.

### **43bis.3 - Rapporto di permeabilità e verde privato nelle aree di nuovo insediamento**

Il rapporto di permeabilità, da applicare per ogni intervento edilizio che preveda la nuova costruzione (calcolato come quoziente, espresso in percentuale, tra la superficie non pavimentata e la superficie fondiaria del lotto), dovrà rispettare seguenti valori minimi:

- 30% per le nuove edificazioni a destinazione residenziale;
- 20% per le nuove edificazioni a destinazione produttiva

Il raggiungimento di tale rapporto può essere consentito computando le pavimentazioni semipermeabili nei soli casi dei comparti di tipo produttivo, purché non su edifici interrati. In linea generale, nei lotti di intervento bisognerà mantenere la massima permeabilità possibile del suolo utilizzando sistemi di pavimentazione massivamente drenanti e che permettono un grado di inerbimento il più elevato possibile, compatibilmente con gli usi a cui sono destinati gli spazi esterni.

### **43bis.4 - Invarianza idraulica**

In tutte le aree di nuovo impianto, di completamento e di trasformazione dovrà essere verificata l'invarianza idraulica prevedendo la predisposizione dei volumi d'invaso a compensazione delle impermeabilizzazioni del suolo.

Per gli interventi di nuova urbanizzazione o di trasformazione urbanistica deve essere prevista una rete di drenaggio delle acque meteoriche ed eventuali vasche di laminazione, in modo da garantire l'invarianza idraulica.

Per trasformazione del territorio a invarianza idraulica si intende la trasformazione di un'area che non provochi un aggravio della portata di deflusso di acqua meteorica in fognatura e di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa.

### **43bis.5 - Smaltimento acque reflue e gestione delle acque meteoriche**

Per quanto concerne le reti fognarie, ogni intervento di nuova realizzazione e/o di completamento dell'esistente, dovrà essere allacciato alla rete urbana, mediante un adeguato sistema di rete da concertarsi con l'Ente gestore nel rispetto del D.lgs. 152/06 e s.m.i.

In particolare, gli scarichi domestici sono sempre ammessi in fognatura, mentre gli scarichi delle attività produttive sono ammessi solo se autorizzati nel limite della capacità di trattamento dell'impianto di depurazione e tenendo in considerazione gli obiettivi di qualità dei corpi idrici recettori.

Le reti fognarie dovranno, di norma, essere separate dalle reti di raccolta delle acque meteoriche, fatte salve motivazioni inderogabili sollevate dall'Ente Gestore.

La realizzazione di reti miste dovrà essere autorizzata dall'Ente competente in materia ambientale.

Tutti gli interventi che comportino opere di nuovo impianto e demolizione con ricostruzione, relativi ad immobili aventi spazi pertinenziali a verde privato, dovranno essere dotati di una rete di recupero delle acque meteoriche con cisterna interrata per la raccolta delle acque.

Le cisterne dovranno avere almeno le seguenti dimensioni minime, riferite al lotto di proprietà e/o d'intervento:

- 0,06 mc/mq di superficie coperta;

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

- 0,03 mc/mq di superficie pavimentata.

Tali rapporti potranno essere dimezzati nel caso di aree a destinazione produttiva e/o commerciale, assicurando comunque, una dimensione minima di 10 mc, salvo ulteriori specifiche per la singola area. In termini generali, e soprattutto con riferimento alle zone di nuova edificazione, le acque meteoriche non potranno essere immesse nelle reti fognarie esistenti. Pertanto se ne dovrà privilegiare il reimpiego per usi compatibili con la loro qualità, come l'irrigazione di aree verdi, oppure la dispersione nel terreno mediante processi naturali lenti.

Le aree di intervento dovranno essere dotate di impianto di trattamento delle acque di prima pioggia secondo le disposizioni della D.P.G.R. 20 febbraio 2006, n° 1/R -"Regolamento regionale recante Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne".

Il progetto del sistema di recupero delle acque meteoriche deve essere approvato dagli uffici tecnici comunali sulla base delle caratteristiche locali della rete urbana e del sistema idrografico superficiale e sotterraneo.

Sarà consentito lo scarico nella pubblica fognatura solo in casi di evidenti impossibilità tecniche a trovare soluzioni alternative.

#### **43bis.6 - Aree a verde pubblico e privato**

La messa a dimora di specie arboree e arbustive nelle aree interessate dalla presenza di nuovi insediamenti, dovrà avvenire con specie autoctone di pronto utilizzo ( Acer campestre, Celtis australis, Carpinus betulus, Populus alba) tra i vari stalli in modo da garantire l'ombreggiamento delle vetture in sosta e migliorare l'inserimento paesaggistico con caratteristiche conformi alle condizioni stazionali, da valutare caso per caso.

Le aree destinate a verde devono essere allestite con specie arbustive e arboree autoctone in modo da favorire l'inserimento paesaggistico dell'opera. Le specie autoctone potenzialmente idonee sono: farnia (Quercus robur), roverella (Quercus pubescens), cerro (Quercus cerris), carpino bianco (Carpinus betulus), acero campestre (Acer campestre), pioppo nero (Populus nigra), prugnolo (Prunus spinosa), pado (Prunus padus), sanguinello (Cornus sanguinea), ligustro (Ligustrum vulgare), nocciolo (Corylus avellana), biancospino (Crataegus monogyna), frangola (Frangula alnus), berretta da prete (Euonymus europaeus), ciavardello (Sorbus torminalis), rosa selvatica (Rosa canina), evitando di utilizzare le specie vegetali alloctone invasive inserite nell'aggiornamento delle Black-List approvato dalla Regione Piemonte con DGR n° 24-9076 del 27.05.2019.

Nella scelta delle specie, ed in relazione alle dimensioni delle aree in esame, occorre seguire i seguenti criteri: almeno il 50% di alberi di prima grandezza, 30% di alberi di seconda grandezza e 20% di terza grandezza.

Rientrano nell'ambito delle superfici a verde i vialetti e percorsi pedonali pavimentati con sistemi e materiali permeabili.

Preliminarmente alla realizzazione degli interventi a verde dovrà essere effettuata un'analisi agronomica per individuare le specie arboree adeguate al contesto in cui saranno inserite.

#### **43bis.7 - Aree destinate a parcheggio**

Le pavimentazioni dei parcheggi, pubblici e privati, dovranno essere permeabili e/o semipermeabili. Nelle aree per parcheggi pubblici è prevista una dotazione minima di un albero ogni 6 posti auto. Nei parcheggi con superficie superiore a 500 mq è prevista una dotazione minima di verde di pertinenza di 5 mq ogni 15 mq di parcheggio.

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

Il verde di arredo delle aree per parcheggio non potrà essere computato ai fini dello standard di verde pubblico ma solo per parcheggio.

Il 50% della superficie a verde deve essere piantumata con vegetazione arborea ed arbustiva. Il 30% della vegetazione arborea deve essere rappresentata da individui di grande taglia.

La vegetazione arborea ed arbustiva deve essere scelta tra specie preferibilmente autoctone o storicizzate nell'ambito comunale.

Nei parcheggi di superficie superiore o uguale a 1000 mq, la continuità degli spazi occupati dai mezzi deve essere intervallata da fasce di superficie a verde di larghezza minima 10 m piantumata con vegetazione arborea ed arbustiva con sesto impianto irregolare.

#### **43bis.8 - Coperture con tetti verdi**

Le coperture piane e/o debolmente inclinate degli edifici ad uso produttivo, terziario e/o commerciale, non utilizzate per ospitare strutture per impianti solari, termici e fotovoltaici, dovranno essere preferibilmente trattate a verde.

Dovranno essere coperte da tetto verde anche i bassi fabbricati e le autorimesse che presentino coperture piane non carrabili e/o pedonabili. Potranno essere esclusi solo gli edifici aventi superficie di copertura uguale o inferiore a 40 mq.

E' sempre ammessa la realizzazione di tetto verde e/o di giardino pensile sugli edifici a destinazione residenziale di nuovo impianto aventi coperture piane.

#### **43bis.9 - Smaltimento dei rifiuti urbani**

Per quanto concerne lo smaltimento dei rifiuti urbani, ai sensi dell'art. 4 c.1 della L.R. 24/02, tutti i nuovi insediamenti dovranno prevedere su area privata (o in apposito locale comodo agli accessi) apposite superfici da riservare al posizionamento dei contenitori adibiti alla raccolta domiciliare dei rifiuti. Queste, quando trattasi di aree esterne agli edifici, dovranno essere dotate di arredo verde con funzione di filtro e mitigazione visuale, dimensionate in base al carico urbanistico previsto dall'intervento, in accordo con le specifiche modalità previste dalla DGR n. 32-13426 del 1.3.2010.

L'area dovrà essere munita di sistema di trattamento delle acque di prima pioggia e dovrà essere accessibile dalla via pubblica.

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

Ai fini della riduzione dei rifiuti e delle risorse non rinnovabili, qualora possibile, dovranno essere conservati e recuperati, nei materiali esistenti, tetti, manti di coperture, solai lignei, volte in laterizio, pavimentazioni interne, decorazioni, inferriate. Dove il recupero non risulti possibile, strutture e materiali dovranno di massima essere conservati in modo da permettere il riutilizzo anche in altre situazioni. Nelle nuove costruzioni dovranno essere privilegiati, per quanto possibile, materiali bio compatibili, evitando in modo particolare l'utilizzo di derivati petroliferi.

**43bis.10 - Contenimento dei consumi energetici**

Su tutto il territorio comunale vi è l'obbligo di rispettare le disposizioni in materia di risparmio energetico derivanti dall'applicazione della D.C.R. 11 gennaio 2007, n. 98-1247 "Attuazione della L.R. 7 aprile 2000, n. 43 (Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento atmosferico) Aggiornamento del Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria, a sensi degli artt. 8 e 9 del D.lgs 4 agosto 1999, n. 351. Stralcio di Piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento".

Tale prescrizione è derogabile, oltre che nei casi di esclusione previsti dalla L.R. 13/07, nei seguenti casi specifici:

- edifici soggetti a vincolo ai sensi dell'art. 10 del D.lgs 42/04 e nelle aree sottoposte a vincolo di carattere storico-ambientale derivante da leggi o dal PRG;
- edifici ed aree vincolati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, fatta salva la verifica che il rispetto delle prescrizioni relative al contenimento dei consumi energetici non implichi alterazioni del loro aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici, e previo parere della Commissione Paesaggistica comunale.

Valgono sempre i seguenti indirizzi:

- inserimento su coperture esistenti senza modificare la conformazione delle falde, sovrapponendosi ad esse senza determinare sporti, sbalzi o sopraelevazioni superiori agli spessori minimi necessari per l'installazione e, comunque, senza superare il limite di altezza del colmo di massimo 50 cm;
- sono preferibili, in relazione ad un razionale sfruttamento del soleggiamento, le falde che presentano minore visibilità dalle strade e dai luoghi pubblici;
- inserimento a terra, con o senza fondazione propria, o su terrazzi e tetti piani senza superare l'altezza di mt. 1,50 dal piano della pavimentazione o dal terreno, e nel rispetto del rapporto di copertura del 20%.

Gli edifici residenziali realizzati nelle aree di nuovo impianto o di trasformazione dovranno essere dotati di impianto fotovoltaico in grado di coprire una potenza minima di 1kW per unità abitativa; sono sempre fatte salve eventuali normative sovracomunali vigenti in materia o che entreranno in vigore.

**43bis.11 - Ricostituzione di siepi a carattere naturalistico e/o rimboschimenti**

Per rimboschimenti a carattere naturalistico occorrerà prevedere l'utilizzo di specie autoctone. Gli impianti dovranno essere volti alla ricostituzione del quercu-carpineto planiziale. Le specie da utilizzarsi

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

dovranno essere riconducibili a questa formazione forestale, sia per composizione specifica che per percentuale di presenza delle singole specie. A tale proposito si veda anche l'elenco approvato dalla Regione Piemonte con DCR del 31 luglio 1991, n. 250-211937 e s.m.i., "Criteri tecnici per l'individuazione delle aree degradate e per la sistemazione e la rinaturalizzazione di sponde ed alvei fluviali e lacustri".

**43bis.12 - Interventi sui corsi d'acqua**

Tutti gli interventi che si rendessero necessari sugli alvei e sulle sponde del reticolo idrografico minore si dovranno effettuare mediante tecniche d'ingegneria naturalistica, fatte salve specifiche esigenze individuate dagli uffici tecnici comunali.

Le siepi campestri, i filari, la vegetazione arborea-arbustiva ripariale, le scarpate di qualsiasi dimensione, sono considerati elementi costitutivi del reticolo ecologico minore e vanno tutelati.

Pertanto, è fatto divieto di spiantare siepi campestri e filari, eliminare porzioni di vegetazione ripariale o intervenire in qualunque modo su rogge e canali senza autorizzazione comunale relativa alla sistemazione idrologica degli stessi.

Nel caso di intervento sulle aste principali del sistema irriguo, per il rifacimento di tratti attualmente intubati o relativi alle aree ad essi adiacenti, questi dovranno essere riportati a cielo aperto e se ciò non dovesse essere possibile, dovranno essere ricoperti con griglie metalliche asportabili.

Negli interventi che interferiscono con la rete irrigua dovrà essere garantita la funzionalità idraulica di questa, nonché la sua accessibilità per l'effettuazione delle operazioni di manutenzione.

**43bis.13 - Tutela delle acque sotterranee**

Al fine di tutelare le risorse idriche sotterranee, negli interventi che possono interferire con i corpi idrici sotterranei, si dovranno prevedere azioni che permettano di evitare che possa verificarsi il miscelamento delle acque della falda superficiale con quella profonda. Si dovrà fare riferimento ai disposti normativi della D.G.R. n. 34-11524 del 3 giugno 2009 "Legge regionale 30 aprile 1996 n. 22, art. 2, comma 7 – Criteri tecnici per l'identificazione della base dell'acquifero superficiale e aggiornamento della cartografia contenuta nelle "Monografie delle macroaree idrogeologiche di riferimento dell'acquifero superficiale" del Piano di Tutela delle Acque, approvato con D.C.R. 117-10731 del 13/03/2007.

Costituisce pure riferimento per gli interventi che possono interferire con i corpi idrici sotterranei, la Determinazione n. 900 del 3 dicembre 2012 "Aggiornamento della cartografia della base dell'acquifero superficiale nelle aree di pianura alla scala 1:50.000 e revisione dei parametri numerici relativi ai criteri tecnici orientativi – Legge Regionale 30 aprile 1996, n. 22, art. 2, comma 7".

**43bis.14 – Misure per la protezione dell'avifauna**

Al fine di ridurre l'impatto potenziale sull'avifauna derivante da collisioni con superfici vetrate, nelle more di integrazione del Regolamento Edilizio Comunale con norme specifiche, occorre rispettare la seguente prescrizione. In tutti gli interventi edilizi che prevedono la realizzazione di facciate a vetrate

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

trasparenti, compatibilmente con le necessità di illuminamento interno, si dovranno evitare materiali totalmente trasparenti in modo da risultare visibili all'avifauna ed evitare possibili collisioni. Dove possibile, si dovranno utilizzare preferibilmente materiale opachi, colorati, satinati e serigrafati.

Gli interventi messi in atto per ridurre il potenziale impatto sulla fauna dovranno essere dettagliatamente descritti in un'opportuna relazione da allegare alla documentazione tecnica necessaria ad ottenere il titolo abilitativo alla costruzione.

***Art. 43ter – Opere di compensazione ecologica***

Sulle tavole di progetto del PRGC sono individuate porzioni di territorio denominate “aree per interventi di compensazione ambientale” in cui potranno essere realizzate opere di rimboschimento o miglioramento forestale, con funzione di compensazione.

In merito alle nuove piantumazioni si dovrà ricorrere esclusivamente a specie autoctone di provenienza locale, evitando di utilizzare le specie vegetali alloctone invasive inserite nell'aggiornamento delle Black-List approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 24-9076 del 27.05.2019. Dovrà essere inoltre valutata l'adeguatezza della dimensione della chioma e della struttura dell'apparato radicale al contesto in cui saranno inserite.

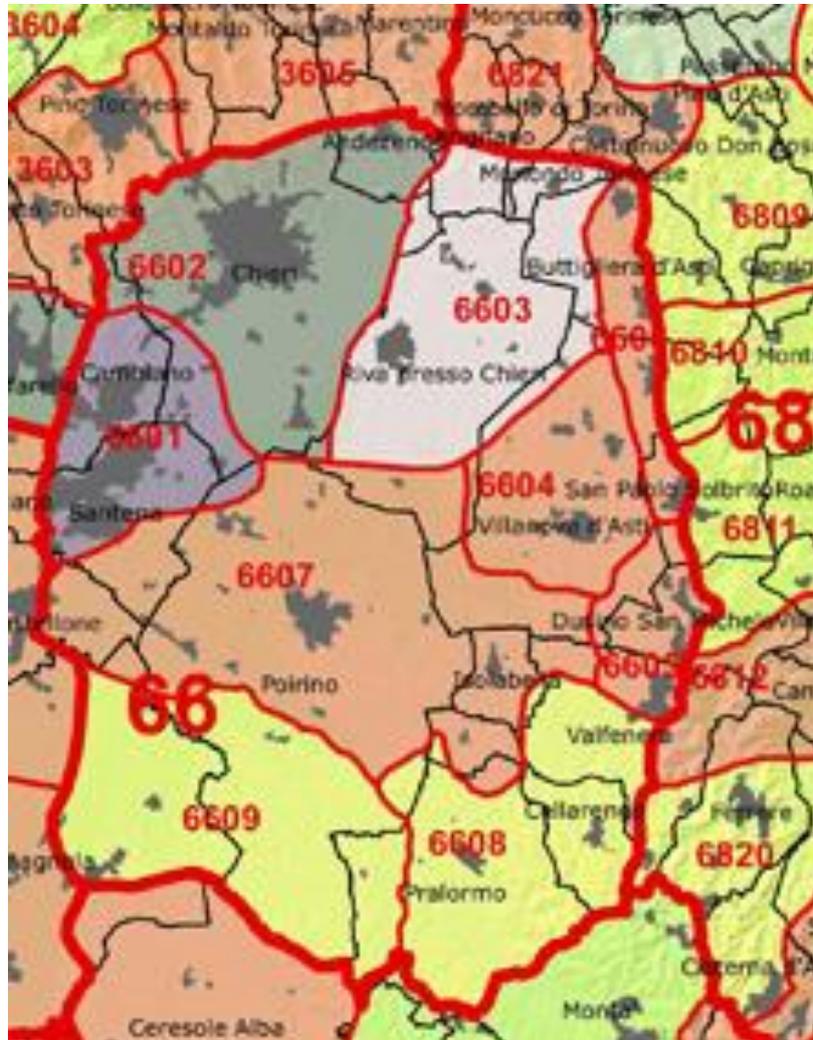
Altre aree in cui potranno essere realizzate opere di compensazione sono quelle per servizi pubblici, già in proprietà del Comune o da acquisire ed attrezzare, ed in particolare le aree per verde gioco e sport e quelle per parcheggi; si citano in particolare l'area ex tiro a segno 4C14, quella degli impianti sportivi comunali 4C18 e l'area 4D59.

Per gli interventi di nuova costruzione soggetti a Strumento Urbanistico Esecutivo da realizzarsi nelle aree 1PE, 1PE\*, 2A, 2B e 2D dovranno essere previsti interventi di compensazione ambientale. Tali interventi potranno essere realizzati o nell'area stessa, o in aree per servizi pubblici esistenti o in progetto esterne alle aree di intervento, o nelle aree individuate nelle tavole di progetto del PRGC e denominate “aree per interventi di compensazione ambientale”, o anche in altre aree individuate tramite convenzione nel quadro dell'intervento specifico. L'entità e le modalità di realizzazione degli interventi di compensazione saranno definite da uno studio ambientale con analisi agronomica, allegato allo Strumento Urbanistico Esecutivo; quest'ultimo dovrà anche definire il soggetto attuatore degli interventi compensativi, e la relativa quantificazione economica, qualora il soggetto attuatore dell'intervento edilizio non sia lo stesso dell'intervento di compensazione.

Gli interventi dovranno avvenire contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi.

**Art. 43quater – Prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale**

Il Piano Paesaggistico Regionale, approvato con DCR n° 233-35836 del 3 ottobre 2017, individua Villanova d'Asti nell'ambito di paesaggio 66, unità di paesaggio 6604. (Tav. 3 PPR).



L'unità di paesaggio ricade nella Tipologia normativa 7 - naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità.

"Unità di paesaggio prevalentemente montane o collinari, non particolarmente caratterizzate ma comunque sede di una consolidata relazione tra sistemi naturali e sistemi insediati rurali tradizionali, in cui tuttavia sono presenti modificazioni diffuse indotte da nuove infrastrutture, residenze disperse e/o attrezzature per attività produttive, in alcuni casi accompagnate da diffusi processi di abbandono soprattutto, ma non solo, delle attività rurali. L'identità dei luoghi non assume una rilevanza sovralocale, salvo elementi rappresentativi puntuali con ridotti effetti sull'assetto complessivo dell'Up".

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

In caso di interventi in aree normate dal PPR dovrà essere verificata la compatibilità degli stessi agli indirizzi, direttive e prescrizioni delle NTA del PPR relativi alle componenti di paesaggio che sinteticamente si riportano nel seguito.

Per quanto concerne il territorio di Villanova d'Asti le componenti del paesaggio sono le seguenti:

4. Aree di elevato interesse agronomico (art. 20 NTA del PPR)

classe II - Seconda -unità di paesaggio 6603 - 6604 -6605 - 6606 - 6607 - 6810.

Nelle aree di elevato interesse agronomico le eventuali nuove edificazioni devono essere finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.

Si richiama quanto previsto all'art. 23 - Aree produttive agricole (3A).

5. Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22 NTA del PPR)

SS11	Rete viaria di età romana e medievale	
SS12	Rete viaria di età moderna e contemporanea	
SS13	Rete ferroviaria storica	
Tipo	Descrizione	Up
SS11	Asti-Torino via Chieri	6603
	Asti-Torino via Trofarello e Moncalieri	6604
SS12	Altra viabilità primaria: Villanova d'Asti - Torino	6603
	Strada reale: Torino - Tortona	6607
	Strada reale: Torino - Tortona,	6605
	Torino-Alessandria (direzione Piacenza); altra viabilità primaria: Alba - Torino	
	Strada reale:	6604
	Torino - Tortona, Torino - Alessandria; altra viabilità primaria: Villanova d'Asti - Torino, Alba - Torino	
SS13 X	Torino - Asti	6604
	Asti - Trofarello	6603
		6606

Gli interventi sul sistema della viabilità storica devono essere tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico.

6. Centri e nuclei storici (art. 24 NTA del PPR)

Tipo	Descrizione
SS03	Villanova d'AstiCentri di III rango

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

SS22	Torre di avvistamento Bisocca di San Martino Reperti e complessi edilizi isolati medievali Torre di avvistamento Bisocca di Supponito
SS23	Villanova d'Asti Insediamenti di nuova fondazione di età medievale (villenove, ricetti)

Valgono le norme del PRGC per le singole aree Centro Storico, Borghi agricoli e Cascine (allegato 2/B) ed edifici vincolati.

Per le Torri Bisocche si rimanda all'art. 50, punto D.

7. Patrimonio rurale storico (art. 25)

Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25 NTA del PPR)

SS31	Permanenze di centuriazione e organizzazione produttiva di età romana
SS33	Aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna
SS34	Aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea (XIX-XX sec.)

Tipo	Descrizione
SS31	Piana tra Chieri, Santena, Villanova d'Asti e Buttigliera d'Asti
SS33	Villanova d'Asti
SS34	Villanova d'Asti

Gli interventi dovranno avvenire seguendo i seguenti criteri:

- la coerenza delle opere di sistemazione colturale con le modalità tradizionali di inserimento nel contesto pedologico, geomorfologico e climatico, e l'inserimento compatibile delle attrezzature proprie delle conduzioni agrarie (quali serre, serbatoi, capanni, pali tutori, ecc.), disincentivando le pratiche che possono costituire elementi di detrazione o perdita paesaggistica;
- il rispetto, nella realizzazione di nuovi edifici, della coerenza con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale;
- la disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti e sulle loro aree di pertinenza, deve tendere a:
  - la ricostituzione degli spazi aperti, anche attraverso la sostituzione di strutture e corpi incongrui addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno con corpi edilizi coerenti volumetricamente con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali;
  - interventi di recupero che rispettino tipologie, impianti, orientamenti, tecniche costruttive, materiali e scansione delle aperture secondo le tradizioni locali.

10. Poli della religiosità (art. 28 NTA del PPR)

SS52	Santuari e opere di committenza" di valenza territoriale	
Tipo	Descrizione	Up
SS51	Santuario della Beata Vergine delle Grazie	6604

12. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico (art. 30)

PP	Percorsi panoramici
----	---------------------

VARIANTE N° 1/2020  
 PROGETTO DEFINITIVO

EP Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica

NB: si indicano con "X" gli elementi e i luoghi di notevole valore (V)

Tipo	Valore	Descrizione
EP	X	Torre isolata a Supponito Borgo Corveglia Centro storico Torre isolata a San Martino
PP		SR10 tratto da Villanova d'Asti, Dusino, Dusino San Michele a Villafranca d'Asti

13. Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31 NTA del PPR)

SC3		Insedimenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati
SC4		Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate
Tipo		Descrizione
SC3		Strada tra San Paolo Solbrito e Buttigliera d'Asti
SC4		Corveglia

14. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32 NTA del PPR)

Tipo	Descrizione
SV2	Colline di Montafia Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati
SV3	Raspino Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri od tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche

16. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive (art. 41 NTA del PPR)

Elementi di criticità lineari

CL1 Impattante presenza di barriere lineari date da infrastrutture a terra (grandi strade, ferrovie, attrezzature)

Tipo	Descrizione
CL1	Autostrada A21: Torino - Piacenza

17. Unità di paesaggio (art. 11 NTA del PPR)

Tipologie normative delle Unità di paesaggio

Tipo 7 Naturale/rurale o rurale insediato a media rilevanza e integrità

Up (suddivise per Ambito)	Tipologia normativa	Denominazione Up
6604	7	Piana di Villanova

## CAPO II - VINCOLI DI INTERVENTO

### ***Art. 44 - Autorizzazione all'insediamento commerciale***

Per le eventuali autorizzazioni all'insediamento di edifici commerciali si richiamano il 6°, 7°, 8° comma e successivi dello stesso art. 26 nonché quanto previsto al successivo titolo VI nonché dalla vigente normativa comunale di settore.

### ***Art. 45 - Opere in aree attigue a strade provinciali e regionali***

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS e dell'Amministrazione Regionale e Provinciale, ed in particolare alle relative strade statali, regionali e provinciali od in gestione e manutenzione alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla osta di detto Ente per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Non sono consentite trasformazioni tali da compromettere o ad ostacolare l'utilizzo ai fini della viabilità, degli accessori della stessa e della sicurezza della circolazione nelle seguenti aree:

- le fasce della larghezza di metri 20 a lato degli attuali confini dell'autostrada, per i tratti esterni alla perimetrazione di centro abitato;
- le fasce corrispondenti all'occupazione di aree per la realizzazione degli interventi di ampliamento a lato degli attuali confini dell'autostrada, per i tratti compresi entro le perimetrazioni dei centri abitati e delle aree destinate agli insediamenti; tali fasce di occupazione sono quelle individuabili dall'esame degli elaborati progettuali al grado di sviluppo raggiunto, anche se non riportate sulla cartografia di piano.
- le fasce della larghezza di metri 10 a lato degli attuali confini della Strada Provinciale per San Paolo Solbrito (infrastruttura da riqualificare);
- l'area circolare delimitata da circonferenza con raggio di metri 70 misurato dal centro geometrico del ponte da adeguare sulla Strada Provinciale per Montafia al confine con il territorio di San Paolo Solbrito.

In tutti gli interventi finalizzati alla realizzazione di Viabilità di I e II livello saranno progettate e realizzate le opere necessarie alla mitigazione dell'inquinamento atmosferico, da intendersi come la predisposizione di fasce di territorio da destinare a ecofiltro, della larghezza di 3 m misurata a partire da ciascun ciglio stradale.

Lungo i tronchi di viabilità di primo e secondo livello è consentita l'installazione di centri di servizio per gli utenti della strada, costituiti dagli impianti per la distribuzione dei carburanti ed eventualmente anche da strutture di servizio artigianale (officina per il controllo e la pronta riparazione dei veicoli, autolavaggi) e commerciale (bar, ristoro, automarket) nel rispetto del D.lgs n° 32/98 – Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti a norma dell'art. 4 comma 4 lett. c) della L. 15.03.1997 n° 59; nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti tali interventi a titolo precario e opportunamente intervallati come previsto dal 3° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..

Il permesso di costruire relativo alle opere di cui al precedente comma su aree vincolate a servizi pubblici è caratterizzato da precarietà, essendo subordinato nella sua efficacia all'assenza di un

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

interesse pubblico prevalente la cui soddisfazione comporti la rimozione dell'opera.

Il rilascio dell'atto di assenso ad effettuare le installazioni di cui al presente articolo su aree destinate a servizi, deve essere preceduto da convenzione o atto d'obbligo, trascritti a cura e spese dell'interessato, che riservino al Sindaco la facoltà di revocare l'assenso allorquando l'area debba essere concretamente destinata al servizio pubblico.

Per tutti gli interventi dislocati lungo la viabilità di competenza provinciale definita dal PTP di II o di III livello devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari affinché non siano previsti accessi diretti a servizio degli insediamenti: Gli accessi sono da garantirsi attraverso idonea viabilità locale; pere le intersezioni della viabilità locale con la viabilità principale sono da adottare le tipologie di incrocio previste dalla normativa vigente, individuando soluzioni atte ad evitare le interruzioni dei flussi di traffico: Qualora vengano realizzati nuovi interventi e/o modificate le condizioni di accesso alle aree da viabilità di competenza provinciale, le relative progettazioni dovranno essere poste all'attenzione del Servizio Viabilità della Provincia di Asti per essere preventivamente concordate ed autorizzate.

**Art. 46 - Accessi controllati**

A norma del D.P.R. 16/12/92 n. 495 gli accessi privati a livelli sfalsati alle strade extraurbane principali sono consentiti se ubicati a distanza non inferiore a mt 1000 fra loro.

Gli accessi privati alle strade extraurbane secondarie sono consentiti se realizzati a distanza non inferiore a m 300 fra loro.

A tal fine nelle fasce di rispetto per alla viabilità è consentita la formazione di corsie di immissione degli accessi secondari, separate dalla piattaforma stradale principale da barriere naturali e artificiali.

Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137(G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28)

**Art. 47 - Vincoli ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio)**

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati sono sottoposti a preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.

Ai sensi delle prescrizioni di cui al comma 3.1 dell'art. 15 delle NdA del PTP sono di interesse paesaggistico e sottoposti alle disposizioni della Parte Terza, Titolo I del D. Lgs 42/2004:

- fiumi, i torrenti i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11.12.1933 n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di metri 150 ciascuna (art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs 42/2004);

- le zone di interesse archeologico ed ogni altra categoria di beni tutelati ai sensi dell'art. 142, comma 1 del D.Lgs 42/2004.

**Art. 48 - Elenco degli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio)**

Tutti i beni culturali di cui all'art. 10 del D.Lgs 42/2004 che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settant'anni, sono oggetto di tutela ai sensi dell'art. 12 del citato D.Lgs, sino a quando non sia stata effettuata la verifica da parte degli organi competenti (Mibact).

Nel territorio di Villanova d'Asti risultano soggetti a specifico vincolo, notificato regolarmente dalla competente Sovrintendenza, i seguenti edifici:

- 1) Resti del Castello di Valminier, notifica del 21 luglio 1944 (solo abitazione)
- 2) Torre Medioevale e resti di Castello a Corveglia, vincolo del 1920, trascritto ai sensi della ex Legge 1089/1939
- 3) Chiesa di S. Pietro, dichiarazione ministeriale del 1908.
- 4) Tutte le chiese, ad eccezione della Chiesa della Stazione, (San Martino, Santuario Beata Vergine delle Grazie, Sant'Isidoro, San Marco, Bianchi, Gianassi, Brassicarda, Valdichiesa
- 5) Municipio
- 6) Casa Garrone Via San Martino
- 7) Torre Comunale o dell'Orologio
- 8) Torri Bisocche di Supponito e di San Martino
- 9) Palazzo "Richetta" in Piazza Supponito
- 10) Confraternita della S.S. Annunziata
- 11) Cinema Comunale

Inoltre ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 è stato individuato un vincolo sui resti dei Bastioni, classificando le aree interessate come zona da mantenere a verde, in parte pubblico-attrezzato e in parte privato, escludendo qualsiasi possibilità di interventi edificatori, in risposta a quanto richiesto dall'Assessorato alla Pianificazione Territoriale della Regione Piemonte con nota n. 1124 B A del 26/4/84.

**Art. 49 - Conservazione dei fronti e di edifici specifici**

Ove è prescritta dal P.R.G.C. (v. tav. in scala 1: 500 del centro storico) la conservazione dei fronti, negli interventi edilizi di qualsiasi tipo, per gli stessi sono ammesse solo opere di restauro.

Per quanto riguarda gli edifici di valore ambientale individuati dal PRG ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i. in aree 1B si rimanda, con carattere di prevalenza rispetto alle presenti norme, all'applicazione dei criteri ed indirizzi operativi per gli interventi edilizi nel Centro storico urbano e nelle Aree d'interesse storico architettonico di cui al Regolamento Edilizio Comunale ed al suo allegato (Piano del Decoro Urbano).

**Art. 50 - Aree e fasce di rispetto**

**A.** Il P.R.G. individua le aree di rispetto cimiteriale, che, anche in difformità da quanto rappresentato, devono rispettare i disposti dell'art. 338 del R.D. 27/07/1934 come modificato dalla Legge 01/08/2002, n. 166; in esse è vietata l'edificazione se non per ampliamento del cimitero in

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

esecuzione di progetti a norma del paragrafo 16 del Regio Decreto n° 1880 del 21.12.1942, o per la realizzazione di aree verdi attrezzate pubbliche.

**B.** Nelle fasce di rispetto agli impianti di depurazione, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, salvo diverse prescrizioni cartografiche, vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno, e le aree indicate sono inedificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.

Tali fasce di rispetto, ove non individuate dal P.R.G. e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti minimi:

- degli impianti di depurazione mt 100 (Piano di Tutela delle Acque art. 31 commi 3 e 4)
- delle pubbliche discariche mt 100
- delle opere di presa degli acquedotti a norma del Regolamento regionale 15/2006 "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (LR n. 61/2000)

Attualmente non esistono opere di presa dell'Acquedotto all'interno del territorio comunale.

Nelle aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili esistenti individuate nella Tav. 1A del PTP della Provincia di Asti come (ASCI1: aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili esistenti ), e delle sorgenti individuate come (ASCI2: aree di salvaguardia delle sorgenti) valgono le prescrizioni immediatamente vincolanti di cui al D.P.R. 236/1988, come modificato dall'art. 21 del D.lgs. 152/1999, e di cui alla L.reg. 22/1996.

Nelle zone di riserva idropotabile individuate nella Tav. 1A del PTP della Provincia di Asti come ZRI1: (zone di riserva idropotabile) la ricerca, l'estrazione e l'utilizzazione delle acque sotterranee, è riservata ad uso potabile; l'autorizzazione alla trivellazione di pozzi ad usi diversi da quello potabile può essere rilasciata per opere di captazione di profondità inferiori o uguali a 12 metri dal piano campagna, salvo eventuali deroghe di legge.

Nelle zone a vincolo di profondità per le trivellazioni di pozzi, individuate nella Tav. 1A del PTP della Provincia di Asti, e precisamente:

- h) ZRI2.2: zone a vincolo di profondità per la trivellazioni di pozzi; interfaccia falda freatica/falda in pressione oltre 20 m, fino a 45 m;
- i) ZRI2.3: zone a vincolo di profondità per la trivellazioni di pozzi; interfaccia falda freatica/falda in pressione oltre 45 m, fino a 55 m;
- l'autorizzazione alla ricerca, all'estrazione e all'utilizzazione delle acque sotterranee per usi diversi da quello potabile, in base alla normativa vigente, è rilasciata per profondità inferiori a quelle definite dall'interfaccia falda freatica-falda in pressione, come individuate nella Tavola 1B;
- in carenza di risorse idriche da falda freatica è assentito l'utilizzo, in forma precaria, delle sottostanti falde in pressione, attraverso la realizzazione di opere di captazione, come da autorizzazione dell'autorità competente.

**C.** Le distanze di rispetto dagli elettrodotti saranno individuate, a cura del gestore di riferimento, secondo le vigenti leggi, in particolare:

- art. 5 D.P.C.M. del 23 aprile 92 per le linee con tensione compresa fra 132 KV e 380 KV

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

- decreto interministeriale 16/1/91 modificativo degli artt. 2.01.05 e 2.01.08 del regolamento allegato al D.M. 21/3/88 per le linee con tensione inferiore a 132 KV.

In ogni caso non sono ammessi interventi di nuova costruzione a distanze da qualunque conduttore della linea inferiori a:

- a) 10 metri dalle linee aventi tensione da 132 kV sino a 219 kV;
- b) 18 metri dalle linee aventi tensione oltre 219 kV sino a 379 kV;
- c) 28 metri dalle linee aventi tensione oltre 379 kV.

**D.** Sulla cartografia di Piano in scala 1:5.000 e 1:10.000 sono individuate aree di rispetto intorno alle Torri Bisocche, di raggio m 150 e con centro sulle torri stesse. Esse sono inedificabili.

Sui terreni intorno alle torri suddette l'A.C. potrà, una volta acquisite le aree individuate con le sigle 4D50 e 4D51, realizzare opere di urbanizzazione a raso (parcheggi) con materiali consoni al contesto ed interventi di illuminazione pubblica finalizzati alla valorizzazione dei due complessi.

**E.** Sono inoltre individuate le fasce di rispetto relative alle strade statali, provinciali, comunali e all'autostrada, sulla base delle disposizioni di cui agli artt. 26, 27, 28 del D.P.R. 495 del 16/12/92 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada".

Per tali strade, fuori dei centri abitati ma all'interno di zone edificabili o trasformabili del PRG, è comunque prevista una fascia di rispetto minima di mt 10, anche se non individuata cartograficamente.

Per quanto riguarda le altre strade (vicinali) è stabilita, anche se non individuata una fascia di rispetto di mt 10, salvo specifiche indicazioni cartografiche più restrittive.

**F.** La rete idrografica naturale e i principali canali artificiali (esclusi i fossi stradali e quelli irrigui) sono già tutelati in quanto ricadono nella classe IIIa. Tuttavia, si forniscono prescrizioni sulle ampiezze delle fasce di rispetto anche in ottemperanza della Circolare P.G.R. 8.10.1998 n. 14 LAP/PET.

Oltre ai disposti del R. D. 523/1904 riguardanti le acque pubbliche e demaniali, che qui si richiamano integralmente, vengono introdotte le seguenti limitazioni:

- fascia di rispetto del T. Banna, del T. Traversola, del Rio d'Isolabella, del Rio Robeirano, del Rio Fossalone, del Rio Borgallo, del Rio Secco, del Rio Banna Piccolo (o della Cascinassa), del Rio anonimo del Cimitero: 10 m da entrambe le sponde per gli edifici, 5 m per le recinzioni;
- fascia di rispetto per tutti i corsi d'acqua caratterizzati da dissesti lineari (EeL): 10 m da entrambe le sponde per gli edifici, 5 m per le recinzioni;
- fascia di rispetto lungo il canale "scolmatore" indicato con il codice SICOD BARB CA001 nell'elaborato GB05 -Carta del reticolo idrografico e delle opere idrauliche censite: 10 m da entrambe le sponde;
- fascia di rispetto dei canali artificiali (ove non differentemente cartografato nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica"): 5 m da entrambe le sponde <sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Per quanto riguarda i canali artificiali, anche se non riportato nella cartografia di sintesi, si è tenuto al rispetto del comma 7 dell'art. 14 delle Norme di Attuazione del Pai, il quale recita: "Al fine di consentire interventi di manutenzione con mezzi meccanici nelle reti di scolo artificiali, le aree di rispetto lungo i canali consortili sono estese, rispetto all'art.

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

- fascia di rispetto del Rio Bottalino, in assenza di studio idrologico-idraulico che individui le aree di esondazione: 100 m da entrambe le sponde;

La rappresentazione delle suddette fasce di rispetto nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" alla scala 1:5.000 su base topografica della Carta Tecnica Provinciale, a causa di fattori di scala, deve essere considerata solo a titolo indicativo: prevale la rappresentazione sulle tavole di P.R.G.C. alle varie scale. Qualora gli interventi edilizi in progetto siano localizzati in prossimità di corsi d'acqua, tali distanze minime dovranno essere verificate sul terreno mediante rilievi topografici.

Per le aree ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua è preclusa ogni nuova edificazione nonché modificazioni dell'assetto morfologico, con particolare riferimento alla realizzazione di riporti artificiali.

All'interno delle fasce di salvaguardia dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni e indicazioni:

- divieto di ogni nuova edificazione;
- è ammessa la realizzazione di percorsi pedonabili o ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici;
- per i fabbricati esistenti sono ammessi interventi che non comportino aumenti del carico antropico, quali quelli indicati per la classe IIIb;
- in nessun caso deve essere consentita la copertura dei corsi d'acqua per lunghi tratti mediante tubi o scatolari, anche se di ampia sezione;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate;
- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua tramite riporti vari;
- nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

Gli interventi entro le fasce di rispetto devono essere valutati e approvati dall'Autorità idraulica competente.

In particolare non sono ammessi impianti di trattamento e/o stoccaggio di rifiuti nonché insediamenti industriali e artigianali che abbiano processi produttivi o lavorazioni o stoccaggi di merci e/o sostanze particolarmente nocive e/o pericolose per la pubblica incolumità e per il loro carattere inquinante di cui al DM 5/9/94 ad una distanza pari o inferiore a 100 mt (misurata dal ciglio superiore delle sponde) dei seguenti corsi d'acqua:

- T. Banna,
- T. Traversola,
- Rio d'Isolabella,

---

140, lett. e) del Regolamento di cui al Regio Decreto 8 maggio 1904, n. 368, fino a 5 metri

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

- Rio del Rio Robeirano,
- Rio Fossalone,
- Rio Borgallo,
- Rio Secco,
- Rio Banna Piccolo (o della Cascinassa),
- Rio Bottalino.

Sono fatti salvi gli interventi eventualmente già autorizzati alla data di entrata in vigore delle presenti norme.

**G.** Sulla cartografia è individuata la fascia di rispetto per la ferrovia normata dal DPR 753/80 e dall'art. 27 4° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.

Lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, che deve essere verificata in sede di istanza per ottenimento del titolo abilitativo.

**H.** H) Sulle cartografie in scala 1:5000 è individuato il metanodotto SNAM Alessandria - Torino. La fascia di rispetto relativa sarà stabilita in base al D.M. 24/11/84 e in particolare in base alla tabella 1 al punto 2.4.3 del Decreto stesso, salvo prescrizioni particolari che verranno fornite dalla SNAM in sede di parere obbligatorio alle richieste di concessioni.

***Art. 51 - Interventi di sistemazione del suolo***

a) Verde di arredo (all'interno delle aree a verde pubblico).

Consiste nella predisposizione di tappeto erboso, arredato con alberature, percorsi pedonali ed eventuali attrezzature per la sosta seduta; sono ammesse zone pavimentate per il gioco. La sistemazione dovrà rispettare le piante esistenti.

b) Sistemazione delle aree libere da costruzioni fatto salvo quanto stabilito nei precedenti articoli:

- nelle aree a destinazione residenziale l'area asservita alle costruzioni dovrà essere sistemata a giardino, a tappeto erboso, a orto, in misura non inferiore al 50%. La restante quota potrà essere sistemata a cortile, ove occorra pavimentato.
- nelle aree a destinazione non residenziale l'area libera potrà essere sistemata interamente a cortile fermo restando l'obbligo, per intervento di nuova costruzione, di piantumazione di cui al precedente capoverso.

c) Altri interventi:

- gli eventuali muri di scarpa vanno eseguiti in pietra a vista con legante cementizio. Essi non potranno avere altezza superiore a m. 1,80 e, nel caso di gradonate, dovranno essere distanti almeno 2 metri tra di loro; è comunque vietata l'esecuzione di muri controterra a vista in cemento;
- all'esterno delle aree asservite agli insediamenti, nelle zone acclive, occorre operare per la conservazione dei tramezzamenti naturali esistenti formati nei secoli dall'uomo, ed è comunque vietato operarvi incaute manomissioni;

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

- l'acciottolato o il lastricato delle strutture viarie per la percorribilità pedonale o anche veicolare, comunale, vicinale e interpodereale va mantenuto in stato di buona conservazione, ed è vietato, per qualsivoglia motivo, operare manomissioni e sostituzioni di manto.

**Art. 52 - Attività di coltivazione di cave e torbiere e di escavazione dei corsi d'acqua**

Le attività di coltivazione di cave e torbiere e di estrazioni dagli alvei dei corsi d'acqua, e l'esecuzione di indagini giacimentologiche non sono ammesse in aree sottoposte a vincolo idrogeologico ed in ogni caso nelle aree destinate ad usi residenziali o ad impianti produttivi, o a impianti pubblici e di uso pubblico o alla viabilità e accessibilità nelle aree e fasce di rispetto, in aree agricole produttive e nelle aree, diverse dalle precedenti, distanti meno di mt 100 radiali dalle aree a destinazione extragricola più vicine.

L'istanza di Permesso di Costruire deve valutare la compatibilità delle azioni di trasformazione in base ai criteri espressi dal Documento di Programmazione delle Attività Estrattive. Essa deve, ai fini delle presenti norme, essere corredata dei seguenti atti che ne formano parte integrante:

- a) progetto di coltivazione che illustri le opere da realizzarsi per l'esercizio della cava, i metodi di coltivazione da adottare, i macchinari da impiegarsi, gli impegni finanziari previsti, i tempi di investimento, il numero dei dipendenti occupati e il programma di coltivazione;
- b) progetto e stima economica delle opere necessarie al recupero ambientale delle zone, da realizzarsi durante e al termine della coltivazione, con annesse planimetrie e sezioni quotate in scala idonea a rappresentare l'aspetto dei luoghi dopo l'intervento estrattivo;
- c) rapporto geotecnico che illustri dettagliatamente la compatibilità dell'intervento estrattivo in relazione alla tutela della stabilità dell'area interessata;
- d) rilevamento topografico che illustri la situazione planoaltimetrica dell'area stessa;
- e) dichiarazione asseverata del proprietario attestante che l'area è incolta da più di cinque anni.

Il Permesso di Costruire è oneroso a norma dell'art. 19 del DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni; il rilascio è comunque subordinato all'impegno da parte del richiedente che preveda:

- a) di eseguire le opere necessarie al recupero ambientale dei luoghi, oltreché a rimuovere gli impianti ed attrezzature alla decadenza senza rinnovo del Permesso di Costruire,
- b) di presentare polizza fidejussoria a favore del Comune a garanzia dell'importo delle opere di recupero ambientale previste nel progetto, con scadenza temporale non inferiore alla durata dell'autorizzazione all'attività estrattiva;
- c) di trasmettere annualmente alla Amministrazione comunale ogni documentazione, da definire nell'atto di impegno, atta ad accertare lo stato della coltivazione e dei luoghi.

L'impegno del richiedente dovrà inoltre prevedere le sanzioni per inosservanza degli obblighi assunti e per l'eventuale inattendibilità degli atti a corredo della domanda di Permesso di Costruire.

E' ammessa deroga, con deliberazione del Consiglio Comunale, al disposto di cui al primo comma unicamente per attività estrattive imposte da documentate esigenze idrauliche ed ove i luoghi di estrazione non interessino aree destinate ad impianti pubblici e di uso pubblico.

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

In generale si richiamano integralmente il rispetto e le modalità procedurali della L.R. 69/78 nonché della legislazione vigente in materia.

**TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE**  
**CAPO I - NORME FINALI**

***Art. 53 - Deroghe***

Sono ammesse deroghe alle presenti norme per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente alla distanza prescritta dai confini e dai cigli stradali, alle fasce di rispetto, alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie.

E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree destinate ad uso agricolo unicamente per impianti pubblici.

I provvedimenti autorizzativi in deroga alle limitazioni ed alle prescrizioni del presente P.R.G.C., nel caso di impianti, attrezzature, costruzioni di carattere pubblico o di interesse pubblico, sono rilasciati nei limiti e con le procedure stabilite dalle vigenti leggi ed ai sensi dell'art. 14, comma 1, del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

***Art. 54 - Norme in contrasto***

Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e dal Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo definiti ai precedenti articoli, o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G.C., fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia nonché i criteri ed indirizzi operativi per gli interventi edilizi nel Centro storico urbano e nelle Aree d'interesse storico architettonico di cui al Regolamento Edilizio Comunale ed al suo allegato (Piano del Decoro Urbano).

In ogni caso si richiama quanto contenuto nella Legge Regionale n. 56 del 5/12/77 e successive modifiche ed integrazioni e nel D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i..

**CAPO II - NORME TRANSITORIE**

***Art. 55 - Domanda di Permesso di Costruire***

- I. La domanda di Permesso di Costruire per eseguire lavori di cui al precedente art. 7, in bollo e firmata da chi abbia titolo a richiederla, deve essere indirizzata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune attraverso il portale telematico reperibile sul sito web istituzionale del Comune..

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a. l'impegno ad osservare le norme urbanistiche ed edilizie e le leggi e lo strumento urbanistico vigente;
- b. l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome del direttore dei lavori e del costruttore e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio del Permesso di Costruire;
- c. la documentazione del titolo per richiedere il Permesso di Costruire.

Ove il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione mancanti, o parte di esse, le relative domande di Permesso di Costruire dovranno essere presentate contestualmente alla domanda di cui al precedente comma, previ accordi con l'Amministrazione Comunale per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Qualora l'opera preveda una utilizzazione del suolo che si configura come lottizzazione a scopo edilizio, o ricada in area soggetta a piano esecutivo convenzionato, la relativa domanda di Permesso di Costruire dovrà essere preceduta dalla approvazione del piano esecutivo convenzionato a norma degli artt. 43 e 44 della L.R. n° 56/77 e s. m. ed i.

Ove l'opera interessi immobili delimitati quali comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, alla relativa domanda di Permesso di Costruire dovrà essere allegata copia della convenzione stipulata a norma del 2° c. dell'art. 46 della L.R. citata.

- II. A corredo della domanda di Permesso di Costruire è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:
- a. corografie con stralcio dello strumento urbanistico vigente, alle diverse scale, con individuato l'immobile (area od edificio) interessato ed esatta indicazione delle opere con la stessa simbologia dello strumento urbanistico, ai fini dell'aggiornamento;
  - b. planimetria quotata della località, in scala non inferiore a 1:1.000 estesa per un raggio di almeno m 40 dai confini della proprietà oggetto della richiesta di P.d.C., riportante la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto a servitù attive e passive e nella quale sia riportata la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
  - c. planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;
  - d. i prospetti, estesi possibilmente ad una porzione significativa degli eventuali edifici esistenti, le

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e valle di m 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:200;

- e. gli eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda e elettrici redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti;
- f. la documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;
- g. negli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere presentati l'esatto rilievo dello stato di fatto nella stessa scala in cui sono redatti gli elaborati di progetto, con specificate le destinazioni d'uso in atto e la documentazione fotografica dell'edificio esistente.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio, nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni tridimensionali e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato del rifornimento dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm 21 x 29,7.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, ed in rosso le nuove opere.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di Permesso di Costruire concernenti varianti di progetti già approvati.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune comunicherà entro 10 giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della L. 241/1990 e s. m. ed i., e nonché tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

Per quanto riguarda i tempi e le modalità entro cui il procedimento deve concludersi, valgono le disposizioni previste dal T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. ed i..

**Art. 56 - Tipologie edilizie**

- a. Edificio uni-bifamiliare = edificio comprendente non più di una o due unità - alloggio;

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

- b. Edificio plurifamiliare = edificio composto di più di due unità alloggio, provvisti ciascuno di ingresso proprio, ma disimpegnati tutti da una sola entrata principale, da scala e da ascensori comuni;
- c. fabbricazione in linea o a schiera = edifici con non più di due unità alloggio sovrapposte, disposti in modo lineare (retta, curva, spezzata), composti di norma da non meno di quattro unità giustapposte (anche edificate in tempi differenti); ogni unità alloggio ha accesso indipendente. La fabbricazione in linea o a schiera non deve mai dare luogo a fabbricazione chiusa;
- d. fabbricazione isolata = case ben separate una dall'altra e architettonicamente risolte su tutte le fronti; il rapporto tra larghezza lunghezza del corpo di fabbrica è di norma inferiore a 1/3.

**Art. 57 - Requisiti di agibilità**

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in ml 2,70, mentre nei corridoi, e-disimpegni, ripostigli e servizi igienici è stabilita in ml 2,40.

Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, è ammessa la conservazione dell'altezza esistente tra soffitto e pavimento.

Si richiamano per tutti gli interventi i disposti del D.M. 5 luglio 1975 e successive modificazioni nonché quanto previsto dal T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. ed i..

I disposti di cui agli art. 2 e 3 del predetto decreto ministeriale si applicano nel caso di nuove costruzioni o di interventi di ristrutturazione con aumento delle unità alloggio.

**Art. 58 - Norme transitorie e di salvaguardia**

In conformità all'art. 58 della L.R. 56/77 e, s.m. ed i. sono applicate le misure di salvaguardia del presente P.R.G.C., fino alla data della sua definitiva approvazione

Per ogni modifica al PRGC, occorre prevedere una verifica della compatibilità delle proposte della Variante rispetto alle indicazioni del Piano Territoriale Regionale approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011 e del PPR approvato con DCR n° 233-35836 del 3 ottobre 2017, accertando e dichiarando espressamente che le modifiche al PRGC rispettano gli indirizzi e le direttive delle Norme di Attuazione dei citati P.T.R. e P.P.R..

**TITOLO VI - INSEDIAMENTI COMMERCIALI PER LA VENDITA AL DETTAGLIO SOGGETTI ALLA  
DISCIPLINA DI CUI AL D.LGS 114/1998 -ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E  
BEVANDE DI CUI ALLA LR 29/12/2006 N. 38**

***Art. 59 - Classificazione ed ambito di applicazione***

1. Il Comune di Villanova d'Asti ai sensi dell'art. 11 dell'Allegato A della deliberazione C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 come modificata e integrata dalla D.C.R. n.59-10831 del 24.03.2006 (di seguito "criteri regionali") è classificato Comune intermedio della rete secondaria, con popolazione a partire da 3000 abitanti.
2. Le norme del presente titolo si applicano esclusivamente agli insediamenti in cui sono esercitate forme di vendita al dettaglio, di cui all'art. 1, comma 3°, titolo I, e art 6, comma 2, titolo III, del D.lgs. 114/98.
3. La delibera del C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 come modificata e integrata dalla D.C.R. n.59-10831 del 24.03.2006, la L.R. n° 28/99 nonché la D.G.R del 1 marzo 2000 n° 42-29532 costituiscono il riferimento da assumere per l'applicazione della presente normativa.
4. Per quanto non espressamente previsto dal presente titolo VI si fa rinvio alla vigente normativa di settore.
5. Le Norme di cui al presente Titolo avranno prevalenza in caso di contrasto con altre disposizioni contenute nelle presenti .

***(Art. 60 - Soppresso con precedente variante n. 1/2010)***

***(Art. 61 - Soppresso con precedente variante n. 1/2010)***

***Art. 62 - Riconoscimento delle zone di insediamento commerciale***

1. Le zone d'insediamento commerciale, riconosciute dalle presenti norme, sono quelle di cui alla Deliberazione Consiliare n. 31 del 22/12/2014 e sono riportate nella tav. 10/com "Individuazione dell'addensamento A1 e delle localizzazioni L1 e L2" in scala 1:5000. Più precisamente si hanno:
2. Addensamenti. E' riconosciuto il seguente addensamento:  
A1 corrispondente alla parte del nucleo urbano, avente caratteristiche storico-artistiche così come definite dall'art. 24 della L.R. 056/77 e zone limitrofe con analoghe caratteristiche, con maggiore vocazione commerciale, come individuato nell'elaborato grafico sopra citato.
3. Localizzazioni: Sono riconosciute cinque localizzazioni L1 individuate nell'elaborato grafico sopra citato.
4. Fanno parte delle localizzazioni gli immobili ricadenti all'interno di detta localizzazione.
5. La disciplina degli interventi commerciali all'interno degli addensamenti e delle localizzazioni è contenuta nelle presenti norme.
6. Nelle aree urbanistiche che non rientrano nelle categorie precedenti e nelle quali il PRGC ammette la destinazione d'uso commercio al dettaglio è possibile l'insediamento dei soli negozi di vicinato (superficie di vendita fino a 150 mq). Non è in nessun caso ammesso l'autonomo riconoscimento di

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

ulteriori addensamenti e localizzazioni fatte salve le possibilità di autoriconoscimento previste dall'art. 2 dei "criteri comunali" di cui alle deliberazioni-consiliari n. 32 del 16/11/2009, n° 27 del 8/8/2013 e n° 31 del 22/12/2014; per l'individuazione futura di altri addensamenti e/o localizzazioni ovvero di estensione e/o ampliamento di localizzazioni già individuate, si provvederà con apposito provvedimento di competenza del Consiglio Comunale, compresa l'eventuale classificazione come L2 di aree industriali dismesse oggetto di un piano di recupero urbano adottato secondo le norme delle leggi vigenti in materia, così come disposto dall'art. 14 dei criteri regionali.

7. Per interventi di ampliamento superiore al 20%, di nuovo impianto o di modifica della tipologia della struttura distributiva in aree L1, o per interventi di trasformazione della tipologia della struttura distributiva in aree A1 è fatto obbligo di predisposizione di S.U.E.
8. E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in attività o dei loro aventi causa, in assenza di modifiche urbanistiche eccedenti l'intervento di manutenzione straordinaria ai locali sede dell'attività ed all'autorizzazione amministrativa per l'esercizio del commercio, a proseguire l'attività stessa con le medesime modalità utilizzate fino a quella data.

**Art. 63 - Parcheggi**

1. Lo standard minimo per parcheggi pubblici è stabilito nella misura prevista e nei casi previsti dall'art. 21, comma 1, numero 3), della L.R. 56/77 s.m.i..
2. Fatto salvo quanto previsto al comma 1 del presente articolo, lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuta dall'applicazione della tabella di cui al successivo comma 3 e di quanto previsto ai successivi commi.
3. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della successiva tabella:

VARIANTE N° 1/2020  
 PROGETTO DEFINITIVO

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ (S)	METODO DI CALCOLO DEL N° DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N=35+0,05 (S-400)$
M-SAM3	901-1500	$N=60+0,10 (S-900)$
G-SM1	FINO A 4500	$N=245+0,20 (S-2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N=645+0,25 (S-4500)$
GSM3		
G-SM4		
M-SE2-3	401-1500	$N=0,045xS$
G-SE1	DA 1501 A OLTRE 6000	$N=40+0,08 (S-900)$
G-SE2		
G-SE3		
G-SE4		
M-CC	151-1500	$NCC=N+N'$ (***)
G-CC1	FINO A 12000	$NCC=N+N'$ (***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC=(N+N') \times 1,5'$ (***)
G-CC4	OLTRE 18000	

(\*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.  
 (\*\*) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq 1.801 a mq 2.500.  
 (\*\*\*) N é calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.  
 N' é uguale a  $0,12 \times S$  dove S' é il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

4. Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, ubicati nell'addensamento A1, non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal precedente comma 3; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'art. 21, comma 1, numero 3), della L.R. 56/1977 e s.m.i.; gli ampliamenti o le riduzioni della superficie di vendita di medie e grandi strutture, inferiori a mq. 250 e comunque non superiori al 20 per cento della superficie originaria autorizzata, sono considerati fisiologici purché nell'ambito della tipologia compatibile ai sensi dell'articolo 17 della suddetta

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

D.C.R. 563-13414/99 come modificata e integrata dalla D.C.R. n.59-10831 del 24.03.2006, sono soggetti ad autorizzazione dovuta e non comportano modifiche al fabbisogno di parcheggi e standard.

5. Per i centri commerciali il fabbisogno totale di posti auto è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e/o grandi strutture di vendita presenti nel complesso e quello derivante da esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 401 mq, calcolato nella misura di 12 posti auto ogni 100 mq di superficie di vendita; per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero per una superficie utile complessiva non superiore al 20% della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi; per superfici eccedenti il suddetto 20% è obbligatorio un incremento del fabbisogno nella misura di un posto a parcheggio ogni 20 mq;
6. Gli stalli dei parcheggi di cui al presente articolo devono avere dimensione minima di m 2,50X5,00; il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto parcheggio è pari a:
  - 26 mq comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di campagna;
  - 28 mq comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.
7. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruire. Non è in ogni caso consentita la monetizzazione dello standard dovuto per parcheggi pubblici relativi a insediamenti di medie e grandi strutture di vendita; tale norma prevale su quanto eventualmente indicato nelle tabelle e nelle norme relative alle singole aree di intervento. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'art. 21, commi 1 e 2, L.R. 56/77 s.m.i. e dal comma 2 del presente articolo, è reperita in aree private anche destinate a parcheggi pertinenziali (l'art. 41 sexies, Legge 17.8.1942 n. 1150, così come modificato dalla L. 24.3.1989, n. 122).
8. Ai sensi dell'articolo 21, comma 4, L.R. 56/1977 e s.m.i., ai fini degli standard e del fabbisogno di posti a parcheggio pubblico di cui al presente articolo, sono computabili, oltre alle aree cedute alla Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione o atto unilaterale nelle proporzioni definite dalle presenti norme o da strumenti urbanistici esecutivi.
9. Le aree da adibire a parcheggio pubblico potranno anche essere parzialmente o completamente interrato oppure realizzate in strutture multipiano.
10. Le grandi strutture di vendita e tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali urbane ed urbano-periferiche devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi, così come prevista da presente articolo, anche quella di spazi destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico. Tali aree, aggiuntive rispetto al soddisfacimento dei parcheggi di cui all'art. 25 dei criteri regionali, non devono interferire con il

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

sistema dei posti auto riservati alla clientela e al personale dipendente e devono essere servite da viabilità dedicata che non deve interferire con la viabilità di transito e di ricerca del posto auto da parte della clientela.

11. Sono fatte salve le disposizioni di cui all' articolo 25 dell'Allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 come modificata e integrata dalla D.C.R. n.59-10831 del 24.03.2006 (criteri regionali).

***Art 64 - Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande***

L'applicazione della normativa sulla Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla LR 29/12/2006 n. 38 dovrà seguire gli Indirizzi generali e criteri regionali di cui all'allegato A alla DGR 08 febbraio 2010, n.85-13268 e sottostare a quanto disposto con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 62 del 29/11/2017.

***(Art. 64 - Soppresso con precedente variante n. 1/2010)***

***(Art. 65 - Soppresso con precedente variante n. 1/2010)***

***(Art. 66 - Soppresso con precedente variante n. 1/2010)***

***(Art. 67 - Soppresso con precedente variante n. 1/2010)***

***(Art. 68 - Soppresso con precedente variante n. 1/2010)***

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

**ALLEGATO A: TABELLE SINOTTICHE DELLE SINGOLE AREE**

**1. AREE DESTINATE ALLA RESIDENZA**

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

<b>AREA DI INTERESSE AMBIENTALE OMOGENEA OVVERO AREA DI CONSERVAZIONE</b>		art. 15 NTA
sigla distintiva		<b>1A</b>
Classificazione ai sensi dell'art. 2 D.M. 2/4/68 n°1444		A
Bene culturale ambientale da salvaguardare (art. 24 L.R. 56/77)		Centro Storico (tutti gli edifici)
<b>Modalità di attuazione del P.R.G.C. (art. 5 NTA)</b>		
	Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)	Piano di Recupero (P.d.R.) Piano Particolareggiato(P.P.)
	Permesso di Costruire (P.d.C.)	
	Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)	
<b>Destinazioni d'uso ammesse (art. 12bis NTA)</b>		
a	residenziale e assimilabili	
b	produttiva artigianale di servizio	
e	commerciale al dettaglio in sede fissa	
h	turistico - ricettiva	
i	sportiva e per l'impiego del tempo libero	
<b>Tipi di intervento ammessi (art. 6 NTA)</b>		
a	manutenzione ordinaria	
b	manutenzione straordinaria	
c	restauro e risanamento conservativo	
d	ristrutturazione edilizia	
	ristrutturazione edilizia di tipo A	come indicato nella tav. 13
	ristrutturazione edilizia di tipo B	come indicato nella tav. 13 con incremento dell'imposta e colmo della copertura di mt 1 (30 cm per gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004)
h	ricostruzione (demolizione e fedele costruzione)	previa formazione di P.d.R o P.P. e con prescrizioni
i	interventi pertinenziali	fabbricati accessori alla residenza quanto previsto per le aree oggetto di P.d.R. di cui alle Tabelle allegato 1. Piscine di tipo A di cui all'art. 41 bis
	altri interventi ammessi	L.R. 16/2018 fatto salvo il principio di salvaguardia e tutela degli edifici di pregio
<b>Parametri ed indici edilizi ed urbanistici</b>		
H	altezza della costruzione	esistente (fatti salvi gli incrementi ammessi nonché gli eventuali incrementi previsti per le aree oggetto di P.d.R. di cui alle Tabelle allegato 1)
Np	Numero dei piani della costruzione	esistente (ad eccezione degli eventuali incrementi previsti per le aree oggetto di P.d.R. di cui alle Tabelle allegato 1)
D	Distanza tra le costruzioni (*)	esistente (fatte salve eventuali prescrizioni previste per le aree oggetto di P.d.R di cui alle Tabelle allegato 1).
Dc	Distanza delle costruzioni dal confine (*)	esistente (fatte salve eventuali prescrizioni previste per le aree oggetto di P.d.R di cui alle Tabelle allegato 1).
Ds	Distanza della costruzione dal confine stradale	esistente
IC	Indice di copertura	esistente (ad eccezione degli eventuali incrementi previsti per le aree oggetto di P.d.R. di cui alle Tabelle allegato 1)
DF	Indice di edificabilità fondiaria	esistente (ad eccezione degli eventuali incrementi previsti per le aree oggetto di P.d.R. di cui alle Tabelle allegato 1)
DT	Indice di edificabilità territoriale	esistente (ad eccezione degli eventuali incrementi previsti per le aree oggetto di P.d.R. di cui alle Tabelle allegato 1)
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	esistente (ad eccezione degli eventuali incrementi previsti per le aree oggetto di P.d.R. di cui alle Tabelle allegato 1)

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

Ut	Indice di utilizzazione territoriale	esistente (ad eccezione degli eventuali incrementi previsti per le aree oggetto di P.d.R. di cui alle Tabelle allegato 1)
Vpl	verde privato di lotto	obbligo al mantenimento di tutti gli spazi destinati a verde esistenti
Ppl	parcheggio privato di lotto	esistenti; 1 mq ogni 10 mc di volume residenziale in caso di P.d.R. o P.P.
	Tipologia edilizia ammessa	criteri prescrittivi di cui al Regolamento Edilizio Comunale ed al suo allegato (Piano del Decoro Urbano).
(*) con le eccezioni previste per i bassi fabbricati al servizio dell'edificio principale		
<b>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare</b>		
<i>Misura dello standard da applicare</i>		
<i>da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che costituisce incremento del carico urbanistico preesistente o quando previste dalla normativa sul commercio</i>		
	25 mq/ 90 mc	al servizio degli insediamenti residenziali e turistico - ricettivi
	80% della SLP	al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, produttiva artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo libero
	per parcheggi connessi alle zone di insediamento commerciale dovranno essere previste le quantità di parcheggi pubblici indicate dalle NTA del PRGC e dai "criteri comunali" di adeguamento alla normativa sul commercio	
	è consentita la monetizzazione delle aree a servizi quando non sia possibile il reperimento delle stesse nel lotto di proprietà o quando la localizzazione non giustifichi autonome dotazioni	
<b>Prescrizioni esecutive per gli interventi</b>		
<i>Tutti gli interventi previsti per l'area 1A (fatta eccezione per la manutenzione straordinaria ), qualora non riguardino immobili oggetto di vincolo o segnalazione ai sensi della L. 1089/39 (ora D.Lgs 42/2004), sono sottoposti al parere preventivo della Commissione Locale per il Paesaggio prevista dall'art. 4 della L.R. 32 del 1 dicembre 2008, ai sensi dell'articolo 148, comma 3, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs 42/2004).</i>		
Gli edifici individuati sulla Tav. 13 come di "valore ambientale" sono soggetti esclusivamente a interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, anche se inclusi in Piani di Recupero.		
<i>Sono applicate le prescrizioni edilizie di cui all'art. 15 e del Titolo IV delle NTA ed i criteri prescrittivi di cui al Regolamento Edilizio Comunale ed al suo allegato (Piano del Decoro Urbano).</i>		
<b>Prescrizioni particolari</b>		

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

<b>AREA DI INTERESSE DOCUMENTARIO SPECIFICO</b>		art. 15 NTA
sigla distintiva		<b>1B</b>
<i>Classificazione ai sensi dell'art. 2 D.M. 2/4/68 n°1444</i>		B
Bene culturale ambientale da salvaguardare (art. 24 L.R. 56/77)		Gli edifici individuati nella Tav. 11 come di valore ambientale
<b>Modalità di attuazione del P.R.G.C. (art. 5 NTA)</b>		
	Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)	Piano di Recupero (P.d.R.) Piano Particolareggiato (P.P.)
	Permesso di Costruire (P.d.C.)	
	Permesso di Costruire Convenzionato (P.d.C.C.)	
	Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)	
<b>Destinazioni d'uso ammesse (art. 12bis NTA)</b>		
a	residenziale e assimilabili	
b	produttiva artigianale di servizio	
e	commerciale al dettaglio in sede fissa	
h	turistico - ricettiva	
i	sportiva e per l'impiego del tempo libero	
<b>Tipi di intervento ammessi (art. 6 NTA)</b>		
a	manutenzione ordinaria	
b	manutenzione straordinaria	
c	restauro e risanamento conservativo	
d	ristrutturazione edilizia	
	ristrutturazione edilizia di tipo A	
	ristrutturazione edilizia di tipo B	
h	ricostruzione (demolizione e fedele costruzione)	previa formazione di P.d.R o P.P. e con prescrizioni
i	interventi pertinenziali	interventi di cui all'art. 42 delle NTA (autorimesse pertinenziali)
	altri interventi ammessi	L.R. 16/2018 fatto salvo il principio di salvaguardia e tutela degli edifici di pregio
		gli interventi di ampliamento in deroga L.R. 16/2018
		Piscine di tipo A e B di cui all'art. 41 bis
<b>Parametri ed indici edilizi ed urbanistici</b>		
H	altezza della costruzione	esistente fatti salvi gli incrementi ammessi
Np	Numero dei piani della costruzione	esistente
D	Distanza tra le costruzioni (*)	esistente
Dc	Distanza delle costruzioni dal confine (*)	esistente
Ds	Distanza della costruzione dal confine stradale	esistente
IC	Indice di copertura	esistente fatti salvi gli incrementi ammessi
DF	Indice di edificabilità fondiaria	esistente fatti salvi gli incrementi ammessi
DT	Indice di edificabilità territoriale	esistente fatti salvi gli incrementi ammessi
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	esistente fatti salvi gli incrementi ammessi
Ut	Indice di utilizzazione territoriale	esistente fatti salvi gli incrementi ammessi

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

Vpl	verde privato di lotto	obbligo al mantenimento di tutti gli spazi destinati a verde esistenti
Ppl	parcheggio privato di lotto	esistenti; 1 mq ogni 10 mc di volume residenziale in caso di P.d.R. o P.P.
	Tipologia edilizia ammessa	criteri prescrittivi di cui al Regolamento Edilizio Comunale ed al suo allegato (Piano del Decoro Urbano).
(*) con le eccezioni previste per i bassi fabbricati al servizio dell'edificio principale		
<b>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare</b>		
<i>Misura dello standard da applicare</i>		
<i>da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che costituisce incremento del carico urbanistico preesistente o quando previste dalla normativa sul commercio</i>		
	25 mq/ 90 mc	al servizio degli insediamenti residenziali e turistico - ricettivi
	80% della SLP	al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, produttiva artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo libero
	per parcheggi connessi alle zone di insediamento commerciale dovranno essere previste le quantità di parcheggi pubblici indicate dalle NTA del PRGC e dai "criteri comunali" di adeguamento alla normativa sul commercio	
	è consentita la monetizzazione delle aree a servizi quando non sia possibile il reperimento delle stesse nel lotto di proprietà o quando la localizzazione non giustifichi autonome dotazioni	
<b>Prescrizioni esecutive per gli interventi</b>		
<i>Gli edifici individuati come di "valore ambientale" (fatta eccezione per gli interventi di manutenzione straordinaria), qualora non riguardino immobili oggetto di vincolo o segnalazione ai sensi della L. 1089/39 (ora D.Lgs 42/2004), sono sottoposti al parere preventivo della Commissione Locale per il Paesaggio prevista dall'art. 4 della L.R. 32 del 1 dicembre 2008, ai sensi dell'art. 148, comma 3, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs 42/2004). soggetti esclusivamente a interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, anche se inclusi in Piani di Recupero.</i>		
<i>Gli edifici individuati come di "valore ambientale" sono soggetti esclusivamente ad interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia di tipo A.</i>		
<i>Sono applicate le prescrizioni edilizie di cui all'art. 15 e del Titolo IV delle NTA ed i criteri prescrittivi di cui al Regolamento Edilizio Comunale ed al suo allegato (Piano del Decoro Urbano).</i>		
<b>Prescrizioni particolari</b>		
vedi artt. 15, 47 e 48 delle NTA.		

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

<b>AREE COMPRESSE NEL TESSUTO URBANO PREESISTENTE PRIVE DI INTERESSE AMBIENTALE</b>		art. 15 NTA
sigla distintiva		<b>1C</b>
Classificazione ai sensi dell'art. 2 D.M. 2/4/68 n°1444		<b>C</b>
Bene culturale ambientale da salvaguardare (art. 24 L.R. 56/77)		/
<b>Modalità di attuazione del P.R.G.C. (art. 5 NTA)</b>		
	Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)	
	Permesso di Costruire (P.d.C.)	
	Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)	
<b>Destinazioni d'uso ammesse (art. 12bis NTA)</b>		
a	residenziale e assimilabili	
b	produttiva artigianale di servizio	
e	commerciale al dettaglio in sede fissa	
h	turistico - ricettiva	
i	sportiva e per l'impiego del tempo libero	
<b>Tipi di intervento ammessi (art. 6 NTA)</b>		
a	manutenzione ordinaria	
b	manutenzione straordinaria	
c	restauro e risanamento conservativo	
d	ristrutturazione edilizia	con incremento dell'imposta e colmo della copertura di mt 1
g	ampliamento	ampliamento del 20% del volume per abitazioni e uni e bifamiliari di cui all'art. 40 delle NTA
h	ricostruzione (demolizione e fedele costruzione)	previa formazione di P.d.R o P.d.C.C.
i	interventi pertinenziali	interventi di cui all'art. 37bis delle NTA (verande mobili)
		interventi di cui all'art. 42 delle NTA (autorimesse pertinenziali)
	altri interventi ammessi	L.R. 16/2018
		per quanto concerne gli interventi di ampliamento in deroga previsti dalla legge regionale L.R. 16/2018
		Piscine di tipo A e B di cui all'art. 41 bis
<b>Parametri ed indici edilizi ed urbanistici</b>		
H	altezza della costruzione	esistente fatti salvi gli incrementi ammessi
Np	Numero dei piani della costruzione	esistente
D	Distanza tra le costruzioni (*)	esistente
Dc	Distanza delle costruzioni dal confine (*)	esistente
Ds	Distanza della costruzione dal confine stradale	esistente
IC	Indice di copertura	esistente fatti salvi gli incrementi ammessi
DF	Indice di edificabilità fondiaria	esistente fatti salvi gli incrementi ammessi
DT	Indice di edificabilità territoriale	esistente fatti salvi gli incrementi ammessi
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	esistente fatti salvi gli incrementi ammessi
Ut	Indice di utilizzazione territoriale	esistente fatti salvi gli incrementi ammessi
Vpl	verde privato di lotto	obbligo al mantenimento di tutti gli spazi destinati a verde esistenti; per interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione o ampliamenti dovrà essere comunque verificata la dotazione minima di Vpl non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di volume residenziale.
Ppl	parcheggio privato di lotto	esistenti; per interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione o ampliamenti dovrà comunque essere verificata la dotazione minima di Ppl non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di volume residenziale

VARIANTE N° 1/2020  
 PROGETTO DEFINITIVO

	Tipologia edilizia ammessa	criteri prescrittivi di cui al Regolamento Edilizio Comunale ed al suo allegato (Piano del Decoro Urbano).
(*) con le eccezioni previste per i bassi fabbricati al servizio dell'edificio principale		
<b>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare</b>		
<i>Misura dello standard da applicare</i>		
<i>da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che costituisce incremento del carico urbanistico preesistente o quando previste dalla normativa sul commercio</i>		
	25 mq/ 90 mc	al servizio degli insediamenti residenziali e turistico - ricettivi
	80% della SLP	al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, produttiva artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo libero
	per parcheggi connessi alle zone di insediamento commerciale dovranno essere previste le quantità di parcheggi pubblici indicate dalle NTA del PRGC e dai "criteri comunali" di adeguamento alla normativa sul commercio	
	è consentita la monetizzazione delle aree a servizi quando non sia possibile il reperimento delle stesse nel lotto di proprietà o quando la localizzazione non giustifichi autonome dotazioni	
<b>Prescrizioni esecutive per gli interventi</b>		
Sono applicate le prescrizioni edilizie di cui al Regolamento Edilizio Comunale e del suo allegato (Piano del Decoro Urbano) per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamenti ex L.R. 16/2018 e demolizione/ricostruzione.		
<b>Prescrizioni particolari</b>		

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

<b>AREE LIBERE EDIFICABILI DI COMPLETAMENTO</b>		art. 16 NTA
sigla distintiva		<b>1D</b>
Classificazione ai sensi dell'art. 2 D.M. 2/4/68 n°1444		<b>C</b>
Bene culturale ambientale da salvaguardare (art. 24 L.R. 56/77)		
<b>Modalità di attuazione del P.R.G.C. (art. 5 NTA)</b>		
	Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)	P.E.C.
	Permesso di Costruire (P.d.C.)	
	Permesso di Costruire Convenzionato (P.d.C.C.)	
	Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)	
<b>Destinazioni d'uso ammesse (art. 12bis NTA)</b>		
a	residenziale e assimilabili	In misura non inferiore al 60% delle consistenze complessive (V e Sul) trattandosi di destinazione prevalente
b	produttiva artigianale di servizio	
e	commerciale al dettaglio in sede fissa	
h	turistico - ricettiva	
i	sportiva e per l'impiego del tempo libero	
<b>Tipi di intervento ammessi (art. 6 NTA)</b>		
a	manutenzione ordinaria	
b	manutenzione straordinaria	
c	restauro e risanamento conservativo	
d	ristrutturazione edilizia	
e	nuova costruzione	
f	ristrutturazione urbanistica	
i	interventi pertinenziali	interventi di cui all'art. 37bis delle NTA (verande mobili)
		interventi di cui all'art. 42 delle NTA (autorimesse pertinenziali)
		Piscine di tipo A e B di cui all'art. 41 bis
<b>Parametri ed indici edilizi ed urbanistici</b>		
H	altezza della costruzione	Non superiore a quella degli edifici esistenti in zona limitrofa
Np	Numero dei piani della costruzione	Non superiore a quella degli edifici esistenti in zona limitrofa
D	Distanza tra le costruzioni (*)	10,00 mt
Dc	Distanza delle costruzioni dal confine (*)	1/2 dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini con il minimo di mt 6,00
Ds	Distanza della costruzione dal confine stradale	Nel rispetto del filo edilizio prevalente per le aree limitrofe
IC	Indice di copertura	1/3 della Sf
DF	Indice di edificabilità fondiaria	
DT	Indice di edificabilità territoriale	Come da tabella quantitativa di cui all'Allegato B
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	
Ut	Indice di utilizzazione territoriale	
Vpl	verde privato di lotto	Non inferiore al 30% della Sf
Ppl	parcheggio privato di lotto	1 mq ogni 10 mc di volume residenziale
	Tipologia edilizia ammessa	Art. 56 lettere a) e b)
(*) con le eccezioni previste per i bassi fabbricati al servizio dell'edificio principale e per accordi bilaterali tra confinanti		
<b>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare</b>		
<i>Misura dello standard da applicare</i>		
<i>da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che costituisce incremento del carico urbanistico preesistente o di nuovo carico urbanistico in relazione a quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.; qualora indicate devono essere rispettate le cessioni minime di aree a servizi indicate dalle tabelle quantitative di cui all'Allegato B</i>		

VARIANTE N° 1/2020  
 PROGETTO DEFINITIVO

	per parcheggi connessi alle zone di insediamento commerciale dovranno essere previste le quantità di parcheggi pubblici indicate dalle NTA del PRGC e dai "criteri comunali" di adeguamento alla normativa sul commercio	
	è consentita la monetizzazione delle aree a servizi quando non sia possibile il reperimento delle stesse nel lotto di proprietà o quando la localizzazione non giustifichi autonome dotazioni; non è consentita la monetizzazione per le aree a servizi di insediamenti commerciali	
<b>Prescrizioni esecutive per gli interventi</b>		
<b>Prescrizioni particolari</b>		

<p>Per tutte le aree 1D in sede di richiesta di titolo abilitativo all'edificazione dovrà essere dimostrata l'effettiva disponibilità della idonea e necessaria viabilità di accesso di carattere pubblico.</p> <p>In sede di progettazione urbanistica esecutiva o architettonica si dovrà perseguire la qualità urbana ed ambientale, attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la razionalizzazione degli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico ed all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità di II e III livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;</li> <li>• la dotazione di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi sulla viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento;</li> <li>• almeno il 10% delle superficie a servizi generali di comparto da destinare a verde permeabile;</li> <li>• almeno il 10% delle superficie d'intervento da destinare a verde privato di lotto, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada. E' consentita la sistemazione del verde su soletta di copertura delle costruzioni, per una quota non superiore a 1/2 della superficie destinata a verde; tale dotazione può assolvere la dotazione di standard;</li> <li>• la progettazione architettonica degli interventi per la realizzazione di residenza dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti sono sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale.</li> <li>• dovranno essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'Allegato a2) alla Relazione "Metodologia e criteri per la valutazione degli impatti sul paesaggio" del Piano Territoriale della Provincia di Asti.</li> </ul>
---

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

<b>AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLETAMENTE ESAURITA E CONSOLIDATE</b>		art. 16 NTA
sigla distintiva		<b>1E</b>
<i>Classificazione ai sensi dell'art. 2 D.M. 2/4/68 n°1444</i>		B
Bene culturale ambientale da salvaguardare (art. 24 L.R. 56/77)		
<b>Modalità di attuazione del P.R.G.C. (art. 5 NTA)</b>		
	Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)	
	Permesso di Costruire (P.d.C.)	
	Permesso di Costruire Convenzionato (P.d.C.C.)	
	Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)	
<b>Destinazioni d'uso ammesse (art. 12bis NTA)</b>		
a	residenziale e assimilabili	In misura non inferiore al 60% delle consistenze complessive (V e Sul) trattandosi di destinazione prevalente
b	produttiva artigianale di servizio	
e	commerciale al dettaglio in sede fissa	
h	turistico - ricettiva	
i	sportiva e per l'impiego del tempo libero	
<b>Tipi di intervento ammessi (art. 6 NTA)</b>		
a	manutenzione ordinaria	
b	manutenzione straordinaria	
c	restauro e risanamento conservativo	
f	ristrutturazione urbanistica	previa formazione di S.U.E.
g	ampliamento	ampliamento del 20% del volume per abitazioni uni e bifamiliari di cui all'art. 40 delle NTA
h	ricostruzione (demolizione e fedele costruzione)	previa formazione di S.U.E.
i	interventi pertinenziali	interventi di cui all'art. 37bis delle NTA (verande mobili)
		interventi di cui all'art. 42 delle NTA (autorimesse pertinenziali)
		Piscine di tipo A e B di cui all'art. 41 bis.
	altri interventi ammessi	L.R. 16/2018 fatto salvo il principio di salvaguardia e tutela degli edifici di pregio
		L.R. 16/2018 per quanto concerne gli interventi di ampliamento in deroga di cui alla L.R. medesima
<b>Parametri ed indici edilizi ed urbanistici</b>		
H	altezza della costruzione	esistente
Np	Numero dei piani della costruzione	esistente
D	Distanza tra le costruzioni (*)	esistente; gli interventi di ampliamento non potranno comunque essere a distanza inferiore a mt 10,00 dalle costruzioni più vicine
Dc	Distanza delle costruzioni dal confine (*)	esistente; per gli ampliamenti: 1/2 dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini con il minimo di mt 6,00
Ds	Distanza della costruzione dal confine stradale	esistente
IC	Indice di copertura	esistente, salvo incrementi ammessi
DF	Indice di edificabilità fondiaria	esistente, salvo incrementi ammessi
DT	Indice di edificabilità territoriale	esistente, salvo incrementi ammessi
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	esistente, salvo incrementi ammessi
Ut	Indice di utilizzazione territoriale	esistente, salvo incrementi ammessi
Vpl	verde privato di lotto	Non inferiore al 30% della Sf
Ppl	parcheggio privato di lotto	1 mq ogni 10 mc di volume residenziale
	Tipologia edilizia ammessa	

VARIANTE N° 1/2020  
 PROGETTO DEFINITIVO

(*) con le eccezioni previste per i bassi fabbricati al servizio dell'edificio principale e per accordi bilaterali tra confinanti	
<b>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare</b>	
<i>Misura dello standard da applicare</i>	
<i>da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che costituisce incremento del carico urbanistico preesistente o di nuovo carico urbanistico in relazione a quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.</i>	
	per parcheggi connessi alle zone di insediamento commerciale dovranno essere previste le quantità di parcheggi pubblici indicate dalle NTA del PRGC e dai "criteri comunali" di adeguamento alla normativa sul commercio
	è consentita la monetizzazione delle aree a servizi quando non sia possibile il reperimento delle stesse nel lotto di proprietà o quando la localizzazione non giustifichi autonome dotazioni; non è consentita la monetizzazione per le aree a servizi di insediamenti commerciali
<b>Prescrizioni esecutive per gli interventi</b>	
Negli edifici in linea e a schiera con fronti di lunghezza superiore a ml 30 dovrà essere previsto un accesso passante trasversale di norma ogni 30 ml con larghezza non inferiore a metri 6 da cielo a terra	
<b>Prescrizioni particolari</b>	
Per l'area 1E84 nel caso di demolizione e ricostruzione il PdR dovrà individuare la viabilità di accesso dalla strada per Buttigliera ed un'area per parcheggi pubblici corrispondente almeno allo standard richiesto.	

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

<b>AREE DI NUOVO IMPIANTO CONFERMATE</b>		art. 1 NTA
sigla distintiva		<b>1F</b>
<i>Classificazione ai sensi dell'art. 2 D.M. 2/4/68 n°1444</i>		<b>C</b>
Bene culturale ambientale da salvaguardare (art. 24 L.R. 56/77)		
<b>Modalità di attuazione del P.R.G.C. (art. 5 NTA)</b>		
	Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)	P.E.C. o P.E.E.P. o altri strumenti di iniziativa pubblica o privata previsti dalla legislazione nazionale e regionale
	Permesso di Costruire (P.d.C.)	
	Permesso di Costruire Convenzionato (P.d.C.C.)	
	Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)	
<b>Destinazioni d'uso ammesse (art. 12bis NTA)</b>		
a	residenziale e assimilabili	In misura non inferiore al 60% delle consistenze complessive (V e Sul) trattandosi di destinazione prevalente
b	produttiva artigianale di servizio	
e	commerciale al dettaglio in sede fissa	
h	turistico - ricettiva	
i	sportiva e per l'impiego del tempo libero	
<b>Tipi di intervento ammessi (art. 6 NTA)</b>		
a	manutenzione ordinaria	
b	manutenzione straordinaria	
c	restauro e risanamento conservativo	
d	ristrutturazione edilizia	
e	nuova costruzione	previa formazione di S.U.E.
f	ristrutturazione urbanistica	previa formazione di S.U.E.
i	interventi pertinenziali	interventi di cui all'art. 37bis delle NTA (verande mobili)
		interventi di cui all'art. 42 delle NTA (autorimesse pertinenziali)
		Piscine di tipo A e B di cui all'art. 41 bis.
<b>Parametri ed indici edilizi ed urbanistici</b>		
H	altezza della costruzione	mt 10,00 per l'area 1F4; mt 8,00 per l'area 1F10
Np	Numero dei piani della costruzione	3
D	Distanza tra le costruzioni (*)	mt 10,00
Dc	Distanza delle costruzioni dal confine (*)	1/2 dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini con il minimo di mt 6,00
Ds	Distanza della costruzione dal confine stradale	mt 10,00 o filo edilizio prevalente delle aree limitrofe qualora inferiore a mt 10,00
IC	Indice di copertura	1/3 della Sf per l'area 1F4; 1/4 della Sf per l'area 1F10
DF	Indice di edificabilità fondiaria	2,00 mc/mq per l'area 1F4; 1,50 mc/mq per l'area 1F10
<b>DT</b>	Indice di <b>edificabilità</b> territoriale	1,50 mc/mq per l'area 1F4; 1,00 mc/mq per l'area 1F10
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	
Ut	Indice di utilizzazione territoriale	
Vpl	verde privato di lotto	Non inferiore al 30% della Sf
Ppl	parcheggio privato di lotto	1 mq ogni 10 mc di volume residenziale
	Tipologia edilizia ammessa	Art. 56 lettere a) e b).
(*) con le eccezioni previste per i bassi fabbricati al servizio dell'edificio principale e per accordi bilaterali tra confinanti		
<b>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare</b>		
<i>Misura dello standard da applicare</i>		

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

<i>da computarsi per il nuovo carico urbanistico in relazione a quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.</i>	
	per parcheggi connessi alle zone di insediamento commerciale dovranno essere previste le quantità di parcheggi pubblici indicate dalle NTA del PRGC e dai "criteri comunali" di adeguamento alla normativa sul commercio
	Non è consentita la monetizzazione.
<b>Prescrizioni esecutive per gli interventi</b>	
Per l'edificazione di queste aree si dovrà rispettare, per l'edilizia agevolata e sovvenzionata, una quota di volumetria non inferiore al 40% della volumetria complessiva.	
<b>Prescrizioni particolari</b>	
Per tutte le aree 1D in sede di richiesta di titolo abilitativo all'edificazione dovrà essere dimostrata l'effettiva disponibilità della idonea e necessaria viabilità di accesso di carattere pubblico.	
In sede di progettazione urbanistica esecutiva o architettonica si dovrà perseguire la qualità urbana ed ambientale, attraverso:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• la razionalizzazione degli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico ed all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità di II e III livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;</li> <li>• la dotazione di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi sulla viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento;</li> <li>• almeno il 10% delle superficie a servizi generali di comparto da destinare a verde permeabile;</li> <li>• almeno il 10% delle superficie d'intervento da destinare a verde privato di lotto, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada. E' consentita la sistemazione del verde su soletta di copertura delle costruzioni, per una quota non superiore a 1/2 della superficie destinata a verde; tale dotazione può assolvere la dotazione di standard;</li> <li>• la progettazione architettonica degli interventi per la realizzazione di residenza dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti sono sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale.</li> <li>• dovranno essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'Allegato a2) alla Relazione "Metodologia e criteri per la valutazione degli impatti sul paesaggio" del Piano Territoriale della Provincia di Asti.</li> </ul>	

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

<b>AREE COMPROMESSE DA INTERVENTI IMPROPRI</b>		art. 18 NTA
sigla distintiva		<b>1G</b>
<i>Classificazione ai sensi dell'art. 2 D.M. 2/4/68 n°1444</i>		<b>B</b>
Bene culturale ambientale da salvaguardare (art. 24 L.R. 56/77)		
<b>Modalità di attuazione del P.R.G.C. (art. 5 NTA)</b>		
	Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)	P.E.C., P.d.R.
	Permesso di Costruire (P.d.C.)	
	Permesso di Costruire Convenzionato (P.d.C.C.)	
	Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)	
<b>Destinazioni d'uso ammesse (art. 12bis NTA)</b>		
a	residenziale e assimilabili	In misura non inferiore al 60% delle consistenze complessive (V e Sul) trattandosi di destinazione prevalente
b	produttiva artigianale di servizio	
e	commerciale al dettaglio in sede fissa	
h	turistico - ricettiva	
i	sportiva e per l'impiego del tempo libero	
<b>Tipi di intervento ammessi (art. 6 NTA)</b>		
a	manutenzione ordinaria	
b	manutenzione straordinaria	
c	restauro e risanamento conservativo	
f	ristrutturazione urbanistica	previa formazione di S.U.E.
h	ricostruzione (demolizione e fedele costruzione)	previa formazione di S.U.E.
h	ricostruzione (demolizione e fedele costruzione)	previa formazione di S.U.E.
i	interventi pertinenziali	interventi di cui all'art. 37bis delle NTA (verande mobili)
		interventi di cui all'art. 42 delle NTA (autorimesse pertinenziali)
	altri interventi ammessi	per quanto concerne gli interventi di ampliamento in deroga di cui alla L.R. 16/2018
		Piscine di tipo A e B di cui all'art. 41 bis.
<b>Parametri ed indici edilizi ed urbanistici</b>		
H	altezza della costruzione	esistente; per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e ricostruzione: mt 10,50
Np	Numero dei piani della costruzione	esistenti: per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e ricostruzione: 3
D	Distanza tra le costruzioni (*)	esistente; gli interventi di ristrutturazione urbanistica e ricostruzione non potranno comunque essere a distanza inferiore a mt 10,00 dalle costruzioni più vicine non potranno comunque essere a distanza inferiore a mt 10,00 dalle costruzioni più vicine
Dc	Distanza delle costruzioni dal confine (*)	esistente; per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e ricostruzione: 1/2 dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini con il minimo di mt 6,00
Ds	Distanza della costruzione dal confine stradale	esistente; mt 10,00 per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e ricostruzione
IC	Indice di copertura	esistente; 1/3 per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e ricostruzione
DF	Indice di edificabilità fondiaria	Esistente Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e ricostruzione: 0,50 mc/mq per le aree 1G2, 1G4, 1G6

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

DT	Indice di edificabilità territoriale	Esistente Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e ricostruzione: 0,40 mc/mq per le aree 1G2, 1G4, 1G6 0,87 mc/mq per le aree 1G1, 1G7, 1G10
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	
Ut	Indice di utilizzazione territoriale	
Vpl	verde privato di lotto	Non inferiore al 30% della Sf
Ppl	parcheggio privato di lotto	1 mq ogni 10 mc di volume residenziale
	Tipologia edilizia ammessa	
(*) con le eccezioni previste per i bassi fabbricati al servizio dell'edificio principale e per accordi bilaterali tra confinanti		
<b>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare</b>		
<i>Misura dello standard da applicare</i>		
<i>da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che costituisce incremento del carico urbanistico preesistente o di nuovo carico urbanistico in relazione a quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.; qualora indicate devono essere rispettate le cessioni minime di aree a servizi indicate dalle tabelle quantitative di cui all'Allegato B</i>		
	per parcheggi connessi alle zone di insediamento commerciale dovranno essere previste le quantità di parcheggi pubblici indicate dalle NTA del PRGC e dai "criteri comunali" di adeguamento alla normativa sul commercio	
	è consentita la monetizzazione delle aree a servizi quando non sia possibile il reperimento delle stesse nel lotto di proprietà in caso di interventi di recupero; non è consentita la monetizzazione in caso di formazione di S.U.E., fatto salvo quanto indicato dalla L.R. 16/2018	
<b>Prescrizioni esecutive per gli interventi</b>		
<b>Prescrizioni particolari</b>		
In sede di progettazione urbanistica esecutiva o architettonica si dovrà perseguire la qualità urbana ed ambientale, attraverso:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• la razionalizzazione degli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico ed all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità di II e III livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;</li> <li>• la dotazione di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi sulla viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento;</li> <li>• almeno il 10% delle superficie a servizi generali di comparto da destinare a verde permeabile;</li> <li>• almeno il 10% delle superficie d'intervento da destinare a verde privato di lotto, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada. E' consentita la sistemazione del verde su soletta di copertura delle costruzioni, per una quota non superiore a 1/2 della superficie destinata a verde; tale dotazione può assolvere la dotazione di standard;</li> <li>• la progettazione architettonica degli interventi per la realizzazione di residenza dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti sono sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale.</li> <li>• dovranno essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'Allegato a2) alla Relazione "Metodologia e criteri per la valutazione degli impatti sul paesaggio" del Piano Territoriale della Provincia di Asti.</li> </ul>		

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

<b>AREE DI INTERESSE COMUNE</b>		art. 15 NTA
sigla distintiva		<b>1H</b>
<i>Classificazione ai sensi dell'art. 2 D.M. 2/4/68 n°1444</i>		
Bene culturale ambientale da salvaguardare (art. 24 L.R. 56/77)		
<b>Modalità di attuazione del P.R.G.C. (art. 5 NTA)</b>		
	Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)	per l'area 1H1 nel caso di interventi di ricostruzione ed ampliamento
	Permesso di Costruire (P.d.C.)	
	Permesso di Costruire Convenzionato (P.d.C.C.)	
	Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)	
<b>Destinazioni d'uso ammesse (art. 12bis NTA)</b>		
a	residenziale e assimilabili	In misura non inferiore al 60% delle consistenze complessive (V e Sul) trattandosi di destinazione prevalente
h	turistico - ricettiva	
i	sportiva e per l'impiego del tempo libero	
a	manutenzione ordinaria	
b	manutenzione straordinaria	
c	restauro e risanamento conservativo	
d	ristrutturazione edilizia	
e	nuova costruzione	esclusivamente per l'area 1H2
g	ampliamento	previa formazione di S.U.E. per l'area 1H1
h	ricostruzione (demolizione e fedele costruzione)	previa formazione di S.U.E. per l'area 1H1
i	interventi pertinenziali	interventi di cui all'art. 37bis delle NTA (verande mobili)
		interventi di cui all'art. 42 delle NTA (autorimesse pertinenziali)
	altri interventi ammessi	
<b>Parametri ed indici edilizi ed urbanistici</b>		
H	altezza della costruzione	esistente salvo incrementi ammessi per l'area 1H1; mt 10,00 per l'area 1H2
Np	Numero dei piani della costruzione	esistenti salvo incrementi ammessi per l'area 1H1; 3 piani per l'area 1H2
D	Distanza tra le costruzioni (*)	esistente per l'area 1H1; 10,00 mt per l'area 1H2
Dc	Distanza delle costruzioni dal confine (*)	esistente per l'area 1H1; 1/2 dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini con il minimo di mt 5,00 per l'area 1H2
Ds	Distanza della costruzione dal confine stradale	esistente per l'area 1H1; 10,00mt per l'area 1H2
IC	Indice di copertura	2/3 della Sf
DF	Indice di edificabilità fondiaria	esistente fatti salvi gli incrementi ammessi per l'area 1H1
DT	Indice di edificabilità territoriale	esistente fatti salvi gli incrementi ammessi per l'area 1H1; mc/mq 0,70 per l'area 1H2
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	
Ut	Indice di utilizzazione territoriale	
Vpl	verde privato di lotto	60% della superficie libera per l'area 1H1; 20% della Sf per l'area 1H2
Ppl	parcheggio privato di lotto	0,3 mq ogni mq di superficie utile
	Tipologia edilizia ammessa	criteri prescrittivi di cui all'art. 35bis del Regolamento Edilizio Comunale ed al suo allegato (Piano del Decoro Urbano)
(*) con le eccezioni previste per i bassi fabbricati al servizio dell'edificio principale e per accordi bilaterali tra confinanti		
<b>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare</b>		
<i>Misura dello standard da applicare</i>		
<i>da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che costituisce incremento del carico urbanistico preesistente o di nuovo carico urbanistico in relazione a quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.</i>		

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

Non è consentita la monetizzazione delle aree a servizi per l'area 1H2

***Prescrizioni esecutive per gli interventi***

***Prescrizioni particolari***

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

<b>AREE DI NUOVO IMPIANTO OVVERO AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE</b>		art. 18 bis NTA
sigla distintiva		<b>1PE</b>
Classificazione ai sensi dell'art. 2 D.M. 2/4/68 n°1444		<b>C</b>
Bene culturale ambientale da salvaguardare (art. 24 L.R. 56/77)		
<b>Modalità di attuazione del P.R.G.C. (art. 5 NTA)</b>		
	Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)	P.E.C. o P.E.E.P. o altri strumenti di iniziativa pubblica o privata previsti dalla legislazione nazionale e regionale
	Permesso di Costruire (P.d.C.)	
	Permesso di Costruire Convenzionato (P.d.C.C.)	
	Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)	
<b>Destinazioni d'uso ammesse (art. 12bis NTA)</b>		
a	residenziale e assimilabili	In misura non inferiore al 70% delle consistenze complessive (V e Sul) trattandosi di destinazione prevalente
b	produttiva artigianale di servizio	
e	commerciale al dettaglio in sede fissa	
h	turistico - ricettiva	
i	sportiva e per l'impiego del tempo libero	
<b>Tipi di intervento ammessi (art. 6 NTA)</b>		
a	manutenzione ordinaria	
b	manutenzione straordinaria	
c	restauro e risanamento conservativo	
d	ristrutturazione edilizia	
e	nuova costruzione	previa formazione di S.U.E.
f	ristrutturazione urbanistica	previa formazione di S.U.E.
i	interventi pertinenziali	interventi di cui all'art. 37bis delle NTA (verande mobili)
		interventi di cui all'art. 42 delle NTA (autorimesse pertinenziali)
		<b>Piscine di tipo A e B di cui all'art. 41 bis.</b>
	altri interventi ammessi	
<b>Parametri ed indici edilizi ed urbanistici</b>		
H	altezza della costruzione	mt 10,50
Np	Numero dei piani della costruzione	3
D	Distanza tra le costruzioni (*)	10,00 mt
Dc	Distanza delle costruzioni dal confine (*)	1/2 dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini con il minimo di mt 6,00
Ds	Distanza della costruzione dal confine stradale	mt 10,00
IC	Indice di copertura	1/3 della Sf
DF	Indice di edificabilità fondiaria	1,50 mc/mq
DT	Indice di edificabilità territoriale	Come da tabella quantitativa di cui all'Allegato B
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	
Ut	Indice di utilizzazione territoriale	
Vpl	verde privato di lotto	Non inferiore al 40% della Sf
Ppl	parcheggio privato di lotto	1 mq ogni 10 mc di volume residenziale
	Tipologia edilizia ammessa	Art. 56 lettere a), b), c)
(*) con le eccezioni previste per i bassi fabbricati al servizio dell'edificio principale e per accordi bilaterali tra confinanti		
<b>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare</b>		
Misura dello standard da applicare		
da computarsi per il nuovo carico urbanistico in relazione a quanto previsto dalle tabelle quantitative di cui all'Allegato B		

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

	per parcheggi connessi alle zone di insediamento commerciale dovranno essere previste le quantità di parcheggi pubblici indicate dalle NTA del PRGC e dai "criteri comunali" di adeguamento alla normativa sul commercio
	Non è consentita la monetizzazione.
<b>Prescrizioni esecutive per gli interventi</b>	
Per l'edificazione di queste aree si dovrà rispettare, per l'edilizia agevolata e sovvenzionata, il rapporto di volumetria indicato, area per area, nelle tabelle quantitative allegato B.	
<b>Prescrizioni particolari</b>	
La progettazione urbanistica di dettaglio delle aree, nonché quella architettonica degli edifici, dovranno portare ad un prodotto edilizio ispirato ai seguenti principi:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• dovranno essere utilizzati materiali tradizionali seppur interpretati in chiave moderna;</li> <li>• dovranno essere rispettati criteri, materiali e tecnologie di bio-edilizia per il raggiungimento di una elevata qualità del prodotto sotto il profilo architettonico, ambientale ed energetico;</li> <li>• dovranno essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'Allegato a2) alla Relazione "Metodologia e criteri per la valutazione degli impatti sul paesaggio" del Piano Territoriale della Provincia di Asti.</li> </ul>	
La progettazione urbanistica di dettaglio delle aree dovrà porre particolare attenzione alla qualità e fruibilità degli spazi pubblici nonché alla viabilità di accesso e di contorno, prevedendo adeguate sedi viarie con sezioni idonee per il traffico veicolare, i percorsi pedonali ed eventualmente ciclabili nonché fasce verdi a protezione dei percorsi pedonali e ciclabili previsti.	
In particolare dovranno essere assicurati:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• la razionalizzazione degli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico ed all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità di II e III livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;</li> <li>• la dotazione di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi sulla viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento;</li> <li>• almeno il 10% delle superficie a servizi generali di comparto da destinare a verde permeabile;</li> <li>• almeno il 10% delle superficie d'intervento da destinare a verde privato di lotto, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada. E' consentita la sistemazione del verde su soletta di copertura delle costruzioni, per una quota non superiore a 1/2 della superficie destinata a verde; tale dotazione può assolvere la dotazione di standard;</li> <li>• la progettazione architettonica degli interventi per la realizzazione di residenza dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti sono sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale.</li> <li>• dovranno essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'Allegato a2) alla Relazione "Metodologia e criteri per la valutazione degli impatti sul paesaggio" del Piano Territoriale della Provincia di Asti.</li> </ul>	
Lungo il perimetro delle aree, nei tratti adiacenti a zone a destinazione agricola, dovrà provvedersi una fascia di suolo permeabile di almeno 5 metri di larghezza, da destinare all'impianto di vegetazione arborea ed arbustiva, con funzione di filtro e di compensazione ecologica.	
Nelle aree urbanistiche 1PE6, 1PE19, 1PE20, 1PE21, 1PE22 e 1PE23, lungo i lati che fronteggiano l'autostrada, tale fascia dovrà avere una profondità di metri 10,00 e dovrà essere destinata alla realizzazione di eventuali interventi di protezione dalle emissioni acustiche generate dall'autostrada e/o per l'impianto di vegetazione arborea ed arbustiva. Gli impianti vegetali dovranno essere realizzati con specie autoctone di pronto utilizzo ( Acer campestre, Celtis australis, Carpinus betulus, Populus alba) tra i vari stalli in modo da garantire l'ombreggiamento delle vetture in sosta e migliorare l'inserimento paesaggistico.	
Per gli interventi più significativi dal punto di vista dimensionale (1PE - 1PE*) e/o localizzativo si dovrà far riferimento alle "Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio" - MiBACT, Regione Piemonte, Politecnico e Università di Torino.	
Al fine di definire le opportune mitigazioni, con particolare riferimento a scelte progettuali attente alle soluzioni planimetriche, alla previsione di opere a verde, materiali, tinte cromatiche degli edifici, insegne e colori che non incrementino l'impatto percettivo né i caratteri di disomogeneità del complesso delle costruzioni esistenti, ecc., si dovrà far riferimento agli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale".	

***2. AREE DESTINATE AD IMPIANTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI***

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

<b>AREE PER IMPIANTI INDUSTRIALI</b>		art. 20 NTA
sigla distintiva		<b>2A</b>
<i>Classificazione ai sensi dell'art. 2 D.M. 2/4/68 n°1444</i>		D
Bene culturale ambientale da salvaguardare (art. 24 L.R. 56/77)		
<b>Modalità di attuazione del P.R.G.C. (art. 5 NTA)</b>		
	Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)	P.E.C.
	Permesso di Costruire (P.d.C.)	
	Permesso di Costruire Convenzionato (P.d.C.C.)	
	Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)	
<b>Destinazioni d'uso ammesse (art. 12bis NTA)</b>		
a	residenziale e assimilabili	unicamente per alloggi pertinenziali (custode e rappresentanza) nei limiti di cui all'art. 19 lettera c)
b	produttiva artigianale di servizio	
c	produttiva artigianale	
d	produttiva industriale	
e	commerciale al dettaglio in sede fissa	nei limiti di cui all'art. 19 lettere f) ed i)
f	commerciale all'ingrosso	
g	direzionale	
i	sportiva e per l'impiego del tempo libero	
	attività che trattano merci ingombranti	nei limiti di cui all'art. 19 lettera i)
<b>Tipi di intervento ammessi (art. 6 NTA)</b>		
a	manutenzione ordinaria	
b	manutenzione straordinaria	
c	restauro e risanamento conservativo	
d	ristrutturazione edilizia	
e	nuova costruzione	previa formazione di S.U.E.
f	ristrutturazione urbanistica	previa formazione di S.U.E.
g	ampliamento	con P.d.C.C. per ampliamenti superiori al 20% della SUL esistente
i	interventi pertinenziali	interventi di cui all'art. 42 delle NTA (autorimesse pertinenziali)
	altri interventi ammessi	L.R. 16/2018 per quanto concerne gli interventi di ampliamento in
<b>Parametri ed indici edilizi ed urbanistici</b>		
H	altezza della costruzione	mt 10,00 <i>In deroga a quanto previsto al precedente comma, per particolari esigenze legate alle attività produttive opportunamente motivate in sede di presentazione di SUE o di richiesta del titolo abilitativo, è consentita un'altezza superiore, entro il limite massimo di mt. 16,00."</i>
Np	Numero dei piani della costruzione	2
D	Distanza tra le costruzioni (*)	10,00 mt
Dc	Distanza delle costruzioni dal confine (*)	1/2 dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini con il minimo di mt 6,00
Ds	Distanza della costruzione dal confine stradale	mt 10,00
IC	Indice di copertura	Come da tabella quantitativa di cui all'Allegato B
DF	Indice di edificabilità fondiaria	
DT	Indice di edificabilità territoriale	
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	
Ut	Indice di utilizzazione territoriale	
Vpl	verde privato di lotto	Non inferiore al 5% della Sf
Ppl	parcheggio privato di lotto	non inferiore al 10% della Sf ed alle effettive esigenze aziendali che andranno documentate

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

	Tipologia edilizia ammessa	
(*) con le eccezioni previste per i bassi fabbricati al servizio dell'edificio principale e per accordi bilaterali tra confinanti		
<b>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare</b>		
Misura dello standard da applicare		
da computarsi per il nuovo carico urbanistico in relazione a quanto previsto dalle tabelle quantitative di cui all'Allegato B		
	per parcheggi connessi alle zone di insediamento commerciale dovranno essere previste le quantità di parcheggi pubblici indicate dalle NTA del PRGC e dai "criteri comunali" di adeguamento alla normativa sul commercio	
	Non è consentita la monetizzazione.	
<b>Prescrizioni esecutive per gli interventi</b>		
<b>Prescrizioni particolari</b>		
Previste per le aree 2A1 e 2A3 (vedi art. 20 delle NTA) e A26 (vedi art. 20ter delle NTA)		
In tutte le aree 2A nella realizzazione degli interventi dovranno essere osservate le seguenti indicazioni:		
1) nell'ambito dei piani esecutivi, le aree destinate a viabilità, sia interna sia pubblica, non sono computate ai fini del soddisfacimento dello standard;		
2) salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici sia privati, utilizzano in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili;		
3) gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme sono razionalizzati, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico ed all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità di II e III livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;		
4) la viabilità interna e la viabilità pubblica per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento sono dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;		
5) almeno il 10% delle superficie a servizi generali di comparto da destinare a verde permeabile;		
6) almeno il 20% delle superficie d'intervento è destinata a verde, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada; la relativa sistemazione costituisce parte integrante del progetto di intervento. E' consentita la sistemazione del verde su soletta di copertura delle costruzioni, per una quota non superiore a 1/2 della superficie destinata a verde; tale sistemazione può assolvere la dotazione di standard;		
7) in caso di stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, devono essere previsti spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature;		
La progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate ad insediamenti produttivi deve porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti sono sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale.		
Gli impianti vegetali dovranno essere realizzati con specie autoctone di pronto utilizzo ( Acer campestre, Celtis australis, Carpinus betulus, Populus alba) tra i vari stalli in modo da garantire l'ombreggiamento delle vetture in sosta e migliorare l'inserimento paesaggistico		
Per gli interventi più significativi dal punto di vista dimensionale (1PE - 1PE*) e/o localizzativo si dovrà far riferimento alle "Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio" - MiBACT, Regione Piemonte, Politecnico e Università di Torino.		
Al fine di definire le opportune mitigazioni, con particolare riferimento a scelte progettuali attente alle soluzioni planimetriche, alla previsione di opere a verde, materiali, tinte cromatiche degli edifici, insegne e colori che non incrementino l'impatto percettivo né i caratteri di disomogeneità del complesso delle costruzioni esistenti, ecc., si dovrà far riferimento agli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale".		

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

<b>AREE PER IMPIANTI ARTIGIANALI ESISTENTI DA ATTREZZARE, DI RIORDINO NONCHE' DI NUOVO IMPIANTO</b>		art. 20 NTA
sigla distintiva		<b>2B</b>
<i>Classificazione ai sensi dell'art. 2 D.M. 2/4/68 n°1444</i>		D
Bene culturale ambientale da salvaguardare (art. 24 L.R. 56/77)		
<b>Modalità di attuazione del P.R.G.C. (art. 5 NTA)</b>		
	Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)	P.E.C. , P.P., P.IP.
	Permesso di Costruire (P.d.C.)	
	Permesso di Costruire Convenzionato (P.d.C.C.)	
	Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)	
<b>Destinazioni d'uso ammesse (art. 12bis NTA)</b>		
a	residenziale e assimilabili	unicamente per alloggi pertinenziali (custode e rappresentanza) nei limiti di cui all'art. 19 lettera c)
b	produttiva artigianale di servizio	
c	produttiva artigianale	
d	produttiva industriale	
e	commerciale al dettaglio in sede fissa	nei limiti di cui all'art. 19 lettere f) ed i)
<b>Tipi di intervento ammessi (art. 6 NTA)</b>		
a	manutenzione ordinaria	
b	manutenzione straordinaria	
c	restauro e risanamento conservativo	
d	ristrutturazione edilizia	
e	nuova costruzione	previa formazione di S.U.E.
f	ristrutturazione urbanistica	previa formazione di S.U.E.
g	ampliamento	- Ampliamento del 20% del volume residenziale esistente per la parte abitativa degli edifici; - Gli ampliamenti degli edifici produttivi superiori al 20% della SUL sono ammessi previo SUE
i	interventi pertinenziali	interventi di cui all'art. 42 delle NTA (autorimesse pertinenziali)
	altri interventi ammessi	L.R. 16/2018 per quanto concerne gli interventi di cui al Titolo II- Capo
<b>Parametri ed indici edilizi ed urbanistici</b>		
H	altezza della costruzione	mt 10,00
Np	Numero dei piani della costruzione	2
D	Distanza tra le costruzioni (*)	10,00 mt
Dc	Distanza delle costruzioni dal confine (*)	1/2 dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini con il minimo di mt 6,00
Ds	Distanza della costruzione dal confine stradale	mt 10,00
IC	Indice di copertura	0,40 mq/mq
DF	Indice di edificabilità fondiaria	
DT	Indice di edificabilità territoriale	
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	
Ut	Indice di utilizzazione territoriale	
Vpl	verde privato di lotto	Non inferiore al 5% della Sf
Ppl	parcheggio privato di lotto	non inferiore al 10% della Sf ed alle effettive esigenze aziendali che andranno documentate
	Tipologia edilizia ammessa	
(*) con le eccezioni previste per i bassi fabbricati al servizio dell'edificio principale e per accordi bilaterali tra confinanti		
<b>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare</b>		
<i>Misura dello standard da applicare</i>		
<i>da computarsi per il nuovo carico urbanistico in relazione a quanto previsto dalle tabelle quantitative di cui all'Allegato B</i>		

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

	per parcheggi connessi alle zone di insediamento commerciale dovranno essere previste le quantità di parcheggi pubblici indicate dalle NTA del PRGC e dai "criteri comunali" di adeguamento alla normativa sul commercio	
	Non è consentita la monetizzazione.	
<b>Prescrizioni esecutive per gli interventi</b>		
<b>Prescrizioni particolari</b>		
Per l'area 2B3* sono altresì ammessi nuovi impianti per attività artigianali di servizio, anche da rilocalizzare, soggette a SUE di iniziativa pubblica.		
Nella realizzazione degli interventi dovranno essere osservate le seguenti indicazioni:		
1) nell'ambito dei piani esecutivi, le aree destinate a viabilità, sia interna sia pubblica, non sono computate ai fini del soddisfacimento dello standard;		
2) salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici sia privati, utilizzano in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili;		
3) gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme sono razionalizzati, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico ed all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità di II e III livello, nonchè di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;		
4) la viabilità interna e la viabilità pubblica per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento sono dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;		
5) almeno il 10% delle superficie a servizi generali di comparto da destinare a verde permeabile;		
6) almeno il 20% delle superficie d'intervento è destinata a verde, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada; la relativa sistemazione costituisce parte integrante del progetto di intervento. E' consentita la sistemazione del verde su soletta di copertura delle costruzioni, per una quota non superiore a 1/2 della superficie destinata a verde; tale sistemazione può assolvere la dotazione di standard;		
7) in caso di stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, devono essere previsti spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature;		
La progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate ad insediamenti produttivi si pone in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti sono sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale.		
Per l'insediamento di attività a rischio di incidente rilevante e di attività in grado di interferire significativamente con le componenti ambientali, i PRG definiscono le modalità di redazione del progetto di ripristino e riuso del sito, alla fine della vita dell'attività.		

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

<b>AREE PER IMPIANTI COMMERCIALI</b>		art. 21 NTA
sigla distintiva		<b>2D</b>
<i>Classificazione ai sensi dell'art. 2 D.M. 2/4/68 n°1444</i>		D
Bene culturale ambientale da salvaguardare (art. 24 L.R. 56/77)		
<b>Modalità di attuazione del P.R.G.C. (art. 5 NTA)</b>		
	Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)	P.E.C.
	Permesso di Costruire (P.d.C.)	
	Permesso di Costruire Convenzionato (P.d.C.C.)	
	Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)	
<b>Destinazioni d'uso ammesse (art. 12bis NTA)</b>		
a	residenziale e assimilabili	unicamente per alloggi pertinenziali (custode e rappresentanza) nei limiti di cui all'art. 19 lettera c)
b	produttiva artigianale di servizio	
c	produttiva artigianale	se collegata all'attività commerciale prevalente
e	commerciale al dettaglio in sede fissa	
f	commerciale all'ingrosso	
g	direzionale	
i	sportiva e per l'impiego del tempo libero	
	attività che trattano merci ingombranti	
<b>Tipi di intervento ammessi (art. 6 NTA)</b>		
a	manutenzione ordinaria	
b	manutenzione straordinaria	
c	restauro e risanamento conservativo	
d	ristrutturazione edilizia	
e	nuova costruzione	previa formazione di S.U.E.
f	ristrutturazione urbanistica	previa formazione di S.U.E.
g	ampliamento	Con P.d.C.C: per ampliamenti superiori al 20% della SUL esistente
i	interventi pertinenziali	interventi di cui all'art. 42 delle NTA (autorimesse pertinenziali)
	altri interventi ammessi	Quanto previsto dalla L.R. 16/2018 titolo II - Capo
<b>Parametri ed indici edilizi ed urbanistici</b>		
H	altezza della costruzione	mt 16,00
Np	Numero dei piani della costruzione	4
D	Distanza tra le costruzioni (*)	10,00 mt
Dc	Distanza delle costruzioni dal confine (*)	1/2 dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini con il minimo di mt 6,00
Ds	Distanza della costruzione dal confine stradale	mt 10,00
IC	Indice di copertura	Per l'area 2D4: 0,25 mq/mq Per tutte le altre aree : 0,40 mq/mq
DF	Indice di edificabilità fondiaria	
DT	Indice di edificabilità territoriale	Vedi allegato B
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	
Ut	Indice di utilizzazione territoriale	
Vpl	verde privato di lotto	Non inferiore al 10% della Sf
Ppl	parcheggio privato di lotto	non inferiore al 10% della Sf ed alle effettive esigenze aziendali che andranno documentate
	Tipologia edilizia ammessa	

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

(*) con le eccezioni previste per i bassi fabbricati al servizio dell'edificio principale e per accordi bilaterali tra confinanti	
<b>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare</b>	
Misura dello standard da applicare	
da computarsi per il nuovo carico urbanistico in relazione a quanto previsto dalle tabelle quantitative di cui all'Allegato B	
	per parcheggi connessi alle zone di insediamento commerciale dovranno essere previste le quantità di parcheggi pubblici indicate dalle NTA del PRGC e dai "criteri comunali" di adeguamento alla normativa sul commercio
	Non è consentita la monetizzazione.
<b>Prescrizioni esecutive per gli interventi</b>	
<b>Prescrizioni particolari</b>	
Per l'area 2D12 è consentita la destinazione turistico-ricettiva integrata con quella commerciale. Si ammette il mantenimento della destinazione produttiva (in atto) per il riutilizzo delle strutture esistenti con l'intervento massimo consentito di ristrutturazione edilizia senza ampliamenti. il calcolo dello standard per servizi, da cedere al Comune o da assoggettare ad uso pubblico, dovrà essere computato in sede attuativa secondo i parametri di legge per le rispettive destinazioni d'uso.	

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

<b>AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI UBICATI IN ZONE IMPROPRIE</b>		art. 22 NTA
sigla distintiva		<b>2E</b>
<i>Classificazione ai sensi dell'art. 2 D.M. 2/4/68 n°1444</i>		D
Bene culturale ambientale da salvaguardare (art. 24 L.R. 56/77)		
<b>Modalità di attuazione del P.R.G.C. (art. 5 NTA)</b>		
	Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)	P.E.C. , P.P., P.d.R.
	Permesso di Costruire (P.d.C.)	
	Permesso di Costruire Convenzionato (P.d.C.C.)	
	Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)	
<b>Destinazioni d'uso ammesse (art. 12bis NTA)</b>		
a	residenziale e assimilabili	Nei casi previsti al Titolo II capo I della L.R. 16/2018 fatto salvo, per le attività produttive esistenti, la possibilità di realizzare una residenza per alloggio custode.
b	produttiva artigianale di servizio	Nei casi previsti al Titolo II capo I della L.R. 16/2018
c	produttiva artigianale	se già esistenti
d	produttiva industriale	se già esistenti
e	commerciale al dettaglio in sede fissa	nei limiti di cui all'art. 19 lettera f)
f	commerciale per la vendita all'ingrosso	Nei casi previsti al Titolo II capo I della L.R. 16/2018
g	direzionale	Nei casi previsti al Titolo II capo I della L.R. 16/2018
i	sportiva e per l'impiego del tempo libero	Nei casi previsti al Titolo II capo I della L.R. 16/2018
l	agricola produttiva	Ammissa in caso di riconversione delle attività produttive mediante SUE, con esclusione degli allevamenti industriali.
k	residenziale agricola	Ammissa in caso di riconversione delle attività produttive mediante SUE.
<b>Tipi di intervento ammessi (art. 6 NTA)</b>		
a	manutenzione ordinaria	
b	manutenzione straordinaria	
c	restauro e risanamento conservativo	
d	ristrutturazione edilizia	previa formazione di S.U.E. qualora comportino riconversione delle attività produttive esistenti.
e	nuova costruzione	previa formazione di S.U.E.
f	ristrutturazione urbanistica	previa formazione di S.U.E.
g	ampliamento	con P.d.C.C. per ampliamenti superiori al 50% della SUL produttiva esistente con un massimo di 500 mq.
i	interventi pertinenziali	interventi di cui all'art. 42 delle NTA (autorimesse pertinenziali)
	altri interventi ammessi	Interventi ammessi mediante l'applicazione dell'art. 14 della L.R. 20/2009 e s.m.i. (programmi di riqualificazione urbana) previa formazione di SUE.
<b>Parametri ed indici edilizi ed urbanistici</b>		
H	altezza della costruzione	- esistente per interventi sugli edifici esistenti che non comportino riconversione della destinazione produttiva - da definire in sede di SUE per interventi di riqualificazione urbana di cui al Titolo II capo I della L.R. 16/2018

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

Np	Numero dei piani della costruzione	- esistente per interventi sugli edifici esistenti che non comportino riconversione della destinazione produttiva - da definire in sede di SUE per interventi di riqualificazione urbana di cui al Titolo II capo I della L.R. 16/2018
D	Distanza tra le costruzioni (*)	10,00 mt per ampliamenti e nuove costruzioni
Dc	Distanza delle costruzioni dal confine (*)	1/2 dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini con il minimo di mt 6,00
Ds	Distanza della costruzione dal confine stradale	10,00 mt per ampliamenti e nuove costruzioni
IC	Indice di copertura	- esistente per interventi sugli edifici esistenti che non comportino riconversione della destinazione produttiva fatto salvo l'ampliamento una tantum ammesso - da definire in sede di SUE per interventi di riqualificazione urbana di cui alla L.R. 16/2018
DF	Indice di edificabilità fondiaria	- esistente per interventi sugli edifici esistenti che non comportino riconversione della destinazione produttiva fatto salvo l'ampliamento una tantum ammesso - esistente con premialità di cubatura come previsto dalla L.R. 16/2018 (da definire in sede di SUE per interventi di riqualificazione).
DT	Indice di edificabilità territoriale	
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	-0,50 mq/mq per interventi sugli edifici esistenti che non comportino riconversione della destinazione produttiva -da definirsi in sede di SUE per interventi di riqualificazione urbana di cui alla L.R. 16/2018
Ut	Indice di utilizzazione territoriale	
Vpl	verde privato di lotto	da definirsi in sede di SUE per interventi di riqualificazione urbana di cui alla L.R. 16/2018.
Ppl	parcheggio privato di lotto	da definirsi in sede di SUE per interventi di riqualificazione urbana di cui alla L.R. 16/2018.
	Tipologia edilizia ammessa	da definirsi in sede di SUE per interventi di riqualificazione urbana di cui alla L.R. 16/2018.
(*) con le eccezioni previste per i bassi fabbricati al servizio dell'edificio principale e per accordi bilaterali tra confinanti		
<b>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare</b>		
<i>Misura dello standard da applicare</i>		
<i>da computarsi per il nuovo carico urbanistico in relazione a quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.</i>		
	per parcheggi connessi alle zone di insediamento commerciale dovranno essere previste le quantità di parcheggi pubblici indicate dalle NTA del PRGC e dai "criteri comunali" di adeguamento alla normativa sul commercio	
	è consentita la monetizzazione delle aree a servizi quando non sia possibile il reperimento delle stesse nel lotto di proprietà in caso di interventi di recupero; non è consentita la monetizzazione per le aree a servizi di insediamenti commerciali	
<b>Prescrizioni esecutive per gli interventi</b>		
<b>Prescrizioni particolari</b>		
Per gli interventi volti alla trasformazione degli edifici alla destinazione agricola ci si atterrà alla normativa specifica per gli edifici agricoli produttivi.		
Per l'area 2E1, essendo all'interno della fascia di rispetto del rio Borgallo, non sono ammessi interventi di ampliamento.		
Gli interventi di riqualificazione urbana di cui alla L.R. 16/2018 dovranno tener conto del contesto ambientale in cui sono inserite le aree, adottando accorgimenti, tecniche costruttive, materiali e tipologie edilizie coerenti con lo stesso.		

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

**ALLEGATO B: TABELLE QUANTITATIVE DELLE SINGOLE AREE**

***AREE DESTINATE ALLA RESIDENZA***

VARIANTE N° 1/2020  
 PROGETTO DEFINITIVO

**Aree già strutturate per interventi di completamento e/o riordino 1D : rif. all'art. 16**

<b>AREA</b>	<b>ST</b> Superficie territoriale  mq	<b>DT</b> Indice di densità territoriale  mc/mq	<b>Volumetria massima edificabile  mc</b>	<b>Aree in cessione 12,5 mq/ab</b>	<b>Modalità di intervento</b>
1D1	3.617	0,70	2.532	352	P.E.C. o P.d.C.C.
1D5	1.288	0,40	515	72	P.d.C.
1D7	1.460	0,40	584	81	P.d.C.C.
1D9	722	0,70	505	70	P.d.C.
1D13 Savi	571	0,70	400	56	P.d.C.
1D15	3.793	0,40	1.517	211	P.d.C.C.
1D16	1.129	0,40	452	63	P.d.C.C.
1D18	702	0,40	281	39	P.d.C.C.
1D20	2.338	0,40	935	130	P.d.C.C.
1D23	1.131	0,40	452	63	P.d.C.C.
1D25 Stazione	1.533	0,40	613	85	P.d.C.C.
1D28 Savi	979	0,40	392	54	P.d.C.C.
1D29 Savi	1.252	0,40	501	70	P.d.C.C.
1D30 Savi	1.018	0,40	407	57	P.d.C.C.
1D31 Savi	1.166	0,40	466	65	P.d.C.C.
1D34	1.311	0,40	524	73	P.d.C.C.
1D35	1.629	0,40	652	91	P.d.C.C.
1D36	2.810	0,40	1.124	156	P.d.C.C.
1D37	1.173	0,40	469	65	P.d.C.C.
1D38	1.562	0,40	625	87	P.d.C.C.
1D39	1.682	0,40	673	93	P.d.C.C.
1D40	1.560	0,70	1.092	152	P.d.C.C.
1D41	845	0,70	592	82	P.d.C.C.
1D42	2.380	0,40	952	132	P.d.C.C.
1D43	767	0,70	537	75	P.d.C.
1D44	1.925	0,40	770	107	P.d.C.
1D45	1.089	0,70	762		P.d.C.C.
<b>TOTALE</b>	<b>41.432</b>		<b>19.324</b>	<b>2.522</b>	

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

**Aree di nuovo impianto confermate (1F) : rif. all'art. 17**

**1 F - Aree già di nuovo impianto confermate: rif.ART. 17**

AREA	EDILIZIA PRIVATA	EDILIZIA CONVENZIONATA
	mc	mc
1F10	3258	2665

**Aree compromesse da interventi impropri (1G) : rif. all'art. 18**

**1 G - Aree compromesse da interventi impropri: rif.  
ART. 18**

SIGLA	ST Sup. Territoriale mq	Indice di <i>edificabilità</i> territoriale mc/mq	V Volume mc	Aree in cessione 12,5 mq/ab
1G1	1.311	0,87	1.141	163
1G2	3.493	0,4	1.397	194
1G4	2.672	0,4	1.069	150
1G6	5.594	0,4	2.238	311
1G7	1.255	0,87	1.092	150
1G10	986	0,87	858	119
TOTALE	15.311		7.794	1.087

VARIANTE N° 1/2020  
 PROGETTO DEFINITIVO

**Aree residenziali di espansione (1 PE): rif. all'art. 18bis**

AREA	Superficie territoriale	Indice densità edilizia territoriale	Volumetria MASSIMA edificabile	DI CUI Volumetria edilizia privata	DI CUI Volumetria edilizia CONVENZ.	AREE DA DISMETTERE 40 MQ/AB			AREE DA DISMETTERE 25 MQ/AB		
						Sigla	LOCALIZZ.	NON LOCALIZZ	Sigla	LOCALIZZ.	NON LOCALIZZ
1PE 6 <sup>1</sup>	14.239	0,70	9.967	9.967	/		/	4.430		/	/
1PE 6B	14.664	0,70	10.265	10.265	/	4C46	4.872	/		/	/
1PE 7	13.430	0,70	9.401	9.401	/	4D26a	2.662	1.516		/	/
1PE 8*	5.423	0,90	4.881	1.952	2.929		/	/	4D57	1.367	
1PE 12	1.333	0,70	933	933	/	4D14	1.033	/		/	/
1PE 14 Stazione	5.900	0,70	4.130	4.130	/		/	36	4D29	1.800	/
1PE 16 Stazione	6.932	0,70	4.852	4.852	/	4D17	872	/		/	/
1PE 19	12.241	0,70	8.569	8.569	/		/	3.808		/	/
1PE 21	15.385	0,70	10.770	10.770	0	4D61	4.786	/		/	/
1PE 23	5.880	0,70	4.116	4.116	/	4D69	1.829	/		/	/
1PE 24	16.424	0,70	11.497	11.497	/	4C47	4.649	461		/	/
1PE 25	8.350	0,70	5.845	5.845	/		/	2.548		/	/
1PE 28 Savi	12.929	0,70	9.050	9.050	/	4C32-4D67	6.013	/		/	/
1PE 29*	7.800	0,90	7.020	/	7.020		/	/		/	1.950
1PE 30	2.673	0,70	1.871	1.871	/		/	832		/	/
1PE 31*	4.290	0,90	3.861	/	3.861		/	/		/	1.073
1PE 32*	2.881	0,90	2.593	/	2.593		/	/		/	720
<b>Totale 1PE</b>	<b>150.774</b>	<b>/</b>	<b>109.621</b>	<b>93.218</b>	<b>16.403</b>		<b>26.717</b>	<b>13.631</b>		<b>3.167</b>	<b>3.743</b>

***AREE PRODUTTIVE***

VARIANTE N° 1/2020  
 PROGETTO DEFINITIVO

**Aree per impianti industriali (2A): rif. all'art. 20**

AREA		ST SUP. TERRITORIALE mq	IC Indice di copertura mq/mq	di cui SUE nuovi	di cui SUE riconfermati
2A	1	54.472	0,40		
2A	2	45.687	0,50		
2A	3	141.615	0,50		
2A	4	108.786	0,40		41.003
2A	5	87.871	0,50		7.449
2A	6	350.092	0,50		19.559
2A	7	20.575	0,40		
2A	8	31.194	0,50		
2A	9	8.666	0,40		
2A	10	62.804	0,50		
2A	11	4.877	0,50		
2A	12	96.961	0,40		38.569
2A	13	56.169	0,50		
2A	14	15.225	0,50		8.906
2A	15	27.151	0,50		
2A	16	18.734	0,50		
2A	18	65.352	0,40		
2A	19	6.678	0,40		
2A	20	12.012	0,33		
2A	21	10.557	0,40		
2A	22	27.932	0,40		
2A	24	21.819	0,40		2.187
2A	25	36.333	0,40		
2A	26	25.737	0,40		
2A	27	19.536	0,40		
<b>TOTALE</b>		<b>1.356.835</b>			

VARIANTE N° 1/2020  
 PROGETTO DEFINITIVO

Aree per impianti artigianali esistenti da attrezzare, di riordino (2B): rif. all'art. 20

SIGLA	ST Superficie territoriale IN ATTO mq	IC Indice di copertura mq/mq
<b>2B1</b>	11.552	0,4
<b>2B2</b>	18.036	0,4
<b>2B3*</b>	7.548	0,4
<b>TOTALE</b>	37.136	

Aree per impianti commerciali (2D): rif. all'art. 21

AREA	ST Superficie territoriale PROGETTO mq	IC Indice di copertura mq/mq	DT Indice di densità edilizia territoriale mc/mq	di cui SUE nuovi
<b>2D1</b>	7.717	0,40	1	
<b>2D2</b>	6.674	0,40	1	
<b>2D4</b>	11.632	0,25	0,63	
<b>2D5</b>	19.222	0,40	1	<b>2.180</b>
<b>2D7</b>	1.713	0,40	1	
<b>2D8</b>	8.258	0,40	1	
<b>2D9</b>	1.100	0,40	1	
<b>2D10</b>	2.390	0,40	1	
<b>2D11</b>	32.434	0,40	1	
<b>2D12</b>	45.029	0,40	1	
<b>TOTALE</b>	<b>136.169</b>	/		

Aree per impianti produttivi esistenti ubicati in zone improprie (2E): rif. all'art. 22

SIGLA	TOTALE sup. territoriale mq
<b>2E 1</b>	7.991
<b>2E 2</b>	29.832
<b>2E 3</b>	2.312
<b>2E 4</b>	6.770
<b>2E 5</b>	5.004
<b>2E 6</b>	6.345
<b>2E 7</b>	3.195
<b>2E 8</b>	7.894
<b>2E 9</b>	3.130
<b>2E 10</b>	1.908
<b>2E 11</b>	2.738
<b>2E 12</b>	2.060
<b>2E 13</b>	5.717
<b>2E 16</b>	4.764
<b>2E 17</b>	3.246
<b>2E 18</b>	2.607
<b>2E 19</b>	5.348
<b>2E 20</b>	8.187
<b>TOTALE</b>	<b>109.048</b>

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

**AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE LOCALE** *Aree per attrezzature e servizi di interesse locale in insediamenti residenziali (4A – 4B – 4C – 4D): rif. all'art. 26*

**4A - Aree per istruzione**

<b>SIGLA</b>	<b>LOCALIZZAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE PROGETTO</b>
4A 1a	Scuola media	4.988
4A 1B		11.665
4A2	Scuola materna-elementare	5.359
4A4	Scuola materna Pittaluga	1.454
4A5	Asilo nido	721
4A6	Scuola elementare Stazione	1.207
<b>TOTALE PARZIALE 4A</b>		<b>25.394</b>

VARIANTE N° 1/2020  
 PROGETTO DEFINITIVO

**4B – Aree per attività di interesse comune al servizio di insediamenti residenziali 4C - Aree di verde attrezzato al servizio di insediamenti residenziali 4D - Aree per parcheggi pubblici al servizio di insediamenti residenziali**

<b>SIGLA</b>	<b>LOCALIZZAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE PROGETTO</b>
4B1	Centro sociale polivalente	2.467
4B2	Chiesa Madonnina	726
4B3	Chiesa San Pietro	1.481
4B4	S.Isidoro	938
4B5	Confraternita Batù	417
4B6	Caserma carabinieri	2.202
4B7	Ex tiro a segno	714
4B8	Ufficio collocamento	203
4B9	Municipio	1.060
4B10	Chiesa San Martino	3.801
4B11	Ala del Mercato	3.600
4B12	Palazzo Richetta	655
4B13	area verde scuola	217
4B14	Vicino confraternita Batù	382
4B14 bis	Chiesa Savi	1.910
4B15	Chiesa Stazione	1.824
4B16	strada Zabert	1.116
4B17	acquedotto-serbatoio San Isidoro	2.072
4B19	presso ex tiro a segno	3.350
4B20	Torre Civica	29
4B21	Ex depuratore str. Cellarengo	2.038
4B22	parte 4E29	2.425
<b>TOTALE PARZIALE 4B</b>		<b>33.627</b>

VARIANTE N° 1/2020  
 PROGETTO DEFINITIVO

**4C - Aree di verde attrezzato al servizio di insediamenti residenziali**

<b>SIGLA</b>	<b>LOCALIZZAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE PROGETTO</b>
4C7	Bastioni	5.347
4C8	Bastioni	7.837
4C10	S.Isidoro	793
4C11	Viale Torino	1.624
4C12	1F6	1.727
4C14	Tiro a segno	7.167
4C15	Parco Rimembranza	2.268
4C18	Campo sportivo	<b>90.130</b>
4C29	Stazione	5.804
4C30	Savi	620
4C31	Savi	2.050
4C32	Savi	4.675
4C33	Ex 1F 10 Savi	3.009
4C38	Ex 1PE 18	183
4C39	Ex 1PE 4	324
4C40	ex1PE 4	114
4C41	Ex 1PE 5	<b>190</b>
4C42	Ex 1PE 3	1.277
4C45	Stazione	1.290
4C46	1PE 6	4.872
4C47	1PE 24	4.649
4C48	Stazione	2.338
4C49	1PE7*	<b>1.544</b>
4C50	Torre Bisocca Supponito	<b>2.788</b>
4C51	Torre Bisocca S.Martino	<b>1.958</b>
<b>TOTALE PARZIALE 4C</b>		<b>154.578</b>

VARIANTE N° 1/2020  
 PROGETTO DEFINITIVO

**4D - Aree per parcheggi pubblici al servizio di insediamenti residenziali**

SIGLA	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE PROGETTO
4D10	Strada Zabert	1.044
4D11	Ex 1PE 10	1.585
4D12	Municipio	300
4D13	Ex 1PE 2	5.950
4D14	1PE 12	1.033
4D15	Ex 1PE 12	326
4D15 bis	1PE 11	425
4D17	1PE 16	872
4D18	Via Roma	90
4D19	1PE 9	472
4D20	1PE 13	1.593
4D21	1PE 11	490
4D23 a	1PE 1	646
4D23 b	1PE 1	590
4D24	Scuola Media	1.560
4D25	Stazione	851
4D26 a	1PE 7*	2.662
4D26 b	1PE 7*	1.544
4D29	1PE 14*	1.759
4D31	1F 10 Savi	1.555
4D32	Savi	707
4D33	Savi - ex1 PE 17	1.446
4D34	Cimitero Capoluogo	4.879
4D35	Cimitero Capoluogo	1.870
4D36	Cimitero Capoluogo	1.433
4D37	via Trieste	497
4D39	zona peso pubblico	432
4D40	piazza Carlo Villa	109
4D41	Via Adolfo Villa	989
4D42	Cimitero Savi	1.218
4D43	Ex 1PE 1	704
4D44	Ex 1PE 1	966
4D45	Ex 1PE 2	2.137
4D46	Ex 1PE 2	602
4D47	1B 15	407
4D48	Ex 1PE 3	1.378
4D49	Ex 1PE 3	2.749
4D50	Ex 1PE 18	2.753
4D51	Ex 1PE 4	790
4D52	Ex 1PE 4	1.316
4D53	Ex 1PE 4	1.058
4D54	Ex 1PE 4	985
4D55	Ex 1PE 5	1.072
4D56	Ex 1PE 5	1.044
4D57	1 PE8 *	1.367
4D58 a	Ex 1F 6	166
4D58b	Ex 1F 6	538

VARIANTE N° 1/2020  
 PROGETTO DEFINITIVO

4D58 c	ex area 1T	377
4D58 d	ex area 1T	140
4D58 e	ex area 1T	737
4D59	Via Papa Giovanni XXIII	1.704
4D61	1PE 21	4.786
4D65	Stazione	734
4D66	Stazione	1.605
4D67	1PE 28	962
4D69	1 PE 23	1.829
4D70	Stazione	7.135
4D72	Savi	297
4D73	Impianto sportivo	2.385
4D74	ex area 1D4	65
4D75	ex area 1D33 via Milano	195
4D76	area c/o Peso pubblico	185
<b>TOTALE PARZIALE 4D</b>		<b>82.136</b>

<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>295.735</b>
---------------------------	----------------

VARIANTE N° 1/2020  
 PROGETTO DEFINITIVO

Aree per attrezzature e servizi di interesse locale in insediamenti produttivi 4 E (industriali 2A e artigianali 2B): rif. all'art. 27

SIGLA	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE PROGETTO
4E 1	Ballatore	5.820
4e2a	Soico	1.590
4e2b	Soico	1.633
4e3a	Basf	2.922
4E3b	Basf	1.507
4E3c	BMeurope	1.638
4E4a	RFT	10.403
4E4b	RFT	6.812
4e5a	Util	6.603
4e6a	Villanova Spa	11.641
4e6b	Villanova Spa	1.576
4e6c	Villanova Spa	1.855
4E6d	Villanova Spa	14.701
4E6e	Villanova Spa	5.620
4e 7	Neirotti	2.348
4e10a	Dierre	7.124
4e10b	Dierre	1.669
4e 10c	Dierre	5.479
4E 10d	Dierre	5.286
4E 12a	Valminier	830
4E 12b	Valminier	2.081
4e 12c	Valminier	497
4E 12d	Valminier	4.693
4e 13a	Dierre Piramide	2.068
4e 13b	Dierre Piramide	964
4E 13c	Dierre Piramide	1.474
4E 13d	Dierre Piramide	1.112
4E 13e	Dierre Piramide	2.655
4e 15a	Carrozzeria Splendor	625
4e 15b	Carrozzeria Splendor	705
4E 16b	Dierre Atra	879
4e 18	Dierre Space	4.509
4E 20	Uni Calcestruzzi	977
4E 22	Ballatore	5.318
4e 24a	Piovan	524
4e 24b	Cima	529
4e 25	I laghetti	9.786
4E 27a	Pogliano	2.105
4E 27B	Pogliano	2.124
4E 28	Fraz. Stazione	1.436
4E 29	4B22	2.426
<b>TOTALE</b>		<b>144.544</b>

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

**Aree per attrezzature/servizi di interesse locale in insediamenti commerciali (4F): rif. art. 27bis**

<b>SIGLA</b>	<b>LOCALIZZAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE PROGETTO</b>
<b>4F 1</b>	2D 11	6.502
<b>4F 2</b>	2D 11	5.293
<b>TOTALE</b>		11.795

**ALLEGATO 1: CENTRO STORICO: DATI NORMATIVI DEI PIANI DI RECUPERO**

NOTE:

1) Sono stralciati i Piani di Recupero già attuati 2) Vengono riconfermati i Piani di Recupero in tutto o in parte non attuati 3) Nell'ambito dei Piani di Recupero seguenti, ove è previsto il recupero di volumi di corpi di fabbrica secondari e/o superfetazioni, qualora le condizioni tecniche lo consentano, dovranno prevedere ai piani terra delle corti interne destinazioni accessorie e pertinenziali alla residenza quali ad esempio le autorimesse private necessarie a soddisfare la dotazione minima dei parcheggi privati di lotto.

4) Nell'ambito dei Piani di Recupero di seguito indicati al n. 1 e n. 2 è possibile incrementare le superfici coperte esistenti (nei limiti massimi consentiti) ed i volumi per quanto concerne i volumi tecnici o i manufatti accessori e pertinenziali quali le autorimesse costituenti parcheggi privati di lotto purché siano "bassi fabbricati" non rientranti nella tipologia della Superficie utile lorda della costruzione (Sul) di cui all'art. 10 lettera F, ovvero tra le superfici escluse dalla Sul di cui all'art. 10 lettera F comma 2, lettere c), d), e), f), g).

5) Nell'ambito del Piano di Recupero n. 1 è altresì consentita l'applicazione dell'art. 14 della L.R. 20/2009 e s.m. ed i., individuato come ambito in cui consentire interventi di riqualificazione urbana in cui è ammissibile anche la demolizione e ricostruzione parziale della parte rustica esistente e la ricollocazione dei volumi nell'ambito del lotto di proprietà.

VARIANTE N° 1/2020  
 PROGETTO DEFINITIVO

**PIANO DI RECUPERO N. 1**

(rif. Alla tavola di PRGC n. 13 – CENTRO STORICO)

Rapporto di copertura (mq/mq)  
 Rc = esistente

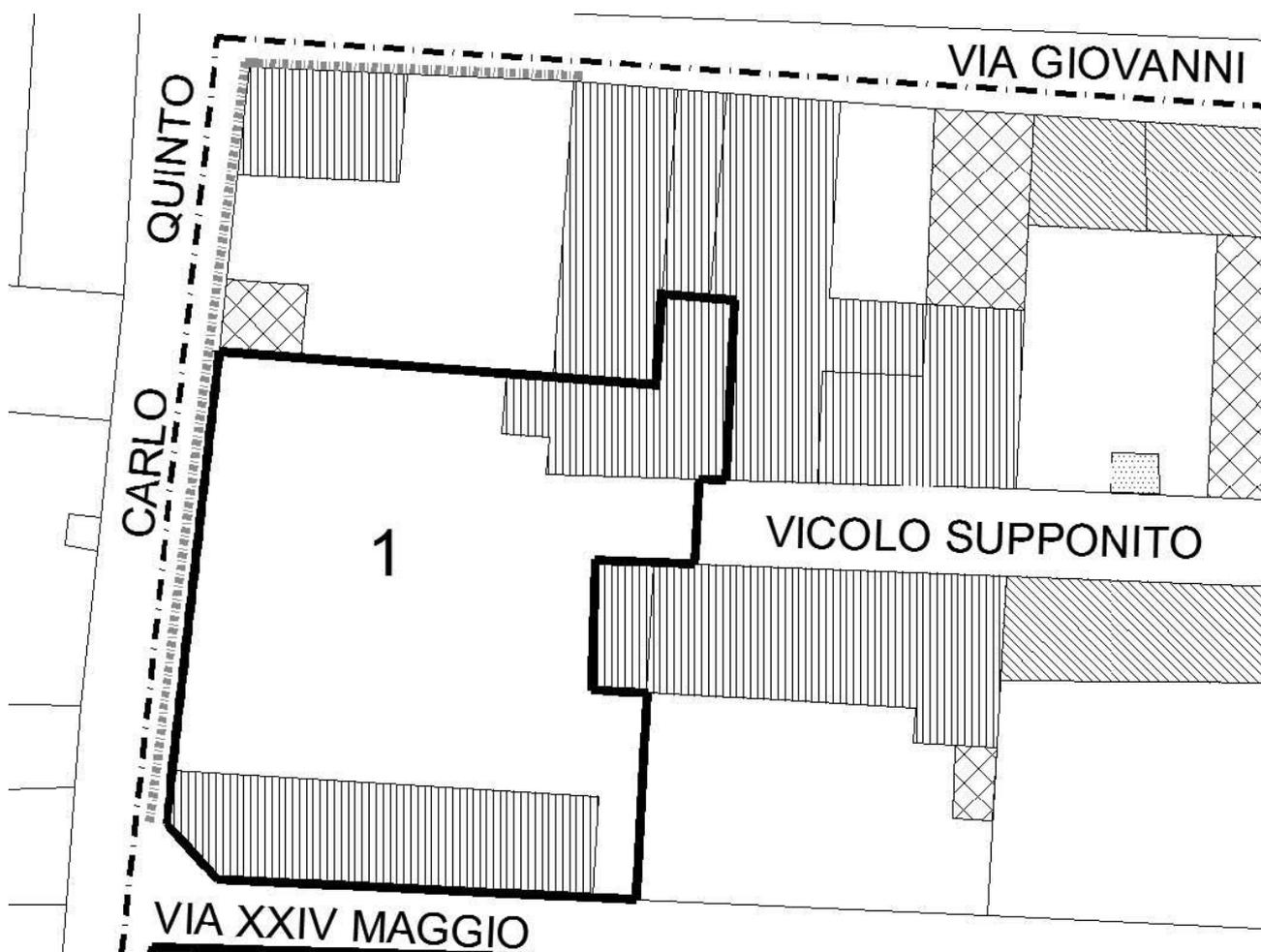
Destinazioni d'uso ammesse:  
 -residenziale -accessoria e complementare alla  
 residenza -terziaria (commerciale al dettaglio,  
 turistico-ricettiva, sportiva e tempo libero) -  
 artigianale di servizio

Volumetria totale = mc 2216  
 H max = 10,00 mt

Allineamenti: su via Carlo V  
 N° piani f.t. = max 3

	Sup. fond.	Sup. coperta	Volume totale	Volume residen.	Volume non resid.	Rapporto copertura	Indice densità fondiaria
	mq	mq	mc	mc	mc	mq/mq	mc/mq
esistente	985	277	2.216			esistente	
esistente e prevista	985	277				0,50	esistente (1)
Variazione	0	0					(1)

(1) salvo incrementi consentiti in applicazione della L.R 16/2018



VARIANTE N° 1/2020  
 PROGETTO DEFINITIVO

**PIANO DI RECUPERO N. 2**

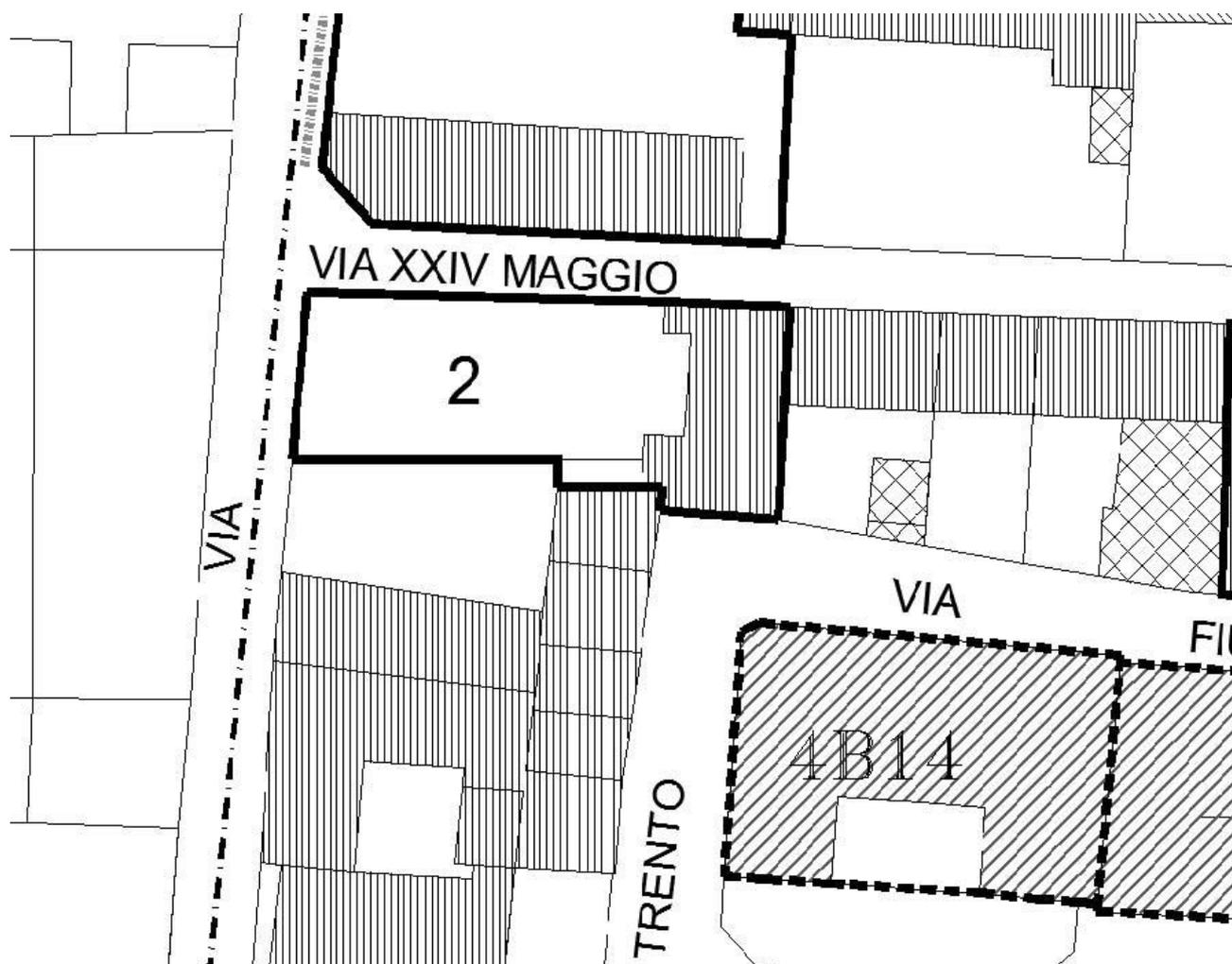
(rif. Alla tavola di PRGC n. 13 – CENTRO STORICO)

Rapporto di copertura (mq/mq)  
 Rc = esistente

Volumetria totale V = 776 Maggio  
 H max = 10,00 mt

Destinazioni d'uso ammesse:  
 -residenziale -accessoria e complementare alla  
 residenza -terziaria (commerciale al dettaglio,  
 turistico  
 -ricettiva, sportiva e tempo libero)  
 -artigianale di servizio  
 Allineamenti: su via Carlo V e via XXIV  
 N° piani f.t. = max 3

	Sup. fond.	Sup. coperta	Volume totale	Volume residen.	Volume non resid.	Rapporto copertura	Indice densità fondiaria
	mq	mq	mc	mc	mc	mq/mq	mc/mq
esistente	352	97	776			esistente	
esistente e prevista	352	97	776			esistente (1)	esistente
Variazione	0	0	0			(1)	



(1) salvo incrementi consentiti per la realizzazione di manufatti accessori e pertinenziali

VARIANTE N° 1/2020  
 PROGETTO DEFINITIVO

**PIANO DI RECUPERO N. 8**

(rif. Alla tavola di PRGC n. 13 – CENTRO STORICO)

Rapporto di copertura (mq/mq)

Rc = 0,50

Volumetria residenziale

V = 2580

Volumetria non residenziale

V = 1320

Volumetria totale V = 3900

H max = 10,00 mt (7,00 mt su via Fogliato)

Destinazioni d'uso ammesse:

-residenziale

-accessoria e complementare alla residenza

-terziaria (commerciale al dettaglio, turistico-ricettiva,  
 sportiva e tempo libero)

Aderenza lungo il confine sud

N° piani f.t. = max 3 (2 su via Fogliato)

	Sup. fond.	Sup. coperta	Volume totale	Volume residen.	Volume non resid.	Rapporto copertura	Indice densità fondiaria
	mq	mq	mc	mc	mc	mq/mq	mc/mq
esistente		918	5.300	1.700	3.600	0,71	4
esistente e prevista	1300	650	3900	2580	1320	0,50	3,00
Variazione	0	268	-1400	880	-2280		



VARIANTE N° 1/2020  
 PROGETTO DEFINITIVO

**PIANO DI RECUPERO N. 16**

(rif. Alla tavola di PRGC n. 13 – CENTRO STORICO)

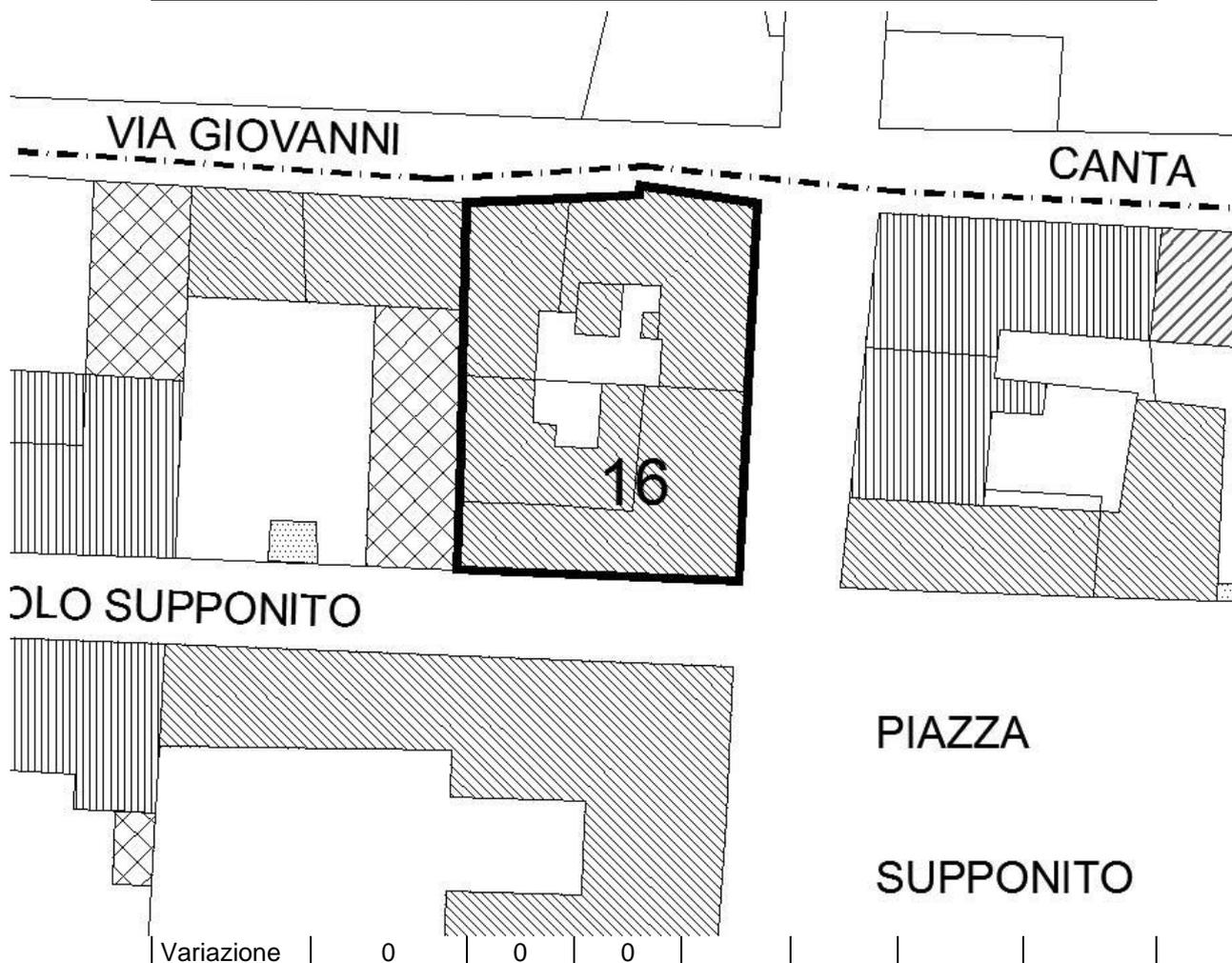
Rapporto di copertura (mq/mq)  
 Rc = esistente

Destinazioni d'uso ammesse: -residenziale  
 -accessoria e complementare alla residenza  
 -terziaria (commerciale al dettaglio, turistico-ricettiva, sportiva e tempo libero)  
 -artigianale di servizio le attività non residenziali sono consentite per il solo piano terra degli edifici  
 Allineamenti: filo edilizio prevalente esistente  
 N° piani f.t. = max 3

Volumetria totale V = 3100

H max = esistente con incrementi ammessi dalle NTA

	Sup. fond.	Sup. coperta	Volume totale	Volume residen.	Volume non resid.	Rapporto copertura	Indice densità fondiaria
	mq	mq	mc	Mc	mc	mq/mq	mc/mq
esistente	432	390	3.100			0,90	7,18
esistente e prevista	432	390	3.100			esistente	esistente



VARIANTE N° 1/2020  
 PROGETTO DEFINITIVO

**PIANO DI RECUPERO N. 18**

(rif. Alla tavola di PRGC n. 13 – CENTRO STORICO)

Rapporto di copertura (mq/mq)  
 Rc = esistente

Destinazioni d'uso ammesse:  
 -residenziale -accessoria e complementare alla  
 residenza  
 -terziaria (commerciale al dettaglio, turistico-  
 ricettiva, sportiva e tempo libero)  
 -artigianale di servizio

Volumetria totale  
 V = 6900

Allineamenti: filo edilizio prevalente esistente

H max = esistente con incrementi ammessi

N° piani f.t. = max 3 dalle NTA

	Sup. fond.	Sup. coperta	Volume totale	Volume residen.	Volume non resid.	Rapporto copertura	Indice densità fondiaria
	mq	mq	mc	mc	mc	mq/mq	mc/mq
esistente	1.448	874	6.900			0,60	4,77
esistente e prevista	1.448	874	6.900			esistente	esistente
Variazione	0	0	0				



VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

INDICE

PARTE PRIMA .....	2
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....	2
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....	2
Art. 1 - Applicazione del P.R.G.C. ....	2
Art. 2 - Sistemazione urbanistica .....	2
Art. 3 - Attività in corso ed opere a carattere temporaneo .....	3
Art. 4 - Elaborati costituenti il progetto di P.R.G.C.....	3
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.....	6
CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI.....	6
Art. 5 - Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale .....	6
Art. 6 - Definizione degli interventi edilizi.....	8
Art. 7 - Titoli abilitativi.....	11
Art. 8 - Condizioni per il rilascio del permesso di costruire .....	14
CAPO II - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI .....	16
Art. 9 - Riferimenti normativi .....	16
Art. 10 - Parametri ed indici edilizi ed urbanistici (N.B.: SOPPRESSO/STRALCIATO con precedente Variante 1/2010) .....	16
Art. 11 - Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici .....	16
TITOLO III - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO .....	18
CAPO I - DEFINIZIONI.....	18
Art. 12 - Classificazione delle aree .....	18
Art. 12 bis – Definizioni delle destinazioni d’uso.....	18
CAPO II – CLASSIFICAZIONE DELLE AREE .....	22
Art. 13 - Classi di intervento .....	22
Art. 13* – Limitazioni all'idoneità all'utilizzazione urbanistica .....	23
CAPO III - AREE DESTINATE ALLA RESIDENZA .....	42
Art. 14 - Aree destinate ad usi residenziali .....	42

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

Art. 15 - Aree di recupero .....	42
Art. 16 - Aree già strutturate per interventi di completamento e/o riordino (1D - 1E) - delle Tav. 11 e 12 in scala 1:2000 .....	48
Art. 17 - Aree già di nuovo impianto confermate 1 F .....	51
Art. 18 - Aree compromesse da interventi impropri 1G .....	53
Art. 18 bis - Aree di nuovo impianto ovvero aree residenziali di espansione 1 PE.....	54
CAPO IV -AREE DESTINATE AD IMPIANTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI .....	58
Art. 19 - Aree destinate ad impianti produttivi industriali e artigianali.....	58
Art. 20 - Aree ed impianti produttivi .....	60
2 A. - Aree per impianti industriali .....	61
2 B - Aree per impianti artigianali esistenti da attrezzare, di riordino nonché di nuovo impianto .....	63
Art. 20 ter - Area 2A 26.....	64
Art. 21 - Aree per impianti commerciali 2 D.....	65
Art. 22 - Aree per impianti produttivi esistenti ubicati in zone improprie 2 E .....	67
Art. 22bis - Aree di riqualificazione ai fini produttivi 2 F .....	68
CAPO V -AREE DESTINATE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE .....	70
Art. 23 -Aree produttive agricole 3 A .....	70
Art. 24 - Annucleamenti rurali 3 B .....	75
Art. 25 - Aree agricole improprie 3 C Aree inedificabili in contiguità agli abitati .....	76
CAPO VI - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE LOCALE .....	77
Art. 26 - 4A - 4B - 4C - 4D Aree per attrezzature e servizi di interesse locale in insediamenti residenziali .....	77
Art. 27 - 4E - Aree per attrezzature e servizi di interesse locale in insediamenti produttivi (industriali 2A e artigianali 2B) .....	78
Art. 27 bis - 4 F -Aree per attrezzature e servizi di interesse locale in insediamenti commerciali 2 D .....	79
Art. 28 – Impianti ed attrezzature tecnologiche.....	80
CAPO VIII - AREE A DESTINAZIONE SPECIALE.....	81
Art. 30 - 6 C - Area per impianti sportivi privati .....	81
Art. 31 - 6 A - Aree a parco privato, di contorno, inedificabili .....	81
Art. 32 - 6 B - Aree per strutture turistico-ricettive .....	82
Art. 32 bis - 6 E - Area per infrastrutture autostradali.....	83

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

<b>Art. 32 ter - 6 D – Aree di contorno dell’abitato</b> .....	<b>83</b>
<b>CAPO IX -AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA'</b> .....	<b>84</b>
<b>Art. 33 - Aree per il trasporto pubblico e infrastrutture per la circolazione</b> .....	<b>84</b>
<b>Art. 33 bis - Fasce di variabilità</b> .....	<b>85</b>
<b>CAPO X -AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE</b> .....	<b>86</b>
<b>Art. 34 -Vincolo idrogeologico</b> .....	<b>86</b>
<b>Art. 34 bis -Vincolo ambientale. Valle dei Savi</b> .....	<b>86</b>
<b>Art. 34 ter - Terre gravate da usi civici</b> .....	<b>87</b>
<b>Art. 35 -Indagini geologiche e geotecniche - Aree di dissesto</b> .....	<b>87</b>
<b>Art. 35bis – Anagrafe dei Siti da Bonificare – Distributori di carburanti</b> .....	<b>88</b>
<b>PARTE SECONDA</b> .....	<b>89</b>
<b>TITOLO IV - TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO</b> .....	<b>89</b>
<b>CAPO I - TIPI DI INTERVENTO</b> .....	<b>89</b>
<b>Art. 36 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente</b> .....	<b>89</b>
<b>Art. 37 - Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente</b> .....	<b>89</b>
<b>Art. 37 bis - Installazione delle verande mobili</b> .....	<b>90</b>
<b>Art. 37 ter - Recinzioni</b> .....	<b>91</b>
<b>Art. 38 - Interventi edilizi di nuova costruzione</b> .....	<b>92</b>
<b>Art. 38 bis -Eliminazione barriere architettoniche</b> .....	<b>92</b>
<b>Art. 39 - Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto</b> .....	<b>93</b>
<b>Art. 40 - Ampliamento di edifici esistenti</b> .....	<b>93</b>
<b>Art. 41 - Aree a verde privato</b> .....	<b>95</b>
<b>Art. 41bis - Piscine pertinenziali</b> .....	<b>95</b>
<b>Art. 42 - Autorimesse</b> .....	<b>95</b>
<b>Art. 43 - Aree di parcheggio privato</b> .....	<b>97</b>
<b>Art. 43bis - Indirizzi e prescrizioni per la sostenibilità ambientale.</b> .....	<b>97</b>
43bis.1 - Indirizzi per gli interventi residenziali .....	97
43bis.2 - Indirizzi per gli edifici produttivi .....	98
43bis.3 - Rapporto di permeabilità e verde privato nelle aree di nuovo insediamento .....	99
43bis.4 - Invarianza idraulica.....	99

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

43bis.5 - Smaltimento acque reflue e gestione delle acque meteoriche .....	99
43bis.6 - Aree a verde pubblico e privato .....	100
43bis.7 - Aree destinate a parcheggio .....	101
43bis.8 - Coperture con tetti verdi .....	101
43bis.9 - Smaltimento dei rifiuti urbani .....	101
43bis.10 - Contenimento dei consumi energetici .....	102
43bis.11 - Ricostituzione di siepi a carattere naturalistico e/o rimboschimenti .....	102
43bis.12 - Interventi sui corsi d'acqua.....	103
43bis.13 - Tutela delle acque sotterranee.....	103
43bis.14 – Misure per la protezione dell'avifauna .....	103
<b>Art. 43ter – Opere di compensazione ecologica.....</b>	<b>104</b>
<b>Art. 43quater – Prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale .....</b>	<b>105</b>
<b>CAPO II - VINCOLI DI INTERVENTO.....</b>	<b>109</b>
<b>Art. 44 - Autorizzazione all'insediamento commerciale .....</b>	<b>109</b>
<b>Art. 45 - Opere in aree attigue a strade provinciali e regionali.....</b>	<b>109</b>
<b>Art. 46 - Accessi controllati .....</b>	<b>110</b>
<b>Art. 47 - Vincoli ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) .....</b>	<b>110</b>
<b>Art. 48 - Elenco degli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) .....</b>	<b>111</b>
<b>Art. 49 - Conservazione dei fronti e di edifici specifici.....</b>	<b>111</b>
<b>Art. 50 - Aree e fasce di rispetto .....</b>	<b>111</b>
<b>Art. 51 - Interventi di sistemazione del suolo .....</b>	<b>115</b>
<b>Art. 52 - Attività di coltivazione di cave e torbiere e di escavazione dei corsi d'acqua .....</b>	<b>116</b>
<b>TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE .....</b>	<b>118</b>
<b>CAPO I - NORME FINALI .....</b>	<b>118</b>
<b>Art. 53 - Deroghe .....</b>	<b>118</b>
<b>Art. 54 - Norme in contrasto.....</b>	<b>118</b>
<b>CAPO II - NORME TRANSITORIE .....</b>	<b>119</b>
<b>Art. 55 - Domanda di Permesso di Costruire .....</b>	<b>119</b>
<b>Art. 56 - Tipologie edilizie .....</b>	<b>120</b>
<b>Art. 57 - Requisiti di agibilità .....</b>	<b>121</b>
<b>Art. 58 - Norme transitorie e di salvaguardia .....</b>	<b>121</b>

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

TITOLO VI - INSEDIAMENTI COMMERCIALI PER LA VENDITA AL DETTAGLIO SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DI CUI AL D.LGS 114/1998 -ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE DI CUI ALLA LR 29/12/2006 N. 38.....	122
<b>Art. 59 - Classificazione ed ambito di applicazione .....</b>	<b>122</b>
<b>(Art. 60 - Soppresso con precedente variante n. 1/2010).....</b>	<b>122</b>
<b>(Art. 61 - Soppresso con precedente variante n. 1/2010).....</b>	<b>122</b>
<b>Art. 62 - Riconoscimento delle zone di insediamento commerciale .....</b>	<b>122</b>
<b>Art. 63 - Parcheggi .....</b>	<b>123</b>
<b>Art 64 - Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande.....</b>	<b>126</b>
<b>(Art. 64 - Soppresso con precedente variante n. 1/2010).....</b>	<b>126</b>
<b>(Art. 65 - Soppresso con precedente variante n. 1/2010).....</b>	<b>126</b>
<b>(Art. 66 - Soppresso con precedente variante n. 1/2010).....</b>	<b>126</b>
<b>(Art. 67 - Soppresso con precedente variante n. 1/2010).....</b>	<b>126</b>
<b>(Art. 68 - Soppresso con precedente variante n. 1/2010).....</b>	<b>126</b>
<b>ALLEGATO A: TABELLE SINOTTICHE DELLE SINGOLE AREE .....</b>	<b>I</b>
<b>1. AREE DESTINATE ALLA RESIDENZA.....</b>	<b>II</b>
<b>2. AREE DESTINATE AD IMPIANTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI .....</b>	<b>XXI</b>
<b>ALLEGATO B: TABELLE QUANTITATIVE DELLE SINGOLE AREE .....</b>	<b>XXX</b>
<b>AREE DESTINATE ALLA RESIDENZA .....</b>	<b>XXXI</b>
Aree già strutturate per interventi di completamento e/o riordino 1D : rif. all'art. 16 .....	XXXII
Aree di nuovo impianto confermate (1F) : rif. all'art. 17 .....	XXXIII
Aree compromesse da interventi impropri (1G) : rif. all'art. 18.....	XXXIII
Aree residenziali di espansione (1 PE): rif. all'art. 18bis.....	XXXIV
<b>AREE PRODUTTIVE .....</b>	<b>XXXIV</b>
<b>Aree per impianti industriali (2A): rif. all'art. 20 .....</b>	<b>XXXV</b>
Aree per impianti artigianali esistenti da attrezzare, di riordino (2B): rif. all'art. 20 .....	XXXVI
Aree per impianti commerciali (2D): rif. all'art. 21 .....	XXXVI
Aree per impianti produttivi esistenti ubicati in zone improprie (2E): rif. all'art. 22 .....	XXXVI
<b>AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE LOCALE Aree per attrezzature e servizi di interesse locale in insediamenti residenziali (4A – 4B – 4C – 4D): rif. all'art. 26 .....</b>	<b>XLIII</b>
4A - Aree per istruzione .....	XLIII
4B – Aree per attività di interesse comune al servizio di insediamenti residenziali 4C - Aree di verde attrezzato al servizio di insediamenti residenziali 4D - Aree per parcheggi pubblici al servizio di insediamenti residenziali.....	XLIV
4C - Aree di verde attrezzato al servizio di insediamenti residenziali .....	XLV
	LIII

VARIANTE N° 1/2020  
PROGETTO DEFINITIVO

4D - Aree per parcheggi pubblici al servizio di insediamenti residenziali .....	XLVI
Aree per attrezzature e servizi di interesse locale in insediamenti produttivi 4 E (industriali 2A e artigianali 2B): rif. all'art. 27 .....	XLVIII
Aree per attrezzature/servizi di interesse locale in insediamenti commerciali (4F): rif. art. 27bis.....	XLIX
<b>ALLEGATO 1: CENTRO STORICO: DATI NORMATIVI DEI PIANI DI RECUPERO.....</b>	<b>L</b>
<b>PIANO DI RECUPERO N. 1 .....</b>	<b>LI</b>
<b>PIANO DI RECUPERO N. 2 .....</b>	<b>LII</b>
<b>PIANO DI RECUPERO N. 8 .....</b>	<b>LIII</b>
<b>PIANO DI RECUPERO N. 16 .....</b>	<b>LIV</b>
<b>PIANO DI RECUPERO N. 18 .....</b>	<b>LV</b>