

N.T.A. COORDINATE AGGIORNATE CON VARIANTE N. 10/2014

TITOLO PRIMO NORME GENERALI

art. 1 - Contenuti, finalità e struttura del Piano

- 1) Il P.R.G.I. disciplina l'attività urbanistica ed edilizia nei territori dei Comuni di Mongardino e Vigliano sulla base delle finalità e dei contenuti delle Leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia.
- 2) La Relazione illustrativa costituisce, oltreché motivazione delle scelte compiute, riferimento nel caso di eventuali dubbi sui contenuti e sulle prescrizioni del Piano.

art. 2 - Elaborati del Piano

- 1) Il presente P.R.G.I., é costituito dai seguenti elaborati:

- Elaborati tecnici E - Stato di fatto
- Elaborati tecnici relativi ai due Comuni

Elaborato tecnico E/1	Carta di sintesi della propensione al dissesto con classi di edificabilità	scala 1:10000
Elaborato tecnico E/2	Relazione illustrativa della carta di sintesi della propensione al dissesto con classi di edificabilità	
Elaborato tecnico E/2 bis	Integrazioni alla relazione illustrativa della carta di sintesi della propensione al dissesto con classi di edificabilità	

- Elaborati tecnici relativi al Comune di Mongardino

Elaborato tecnico E/M/1	Uso del suolo in atto ai fini agricoli e forestali	scala 1:5000
Elaborato tecnico E/M/2	Carta delle infrastrutture tecniche	scala 1:5000
Elaborato tecnico E/M/3/1	Insedimenti esistenti – Capoluogo	scala 1:2000
Elaborato tecnico E/M/3/2	Insedimenti esistenti - San Sebastiano- Stazione	scala 1:2000
Elaborato tecnico E/M/3/3	Insedimenti esistenti - Terpone - Garlasca - Valbocchetto	scala 1:2000
Elaborato tecnico E/M/3/4	Insedimenti esistenti - Camicia - Madonna- Valmontasca	scala 1:2000
Elaborato tecnico E/M/3/5	Insedimenti esistenti - schede riassuntive di indagine	
Elaborato tecnico E/M/4	Individuazione dei lotti asserviti all'edificazione rurale ai sensi dei commi 19° e 20° dell'articolo 25 L.R. 56/77 s.m.i.	scala 1:5000

- Elaborati tecnici relativi al Comune di Vigliano

Elaborato tecnico E/V/1	Uso del suolo in atto ai fini agricoli e forestali	scala 1:5000
Elaborato tecnico E/V/2	Carta delle infrastrutture tecniche	scala 1:5000
Elaborato tecnico E/V/3/1	Insedimenti esistenti - Capoluogo	scala 1:2000
Elaborato tecnico E/V/3/2	Insedimenti esistenti - Tiglione	scala 1:2000
Elaborato tecnico E/V/3/3	Insedimenti esistenti – Valgrande – Sabbionera	scala 1:2000
Elaborato tecnico E/V/3/4	Insedimenti esistenti - Camicia - Madonna- Valmontasca	scala 1:2000
Elaborato tecnico E/V/3/5	Insedimenti esistenti - schede riassuntive di indagine	
Elaborato tecnico E/V/4	Individuazione dei lotti asserviti all'edificazione rurale ai sensi dei commi 19° e 20° dell'articolo 5 L.R. 56/77 s.m.i.	scala 1:5000

- Elaborati tecnici P - Progetto
- Elaborati tecnici relativi ai due Comuni

Elaborato tecnico P/1	Relazione illustrativa
Elaborato tecnico P/2	Inquadramento generale
Elaborato tecnico P/3	Relazione geologico-tecnica
Elaborato tecnico P/3 bis	Integrazioni alla relazione geologico-tecnica
Elaborato tecnico P/3 tris	Integrazioni alla relazione geologico-tecnica
Elaborato tecnico P/4	Norme di attuazione e schede normative di intervento
Elaborato tecnico P/5	Tabelle riepilogative dei dati quantitativi
Elaborato tecnico P/6	Scheda quantitativa dei dati urbani secondo il modello fornito dalla Regione

- Elaborati tecnici relativi a Comune di Mongardino

Elaborato tecnico P/M/1	Planimetria generale (Mongardino)	scala 1:5000
Elaborato tecnico P/M/2/1	Sviluppo dei territori urbanizzati ed urbanizzandi - Capoluogo	scala 1:2000
Elaborato tecnico P/M/2/2	Sviluppo dei territori urbanizzati ed urbanizzandi - San Sebastiano- Stazione	scala 1:2000
Elaborato tecnico P/M/2/3	Sviluppo dei territori urbanizzati ed urbanizzandi - Terpone-Garlasca -Valbocchetto	scala 1:2000
Elaborato tecnico P/M/2/4	Sviluppo dei territori urbanizzati ed urbanizzandi - Camicia-Madonna-Valmontasca	scala 1:2000
Elaborato tecnico P/M/3	Sviluppo del Centro Storico (presentato all'aadozione del progetto definitivo)	scala 1:1000

- Elaborati tecnici relativi al Comune di Vigliano

Elaborato tecnico P/V/1	Planimetria generale (Vigliano)	scala 1:5000
Elaborato tecnico P/V/2/1	Sviluppo dei territori urbanizzati ed urbanizzandi - Capoluogo	scala 1:2000
Elaborato tecnico P/V/2/2	Sviluppo dei territori urbanizzati ed urbanizzandi - Tiglione	scala 1:2000
Elaborato tecnico P/V/2/3	Sviluppo dei territori urbanizzati ed urbanizzandi - Valgrande - Sabbionera	scala 1:2000
Elaborato tecnico P/V/2/4	Sviluppo dei territori urbanizzati ed urbanizzandi - Camicia - Madonna - Valmontasca	scala 1:2000
Elaborato tecnico P/V/3	Sviluppo del Centro Storico (presentato all'adozione del progetto definitivo)	scala 1:1000

- 2) Il livello delle informazioni di ciascun Elaborato tecnico cartografico è coerente alla scala di rappresentazione.
- 3) Conseguentemente, qualora, nell'attuazione del Piano, si riscontrassero discordanze fra tavole a scala diversa, è ritenuto prevalente e, conseguentemente, vincolante il contenuto dell'Elaborato tecnico redatto alla scala più dettagliata.
- 4) Più in particolare:
 - a) Gli Elaborati tecnici P/M/1 e P/V/1, rappresentanti la planimetria generale di ogni Comune hanno il compito di definire le previsioni del Piano Regolatore Generale su tutto il territorio comunale, con esclusione delle porzioni di territorio urbanizzate ed urbanizzande;
 - b) Gli Elaborati tecnici P/M/2 e P/V/2, rappresentanti gli sviluppi delle porzioni dei territori comunali urbanizzati ed urbanizzandi hanno il compito di definire le previsioni del Piano Regolatore Generale unicamente all'interno della perimetrazione a cui ciascun Elaborato tecnico si riferisce.

art. 3 - Definizioni

1) Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni:

Area Normativa di intervento

viene usata per normare tutte quelle porzioni di territorio comunale, la cui trasformazione è disciplinata con criteri, parametri e norme di attuazione omogenee, riportate sotto forma di schede, al Titolo secondo delle presenti Norme.

Zona normativa

viene usata per normare parti di Aree Normative di intervento, caratterizzate da omogenea morfologia di impianto e di uso, disciplinate da una normativa più particolareggiata rispetto a quella delle aree normative in cui ricadono.

St = superficie territoriale (mq)

viene usata per normare l'estensione delle Aree Normative per le quali sono prescritti gli interventi urbanistici di nuovo impianto, (punto 4) dell' articolo 6 delle presenti Norme) la cui attuazione è subordinata alla formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Essa comprende tutta la superficie dell'Area Normativa perimetrata dal Piano, con l'esclusione di quella delle parti di essa occupate da opere di urbanizzazione primaria o secondaria esistenti o già di proprietà di Enti preposti alla realizzazione del servizio previsto dal P. R. G. I.

Sf = superficie fondiaria (mq)

viene usata per normare l'estensione dell'area che è suscettibile di utilizzazione edilizia.

Per le Aree Normative per le quali sono prescritti gli interventi urbanistici di nuovo impianto, (punto 4) dell'articolo 6 delle presenti Norme) essa è data dalla differenza tra la superficie territoriale (St) e la superficie delle aree destinate dal P.R.G.I. ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

It = V/St = indice volumetrico di edificabilità territoriale (mc/mq)

viene usato per normare il volume massimo costruibile nelle Aree Normative per le quali sono prescritti gli interventi urbanistici di nuovo impianto, (punto 4) dell' articolo 6 delle presenti Norme) la cui attuazione è subordinata alla formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Il volume (V), così determinato, si intende uniformemente distribuito su tutte le aree che concorrono alla determinazione della St. L'uso di tale indice per normare la volumetria (V), equivale al riconoscimento del diritto di tutti i proprietari dei lotti, compresi nell'area di intervento, di concorrere, in misura direttamente proporzionale all'area dei lotti medesimi, alla formazione della volumetria. Lo Strumento Urbanistico Esecutivo, relativo a detta area, ha il compito, tra V altro, di "trasferire" la volumetria (V) sulle aree effettivamente edificabili anche non contigue e, cioè, sulle aree che concorrono alla formazione della superficie fondiaria (Sf).

If = V/Sf = indice volumetrico di edificabilità fondiaria (mc/mq)

viene usato per normare il volume massimo costruibile sull'area suscettibile di utilizzazione edilizia, cioè sulla Superficie fondiaria (Sf).

Sc = superficie coperta (mq)

viene usata per normare la porzione di Superficie fondiaria (Sf) occupata dall'edificio.

Essa è formata dalla proiezione orizzontale sul terreno di tutte le parti considerate ai fini del computo dei volume, ossia di tutte le parti chiuse e di quelle per cui non esista il vincolo a mantenerle perennemente aperte, come balconi, pensiline, etc.

Rct = Sc/St = rapporto territoriale di copertura (mq/mq)

viene usato per normare la quota massima di Superficie coperta (Sc) in rapporto alla Superficie territoriale (St). E' definito dal rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie territoriale (St).

$R_{cf} = Sc/Sf =$ rapporto fondiario di copertura (mq/mq)

viene usato per normare la quota massima di Superficie coperta (Sc) in rapporto alla Superficie fondiaria (Sf). E' definito dal rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

$U_t =$ indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

esprime la massima superficie lorda di pavimento (Slp) (anche suddivisa su più piani) edificabile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St).

$U_f =$ indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

esprime la massima superficie lorda di pavimento (Slp) (anche suddivisa su più piani) edificabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf).

$V =$ volumetria (mc)

costituisce l'entità delle costruzioni esistenti e di quelle di cui è prevista l'edificazione.

E' rappresentato dal volume del solido edificato, a qualunque uso destinato, costruito sulla superficie fondiaria di competenza, calcolato moltiplicando la superficie coperta per l'altezza media.

Il volume è misurato a partire dal piano del marciapiede o del terreno dopo la sua sistemazione (ovvero prima della sistemazione nel caso di reinterri realizzati a quota superiore a quella naturale del terreno prima dell'intervento), sino all'intradosso dei solai di copertura dei locali utilizzabili più elevati.

Nel computo sono esclusi i volumi delle sovrastrutture tecniche, delle rientranze e delle logge.

$H =$ Altezza degli edifici (mt)

è rappresentata dalla differenza tra la quota del terreno dopo la sua sistemazione (ovvero prima della sistemazione nel caso di reinterri realizzati a quota superiore a quella naturale del terreno prima dell'intervento), calcolata dal punto più basso della linea di spiccato delle pareti, e la quota dell'intradosso del solaio di copertura dei locali utilizzabili più elevati, o della gronda o dei cornicioni, se sono più alti. L'altezza come sopra definita non può in alcun punto del perimetro dell'edificio superare i limiti massimi stabiliti dal P.R.G.I., ad eccezione dei soli volumi tecnici (torrette ascensore, coperture vano scala, serbatoi idrici) e delle costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine e tralci per elettrodotti e simili), purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili.

$F_f =$ Filo di fabbricazione

è dato dal perimetro esterno delle murature, con l'esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi aperti e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di metri 1,50.

$C_s =$ Ciglio stradale

è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine e le altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

$D_s =$ Distacco dal ciglio stradale (mt)

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

Df = Distacco tra fabbricati (mt)

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

Dc = Distacco da confini privati (mt)

è la minima distanza che separa il fabbricato dal confine della proprietà, misurata lungo una linea perpendicolare al confine stesso, che si prolunga fino ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione della costruzione.

Slp = Superficie lorda di pavimento (mq)

è la superficie, misurata al lordo degli elementi verticali (quali i muri perimetrali, i tramezzi interni, i vani scala, i vani ascensore ecc.) di tutti i piani di un edificio o di un'unità immobiliare.

Sono esclusi dal calcolo della Slp:

- i porticati pubblici e privati;
- le logge, i terrazzi coperti ed i balconi;
- le superfici adibite a cantine ed a magazzini che non siano direttamente collegate al fabbricato od alla unità immobiliare principale;
- i volumi tecnici.

art. 4 - Classificazione delle Aree Normative di Intervento previste dal Piano Regolatore Generale.

- 1) Il Piano esercita la propria efficacia normativa distinguendo il territorio comunale con riferimento:
 - a) alle differenti caratteristiche intrinseche;
 - b) all'epoca dell'impianto
 - c) ai tipi di intervento urbanistico prescritti;
 - d) ai tipi di intervento edilizio consentiti;
 - e) alla classificazione prevista dall' art. 2 del Decreto Ministeriale n° 444 del 1968;
 - f) alle modalità di attuazione delle previsioni di Piano;
 - g) alle destinazioni d'uso principali e secondarie ammesse;
 - h) agli indici urbanistici ed edilizi prescritti;
- 2) A seconda del diverso combinarsi, nelle varie parti del territorio comunale, dei contenuti normativi sopra indicati, il territorio stesso viene suddiviso in Aree Normative di Intervento che, opportunamente indicate sulle tavole di Piano, consentono di definire topograficamente le prescrizioni normative del medesimo.
- 3) Ogni cambiamento del perimetro di tali Aree costituisce variante al P.R.G.I
- 4) Per ogni modifica del PRGC occorre prevedere una verifica della compatibilità delle proposte della Variante rispetto alle indicazioni del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011, accertando e dichiarando espressamente che le modifiche al PRGC rispettano gli indirizzi e le direttive delle Norme di Attuazione del citato P.T.R.
- 5) Le Aree Normative di Intervento individuate fanno riferimento ad una classificazione che, per ragioni di uniformità con il quadro normativo nazionale, è stata organizzata in modo tale da renderla confrontabile con quella delle "zone territoriali omogenee", prevista dall'art. 2 del D.M. 1444/68.
- 6) Tutte le Aree Normative di intervento sono classificate con un apposito segno grafico e, se necessario, con un riferimento alfanumerico.
- 7) La classificazione delle Aree Normative di Intervento è la seguente:
 - 1 - Aree urbanizzate, distinte in:
 - 1.1) Aree a prevalente destinazione residenziale, totalmente o parzialmente edificate, con gradi diversi di trasformabilità urbanistica, suddivise in:
 - 1.1) Zone centrali storiche a prevalente destinazione residenziale dei Capoluoghi di Mongardino e di Vigliano d'Asti

aree dotate di un basso grado di trasformabilità, interessata da agglomerati urbani di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, che necessitano di operazioni di riadattamento morfologico e funzionale, individuate cartograficamente da un segno di perimetro e da segni grafici differenti, a seconda del diverso livello qualitativo dell'edificio in esse insediato, distinte, nelle sole schede normative, da riferimenti alfanumerici (a.1.1 e a.1.2) e disciplinate dalle norme specifiche della relativa scheda di Area Normativa

1.1.2) Aree di consolidamento a prevalente destinazione residenziale

aree dotate di un basso grado di trasformabilità, individuate cartograficamente con uno stesso segno grafico, distinte, nelle sole schede normative, da un riferimento alfanumerico (b.0) e disciplinate dalle norme specifiche della relativa scheda di Area Normativa.

1.1.3) Aree di recupero urbanistico - edilizio

aree dotate di un basso grado di trasformabilità, interessate dalla presenza di edifici che rivestono interesse dal punto di vista storico, artistico o che necessitino di operazioni di riadattamento morfologico e funzionale, sono individuate cartograficamente con segni grafici differenti, a seconda del diverso livello qualitativo degli edifici in esse insediati, distinte, nelle sole schede normative, da un riferimento alfanumerico (b.1) e disciplinate dalle norme specifiche della relativa scheda di Area Normativa.

1.1.4) Aree di completamento a prevalente destinazione residenziale

aree facenti parte di nuclei frazionali perimetrati, per le quali si ravvisi la necessità di interventi edilizi singoli, sono individuate cartograficamente con uno stesso segno grafico, distinte, sia nelle schede normative, sia nella cartografia di Piano, da un differente riferimento alfanumerico (b.3) e disciplinate dalle norme specifiche della relativa scheda di Area Normativa.

1.2) Aree di riordino e completamento infrastrutturale a prevalente destinazione produttiva

aree, totalmente o parzialmente edificate, occupate da fabbricati di prevalente destinazione produttiva, per le quali si ravvisi la necessità di interventi edilizi di completamento degli insediamenti e di riordino e di potenziamento delle dotazioni infrastrutturali esistenti, individuate cartograficamente con uno stesso segno grafico, distinte da un differente riferimento alfanumerico (d.3) e disciplinate dalle norme specifiche della relativa scheda di Area Normativa.

1.3) Aree di completamento a prevalente destinazione sportiva e per l'impiego del tempo libero

aree, totalmente o parzialmente edificate occupate da fabbricati di prevalente destinazione sportiva e per l'impiego del tempo libero, per le quali si ravvisi la necessità di interventi edilizi di completamento degli insediamenti e di riordino e di potenziamento delle dotazioni infrastrutturali esistenti, individuate cartograficamente con uno stesso segno grafico, distinte da un differente riferimento alfanumerico (tl.3) e disciplinate dalle norme specifiche della relativa scheda di Area Normativa.

2 - Aree urbanizzabili, distinte in:

2.1) Aree di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale

aree in massima parte inedificate a basso o nullo grado di infrastrutturazione poste ai margini dei nuclei urbanizzati, a prevista destinazione residenziale, sono individuate cartograficamente con uno stesso segno grafico distinte sia nelle schede normative di intervento, sia nella cartografia di Piano, da un differente riferimento alfanumerico (c.4) e disciplinate dalle norme specifiche della relativa scheda di Area Normativa.

- 2.2) Aree di nuovo impianto a prevalente destinazione produttiva
aree in massima parte inedificate a basso o nullo grado di infrastrutturazione suscettibili di interventi per la realizzazione di nuovi e razionali insediamenti produttivi, artigianali e terziari sono individuate cartograficamente con uno stesso segno grafico, distinte, sia nelle schede normative di intervento, sia nella cartografia di Piano, da un differente riferimento alfanumerico (d.4) e disciplinate dalle norme specifiche della relativa scheda di Area Normativa.
- 2.3) Aree di nuovo impianto a prevalente destinazione terziaria-artigianale
Aree in massima parte inedificate a basso o nullo grado di infrastrutturazione suscettibili di interventi per la realizzazione di nuovi e razionali insediamenti terziari, artigianali e commerciali; sono individuate cartograficamente con uno stesso segno grafico, distinte sia nelle schede normative di intervento, sia nella cartografia di Piano, con un differente riferimento alfanumerico (dct.1) e disciplinate dalle norme specifiche della relativa scheda di Area Normativa. Relativamente alla destinazione commerciale, in assenza del previsto e obbligatorio adeguamento alla prescritta normativa, il Comune sarà tenuto ad applicare le Norme sostitutive di cui all'art. 30 dell'Allegato A alla D.G.R. n. 59-10831 del 24-03-2006.

3 – Aree non urbanizzabili:

- 3.1) destinate ad usi agricoli e disciplinate dalle norme specifiche di area;
3.2) sottoposte a vincoli di inedificabilità, individuate dal P.R.G.I. e disciplinate da norme specifiche.

art. 5 - Tipi di intervento edilizio

- 1) Il P.R.G.I. si attua mediante gli interventi edilizi definiti dalla vigente normativa Nazionale e Regionale in materia, integrata e meglio definita, con riferimento alla specificità del patrimonio edilizio esistente, dalle definizioni riportate al seguente comma 3).
- 2) Le schede delle differenti Aree Normative di Intervento, di cui al Titolo Secondo delle presenti Norme, definiscono i tipi di intervento edilizio consentiti dal Piano Regolatore per addivenire alla sua attuazione.
- 3) I tipi di intervento edilizio previsti dal P.R.G.I. sono i seguenti:

a) Interventi di manutenzione ordinaria

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

- a) Pulitura, riaggregazione, riancoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere "a vista" (come pietre, cementi decorativi, intonaci di graniglia, ecc.) utilizzando tecniche non alteranti le caratteristiche di detti materiali. In ogni caso, non è ammessa la tinteggiatura o la pitturazione di tali parti.
- b) Tinteggiatura e pitturazione delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (come intonaci normali, elementi in legno, ferro, ghisa). Tali ricoloriture devono essere consone alla caratterizzazione coloristica dell'ambiente e dell'edificio nel suo complesso.
- c) Ripristino degli intonaci e dei rivestimenti con tecniche e materiali uguali ai precedenti e comunque consoni alla caratterizzazione dell'edificio.
- d) Sostituzione degli elementi di protezione e di convogliamento delle acque (come canaline, faldali, gronde, pluviali) destinati ad essere periodicamente rinnovati. I nuovi elementi devono

avere conformazione analoga e materiali analoghi ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari dell'edificio.

e) Installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'edificio. A tal fine gli elementi, per quanto possibile, vanno occultati all'interno, oppure vanno collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio.

Tali interventi non devono comportare aperture nelle facciate, modifiche o realizzazione di volumi tecnici e alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dell'edificio.

f) Riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria dei tetti e del manto di copertura, conservando le originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio. Il manto di copertura sostituito deve essere della stessa categoria di materiale e deve avere la stessa conformazione e aspetto superficiale del precedente.

g) Sostituzione parziale dei serramenti esistenti con altri uguali (forma, colore, materiale, partitura) ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari.

h) Riparazione e sostituzione parziale delle finiture, dei balconi e delle ringhiere con elementi uguali (forma, colore, materiale) ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari.

i) Riparazione, consolidamento, rifacimento di finiture interne, da effettuarsi nel rispetto della caratterizzazione storica degli ambienti, mantenendo gli elementi qualificanti, asportando le aggiunte incongrue e reintegrando gli elementi mancanti di pregio con altri uguali o coerenti.

l) Riparazione e sostituzione di apparecchi igienico-sanitari, aggiunta di apparecchi e nuovi rivestimenti all'interno di locali già destinati a tali servizi.

m) Installazione, riparazione ed adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'ambiente. A tal fine gli elementi, per quanto possibile, vanno occultati all'interno, oppure vanno collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'ambiente.

b) Interventi di manutenzione straordinaria

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Tali interventi sono diretti a mantenere in efficienza gli edifici senza alterarne la caratterizzazione storicamente consolidata e senza aggiungere nuovi elementi; a reintegrare o rifare parti mancanti o irrimediabilmente deteriorate nel rispetto della detta caratterizzazione storicamente consolidata; ad asportare e sostituire, con i criteri predetti le parti recentemente rifatte e gli elementi aggiunti non congruenti con la caratterizzazione storica dell'edificio; a sostituire ed adeguare gli impianti tecnici esistenti nel rispetto della caratterizzazione storica dell'organismo edilizio. Rientrano nella manutenzione straordinaria, relativamente alle diverse parti degli edifici (esterno su spazi pubblici e spazi privati, parti comuni, cortili, giardini, interno dei corpi di fabbrica) le seguenti opere:

a) Tinteggiatura e pitturazione delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (come intonaci normali, elementi in legno, ferro, ghisa). Tali ricoloriture devono essere consone alla caratterizzazione coloristica dell'ambiente e dell'edificio nel suo complesso.

b) Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con materiali e tecniche coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'ambiente.

c) Riparazione e rinforzo di elementi e di finiture in modo congruente con i caratteri architettonici dell'edificio.

d) Asportazioni di elementi aggiunti incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e dell'ambiente urbano circostante.

e) Reintegrazione di elementi mancanti e degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi degradati che non sono più recuperabili con interventi di riparazione, Gli elementi reintegrati o sostituiti devono essere della stessa categoria di materiale e devono avere la stessa conformazione e lo stesso aspetto superficiale delle precedenti o di quelle originarie.

- f) Sostituzione totale dei serramenti esistenti con altri di forma, colore e materiale coerenti con i caratteri storici e architettonici dell'edificio
- g) Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati con tecniche congruenti ai caratteri dell'edificio. Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture ad esclusione del ripristino di aperture originarie occultate da tamponamenti.
- h) Sostituzione delle vetrine dei negozi prive di valore storico- artistico o ambientale con altre progettate in modo congruente con l'ambiente storicamente caratterizzato e con il disegno dell'edificio.
- i) Piccole modifiche nei prospetti per ricavare nuove vetrine per locali commerciali al piano terreno o nuove aperture agli altri piani, sfruttando possibilità offerte dal disegno dell'edificio, come apertura di finte finestre o finte porte e l'allungamento di finestre. Tali modifiche devono essere armonizzate con il disegno e la caratterizzazione storica dell'edificio.
- l) Eliminazione dei rivestimenti marmorei, plastici, in legno o altri materiali incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio, in corrispondenza delle vetrine dei negozi e ripristino degli intonaci e degli altri elementi in modo coerente.
- m) Piccole modifiche all'interno delle vetrine e delle bacheche commerciali esterne di valore storico-artistico o ambientale, nel rispetto della caratterizzazione architettonica dell'insieme commerciale tutelato.
- n) Sostituzione delle lastre e dei modiglioni in pietra dei balconi con elementi di uguale disegno e categoria di materiale.
- o) Coibentazione o sostituzione totale del manto di copertura e dell'orditura primaria e secondaria con tecniche e materiali congruenti con il carattere tipologico e architettonico dell'edificio e dell'ambiente storico circostante e con il mantenimento delle quote di imposta e di colmo della copertura. E' consentita la formazione di lucernai, di dimensioni massime pari a mt. 0,90x0,90, nella quantità di uno ogni 30 mq. di superficie di tetto (misurata in proiezione orizzontale).
- p) Costruzione di recinzioni e muri divisorii con disegno e materiali congruenti alle caratteristiche architettoniche dell'edificio di cui è pertinenza e dell'ambiente circostante.
- q) Reintegrazione delle pavimentazioni storiche esistenti con particolare attenzione alla ricomposizione del disegno dei chiusini, dei marciapiedi interni e delle "rotaie" confluenti negli assi e nei nodi del sistema distributivo principale dell'edificio.
- r) Rifacimento delle pavimentazioni con uso esclusivo di sistemi e di materiali tradizionali: "lastricati" di gneiss, "selciati" di ciottoli, cubettature in graniti e porfidi.
- s) Costruzione di intercapedini e centrali tecnologiche interrate con i ripristini di cui ai punti precedenti.
- t) Demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, apertura e chiusura di porte, anche in muri portanti, per adeguare l'unità immobiliare a nuovi criteri distributivi. Tali interventi non devono comportare la modificazione della destinazione d'uso e il frazionamento o l'aggregazione ad altre unità immobiliari.
- u) Realizzazione di nuovi servizi igienico sanitari con i relativi impianti, all'interno dell'unità immobiliare e di centrali tecnologiche e volumi tecnici nell'interrato e nel sottotetto, anche con limitati addizionali purché non interessino le falde del tetto verso gli spazi pubblici.
- v) Consolidamento statico di parti limitate degli elementi strutturali degradati. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni delle quote degli orizzontamenti. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
- z) Rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e le finiture originali. In corrispondenza di tali opere di consolidamento sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (max 10/15 cm).

c) Interventi di restauro conservativo

gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso (anche parzialmente o totalmente nuove) con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio e sono diretti :

- a conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale e ornamentale storicamente consolidata;
- ad eliminare le aggiunte e le superfetazioni incongrue in rapporto alla predetta caratterizzazione storicamente consolidata;
- a reintegrare gli elementi architettonici e decorativi, mancanti o deteriorati in modo non recuperabile; ad adattare, eventualmente, l'edificio alle esigenze di usi attuali riconosciuti dal Piano come compatibili, non alterando la caratterizzazione storica dell'edificio stesso.

Rientrano nel restauro conservativo, relativamente alle diverse parti degli edifici (esterno su spazi pubblici e spazi privati, parti comuni, cortili, giardini, interno dei corpi di fabbrica) le seguenti opere:

- a) Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari con eliminazione delle superfetazioni deturpanti. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo. Qualora si renda necessaria la sostituzione o il rifacimento di finiture ed elementi costitutivi del fronte dell' edificio perché degradati e non più recuperabili, si deve intervenire con l'impiego di materiali e tecniche originarie o ad esse affini. I nuovi elementi devono essere del tutto identici a quelli originari e a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari.
- b) Reintegrazione di elementi e parti mancanti, reintegrazione in corrispondenza degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi e parti degradate con tecniche e materiali uguali o coerenti a quelli esistenti o originari. Devono comunque essere recuperate le parti degradate di interesse architettonico e decorativo con interventi di riparazione e consolidamento ovunque possibile, procedendo alla sostituzione di elementi soltanto se non più recuperabili con altri di forma, disegno e materiale uguali agli esistenti o a quelli originari.
- c) Ripristino e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con tecniche e materiali coerenti con quelli esistenti o originari.
- d) Sostituzione dei serramenti esistenti, qualora non più recuperabili, con altri in tutto uguali (forma, colore, materiale e disegno) a quelli sostituiti o a quelli originari.
- e) Ripristino di aperture originarie occultate, eliminazione di aperture se non conformi alla caratterizzazione storica dell'edificio, riapertura di logge, gallerie e porticati facenti parte del disegno originario dell'edificio.
- f) Rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili con interventi di consolidamento, mantenendo la conformazione, i materiali e le tecniche originarie.
- g) Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e del manto di copertura, con il mantenimento della sagoma, delle pendenze originali, della quota di imposta e di colmo della copertura. Devono essere conservate le eventuali originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio. I nuovi elementi di copertura devono essere dello stesso materiale, devono avere la stessa conformazione e aspetto di quelli sostituiti o di quelli originari dell'edificio. I nuovi camini o elementi per sfiati e aerazioni devono essere di disegno coerente con la caratterizzazione storica dell'ambiente. E' consentita la formazione di lucernai, di dimensioni massime pari a mt. 0,90x0,90, nella quantità di uno ogni 30 mq. di superficie di tetto (misurata in proiezione orizzontale).
- h) Reintegrazione e "riapertura" delle parti distributive comuni di pregio occultate da tamponamenti, tramezzature, soffittature, soppalcature (es. androni, porticati, logge, gallerie). Ripristino e valorizzazione dei collegamenti e dei percorsi originari verticali e orizzontali.

- i) Inserimento di un nuovo ascensore all'interno dei corpi di fabbrica, al di fuori degli spazi di scala e di androne. Tale inserimento, non deve alterare elementi di ambienti architettonici di pregio. In ogni caso:
 - non è ammesso l'inserimento dell'ascensore nelle scale padronali e di rappresentanza e nelle scale con tromba ed archi rampanti;
 - non è ammesso l'inserimento dell'ascensore negli spazi di cortile e giardino improntati ad un chiaro disegno architettonico.
- l) E' ammessa la realizzazione di autorimesse interrato, purché le pavimentazioni e le aiuole vengano reintegrate o rifatte con particolare attenzione alla ricomposizione del disegno dei chiusini, dei marciapiedi interni e delle "rotaie" confluenti negli assi e nei nodi del sistema distributivo principale dell'edificio.
- m) Rifacimento delle pavimentazioni con uso esclusivo di sistemi e di materiali tradizionali: "lastricati" in pietra, "selciati" di ciottoli, cubettature in graniti e porfidi. Non sono ammesse pavimentazioni in materiali bituminosi.
- n) Eliminazione di superfetazioni quali tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie e bassi fabbricati incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e dell'ambiente.
- o) Restauro e ripristino di elementi e parti con particolare attenzione per quelle caratterizzate dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi.
- p) Demolizione e realizzazione di tramezzi, apertura e chiusura di porte nei muri portanti per l'eventuale creazione di servizi igienici, per limitate modifiche distributive in ambienti privi di pregio nonché per l'articolazione in unità immobiliari senza alterare elementi decorativi e architettonici di pregio. In particolare dovrà essere salvaguardata l'originaria sequenza degli ambienti di rappresentanza ai "piani nobili" di palazzi e palazzine senza modificarne l'impianto distributivo. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- q) Installazione, riparazione ed adeguamento di reti ed impianti. in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'edificio. A tal fine gli elementi vanno occultati all'interno e vanno collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio o delle sue parti connotanti.
- r) Consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni delle quote degli orizzontamenti. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
- s) Rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e le finiture originali. In corrispondenza di tali opere di consolidamento sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (max 10/15 cm).

d) Interventi di risanamento conservativo

finalizzati al recupero funzionale dell'edificio per destinazioni ammesse dagli strumenti urbanistici, nel rispetto del disegno esterno, delle strutture dell'edificio e dei caratteri di legame con l'ambiente e con il tessuto edilizio circostante.

Rientrano nel risanamento conservativo, relativamente alle diverse parti degli edifici (esterno su spazi pubblici e spazi privati, parti comuni, cortili, giardini, interno dei corpi di fabbrica) le seguenti opere:

- a) Rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili mantenendo il posizionamento e la conformazione del disegno originario, utilizzando materiali e tecniche congruenti e salvaguardando gli elementi di pregio.
- b) Sostituzione degli elementi costitutivi del fronte con impiego di tecniche e materiali congruenti rivolti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e della salvaguardia degli elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

- c) Sostituzione di abbaini aggiunti con caratteri incongrui con altri di disegno coerente ai caratteri dell'edificio.
- d) Eliminazione o sostituzione delle scale prive di elementi di pregio. Nella creazione di nuovi vani scala devono essere adottate tecniche costruttive, materiali e elementi di forma e disegno coerente con i caratteri dell'edificio.
- e) Integrazione del sistema distributivo caratterizzante l'organismo edilizio con nuove scale e nuovi ascensori. L'intervento non deve alterare i rapporti storici di gerarchia dei nodi di collegamento verticale. Tali scale e ascensori devono essere collocati, per quanto possibile, all'interno di corpi di fabbrica, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio. Nella creazione di nuovi vani scala devono essere adottate tecniche costruttive, materiali ed elementi di forma e disegno coerente con i caratteri dell'edificio.
- f) Modeste modifiche dei prospetti dell'edificio al fine di realizzare al piano terreno, nuove aperture purché contenute nei limiti fisi offerti dal disegno architettonico dell'edificio e congruenti con tale disegno.
- g) Modeste modifiche dei prospetti dell'edificio per mutate esigenze distributive interne, aggiunta di logge e balconi se coerenti con il disegno originario ed i caratteri dell'edificio.
- h) Reintegrazione e ripristino delle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.
- i) Realizzazione di lucernai limitatamente alla necessità di aerazione e illuminazione dei servizi igienici e dei locali sottotetto. E' consentita la formazione di lucernai, con dimensioni massime pari a mt. 0,90x0,90, nella quantità di uno ogni 30 mq. di superficie di tetto (misurata in proiezione orizzontale).
- l) Non sono ammesse alterazioni volumetriche e di sagoma dei tetti ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici).
- m) Eliminazione di tettoie e bassi fabbricati recenti o incongrui rispetto ai caratteri dell'edificio e dell'ambiente.
- n) Demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, apertura e chiusura di porte nei muri portanti per adeguare l'edificio a mutate esigenze d'uso o per aggregare o suddividere le unità immobiliari, purché non compromettano le tipologie, le strutture e i caratteri storici dell'edificio.
- o) Consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
- p) Rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e le e finiture originali. In corrispondenza di tali opere di consolidamento sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (più e meno 10/15 cm).
- q) Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate.
- r) Sostituzione per necessità statiche degli orizzontamenti, quando questi non presentino elementi di pregio, e non siano recuperabili con opere di consolidamento. I nuovi orizzontamenti dovranno essere realizzati possibilmente con materiali originari o preesistenti, nel rispetto dei caratteri storici e costruttivi dell'edificio e potranno essere ammesse lievi modifiche di quota.
- s) Opere idonee a determinare la suddivisione di unità immobiliari e l'aumento del numero di queste.

e) Interventi di ristrutturazione edilizia ((Art. 3 comma d) DPR 380/2001 e s.m. e i., come modificato dall'art. 30 d.lgs. 69/2'013): di tipo A

~~Per la definizione del tipo di intervento denominato "ristrutturazione edilizia di tipo A" si fa riferimento alla Circolare 5/SC/URB del 27 aprile 1984 che si intende integralmente richiamata per quanto riguarda la definizione oggetto del presente punto.~~

~~e bis) Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B~~

~~Per la definizione del tipo di intervento denominato "ristrutturazione edilizia di tipo B" si fa riferimento alla Circolare 5/SG/URB del 27 aprile 1984 che si intende integralmente richiamata per quanto riguarda la definizione oggetto del presente punto.~~

gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; nonché quelli 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 vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

f) Interventi di ristrutturazione urbanistica

gli interventi 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.

g) Interventi di completamento

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

h) Interventi di ampliamento

gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su edifici esistenti, al fine di incrementare la superficie lorda di pavimento (Slp) e la volumetria (V) preesistenti, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative alla quantificazione dell'incremento consentito, agli allineamenti, alle altezze massime degli edifici.

i) Interventi di nuovo impianto

gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.

l) Interventi di demolizione e ricostruzione

gli interventi che prevedono la demolizione e successiva immediata ricostruzione di edifici, la ricostruzione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, può avvenire entro i limiti della superficie lorda di pavimenti (S.l.p.) e della volumetria (V) preesistenti e nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nel Piano regolatore generale.

m) Interventi di demolizione

gli interventi che prevedono la demolizione di edifici non accompagnata da contestuale riedificazione.

- 4) Gli interventi di recupero dalla lettera a) alla lettera e) di cui al precedente comma, si intendono in successione graduale di importanza, essendo sempre consentiti, ancorché non previsti, quelli di grado minore rispetto a quello tipicamente ammesso.
- 5) Quando a giudizio della Commissione Igienico - Edilizia, l'effettiva consistenza di un edificio, o di una sua parte, non corrispondesse alle caratteristiche che avevano guidato alla definizione

dei tipi di intervento edilizio di recupero del patrimonio edilizio esistente - tipi a), b), c) d) consentiti, così come definiti dalla relativa scheda di Area Normativa di Intervento, il Consiglio Comunale, con la procedura di cui al successivo comma, può procedere alla variazione del tipo di intervento edilizio consentito fino al limite della ristrutturazione edilizia ~~di tipo B.~~

- 6) Le modificazioni del Piano Regolatore Generale di cui al precedente comma sono assunte dal Comune con le procedure dettate dall' articolo 17 della Legge Regionale 56/77 e s.m. e i., e, più precisamente, con deliberazione consiliare soggetta al solo controllo di legittimità; la deliberazione medesima è trasmessa, contestualmente all'invio al Comitato Regionale di Controllo, alla Regione, cui è data facoltà di annullarla, con deliberazione motivata della Giunta Regionale, da assumersi nel termine perentorio di 120 giorni dal ricevimento della deliberazione del Comune.
- 7) Nel caso in cui sia ammesso un tipo d'intervento edilizio di maggiore importanza, il Sindaco, su proposta della Commissione Igiene - Edilizia, può prescrivere, nel limite della compatibilità rigorosamente tecnica, il restauro conservativo per manufatti isolati o elementi architettonici di valore storico, ambientale, documentario (quali portali, archi, edicole, fontane, pozzi, scale, balconi, loggiati, apparati ornamentali di facciata, insegne; strutture archivolte e architravate, soffitti, pavimenti, affreschi, etc.).
- 8) Gli interventi di restauro conservativo, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia ~~(di tipo A e B)~~ dovranno comprendere obbligatoriamente l'eliminazione delle superfetazioni degradanti.
- 9) Si intendono per superfetazioni degradanti le aggiunte non costituenti ampliamenti organici dell'edificio, quali tettoie, depositi, wc esterni, elementi prefabbricati, baracche etc.
- 10) L'istanza relativa ad interventi di demolizione e ricostruzione (punto 1) che precede) consentiti dal P.R.G.I., dovrà essere proposta per l'approvazione in due tempi successivi e, più in particolare, mediante:
 - a) la preventiva richiesta di demolizione finalizzata a successiva ricostruzione, dalla quale risulti l'assoluta ed imprescindibile necessità dell'intervento, che dovrà essere motivato da notevoli e documentate carenze strutturali del fabbricato;
 - b) la notifica da parte del Comune, nel caso in cui acconsenta alla demolizione, dell' assenso alla richiesta di cui al precedente punto a), da corredare con le prescrizioni relative alle principali caratteristiche tipologico-costruttive, ai materiali di finitura ed ai particolari delle fronti prospettanti su spazi pubblici, a cui dovrà uniformarsi la ricostruzione;
 - c) la definitiva istanza di ricostruzione, da proporre, sulla scorta delle prescrizioni dettate dall'Amministrazione Comunale per effetto del punto b) che precede.

art. 6 - Tipi di intervento urbanistico

- 1) Al fine di determinare le trasformazioni ammesse nelle varie parti del Territorio, il Piano prescrive, per la propria attuazione, differenti tipi di intervento urbanistico.
- 2) Essi si riferiscono alle diverse Aree Normative di Piano Regolatore e ricomprendono uno o più tipi di intervento edilizio consentiti.
- 3) I tipi di intervento urbanistico previsti sono i seguenti:
- 0) consolidamento: costituito dal complesso di operazioni possibili nelle aree pressoché totalmente edificate, con edificazione relativamente recente, per le quali, allo stato attuale, non si ritengono proponibili interventi di trasformazione urbanistica. Rientrano nell'intervento urbanistico di consolidamento i seguenti interventi edilizi disciplinati dalle singole Tabelle di area:
 - manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;
- restauro conservativo;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia (~~di tipo A e B~~);
- ristrutturazione urbanistica (subordinato a strumento urbanistico esecutivo);
- ampliamento;
- ricostruzione;
- demolizione;
- completamento.

- 1) recupero urbanistico-edilizio: costituito dal complesso di operazioni finalizzate alla conservazione ed alla riqualificazione del tessuto urbano, mediante interventi di migliore utilizzazione di recupero, di risanamento e di ricostituzione del patrimonio edilizio esistente. Rientrano nell'intervento urbanistico di recupero urbanistico - edilizio i seguenti interventi edilizi disciplinati dalle singole Tabelle di area:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro conservativo;
 - risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia (~~di tipo A e B~~);
 - ampliamento;

- 2) ampliamento: costituito dal complesso di operazioni rivolte alla utilizzazione di aree libere situate in porzioni di territorio già parzialmente edificate e dotate, in buona misura, delle principali opere di urbanizzazione. Rientrano nell'intervento urbanistico di completamento i seguenti interventi edilizi disciplinati dalle singole Tabelle di area :
 - completamento;

- 3) nuovo impianto: costituito dal complesso di operazioni rivolte alla utilizzazione di aree inedificate e, in larga misura, prive delle opere di urbanizzazione. Rientrano nell'intervento urbanistico di nuovo impianto i seguenti interventi edilizi disciplinati dalle singole Tabelle di area:
 - nuovo impianto.

art. 7 - Destinazioni d'uso

- 1) Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso il Piano fa riferimento alla seguente classificazione normativa degli usi del suolo e degli insediamenti:
 - R. residenziale: relativo all'attività abitativa;
 - C. commerciale: relativo alle attività commerciali, al dettaglio, all'ingrosso e di grande distribuzione, dei pubblici esercizi e delle attività artigianali di servizio.
Tale categoria di attività é suddivisa nelle seguenti due classi di destinazione d'uso:
 - C.1 - attività che occupano unità immobiliari di superficie lorda di pavimento inferiore a 400 mq.;
 - C.2 - attività che occupano unità immobiliari di superficie lorda di pavimento uguale o superiore a 400 mq.
 - D. direzionale: relativo alle attività di direzionalità privata, delle libere professioni, del credito, della finanza e delle assicurazioni, delle attività congressistiche ed espositive.
Tale categoria di attività é suddivisa nelle seguenti due classi di destinazione d'uso:
 - D.1 - attività che occupano unità immobiliari di superficie lorda di pavimento inferiore a 400 mq.;

D.2 - attività che occupano unità immobiliari di superficie lorda di pavimento uguale o superiore a 400 mq.

TR. turistico-ricettivo: relativo alle attività turistiche, di tipo ricettivo alberghiero, di residenza comunitaria attrezzata (quali case di riposo per anziani, collegi, case di cura, case protette, strutture di riabilitazione per disabili e per ex tossicodipendenti, etc.) comprensive dei necessari servizi.

Tale categoria di attività é suddivisa nelle seguenti due classi di destinazione d'uso:

TR.1 - attività che occupano unità immobiliari di superficie lorda di pavimento inferiore a 400 mq.;

TR.2 - attività che occupano unità immobiliari di superficie lorda di pavimento uguale o superiore a 400 mq.

T.L. tempo libero: relativo alle attività sportive, culturali e per l'impiego del tempo libero di iniziativa privata, comprensive dei necessari servizi.

P. produttivo: relativo alle attività industriali ed artigianali di produzione, alle attività integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, il commercio dei beni prodotti, i servizi d'impresa, la ricerca tecnologica. Le attività inerenti il trattamento e lo stoccaggio delle merci finalizzate al trasporto delle medesime.

Tale categoria di attività é suddivisa nelle seguenti due classi di destinazione d'uso:

P.1 - attività che occupano unità immobiliari di superficie lorda di pavimento inferiore a 200 mq.;

P.2 - attività che occupano unità immobiliari di superficie lorda di pavimento uguale o superiore a 200 mq.

S. servizi sociali: relativo alle attività ed alle attrezzature tecniche necessarie per assicurare gli standards urbanistici stabiliti dalla vigente Normativa Nazionale e Regionale in materia.

A. agricolo: relativo all'attività di coltivazione, di allevamento, agrituristica e zootecnica, ivi comprese le attività di conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli tipici locali, del bestiame e dei prodotti dell'allevamento, purché in funzione della produttività dell'azienda agricola.

M. mobilità: relativo alle attività di trasporto delle persone e delle merci. Tale categoria di attività é suddivisa nelle seguenti due classi di destinazione d'uso:

M.1 - attività di circolazione (essendo, quella di sosta, già compresa in S.), che richiedono spazi pubblici o ad uso pubblico;

M.2 - attività di sosta degli autoveicoli all'interno di autorimesse ad uso privato.

- 2) La destinazione d'uso di un immobile esistente é quella legittimamente in atto alla data di adozione del progetto preliminare del P.R.G.I., ovvero quella definita per effetto di successive concessioni edilizie. Nel caso in cui, al momento della determinazione, non esistano attività in atto, si fa riferimento all'ultima destinazione d'uso legittimamente esercitata, ovvero a quella catastalmente censita.
- 3) Costituisce trasformazione urbanistica del territorio, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1 della legge 28/01/1977 n. 10, il passaggio, ove ammesso dalle Norme di P.R.G.I., della destinazione d'uso effettiva di un bene dall'una all'altra delle classi di cui al comma precedente.

- 4) Le schede delle differenti Aree Normative di Intervento, di cui al Titolo Secondo delle presenti Norme, definiscono le destinazioni d'uso prevalenti e le destinazioni d'uso secondarie, precisando, per le aree considerate di tipo plurifunzionale, le forme di compatibilità localizzativa tra attività afferenti a diverse classi di destinazione d'uso.
- 5) Non sono ammessi cambiamenti di destinazioni d'uso che siano in contrasto con le destinazioni prevalenti e secondarie ammesse dal P.R.G.I.
- 6) Le attività di tipo commerciale (C), ove ammesse dalle schede dell'Area normativa di intervento di appartenenza, potranno essere localizzate nel rispetto delle limitazioni eventualmente poste dal Piano di Adeguamento della Rete Distributiva Commerciale.
- 7) Per gli edifici che, alla data di entrata in vigore del presente Piano, siano occupati da attività in contrasto con le destinazioni d'uso prescritte dal Piano stesso, sono consentiti, con il mantenimento delle attività improprie in atto, esclusivamente interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria a meno di eccezioni espressamente previste dalle schede particolari di ciascuna Area normativa di intervento.

art. 8 - Modalità di attuazione degli interventi previsti dal Piano Regolatore Generale

- 1) Il P.R.G.I. si attua mediante Strumenti Urbanistici Esecutivi pubblici e privati, ovvero mediante interventi subordinati al semplice rilascio di una Autorizzazione o di una Concessione Edilizia (eventualmente convenzionata ai sensi dell'articolo 49 – 5° comma della L.R. 56/77 e s.m. e i.), rispondenti alle prescrizioni cartografiche e normative del Piano.
- 2) Per le Aree Normative in cui sono prescritti gli interventi urbanistici di consolidamento, di recupero urbanistico - edilizio e di completamento, (punti 0) - 1) e 2) del precedente articolo 6), il Piano si attua direttamente, senza la preventiva formazione ed approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, mediante il rilascio di Autorizzazioni o Concessioni edilizie con o senza Convenzione.
- 3) In tali aree il rilascio della Concessione edilizia, in casi di particolare complessità dell'intervento previsto ed ove si richieda la realizzazione di opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il preventivo coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione degli interventi e delle opere di urbanizzazione, può essere subordinata dal Consiglio Comunale alla preventiva redazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo individuato tra quelli previsti dalla normativa Nazionale e Regionale vigente in materia.
- 4) Ai sensi dell'articolo 17 - comma 8° e 9° della L.R. 56/77 e s. m. e i., le modificazioni del Piano Regolatore Generale di cui al precedente comma sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare soggetta al solo controllo di legittimità; la deliberazione medesima è trasmessa, contestualmente all'invio al Comitato Regionale di Controllo, alla Regione, cui è data facoltà di annullarla, con deliberazione motivata della Giunta Regionale, da assumersi nel termine perentorio di 120 giorni dal ricevimento della deliberazione del Comune.
- 5) Le aree di recupero urbanistico - edilizio a.1.1., a.1.2 sono definite beni culturali ambientali da salvaguardare ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. e i. Le aree di recupero urbanistico - edilizio a.1.1, a.1.2 e b.1 sono definite "zone di recupero" ai sensi dell'articolo 27 della legge 05/08/78 n° 457. La cartografia del Piano Regolatore Generale perimetra il complesso del Castello di Vigliano d'Asti, comprensivo delle sue pertinenze; il rilascio di concessioni edilizie relative ad edifici o loro porzioni ricompresi all'interno di tale complesso é subordinato alla formazione, ai sensi della Legge 5/8/1978 n. 457 (e s. m. e i.) di un Piano di Recupero unitario.
- 6) Per gli effetti di cui all'art. 28 della stessa legge, si procederà con individuazioni specifiche.
- 7) Poiché il Piano Regolatore individua, per ciascun edificio compreso nelle aree di recupero urbanistico - edilizio, i tipi di intervento ammessi e le modalità attuative, non si fa luogo alle limitazioni di cui al penultimo comma dell'art. 41 bis della legge Regionale 5.12.1977 n. 56 (e sue modifiche ed integrazioni).
- 8) Per l'attuazione del P.R.G.I. nelle "zone di recupero" perimetrata ai sensi dell'articolo 27 della legge 05/08/78 n° 457, l'unità interessata alla redazione dello Strumento urbanistico esecutivo (Piano di Recupero) dovrà essere estesa ad un ambito non inferiore a tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica.

- 9) Per le Aree Normative per le quali é prescritto l'intervento urbanistico di nuovo impianto, (punto 4) del precedente articolo 6 delle presenti norme), il Piano si attua mediante la preventiva formazione ed approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, individuato tra quelli previsti dalla normativa Nazionale e Regionale vigente in materia.
- 10) Nelle Aree Normative di Intervento definite "Aree Normative di Intervento Speciali", il Piano Regolatore definisce:
 - a) la precisa individuazione degli immobili già acquisiti o da acquisire al fine di realizzare gli interventi pubblici;
 - b) le destinazioni d'uso delle singole aree;
 - c) gli interventi consentiti, con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - d) le principali indicazioni planovolumetriche prescritte per gli interventi attuativi.
- 11) Nelle "Aree normative di intervento speciali" possono essere proposte variazioni alle indicazioni particolareggiate prescritte dal P.R.G.I. nei casi e nei limiti definiti dalle prescrizioni particolari della relativa scheda di Area Normativa.
- 12) In sede di attuazione del Piano Regolatore Generale e dei relativi Strumenti Urbanistici Esecutivi, il Comune può procedere, con propria Deliberazione, presa ai sensi dell'articolo 17 - comma 8° e 9° della L.R. 56/77 e s. m. e i., alla delimitazione di comparti costituenti unità d'intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendente immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti, così come indicato dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia.
- 13) La delimitazione dei comparti può avvenire anche su aree non soggette a disciplina di Piano Particolareggiato vigente.

art. 9 - Aree per servizi sociali di interesse locale e norme per il rispetto degli standards urbanistici nell'attuazione del Piano

- 1) Il P.R.G.I. vincola ed individua cartograficamente le aree destinate alla realizzazione di servizi sociali di interesse locale nella misura stabilita dalla vigente Normativa Nazionale e Regionale in materia, in relazione all'entità ed alla destinazione d'uso degli insediamenti confermati e di quelli previsti.
- 2) Il Piano individua cartograficamente per classi e per eventuali sottoclassi le aree già utilizzate, ovvero vincolate, per servizi (S), dimensionate ai sensi del precedente comma.
- 3) L'Amministrazione Comunale, senza che ciò costituisca variante, può individuare, ai sensi e con le procedure dell'articolo 1 della legge 3 gennaio 1978, n. 1, in sede di attuazione della previsione di Piano, una sottoclasse di servizio diversa da quella cartograficamente definita.
- 4) L'intervento sulle aree vincolate a servizi dal P.R.G.I. é riservato, di norma, alla Pubblica Amministrazione.
- 5) Sulle aree a specifica destinazione, escluso ogni passaggio a sottoclasse diversa, il Comune può concordare con i privati la realizzazione, da parte di questi, di servizi pubblici (S).
- 6) Il rapporto dovrà essere disciplinato da una Convenzione tra il privato e la Pubblica Amministrazione, regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene al fine di garantirne prioritariamente un'accettabile forma di pubblica fruibilità.
- 7) Sugli edifici esistenti che ricadano su aree vincolate dal P.R.G.I. a servizi sociali di interesse locale, sono consentiti unicamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro senza mutamento di destinazione d' uso e di risanamento conservativo senza mutamento di destinazione d'uso.
- 8) Il rilascio di permessi di costruire relativi ad interventi da realizzarsi su appezzamenti ricompresi nelle aree di completamento a destinazione principale residenziale (b.3) o produttiva (d.3), posti lungo strade pubbliche (o di prevista acquisizione pubblica) per i quali la cartografia di P.R.G.I. preveda fasce a verde od a parcheggio pubblico, è subordinata alla previsione di arretramento della recinzione di proprietà, lungo il limite tra le aree edificabili e le aree vincolate a servizio, fatti salvi, comunque, arretramenti di maggiore entità prescritti dalla normativa vigente in materia.
- 9) Nel caso di interventi di mutamento di destinazione d'uso e di interventi da attuarsi tramite Concessione convenzionata o la preventiva approvazione di uno Strumento Urbanistico

Esecutivo, dovranno essere assicurati, con riferimento all'entità ed alle destinazioni d'uso dell'intervento previsto, il reperimento e la cessione gratuita alla Pubblica Amministrazione delle aree necessarie per il rispetto degli standard urbanistici definiti dalla vigente Normativa Nazionale e Regionale in materia, nella misura indicata dalla relativa scheda di Area Normativa.

- 10) Nell' eventualità in cui, nei casi di cui al comma precedente con l'esclusione degli interventi da attuarsi tramite la preventiva approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo ovvero a seguito di permesso di costruire convenzionato, non sia possibile il reperimento delle aree per servizi costituenti la dotazione minima prevista dalla scheda normativa di Area Normativa, è ammesso provvedere per equivalente, corrispondendo al Comune l'importo necessario per l'acquisizione e le finalità di tali aree.
- 11) Allo scopo di quantificare gli importi in moneta da corrispondere nel caso descritto al comma precedente, l'Amministrazione Comunale provvede, a mezzo di apposita Deliberazione, a definire appositi valori parametrici e ad aggiornarli con scadenze almeno annuali.
- 12) Le schede relative alle differenti Aree Normative di Intervento, di cui al Titolo secondo delle presenti norme, individuano le parti di territorio per le quali, in sede di formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo o all'atto del rilascio di permessi di costruire convenzionati, è previsto, ai fini del rispetto degli standard urbanistici, l'assoggettamento ad uso pubblico di aree private, definendone le proporzioni e le particolari condizioni relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture realizzate.

art. 10 - Aree destinate alla pubblica viabilità

- 1) Gli Elaborati tecnici cartografici di P.R.G.I. riportano i tracciati e le dimensioni delle strade pubbliche esistenti e previste nel territorio comunale, con esclusione di quelle la cui definizione è rimandata alla redazione di Strumenti urbanistici esecutivi.
- 2) La sezione minima utile delle strade pubbliche di nuova previsione di Piano o di Strumenti urbanistici esecutivi, non deve, comunque, essere inferiore a mt. 8,00 per strade veicolari a doppio senso di marcia ed a mt. 4,00 per strade veicolari a senso unico.
- 3) Sono ammesse sezioni utili inferiori a quelli prescritti dal comma precedente, qualora sia possibile instaurare sensi unici sulla rete viaria esistente o prevista, o siano contemplati percorsi pedonali in sede propria complementari a quelli veicolari.
- 4) La sezione minima utile delle strade agricole di nuova realizzazione non deve essere inferiore a mt. 4,00 e deve essere munita di fossi laterali per lo smaltimento delle acque meteoriche.
- 5) Nella redazione di Strumenti urbanistici Esecutivi, potranno essere proposte variazioni alle indicazioni relative alle aree destinate alla pubblica viabilità cartograficamente prescritte dal P.R.G.I. nei casi e nei limiti definiti dalle prescrizioni particolari della relativa scheda di Area Normativa.
- 6) Nella redazione di Strumenti urbanistici Esecutivi potranno essere previste opere di Viabilità secondaria destinate sia al traffico pedonale e ciclabile che al traffico veicolare anche se non indicato dalle tavole di P.R.G.I.
- 7) Il Comune può concordare con i privati la progettazione e la realizzazione di strade private aperte al pubblico passaggio.
- 8) Il rapporto deve essere disciplinato da una Convenzione tra il privato e la Pubblica Amministrazione, regolante il regime giuridico del suolo, le possibilità di scomputo delle spese di realizzazione da eventuali oneri di urbanizzazione relativi ad interventi edilizi, le modalità, le forme di utilizzazione e l'onere di manutenzione del bene al fine di garantirne la pubblica fruibilità, nonché le procedure di riscossione forzata a carico dei privati proprietari, in caso di inadempienze ad obbligazioni assunte.
- 9) I progetti esecutivi possono modificare il tracciato delle strade pubbliche cartograficamente individuale dal P.R.G.I. con uno spostamento degli assi non superiore al 50% della sezione stradale prevista, senza che ciò costituisca variante di P.R.G.I.
- 10) In attesa dell'attuazione delle previsioni del P.R.G.I. sugli edifici esistenti su aree destinate dal P.R.G.I. a pubblica viabilità, sono consentiti unicamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro senza mutamento di destinazione d'uso e di risanamento conservativo senza mutamento di destinazione d'uso.

11) I progetti di recinzione di lotti prospicienti nuove strade o fasce di ampliamento di strade esistenti previste dal P.R.G.I. dovranno conformarsi ai nuovi allineamenti previsti dal Piano.

Art.11/12 Aree di dissesto

Le aree interessate da fenomeni di dissesto sono generalmente classificate come segue, in relazione alla specifica tipologia dei fenomeni idrogeologici, così come definiti nell'Elaborato 2 del PAI:

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 elevata),

erosione 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:

Ca, aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi non protette da opere di difesa e di sistemazione a monte – (pericolosità molto elevata),

Cp, aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi parzialmente protette da opere di difesa e di sistemazione a monte – (pericolosità elevata),

Cn, aree di conoidi non recentemente riattivatisi o completamente protette da opere di difesa – (pericolosità media o elevata), valanghe:

Ve, aree di pericolosità elevata o molto elevata.

Vm, aree di pericolosità media o moderata.

Le classi di edificabilità riconosciute nel territorio indagato, secondo le disposizioni della Circolare del P.G.R. n° 7 LAP del 6/5/1996, sono le seguenti:

Classe II Pericolosità geomorfologica modesta e/o moderata

Classe IIb: Settori di fondovalle pianeggianti e/o subpianeggianti

Classe IIIa: Porzioni di territorio inedificate o con edifici sparsi che presentano elementi di pericolosità tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti.

Frane attive e quiescenti

Aree inondabili con grado di pericolosità Eba e Eea

Classe IIIb2: Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale e/o la verifica della validità delle opere esistenti.

Si evidenzia che al momento attuale non sono state individuate all'interno del territorio comunale condizioni di pericolosità e di rischio attribuibili alla classe IIIc come definite dalla circ. 7/LAP.

Classe II

Comprende ampi settori di territorio comunale nei quali non sono state rilevate tracce di dissesto e generalmente interessate da una bassa intensità dei processi (limiti geotecnici dei terreni di fondazione, modesti problemi di allagamento da acque a bassa energia, interventi su pendii stabili con scavi e riporti, difficoltà di drenaggio) nei quali la pericolosità può essere superata mediante modesti accorgimenti tecnici realizzabili in sede di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio e/o del suo intorno significativo. Sono consentiti gli interventi urbanistici ed edilizi compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistinguono questa classe; tutti gli interventi edificatori con nuove costruzioni che comportano un incremento con carico antropico, dovranno essere indicati in modo dettagliato, con gli accorgimenti tecnici atti a superarla. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e/o geotecnica sviluppata in ottemperanza al D.M. 11-03-88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio e di un intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Classe IIb

Aree di fondovalle pianeggianti e subpianeggianti potenzialmente soggette a ristagni d'acqua per problemi di regimazione e smaltimento delle acque superficiali; settori di pianura caratterizzati da moderata pericolosità geomorfologica in corrispondenza delle aree inondabili dei corsi d'acqua con tempi di ritorno di 200 anni. Tali settori di territorio sono condizionati da modesti allagamenti dove, comunque, l'azione delle acque di esondazione presenta caratteri di bassa energia e altezze di pochi centimetri, non comportando apprezzabili fenomeni di erosione, trasporto e deposizione. Alcune di tali area, inoltre, sono localizzate su un deposito alluvionale sede di una falda freatica i cui valori di soggiacenza possono essere prossimi al p.c.; inoltre tali depositi sono granulometricamente fini e sono normalconsolidati, ciò significa che le caratteristiche geotecniche degli stessi non sono particolarmente buone. La bassa pericolosità geomorfologica di queste zone può essere agevolmente superata con l'applicazione ed il rispetto degli accorgimenti del D.M. 11/03/88, applicabili e realizzabili in fase di progetto esecutivo da attuarsi nell'ambito del singolo lotto edificatorio o del suo intorno significativo; la relazione geotecnica dovrà essere redatta ai sensi del D.M. 11/03/1988 punto B5.

Il ricorso al punto A2 del D.M. 11/03/1988 cioè la caratterizzazione geotecnica dei terreni utilizzando esclusivamente materiale bibliografico, sarà consentito solo per gli interventi di modesta entità quali limitati ampliamenti funzionali, ristrutturazioni, recinzioni e opere di pertinenza varie (porticati, tettoie).

In tutti gli altri casi sarà necessario allegare agli atti progettuali anche una relazione geologica, contenete tra l'altro le risultanze dell'indagine geognostica finalizzata alla definizione dei parametri geotecnici e geomeccanici dei terreni superficiali e del substrato ed alla valutazione dei massimi carichi ammissibili in relazione ai cedimenti indotti (immediati e di consolidazione), e che permetta in particolare di valutare l'entità della soggiacenza e dell'escursione della falda freatica e le eventuali interferenze con l'intervento in progetto, l'interferenza dell'opera con i fenomeni di deflusso delle acque di esondazione, le opere di raccolta e smaltimento delle acque superficiali.

Nelle aree rientranti in questa classe è vietata la costruzione di piani interrati. In queste aree, è verosimile che eventuali nuove edificazioni necessiteranno di un innalzamento del piano campagna; in questi casi l'altezza del piano dovrà essere stabilita da appositi studi idraulici che simulino lo stato di fatto ante e post rilevato, evidenziando le problematiche che possono insorgere. Tali analisi devono essere finalizzate alla minimizzazione del rischio e verificati affinché non rechino danni a terzi.

Classe IIIa (settori ineditati)

Rientrano in questa classe numerose aree di estensione variabile situate lungo i versanti collinari, caratterizzate da fenomeni di dissesto gravitativo indipendentemente dal loro stato di attività (frane attive e quiescenti, aree dissestate, potenzialmente dissestabili).

Aree alluvionabili da acque di esondazione a elevata energia o con battenti idrici significativi, quali possono essere le aree di fondovalle potenzialmente inondabili con grado di pericolosità elevata (Eba) e molto elevata (Eea).

Tutte queste aree non sono utilizzabili ai fini edificatori; le possibilità di intervento sono limitate alla realizzazione di opere finalizzate alla mitigazione delle condizioni di pericolosità idraulica, alla bonifica dei fenomeni franosi e quindi al miglioramento delle condizioni di stabilità esistenti. Qualsiasi intervento dovrà comunque essere preceduto da studi di carattere geologico e geomorfologico, estesi ad un intorno significativo, che permettano di individuare le soluzioni migliori per la sistemazione delle aree.

Per gli edifici sparsi eventualmente presenti nelle aree interessate da frane attive e/o quiescenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed adeguamenti igienico funzionali previsti per legge.

Nelle aree interessate da frane attive e/o quiescenti sono inoltre sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 9 comma 2 delle Norme di Attuazione del PAI adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n° 18 in data 26 Aprile 2001

Nelle aree potenzialmente inondabili con grado di pericolosità Eea sono esclusivamente consentiti gli interventi di cui all'art. 9 comma 5 delle Norme di Attuazione del PAI adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n° 18 in data 26 Aprile 2001

Nelle aree potenzialmente inondabili con grado di pericolosità Eba, oltre gli interventi già previsti all'art. 9 comma 5 delle Norme di Attuazione del PAI, sono esclusivamente consentiti gli interventi di cui all'art. 9 comma 6 delle Norme di Attuazione del PAI adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n° 18 in data 26 Aprile 2001

Con l'intento di non penalizzare le attività agricole e zootecniche, anche alla luce delle più recenti normative riguardanti la pianificazione territoriale, nell'ambito delle attività esistenti, qualora le condizioni di pericolosità lo consentano, è possibile la realizzazione di nuove costruzioni esclusivamente indirizzate ai fini suddetti, in ambiti comunque estranei alle aree perimetrate in dissesto.

Tali nuovi edifici dovranno risultare strettamente connessi all'attività preesistente, non diversamente localizzabili e la loro fattibilità dovrà essere accertata da specifiche indagini geologiche, idrogeologiche e idrauliche di dettaglio indirizzate a valutarne la compatibilità geologica e ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti a mitigare le condizioni di pericolosità.

Classe IIIb2

Tali aree edificate sono state ritenute inidonee ad ospitare nuovi insediamenti.

I necessari interventi di riassetto e difesa del patrimonio esistente non possono essere risolti, come per la classe II, attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante, ma devono essere affrontati mediante interventi di riassetto di carattere pubblico.

In assenza di tali interventi sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico pertanto, a seguito di opportune indagini di dettaglio si possono considerare accettabili gli adeguamenti che consentono una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltreché gli adeguamenti igienico – funzionali , come ad esempio l'utilizzo e il recupero di preesistenti locali inutilizzati come pertinenze, box, ricovero attrezzi, ex fienili ecc..., escludendo, viceversa, la realizzazione di nuovi edifici abitativi.

Lo scopo delle indagini citate dovrà essere quello di dettagliare il grado di pericolosità, individuare adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare e, verificare dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio. Pertanto tali indagini dovranno essere rappresentate da uno studio geologico – tecnico redatto da un geologo che, in considerazione dell'elevato grado di pericolosità insito in questa classe, dovrà in particolare accertare che i modesti interventi ammessi non vadano ad incrementare il rischio.

Il professionista potrà prevedere eventuali indagini geognostiche che dovranno rispettare gli standard stabiliti dalla normativa tecnica vigente (es: prove penetrometriche statiche C.P.T., dinamiche S.C.P.T. o S.P.T. standard) e la cui tipologia dovrà essere quella più appropriata in funzione delle problematiche da risolvere.

Revisioni delle classi III in futuri piani e varianti:

Le aree classificate in classe III potranno essere oggetto di successivi approfondimenti a scala maggiore, in occasione di revisioni al piano e varianti strutturali; a fronte di indagini geognostiche di dettaglio tali aree potranno essere attribuite a classi di minor pericolosità.

L'accadimento di eventi calamitosi e l'eventuale acquisizione di nuove informazioni e conoscenze possono comportare la riclassificazione in termini più restrittivi di qualsiasi area precedentemente classificata.

Cambi di destinazione d'uso di immobili siti in aree pericolose

In caso di modesti interventi, in riferimento al punto 6.3 della NTE/99 alla circ. 7/lap, può essere previsto un cambio di destinazione d'uso nei territori pericolosi di cui alla classe IIIa solo a seguito di indagini puntuali che dettagliano il grado di pericolosità e gli interventi per la mitigazione della pericolosità e del rischio i quali, dopo la realizzazione, dovranno essere attentamente verificati.

Fasce di rispetto dei corsi d'acqua minori (Art. 29 L.R. 56/77 – Art. 96 lett. f) R.D. 523/1904 - art. 10.1 NTE/99)

Nella circolare PGR 8.10.98 n° 14LAP/PET "Determinazione delle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua ai sensi dell'art. 96 lett. f) del T.U. approvato con R.D. 25 Luglio 1904 n° 523" si legge "...Tutto ciò premesso si ritiene che le prescrizioni del piano regolatore conformi alla

disposizione del citato art. 29 della l.r. 56/77 e s.m.i. possono assumere l'efficacia di disciplina locale ai sensi e per gli effetti dell'art. 96 lett. f) del T.U. approvato con R.D. 523/1904, integrativa, quindi, delle prescrizioni di detto art. 96, alla condizione che le norme del piano regolatore siano supportate da ampie e congrue motivazioni e valutazioni tecniche in ordine ai seguenti profili: la tutela del regime idraulico, la protezione del bene demaniale e la sicurezza..."

Per tale motivo, anche se, in base al presente studio, è prevedibile il rispetto della distanza minima di 10 m per sponda indicata dal R.D. 523/1904 e s.m.i. lungo il torrente Tiglione, unico corso d'acqua inserito nell'elenco delle acque pubbliche ed a sedime demaniale secondo le informazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale, si mantiene la previsione già presente nel PRG vigente che stabilisce una distanza minima per sponda di m 50.

Per tutti gli altri assi di drenaggio individuati, ancorché temporanei, si prevede una fascia di rispetto di inedificabilità assoluta pari a 5 m per sponda, normativamente assimilata a quanto previsto dal R.D. 523/1904.

Si prevede inoltre su tali corsi d'acqua il divieto di intubamento degli alvei e la loro inedificabilità lungo l'intero tratto individuato in carta; si rimanda inoltre a quanto previsto dagli artt. 19, 19 bis e 21 delle N.d.A del PAI.

Prescrizioni per la realizzazione di rilevati e/o riporti

Si ritiene opportuno fornire alcune linee guida da rispettare durante l'esecuzione di tali interventi, in modo da evitare errori che possano ripercuotersi in futuro come danni sull'opera stessa o sull'opera di edificazione in progetto.

L'esecuzione di rilevati e/o riporti dovrà prevedere:

- 1) la predisposizione del piano di posa del rilevato, realizzata asportando la coltre superficiale del terreno in posto e migliorando al massimo le caratteristiche del terreno tramite costipamento; nel caso in cui il materiale presente non mostri caratteristiche geotecniche idonee (da verificare tramite prove specifiche) sarà indispensabile asportare un ulteriore strato e sostituirlo con terreno di caratteristiche adeguate;
- 2) la scelta di materiale adatto alla costruzione del rilevato, in relazione alla funzione che dovrà svolgere, effettuata secondo le classificazioni A.A.S.H.T.O.M. 145-49 e C.N.R. UNI 10006 delle terre;
- 3) la stesura dei materiali costituenti il rilevato, disposti per strati successivi di spessore variabile in funzione del terreno e dei mezzi utilizzati per la compattazione (comunque mai superiore a 0.5 metri); ogni strato dovrà essere compattato tramite rullatura;
- 4) la verifica della corretta realizzazione del rilevato attraverso prove in situ (es. prove di carico su piastra);
- 5) la verifica di stabilità delle scarpate limitanti il rilevato e la realizzazione, se necessario, di idonee opere di sostegno (privilegiando scelte che comportino il minor impatto visivo) e/o interventi di ingegneria naturalistica. Ad ogni modo le scarpate dovranno essere inerbite per contenerne l'erosione;
- 6) nelle aree produttive e/o terziarie ubicate nel fondovalle del torrente Tiglione, l'indagine geologico-tecnica preliminare dovrà anche definire le quote di sopraelevazione dell'originario piano di campagna in funzione di possibili eventi di massima piena. In tutti i casi, le future sopraelevazioni non dovranno eccedere i livelli già adottati nelle aree circostanti, garantendo le adeguate condizioni di deflusso delle acque meteoriche.

art. 13 - Adempimenti e verifiche relativi alla situazione geologico-tecnica dei terreni interessati da interventi edilizi

- 1) L'attuazione di tutti gli interventi edificatori consentiti dal Piano regolatore generale sono subordinati alla preventiva accurata individuazione di tutti gli accorgimenti tecnico-costruttivi necessari a conferire ai futuri manufatti un ragionevole grado di sicurezza e, più in particolare:
 - alla preventiva esecuzione d'indagini sui terreni di fondazione, sulla stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, sui criteri generali e sulle prescrizioni per la progettazione, sull'esecuzione e sul collaudo delle opere a sostegno delle terre e delle opere di fondazione, stabilite dalla vigente normativa nazionale e regionale vigente in materia;
 - al rispetto delle prescrizioni particolari eventualmente riportate nelle Tabelle delle aree normative di intervento di cui al successivo articolo 25.

- 2) Fermo restando l'obbligo di preventiva redazione degli studi e delle relazioni particolareggiate definite al precedente articolo 12 e nelle prescrizioni particolari delle Tabelle delle aree normative di intervento di cui al successivo articolo 25, gli elaborati di indagine geologica e geotecnica, che formeranno parte integrante, ai sensi di legge, degli atti progettuali relativi ad interventi di nuova edificazione che comportino variazione dei carichi trasmessi ai terreni di fondazione (ampliamento e sopraelevazione di fabbricati esistenti) dovranno ricomprendere una relazione geotecnica con relativo calcolo, che illustri i risultati di indagini e prove di superficie e di profondità, di ampiezza tale da fornire una caratterizzazione geotecnica del sottosuolo e da rendere ragione delle soluzioni progettuali adottate.
- 3) Nel caso di edifici di civile abitazione, la profondità delle prove geotecniche dovrà essere dell'ordine di $B + 2B$, dove B rappresenta la lunghezza del lato minore del rettangolo che meglio approssima in pianta la forma del manufatto.
- 4) Per fondazioni su pali la profondità di indagine dovrà essere dell'ordine di $0,5B + B$ al di sotto della punta del palo.
- 5) Oltre che alle opere di fondazione a manufatti. le suddette indagini geologiche e geotecniche formeranno, in ogni caso, parte integrante, ai sensi di legge, degli atti progettuali relativi alle seguenti opere :
 - a) opere di sostegno a manufatti di materiali sciolti (rilevati, argini, riempimenti e reinterri);
 - b) nuovi insediamenti urbani ed industriali;
 - c) reti idriche, fognarie e di sottoservizi di ogni tipo;
 - d) strade, ferrovie ed aeroporti;
 - e) bacini idrici artificiali e di derivazione dei corsi d'acqua;
 - f) cimiteri ed ampliamenti degli stessi;
 - g) cave, discariche e colmate;
 - h) trivellazione di pozzi ed emungimenti da falde idriche;
 - i) drenaggi e filtri.

art. 14 - Fasce di distacco tra fabbricati, distanze dai confini

- 1) Fatte salve le norme relative al mantenimento degli allineamenti esistenti eventualmente contenute nella scheda delle Aree normative di intervento in tutti gli altri casi i fabbricati non potranno mai distare dalle pareti opposte (anche se non finestrate) meno di mt. 10.00.
- 2) Le indicazioni planovolumetriche del P.R.G.I. per le Aree Normative di Intervento definite "di tipo speciale" sono da ritenersi prevalenti, nel caso di eventuali contraddizioni nei confronti delle Norme del presente articolo.
- 3) Nelle Aree Normative di Intervento di cui al comma precedente il P.R.G.I. può individuare graficamente i fili fissi di edificazione intesi quali distanze obbligatorie dai confini privati e da altri fabbricati.
- 4) Ogni nuovo intervento edificatorio dovrà essere eseguito di norma ad una distanza dal confine della proprietà non inferiore alla metà del distacco tra fabbricati (D_f) di cui ai punti precedenti.
- 5) Eventuali riduzioni alle prescrizioni di cui al comma precedente sono ammesse unicamente nel caso in cui una apposita convenzione, stipulata tra i confinanti, garantisca il distacco minimo tra i fabbricati (D_f) prescritto dalla relativa scheda dell'Area normativa di intervento.
- 6) Il distacco dai confini privati (D_c) dovrà garantire il rispetto del distacco tra fabbricati (D_f) anche quando l'area confinante sia già stata edificata a distanza inferiore a quella regolamentare.
- 7) Dalle distanze regolamentari di cui al precedente comma sono escluse soltanto le autorimesse private interrate ed i bassi fabbricati così come definiti nelle prescrizioni particolari di ogni Area normativa di intervento.
- 8) Conformemente ai disposti dell'ultimo comma dell'articolo 9 del D.M. 1444/68, sono ammesse distanze minori rispetto a quelle sopra dette, nel caso di interventi oggetto di Strumenti urbanistici esecutivi.
- 9) Sono, inoltre, escluse dal rispetto delle distanze regolamentari le cabine elettriche e gli altri manufatti simili.
- 10) Nelle aree per le quali le indicazioni normative particolari consentissero l'edificazione "in aderenza" le norme di cui al presente articolo si ritengono ridotte a mt. 0.00.

- 11) Nel caso descritto al comma che precede, di costruzione in aderenza, all'istanza di concessione edilizia dovrà essere allegato un atto di assenso da parte dei proprietari o di ogni altro soggetto munito e di rilevante titolo sul fondo vicino o alternativamente, la dimostrazione della preesistenza di una parete non finestrata lungo il confine interessato dall'edificazione. Dovranno, comunque essere rispettate, in ogni caso, le prescrizioni di PRG relative alle distanze tra fabbricati e le norme del Codice Civile.

art. 15 - Fasce di distacco dei fabbricati dalle strade e loro utilizzazione

- 1) Il Piano regolatore generale determina nelle Tabelle di ciascuna area normativa di intervento, le fasce di rispetto a tutela delle strade che risultano, ai sensi del D.L. 30.4.1992, n. 285 e s.m.e i. e del relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992, n. 495) di sua competenza.
Relativamente alle fasce di rispetto e tutela delle strade definite da norme di competenza statale, trovano applicazione le disposizioni dei D.L. 30/04/1992, n. 285 e s.m.e i. e del relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992, n. 495).
- 2) All'atto della presentazione di istanze di concessioni o autorizzazioni edilizie in attuazione delle previsioni del PRG, si dovrà procedere a verifiche, mediante rilevazioni planimetriche riferite a caposaldi noti ed inamovibili, delle distanze che hanno determinato il vincolo di rispetto a cui le fasce si riferiscono.
- 3) L'Amministrazione comunale, fatte le necessarie verifiche, non procederà al rilascio di concessioni edilizie per quegli interventi che risultassero ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo.
- 4) Nelle Aree Normative di Intervento definite "di tipo speciale", il P.R.G.I. può individuare graficamente, fatte salve, in ogni caso le citate disposizioni del D.L. 30.4.1992. n. 285 e s.m.e i. e del relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16.12.1992, n. 495), i fili fissi di edificazione, intesi quali distanze obbligatorie dal ciglio stradale (Cs).
- 5) Le indicazioni planovolumetriche del P.R.G.I. per le Aree Normative di Intervento di cui al comma precedente, sono da ritenersi prevalenti, nel caso di eventuali contraddizioni nei confronti di altre norme del Piano regolatore generale.
- 6) Non sono consentiti, nel caso di nuova edificazione, arretramenti rispetto alle linee indicate, salvo il caso in cui si verificano modifiche ai tracciati stradali ammesse dal presente P.R.G.I.
- 7) Anche in questo caso, comunque, nell'edificazione dovrà essere rispettata la distanza obbligatoria dal ciglio stradale (anche se in posizione variata rispetto alle indicazioni cartografiche di Piano) prescritta attraverso il filo edilizio.
- 8) Nella fascia di rispetto stradale, previste dal P.R.G.I. o dalla vigente Normativa Nazionale e Regionale in materia, sono consentite le seguenti opere:
 - a- impianti di distribuzione dei carburanti a titolo precario ed attrezzature al servizio della circolazione;
 - b- rampe di accesso alle autorimesse pubbliche o private, con un tratto piano di almeno mt. 4;
 - c- pensiline di ingresso di edifici;
 - d- recinzioni a giorno che non ostruiscano la visibilità. Per i fabbricati esistenti posti nelle
- 9) fasce di rispetto stradale, sono ammessi interventi edilizi nei limiti e secondo le modalità dell'articolo 27 della L.R. 56/77 e s.m.e i., del D.L. 30/04/1991, n. 285 e s.m.e i. e del relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992, n. 495).

art. 16 - Fasce di rispetto dai torrenti e dai canali

- 1) Lungo le sponde dei fiumi, dei torrenti e dei canali esistenti nel territorio comunale è vietata ogni nuova edificazione (oltreché le relative opere di urbanizzazione) nelle fasce di rispetto dimensionale ed individuate dagli Elaborati tecnici cartografici del P.R.G.I., ai sensi dell'articolo 29 della L.R. 56/77 e s. m. e i., e nel rispetto delle risultanze delle indagini geomorfologiche effettuate.
- 2) Nelle fasce di rispetto, di cui al comma precedente, è fatto divieto di nuove costruzioni; è ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, di attrezzature sportive collegate con i corsi e gli specchi d'acqua principali, di piantumazioni e sistemazioni a verde, di

parcheggi pubblici in superficie, di impianti di depurazione, di opere finalizzate alla conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole.

- 3) A causa della difficoltosa determinazione cartografica delle sponde dei corsi d'acqua, all'atto della presentazione di istanze di concessioni edilizie in attuazione delle previsioni del P.R.G.I., dovrà procedere a verifiche, mediante rilevazioni planimetriche riferite a caposaldi noti ed inamovibili, delle distanze che hanno determinato il vincolo.
- 4) L'Amministrazione comunale, fatte le necessarie verifiche, può autorizzare l'esecuzione di quegli interventi che risultassero effettivamente non ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo.

art. 17 - Fasce di rispetto delle ferrovie

- 1) Nelle fasce di rispetto delle ferrovie individuate dagli Elaborati tecnici cartografici del P.R.G.I., fermi restando i divieti e le eccezioni previsti dal D.P.R. n. 753 del 11/07/80, non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazione o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico.
- 2) Sono consentiti interventi edificatori, se ammessi dal P.R.G.I., all'interno delle fasce di rispetto dalle ferrovie, previa autorizzazione rilasciata, ai sensi della vigente normativa in materia, dagli organi competenti delle Ferrovie dello Stato.
- 3) A causa della difficoltosa determinazione cartografica delle linee ferroviarie esistenti, all'atto della presentazione di istanze di concessioni edilizie in attuazione delle previsioni del P.R.G.I., si dovrà procedere a verifiche, mediante rilevazioni planimetriche riferite a caposaldi noti ed inamovibili, delle distanze che hanno determinato il vincolo.
- 4) L'Amministrazione comunale, fatte le necessarie verifiche può autorizzare l'esecuzione di quegli interventi che risultassero effettivamente non ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo.

art. 18 - Fasce di rispetto cimiteriale

- 1) Sono aree espressamente individuate il cui uso é disciplinato dalle vigenti norme di polizia mortuaria e dall'articolo 27 della L.R. 56/77 e s. m. e i, da applicarsi coerentemente alla Circolare PGR n. 16/URE del 09/12/1987.
- 2) Nelle porzioni delle aree normative di intervento individuate dal P.R.G.I. che ricadessero all'interno del perimetro delle fasce di rispetto cimiteriale, così come individuate espressamente dalle tavole di Piano (ed eventualmente ridotte a seguito di variazioni approvate ai sensi della vigente Normativa nazionale e regionale in materia) non sono ammesse nuove costruzioni nell'ampliamento di quelle esistenti: sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltrechè la realizzazione di parcheggi in superficie, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.
- 3) A causa della difficoltosa determinazione cartografica delle fasce di rispetto cimiteriale, all'atto della presentazione di istanze di concessioni edilizie in attuazione delle previsioni del P.R.G.I., si dovrà procedere a verifiche, mediante rilevazioni planimetriche riferite a caposaldi noti ed inamovibili, delle distanze che hanno determinato il vincolo.
- 4) L'Amministrazione comunale, fatte le necessarie verifiche può autorizzare l'esecuzione di quegli interventi che risultassero effettivamente non ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo.
- 5) E' ammessa l'installazione, a titolo precario, di chioschi di servizio ai Cimiteri, secondo le modalità stabilite dal relativo articolo delle presenti Norme e nel rispetto delle vigenti norme di Polizia Mortuaria.

art. 19 - Fasce di rispetto da impianti di depurazione

- 1) Il Piano Regolatore individua gli impianti pubblici di depurazione e le relative fasce di rispetto, ai sensi della legge 10/05/1976, n. 319.
- 2) Nelle porzioni delle aree normative di intervento individuate dal P.R.G.I. che ricadessero all'interno del perimetro delle fasce di rispetto da impianti pubblici di depurazione, sono consentiti unicamente interventi, sul patrimonio edilizio esistente, di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A e B (così

come definiti dalla Normativa vigente in materia) senza aumento di volume (V) né di superficie coperta (Sc).

- 3) A causa della difficoltosa determinazione cartografica dei manufatti a cui riferire la fascia di rispetto da impianti di depurazione all'atto della presentazione di istanze di concessioni edilizie in attuazione delle previsioni del P.R.G.I., si dovrà procedere a verifiche, mediante rilevazioni planimetriche riferite a caposaldi noti ed inamovibili, delle distanze che hanno determinato il vincolo.
- 4) L'Amministrazione comunale, fatte le necessarie verifiche, può autorizzare l'esecuzione di quegli interventi che risultassero effettivamente non ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo.

art. 19 bis - Fasce di rispetto da elettrodotti

- 1) Il Piano Regolatore individua, nella configurazione esistente al momento della sua adozione, gli elettrodotti esistenti, la tensione della linea e le relative fasce di rispetto, ai sensi della vigente normativa nazionale in materia (D.P.C.M del 23 aprile 1992). **Per la normativa di riferimento in vigore, si rimanda all'art. 28 delle presenti norme di attuazione**
- 2) Le fasce di rispetto di cui al primo comma del presente articolo si riferiscono alla linea di elettrificazione cartograficamente individuata e classificata dal PRG. Nel caso di spostamenti od interramenti dell'elettrodotto, autorizzati dall'ente erogatore del servizio o di modificazioni della tensione indicata, le fasce di rispetto cartograficamente individuate perdono automaticamente efficacia e si intendono spostate od adeguate a quelle di Legge, coerentemente al nuovo posizionamento ovvero alla nuova tensione del relativo elettrodotto.
- 3) Nelle fasce di rispetto di cui al primo comma del presente articolo ricadenti su aree in cui il presente PRG prevede interventi di nuova edificazione, il Comune può rilasciare concessioni edilizie subordinatamente all'impegno, sottoscritto dal richiedente e alla presentazione della relativa autorizzazione dell'ente titolare del servizio di erogazione, per spostare od interrare il relativo elettrodotto.
- 4) Nelle porzioni delle aree normative di intervento individuate dal PRG che ricadessero all'interno delle fasce di rispetto da elettrodotti, sono consentiti unicamente interventi, sul patrimonio edilizio esistente, di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A e B (così come definiti dalla Normativa vigente in materia) senza aumento di volume (V) né di superficie coperta (Sc).

art. 20 - Aree a verde privato

- 1) Il Piano Regolatore individua le aree a verde privato comprendenti i parchi ed i giardini privati, le formazioni arboree di pregio ambientale ed i versanti collinari di particolare valore ambientale;
- 2) Nelle aree a verde privato sono prescritte la conservazione e la manutenzione delle forme vegetazionali, funzionali e di arredo esistenti.
- 3) Su queste aree non è consentita, in nessun caso, la nuova edificazione.
- 4) Nelle aree a verde privato sono consentite unicamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni esistenti e, per gli edifici esistenti mono e bifamiliari, per una sola volta nei termini di validità del PRG, gli interventi di ampliamento per adeguamenti igienici e funzionali, senza la verifica di indici edilizi ed urbanistici, nella misura massima consentita del 20% della volumetria di ciascuna unità immobiliare (calcolata secondo i disposti del precedente articolo 3) con una volumetria di ampliamento massima di mc. 100 ed una volumetria minima di mc. 75 comunque ammessa, anche se eccedente la predetta percentuale del 20%.
- 5) Tali interventi dovranno comunque avvenire nel pieno rispetto dell'assetto vegetazionale preesistente.

art. 21 - Interventi sottoposti a particolare disciplina

- 1) Il P.R.G.I. sottopone a particolare disciplina i seguenti interventi :

a) Interventi su edifici vincolati ai sensi della legge 01/06/1939 n. 1089

2) Nei casi previsti dalla vigente Normativa Nazionale e Regionale in materia, l'Amministrazione Comunale sottopone al preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici gli interventi interessanti edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39.

b) Interventi su aree vincolate ai sensi della legge 29/06/1939 n. 1497

3) Nei casi previsti dalla vigente Normativa Nazionale e Regionale in materia l'Amministrazione Comunale sottopone al preventivo nulla-osta degli Uffici preposti a tale controllo gli interventi ricadenti su aree vincolate ai sensi della legge 1497/39.

c) Interventi su aree vincolate ai sensi della legge 431/85

4) Nei casi previsti dalla vigente Normativa Nazionale e Regionale in materia l'Amministrazione Comunale sottopone al preventivo nulla-osta degli Uffici preposti a tale controllo gli interventi ricadenti su aree vincolate ai sensi della legge 431/85.

5) A causa della difficoltosa determinazione cartografica delle sponde dei "fiumi, dei torrenti e dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11/12/1933 n° 1775", all'atto della presentazione di istanze di concessioni o autorizzazioni edilizie in attuazione delle previsioni del P.R.G.I., si dovrà procedere a verifiche, mediante rilevazioni planimetriche riferite a caposaldi noti ed inamovibili, delle distanze che hanno determinato il vincolo.

6) L'Amministrazione comunale, fatte le necessarie verifiche, può procedere al rilascio di concessioni o autorizzazioni edilizie, senza il preventivo nulla osta da parte della superiore Autorità competente, per quegli interventi che risultassero effettivamente non ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo.

6bis) Sono soggette ai disposti della Legge 431/85:

- le aree puntualmente individuate dalla cartografia del PRGC (Elaborati tecnici P/M/ e P/V/1 in scala 1: 5000);
- le "aree gravate da usi civici" e le "aree occupate da boschi di alto fusto non ceduabili (o soggette a rimboschimento)" anche se non individuate cartograficamente;

d) Interventi su aree soggette a vincolo idrogeologico

7) Il rilascio di concessioni od autorizzazioni edilizie relativi a interventi ricadenti in aree sottoposte a vincolo idrogeologico é subordinato alla preventiva presentazione del Decreto di svincolo o dell'autorizzazione emessi dalle autorità competenti, in base al R.D. n. 3267/1923, all'art. 5 del R.D. 215/1933, all'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., ed alla L.R. 45/89, da richiedere conformemente alle procedure stabilite dalla Circolare PGR 2/AGR del 31/01/1990.

8) L'autorizzazione riguardante interventi ricadenti in aree sottoposte a vincolo idrogeologico comportanti opere su una superficie complessiva non superiore a mq. 5.000 e volumi di scavo non superiori a mc. 2.500, sono, ai sensi della normativa regionale vigente in materia, di competenza Comunale.

9) La documentazione necessaria all'ottenimento del Decreto di svincolo. dovrà comprendere, obbligatoriamente :

9.a) il progetto esecutivo degli interventi che si intendono realizzare, redatto in conformità alla normativa nazionale e regionale vigente in materia;

9.b) la relazione geologico - tecnica redatta da un esperto in geologia e stabilità dei versanti, ovvero, nei casi di competenza dell'Amministrazione Comunale, una perizia tecnico - amministrativa asseverata;

e) Cave

10) L'attività estrattiva nel territorio comunale é disciplinata dalla Legge Regionale 69/78 e può essere esercitata solo in presenza degli atti di assenso previsti da tale legge.

11) Non sono, comunque, consentiti l'apertura e l'ampliamento di cave nelle aree che il Piano regolatore generale:

11.a) destina a servizi o a viabilità;

11.b) definisce urbanizzate od urbanizzande;

11.c) destina a verde privato.

- 12) Le porzioni di territorio comunale che sono state interessate e modificate dall'esercizio di attività estrattive devono essere assoggettate ad opere di risanamento ambientale idonee a garantire un'adeguata ricomposizione del luogo e del paesaggio; il relativo progetto ed il relativo obbligo accompagnano l'atto di assenso all'esercizio dell'attività estrattiva.
- 13) Nelle aree destinate all'esercizio di attività estrattive é consentita la realizzazione, a tempo limitato, di impianti e costruzioni destinati all' esercizio medesimo, nonché ad una abitazione per il custode, che presentino tipologie e dimensioni coerenti con l'attività espletata; gli atti di assenso edilizi riguardanti gli impianti e le costruzioni predetti, sono rilasciati previa acquisizione, da parte del Comune, di un atto di obbligo, trascritto, a cura e spese dell'interessato, a rimuovere le opere sopra indicate entro un termine stabilito, decorrente dalla data di cessazione dell'attività estrattiva autorizzata non superiore a 12 mesi; l'atto prevede, altresì, le sanzioni per l'eventuale ritardo.

f) Verande

- 14) Nelle parti degli edifici, ricompresi nelle Aree Normative di Intervento di Consolidamento, che non prospettano spazi di pubblica fruizione, é ammessa l'installazione di verande a semplice protezione dagli agenti atmosferici e per il migliore godimento del balcone in quanto tale, senza che l'opera costituisca un incremento della superficie lorda di pavimento (Slp) e della Volumetria (V) preesistenti
- 15) La necessaria preventiva autorizzazione del Comune è rilasciata al riscontro dei seguenti requisiti tecnici:
 - 15.a) le verande devono essere mobili, senza alcuna parte fissa ed inamovibile dalla struttura del balcone sul quale sono appoggiate e collocate;
 - 15.b) la qualità dell'infilso deve essere esteticamente omogenea ed il tipo assolutamente identico per tutti i piani dell'edificio anche se le verande vengono realizzate in tempi diversi; a tale scopo, deve essere presentato un progetto relativo al prospetto dell'edificio interessato dall'intervento, in modo che le chiusure rispondano ad una soluzione architettonica ordinata ed unitaria.
 - 15.c) il materiale di supporto dei vetri deve essere in legno, in ferro verniciato od alluminio sempre verniciato, con esclusione di elementi in alluminio naturale o di colore argento o bronzo.
 - 15.d) la superficie di pavimento da chiudere non può essere superiore a mq. 9,00 di superficie, per ogni unità immobiliare;
 - 15.e) la superficie finestrata di ciascun locale interno, avente caratteristiche di superficie tale da renderlo abitabile, che si apre sulla veranda non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso e la superficie finestrata della veranda, apribile verso l'esterno, non può essere inferiore a 1/8 della somma delle superfici del pavimento della veranda e di tutti i locali apertisi sulla medesima;
 - 15.f) le cucine ed i locali dotati di punto di cottura o focolare che si aprono sulle verande devono essere muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno;
 - 15.g) i servizi igienici che si aprono sulle verande devono essere muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno e non vi possono essere installati apparecchi a fiamma libera;
 - 15.h) non devono essere eliminati i vani di passata interposti tra le verande ed i locali interni che su di esse si affacciano;
 - 15.i) non devono essere installati nella veranda corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata;
 - 15.l) qualora all'interno della veranda siano presenti tubazioni di distribuzione di gas metano a monte del misuratore, ovvero misuratori di gas metano, la veranda deve essere permanentemente e direttamente comunicante con l'esterno mediante un'apertura, priva di vetro, situata nella parte superiore, avente superficie non inferiore a 1/30 della superficie del pavimento della veranda, con una superficie minima obbligatoria di mq. 0,20;

15.m) tubazioni e misuratore potranno essere anche collocati in un settore della veranda separato dalla restante parte con apposita parete divisoria, purché sia dotato di ventilazione di caratteristiche identiche a quelle descritte al precedente punto l).

16) In tutte le altre aree individuate dal P.R.G.I. é vietata l'installazione di qualunque tipo di veranda.

g) Chioschi, edicole, impianti di distribuzione di carburanti

17) E' consentita, nel rispetto delle disposizioni dei commi seguenti, delle norme sulle fasce e zone di rispetto, nonché degli speciali vincoli di inedificabilità, l'installazione di chioschi per attività di tipo commerciale o artigianale (edicole di giornali, vendita di fiori e piante, somministrazione al pubblico di bevande, alimenti, etc.) e di impianti per la distribuzione di carburanti, su tutto il territorio comunale, ivi comprese le aree vincolate dal Piano regolatore generale per servizi pubblici; non é, peraltro, consentita l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti nelle aree che il Piano regolatore generale destina ad aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

18) L'atto di assenso ad installare le opere di cui al presedente comma su aree vincolate a servizi pubblici é caratterizzato da precarietà, essendo subordinato, nella sua efficacia, all'assenza di un interesse pubblico prevalente la cui soddisfazione comporti la rimozione dell'opera.

19) Ove uno specifico piano di settore disciplini taluna delle installazioni di cui al presedente comma, il rilascio dell'atto di assenso ad effettuare l'installazione medesima é subordinato al rispetto del piano anzidetto.

20) 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.

21) Nel caso di interventi da effettuarsi su aree di proprietà pubblica devono essere osservate le modalità di assegnazione stabilite dalla vigente normativa in materia e da eventuali regolamenti comunali di attuazione della stessa.

h) Aree di interesse paesistico - ambientale

22) Le aree di interesse paesistico - ambientale comprendono:

- le parti di territorio, indicate in cartografia, per le quali valgono i disposti dell'articolo 24 della legge regionale 05/12/1977 n° 56 e sue modifiche ed integrazioni.
- le aree occupate da boschi di alto fusto non ceduabili.

23) Su queste aree non é consentita, in nessun caso, la nuova edificazione.

24) Nelle aree di interesse paesistico - ambientale sono consentite unicamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni esistenti e, per gli edifici esistenti mono e bifamiliari, gli interventi di ampliamento per adeguamenti igienici e/o funzionali, senza la verifica di indici edilizi ed urbanistici, nella misura massima consentita del 20% della volumetria di ciascuna unità immobiliare (calcolata secondo i disposti del precedente articolo 3) con una volumetria di ampliamento massima di mc. 100 ed una volumetria minima di mc. 75 comunque ammessa, anche se eccedente la predetta percentuale del 20%. Gli interventi consentiti dal presente comma sono subordinati, nei casi previsti dagli articoli 40, 41 bis e 49 della L.R. 56/77 (e s.m. e i.), alla preventiva acquisizione del parere della competente Commissione ex articolo 91 bis della L.R. 56/77 medesima.

25) A causa della difficoltosa determinazione cartografica delle aree occupate da boschi di alto fusto non ceduabili, all'atto della presentazione di istanze di concessioni o autorizzazioni edilizie in attuazione delle previsioni del P.R.G.I., sono consentite verifiche, mediante rilevazioni planimetriche riferite a caposaldi noti ed inamovibili, dell'effettiva sussistenza delle motivazioni del vincolo.

26) Nel caso in cui, a fronte delle verifiche suddette, non sia rilevata la presenza di boschi di alto fusto non ceduabili, prevarranno le previsioni del PRGI relative all'area in questione, senza che si renda necessario procedere a varianti al PRGI medesimo.

art. 22 - Sistemazione delle aree libere di pertinenza fondiaria

- 1) Tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione ed ampliamento, fatte salve le eccezioni previste nelle schede specifiche delle aree normative, dovranno prevedere sulla parte libera di superficie fondiaria (Sf.):
 - a) per insediamenti in aree a prevalente destinazione residenziale:
 - spazi verdi su terrapieno nella misura di mq. 20 ogni 100 mc. di volume di nuova costruzione;
 - piantumazioni di alberi di alto fusto nella misura di 1 albero ogni 30 mq.
 - b) per insediamenti in aree a prevalente destinazione produttiva:
 - spazi a verde su terrapieno nella misura di mq. 10 ogni 100 mq. di superficie coperta (Sc) di nuova costruzione;
 - piantumazioni di alto fusto nella misura di 1 albero ogni 30 mq.

art. 23 - Strumenti di riqualificazione morfologica del territorio comunale

- 1) Sono strumenti di riqualificazione morfologica del territorio comunale:
 - a) i Piani del colore;
 - b) i Piani dell'arredo urbano;
 - c) le Prescrizioni - tipo da assumere, obbligatoriamente, in sede di presentazione di progetti.
- 2) Tali strumenti, di cui il Comune può dotarsi attraverso l'approvazione di una Deliberazione del Consiglio Comunale, soggetta al solo controllo di legittimità, potranno riferirsi a tutto il territorio comunale, ovvero a singole parti dello stesso.
- 3) a) i Piani del colore definiscono e prescrivono, sulla base di idonee ricerche sul patrimonio edilizio esistente:
 - gli elementi cromatici che devono caratterizzare le parti esterne dei fabbricati siti nel territorio comunale e di quelli che vi saranno edificati, nonché dei relativi accessori;
 - le tecniche ed i materiali più idonei allo scopo di ottenere i risultati cromatici prescritti;
 - il colore ed i materiali dei manti di copertura delle costruzioni esistenti e da realizzare, e dei relativi accessori.
- 4) b) i Piani dell'arredo urbano sono preordinati ad assicurare il coordinamento estetico dei vari oggetti ed elementi che compongono l'arredo degli spazi pubblici comunali e la rispondenza di questi ultimi ai caratteri propri dell'ambiente urbanizzato.
- 5) Tali strumenti definiscono e prescrivono, sulla base di idonee ricerche:
 - i caratteri di cui devono essere dotati gli impianti visibili nel territorio comunale;
 - i singoli elementi ed oggetti che arredano le aree pubbliche e le loro vicinanze, quali recinzioni, pavimentazioni di percorsi pubblici, panchine, insegne luminose e simili.
- 6) c) le Prescrizioni - tipo sono definite ed approvate dal Comune e dovranno essere assunte, obbligatoriamente, in sede di presentazione di progetti; esse sono finalizzate all'ottenimento di una maggiore uniformità nella realizzazione dei principali elementi di finitura degli edifici pubblici e privati posti lungo gli spazi pubblici, nonché per l'identificazione degli elementi costruttivi tipici dell'ambiente a cui fare riferimento per interventi in aree di recupero urbanistico - edilizio, di completamento e di nuovo impianto.

art. 24 - Prescrizioni costruttive particolari

- 1) Non sono consentite costruzioni "a pilotis".
- 2) Per le nuove edificazioni su terreni in pendenza non è ammesso lo scavo od il riporto di terreno che comporti la costruzione di muri od opere di contenimento di altezza superiore a mt. 3,00. Dovranno, tuttavia, essere privilegiate l'impiego delle tecniche di ingegneria naturalistica per tutte le operazioni di ripristini ambientali e per gli interventi di consolidamento dei suoli.
- 3) I muri di contenimento che si innalzano a ridosso delle costruzioni non possono distare dalle stesse meno di mt. 5,00.
- 4) Non sono ammessi interventi che comportino sostanziali modifiche alle caratteristiche clivometriche e morfologiche del terreno naturale.
- 5) In tutto il territorio comunale, fatte salve eventuali prescrizioni particolari contenute nelle schede normative di area di cui al Titolo secondo delle presenti Norme, le nuove recinzioni prospettanti spazi di pubblica fruizione, non possono superare l'altezza massima di mt. 2,00 e devono essere realizzate in muratura di mattoni lavorati "a vista" o semplicemente intonacata,

oppure in basso muretto con sovrastante inferriata a disegno semplice, lineare, preferibilmente in ferro, a semplici bacchette diritte di ferro quadro portate da due correnti di piattina di ferro, senza alcuna lavorazione decorativa.

- 6) Le recinzioni verso strada dovranno, di massima, essere parallele all'asse della strada prospiciente.
- 7) Nel caso di interventi di restauro e di completamento di recinzioni esistenti possono essere rilasciate autorizzazioni edilizie in deroga a quanto prescritto ai commi che precedono.
- 8) Nella redazione di Strumenti urbanistici esecutivi che definiscano, per le recinzioni, un criterio di unitarietà per tutti gli interventi previsti, possono essere proposte soluzioni diverse da quelle prescritte ai commi precedenti.
- 9) Caratteristiche architettoniche dei manufatti edilizi

Nelle operazioni da eseguirsi in tutte le aree residenziali, sono da osservare le norme di cui ai commi seguenti.

Nelle aree b.0 e b.1, i muri degli edifici dovranno essere riportati all'originale paramento o finiti a Intonaco civile a vista, tinteggiati nei colori classici ocre, paglierino, aragosta o simili, salvo casi di preesistenza di diversi elementi caratteristici, non saranno ammessi rivestimenti tipo clinker, listelli di cotto, In pietra naturale ed In altri materiali prefabbricati.

Saranno ammessi zoccoli In pietra a lastre verticali di larghezza minima m. 0,50, limitatamente ad altezze non superiori a m. 1,10 dal piano esterno di calpestio.

Sarà fatto luogo in sede di richiesta di denuncia di inizio attività o permesso di costruire di adeguamento ai tipi sopra indicati, con la rimozione di rivestimenti realizzati con materiali non idonei; le ringhiere saranno del tipo classico alla piemontese, possibilmente in ferro con bacchette verticali quadrate con mancorrenti in piattina di ferro, salvo diverse preesistenze.

Nel rifacimento dei tetti le falde dovranno risultare semplici nella loro concezione geometrica ed avere pendenze continue, con Inclinazioni preferibilmente non superiori a 30° senza brusche variazioni tese soltanto ad un maggior recupero volumetrico del sottotetto.

Il tetto deve essere realizzato con coperture in coppi vecchi nel C.S. in tegole curve di laterizio tipo –“coppi” nelle altre aree.

I serramenti delle abitazioni dovranno essere muniti di persiane o ante o persiane ripiegabili in legno, protette con vernici colorate.

Dovranno essere mantenuti e valorizzati gli eventuali particolari architettonici (archi, volte, cornicioni, abbaini, ecc).

Nelle aree b.3 tutte le nuove costruzioni, dovranno attenersi alle suddette norme.

Per la progettazione di opere di particolare pregio architettonico, previa maggior illustrazione del progetto mediante fotomontaggi, plastici, vedute prospettiche, disegni particolareggiati in scala idonea per una chiara e facile comprensione, sono consentite delle deroghe alle norme di cui al presente articolo.

Nell'area CS, il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo previo parere vincolante dalla commissione regionale per i beni culturali ed ambientali ex art. 49 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Nelle operazioni da eseguirsi nelle aree agricole:

per gli edifici residenziali esistenti e di nuova costruzione tutti gli interventi dovranno attenersi alle prescrizioni previste per le aree b.0 con valorizzazione degli eventuali particolari architettonici.

Per gli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole di vecchia costruzione, tutti gli interventi dovranno attenersi alle prescrizioni previste per le aree b.0 con valorizzazioni degli eventuali particolari architettonici.

Per gli edifici esistenti al servizio delle aziende agricole di nuova costruzione in fase di ristrutturazione edilizia di I° e II° grado è fatto obbligo l'adeguamento alle prescrizioni previste

per le aree b.0.

Per la costruzione di nuovi edifici al servizio delle aziende agricole e dall'uso dei metodi costruttivi tradizionali, è consentito l'uso di elementi prefabbricati solo ed esclusivamente per la parte strutturale, mentre i rivestimenti, le coperture e le finestre dovranno adeguarsi alle prescrizioni previste per le aree b.0.

Le tettoie ed i "casotti" dovranno essere realizzati in muratura, intonacati, o con mattoni faccia a vista pieni, e struttura del tetto in legno con manto di copertura in coppi.

Per quanto in generale riguarda interventi nel territorio extraurbano agricolo sono da perseguire oltre agli obiettivi prioritari richiamati dalla L.R. 56/77 all'art. 25 1° comma, anche la salvaguardia degli equilibrati rapporti instaurati con l'ambiente naturale dalla tradizione tipologica-edilizia locale. A tal fine i progetti d'intervento di recupero, di ampliamento e di nuova edificazione, devono essere corredati da esauriente documentazione sullo stato di fatto dei luoghi, consistenti in rilievi topografici planoaltimetrici a curve di livello e da fotografie riprese da tutti i punti di vista dai quali possa essere individuato l'intorno unitario ambientale del sito interessato.

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

a) i volumi d'involuppo degli edifici devono essere scelti tra le forme geometriche più semplici avendo come riferimento la tipologia edilizia a stecca descritta di seguito al punto 2) (requisiti delle tipologie edilizie) del presente articolo.

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

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

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

c) archi, archetti e sistemi archivoltati in genere devono essere evitati negli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione laddove non svolgano specifica funzione portante e non siano espressamente richiesti per completare o ricucire partiture od elementi costruttivi originali. Il tamponamento di vecchi fienili o loggiati o porticati a luci archivoltate, laddove ammissibili per nuove destinazioni d'uso, deve essere operato in modo che risulti possibile una chiara lettura delle linee architettoniche originarie.

d) le recinzioni devono preferibilmente essere realizzate "a giorno" e creare il minor ingombro, soprattutto il minor richiamo visivo possibile. In particolare, sono ammesse recinzioni in verde a siepe con o senza maglie metalliche incorporate, a semplice rete metallica stampata, stirata, o plastificata.

e) la definizione delle tipologie costituisce elemento di riferimento che deve essere riconosciuto e rappresentato negli elaborati di progetto relativi a tutti gli interventi, riconoscendo altresì le eventuali evoluzioni ed aggregazioni, consentendo una chiara lettura dei corpi edilizi principali e secondari e delle aree di pertinenza relative. Sono consentite aggiunte o modificazioni delle strutture riconosciute come tipiche, solo con

interventi che costituiscano completamento tipologico secondo le aggregazioni contenute negli schemi descrittivi delle presenti N.T.A

Negli interventi di ampliamento e sopraelevazione con modifiche volumetriche e della sagoma preesistente, devono prioritariamente essere utilizzati i riferimenti tipologici, a partire dal rapporto di evoluzione fra le tipologie più elementari a quelle più complesse; devono essere inoltre utilizzati i riferimenti di cui alle variazioni tipologiche consolidate come evidenziato nella schedatura esemplificativa, evitando la formazione di elementi aggiunti che costituiscono contrasto con il contesto riconosciuto come tipico prevalente.

Le aggiunte di tettoie e porticati ad 1 solo piano fuori terra, per edifici esistenti di tipologia ancora riconoscibile, sono consentite solo fino ad un massimo di mq 5 di superficie coperta, ed essi non dovranno comunque costituire emergenza visiva rispetto alla tipologia principale, utilizzando tecniche costruttive e materiali di semplice disegno.

Le seguenti schede costituiscono riferimento in ordine alla definizione delle tipologie (*case a corte, case a stecca, case a corpo legato, case a corpo separato case in linea su strada*), delle varianti tipologiche consolidate, dei riferimenti architettonici e costruttivi.

In tali schede, viene indicato un livello sintetico di protezione che riguarda i fabbricati e i relativi singoli elementi che sono prioritariamente da tutelare in quanto contengono caratteristiche tipiche dell'ambiente costruito o comunque interessanti per la loro valorizzazione complessiva. In termini tipologici il livello di protezione è riferito a quelle ancora riconoscibili come prevalenza di origine rurale (stecca piccola o grande, corpi legati, corpi separati, tendenza alla corte) così come riscontrabili secondo rilievi più approfonditi, che potranno essere esaminati dalla C.E. e/o Ufficio Tecnico Comunale in sede di ciascuno dei singoli progetti edilizi. I seguenti riferimenti schematici alle tipologie di cui al presente articolo e alle singole "varianti tipologiche consolidate" sono obbligatoriamente da utilizzarsi per le ricostruzioni e sono consigliate per le nuove costruzioni di edifici, in area agricola e nei nuclei rurali.

In ogni caso la C.E. e/o l'Ufficio Tecnico Comunale può imporre prescrizioni di tale tipo anche in modo prevalente rispetto alle condizioni parametriche poste dal PRG per tutti i tipi di intervento in area agricola.

Nelle zone agricole potranno essere ulteriormente specificate le norme riguardanti tutti gli interventi di recupero degli insediamenti esistenti e di nuova costruzione di residenza ed attrezzature al servizio delle attività ammesse, mediante la formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intera zona extraurbana.

In tale Piano, oltre agli elementi di cui agli schemi contenuti nelle presenti N.T.A. dovranno essere in particolare definiti e normati:

- gli elementi "percettivi" del paesaggio agrario
- le specificità di carattere ambientale, storico e morfologico
- la definizione puntuale degli elementi vegetazionali con particolari riferimenti alle aree boscate, e ai corridoi ecologici lungo il sistema idrografico minore.

Nelle zone residenziali e nelle zone agricole le tipologie edilizie valgono come indicazione di riferimento e di guida degli interventi fatte salve diverse prescrizioni più restrittive delle norme per zona, o altre prescrizioni che possono essere date nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) in relazione alle esigenze di tutela e valorizzazione del territorio agricolo.

Qualora i requisiti di cui alla articolazione seguente producano volumi o utilizzazioni fondiarie incompatibili con quelle di norma ammesse zona per zona, le indicazioni di cui al presente articolo sono prevalenti solo per le operazioni di ampliamento e ristrutturazione in continuità

con tipologie esistenti e solo per il C.S., per interventi previsti nelle zone di recupero b1, per le aree Frazionali, per gli annucleamenti rurali e per le zone agricole.

Le distanze, le altezze, le quantità riportate nel complesso dei requisiti di ciascuna tipologia sono da rispettarsi solo se espressamente prescritto nelle norme per zona, fatte salve comunque prescrizioni generali più restrittive.

1) Case a corte

Organizzazione complessa dei corpi che definiscono spazi di pertinenza precisi anche se non necessariamente tramite una planimetria chiusa e anche individuabile come "tendenza" ancora in atto.

- a) edificazione lungo i margini dell'unità di intervento o lungo i fili edilizi esterni esistenti.
- b) altezza massima di tre piani fuori terra per max 2 lati della corte se esistente almeno un edificio con tale altezza. Allineamento con altezze di piano circostanti.
- c) ammessa profondità di manica fino a 11 mt nei casi di doppio affaccio, fino a 8 mt nei casi affaccio semplice.
- d) lo spazio libero della corte non può essere ridotto se non nei casi in cui le altezze degli edifici laterali siano inferiori alla larghezza ad essa fronteggiante x 1.5. Nel caso di corte aperta su due o tre lati è possibile edificare bassi fabbricati.
- e) i sistemi di accesso carraio e di distribuzione a più corpi edilizi sono da tutelare per posizione e ruolo funzionale.
- f) nell'intervento edilizio sono tutelate le parti voltate o arcate, anche quando fanno parte dei corpi rustici, e devono essere messe in evidenza nella ristrutturazione in civile.
- g) le aperture devono essere uniformate per allineamento e dimensione, salvo che si mantengano le aperture precedenti o se ne ripristino di murate.
- h) se ricadenti su strada pubblica sono ammesse aperture di vetrine e destinazioni d'uso a commercio per i piani terreni. In ogni caso le aperture devono conservare l'allineamento e la tipologia di quelle tipiche delle strade di affaccio.

2) Case a stecca

Organizzazione dei corpi su un'unica linea e quindi con locali ad abitazione in continuità con locali a rustico. Può variare a seconda delle dimensioni e del rapporto tra parti a rustico e parti a civile.

2.1) Case a corpo legato

Case con organizzazione articolata dai corpi legati tra loro generalmente a forma di "L". Può essere considerata come articolazione anche in successione temporale della stecca o come risposta a necessità di maggiore disponibilità di spazi per il rustico o ancora come modello di abitazione plurifamigliare.

2.2) Case a corpo separato

Tipologia formata dalla organizzazione di più corpi di cui alcuni indipendenti ma formanti una unità residenziale e produttiva agricola spesso con caratteristiche di aggregazioni in tempi diversi.

Come il corpo legato, denuncia, rispetto alla tipologia a stecca, una maggiore specificazione funzionale dei corpi edilizi.

Le tipologie 2.1 e 2.2 suddette, possono essere considerate evoluzioni e articolazioni della tipologia elementare a stecca e pertanto ne seguono le caratteristiche edilizie, architettoniche e funzionali.

- a) Edificazione lungo il margine nord o in conformità ai corpi principali (abitazione-rustico) già

esistenti, compatibilmente con le caratteristiche del lotto, dell'unità di intervento ad una distanza minima di m 6,00 dal confine di proprietà, o in continuità con gli edifici esistenti della stessa tipologia.

b) Altezza massima 3 piani fuori terra, con esclusione degli edifici in zone agricole in cui l'altezza massima prevalente è di 2 piani f.t.

c) Ammessa profondità di manica fino a 12 m nei casi di doppio affaccio, fino a 8 metri nei casi di affaccio semplice.

d) La distribuzione verticale deve essere interna, per un massimo di 4 alloggi per corpo scale.

e) I sistemi di accesso carrai e di distribuzione a più corpi edilizi sono da tutelare per posizione e per ruolo funzionale.

f) Nell'intervento edilizio sono tutelate le parti voltate o arcate, anche quando fanno parte di corpi rustici, e devono essere messe in evidenza nella ristrutturazione in civile.

g) Le parti a rustico esistenti in adiacenza ai corpi edilizi civili possono essere ristrutturate e destinate a residenza con adeguamento ai corpi vicini degli allineamenti e delle aperture.

h) Salvo prescrizioni puntuali e particolari riportate nelle schede allegate e nelle presenti norme.

3) Case in linea su strada

a) Edificazione lungo spazio pubblico (strada, piazza, slargo, ecc.), con allineamento ai corpi adiacenti o, in mancanza di questi, con allineamento lungo i fili definiti o individuate come prevalenti nella zona.

b) Altezza massima pari all'edificio più alto adiacente e comunque con un numero di piani non superiore a quattro

c) Ammessa profondità di manica fino a 12 m nei casi di doppio affaccio, fino a 8 mt nei casi di affaccio semplice.

d) Lo spazio libero restrostante gli edifici non deve essere ridotto ad una profondità inferiore all'altezza del corpo su strada.

e) I sistemi di accesso carrai e di distribuzione a più corpi edilizi sono da tutelare per posizione e per ruolo funzionale.

f) Le parti a rustico e a magazzino su strada devono essere ristrutturate e destinate a residenza, commercio o magazzino nei limiti e modalità stabiliti nelle norme di zona e nelle schede allegate.

g) Nell'intervento edilizio sono tutelate le parti voltate o arcate, anche quando fanno parte di corpi rustici, e devono essere messe in evidenza nella ristrutturazione in civile.

h) Le aperture devono essere inserite in modo da definire una facciata compiuta organicamente e conformate ai ritmi e alle dimensioni di quelle adiacenti.

i) Sono ammissibili aperture di vetrine a destinazioni d'uso a commercio della superficie del piano terreno. In ogni caso le aperture devono conservare l'allineamento e la tipologia di quelle tipiche delle strade d'affaccio

TITOLO SECONDO NORME SPECIFICHE DI AREA

art. 25 - Contenuti delle norme specifiche di area

- 1) Le destinazioni d'uso, gli interventi urbanistici ed edilizi, i parametri urbanistici e le norme specifiche di ciascuna delle aree normative individuate dal Piano Regolatore Generale, sono disciplinati ai successivi punti, predisposti nella forma di schede.
- 2) Le Aree Normative di Intervento sono individuate topograficamente sulla tavola di Piano e contrassegnate da apposita simbologia.

Articolo 25	Area b.0	Area normativa di intervento di consolidamento a prevalente destinazione residenziale.
Caratteristiche dell'area		Parti del territorio quasi totalmente edificate, con tessuto edilizio di epoca recente, dotate di un basso grado di trasformabilità ed in cui non sussistono ambiti di particolare tutela da salvaguardare.
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68		b
Obiettivi del P.R.G.C.		Riqualificazione morfologica e razionalizzazione del tessuto urbano esistente; potenziamento dei servizi sociali.
Tipo di intervento urbanistico - art. 6		Consolidamento
Modalità di attuazione - art. 8		Permesso di Costruire singolo
Destinazioni d'uso principali - art. 7		R - S
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7		C1 - M2 - TR1 - TR2 - D1 - D2 - TL - P1
Tipi di intervento edilizio - art. 5		Sono consentiti i seguenti tipi di intervento edilizio: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro conservativo; risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia di tipo A; ristrutturazione edilizia di tipo B; ristrutturazione edilizia ristrutturazione urbanistica (subordinato a strumento urbanistico esecutivo); ampliamento (conformemente ai punti 3 e 4 delle prescrizioni particolari); demolizione e ricostruzione; demolizione; completamento (per eventuali lotti liberi esistenti all'interno delle zone di completamento e non espressamente individuati dal P.R.G.C., a condizione che la volumetria massima costruibile non superi i mc. 500 complessivi).
Indici urbanistici ed edilizi - art. 3		If = 3,00 mc/mq

	<p>Rcf = 70 mq/100 mq H = mt. 7,50 Dc = mt. 5,00 Df = mt. 10,00 Ds = rispetto dei fili edilizi esistenti, fatte salve maggiori distanze delle costruzioni dai cigli stradali, eventualmente prescritti dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia. E' consentita l'edificazione in aderenza alle condizioni prescritte dall'art. 14 che precede. Gli eventuali lotti liberi esistenti all'interno delle zone di consolidamento e non espressamente individuati dal P.R.G.C. come aree edificabili, possono essere edificati, alle condizioni poste dal punto 1 bis delle prescrizioni particolari, fermo restando che la volumetria massima costruibile non potrà superare i mc. 500 complessivi, con i seguenti Indici urbanistici ed edilizi: If = 0,70 mc/mq Rcf = 40 mq/100 mq H = mt. 7,50 Dc = mt. 5,00 Df = mt. 10,00 Ds = rispetto dei fili edilizi esistenti, fatte salve maggiori distanze delle costruzioni dai cigli stradali, eventualmente prescritti dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia. E' consentita l'edificazione in aderenza alle condizioni prescritte dall'art. 14 che precede.</p>
--	--

Prescrizioni Particolari

- 1) Nel caso di costruzione in aderenza, all'istanza di permesso di costruire dovrà essere allegato, ai sensi del comma 11° dell'articolo 14 delle presenti norme, un atto di assenso da parte dei proprietari o di ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo Vicino o, alternativamente, la dimostrazione della preesistenza di una parete non finestrata lungo il confine interessato dall'edificazione. Dovranno, comunque essere rispettate, in ogni caso, le prescrizioni relative alle distanze tra fabbricati.

- 1bis) La realizzazione di nuovi edifici negli eventuali lotti liberi esistenti all'interno delle zone di consolidamento e non espressamente individuati dal P.R.G.C. come aree edificabili, è subordinata alla preventiva verifica che il lotto oggetto di istanza di permesso di costruire:
 - non sia mai stato utilizzato a fini edificatori dalla data di approvazione del P.R.G.C. vigente;
 - non sia stato utilizzato a fini edificatori per la realizzazione di insediamenti agricoli e non sia stato, per tale motivo, destinato a "non edificandi" con atto di vincolo trascritto sui registri immobiliari;
 - sia dotabile di idoneo e libero sistema viario pedonale e veicolare di accesso, di idonea rete di distribuzione idrica, di idonea rete per lo smaltimento dei rifiuti liquidi, di idonee reti ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione.

Il proprietario o avente titolo a formulare l'istanza di permesso di costruire deve allegare alla stessa una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, nella quale dichiara e, se necessario, dimostri, la sussistenza delle condizioni sopra elencate.

- 2) Le attività produttive di tipo P1 potranno essere localizzate, limitatamente alle attività artigianali non nocive, moleste od inquinanti, unicamente all'interno di edifici che siano destinati, principalmente, alla residenza.

- 3) Le attività di sosta di tipo M2, nella misura definita, dalla Legge 122/89, "di pertinenza delle unità immobiliari" potranno essere localizzate, senza la verifica dei prescritti indici edilizi ed urbanistici di cui sopra, al piano terreno degli edifici esistenti. Tali attività potranno anche essere localizzate al piano interrato di detti edifici (anche esternamente al perimetro degli stessi) a condizione che la loro copertura sia trattata a verde per una porzione pari almeno al 50%.
- Sono consentiti gli interventi di recupero e di riutilizzo, per le destinazioni d'uso principali e secondarie ammesse, di volumi semiaperti di fabbricati (o parti di fabbricati) abbandonati e non più destinati all'attività agricola, quali stalle, fienili, porticati, senza la verifica del Rapporto fondiario di copertura (Rcf) prescritto da P.R.G.C. e dell'indice di edificabilità fondiaria (If). Per gli edifici mono-bifamiliari, esistenti, che non possono usufruire delle possibilità di recupero a fini abitativi di spazi semiaperti non più utilizzati per l'attività agricola ovvero per quelli che di tali possibilità possono usufruire in misura non corrispondente al massimo consentito, sono ammessi, per una sola volta nel corso del periodo di validità del P.R.G.C., interventi di ampliamento per adeguamenti igienici e funzionali nella misura massima consentita del 20% della volumetria di ciascuna unità immobiliare (calcolata secondo i disposti del precedente articolo 3) con una volumetria di ampliamento massima di mc. 200 ed una volumetria minima di mc. 75 comunque ammessa, anche se eccedente la predetta percentuale del 20%. Tale facoltà non è ammessa per quegli edifici che abbiano già usufruito delle possibilità di ampliamento a fini abitativi, in deroga ad indici di zona, stabilite dal 1° comma, lettera C2, dell'articolo 85, L.R. 56/77 e s.m. ed i. o dalla normativa di P.R.G.C. vigenti. Non è altresì ammesso il recupero a fini abitativi delle strutture e delle attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli realizzate con l'applicazione delle possibilità consentite al punto che segue.
- 5) E' consentito il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari destinate alla residenza (R) per destinazioni d'uso secondarie ammesse dalla presente scheda di Area normativa.
- 6) Il P.R.G.C. consente il mantenimento, negli edifici esistenti, delle destinazione produttive (P1 e P2) in atto ed ammette ampliamenti degli stessi, da effettuarsi, nei limiti previsti dagli indici urbanistici ed edilizi sopra definiti, per una sola volta nel corso del periodo di validità del P.R.G.C., nella misura massima del 20% della superficie lorda di pavimento (Slp) esistente con un massimo inderogabile di 200 mq. di superficie lorda di pavimento (Slp) di ampliamento.
- 7) Sugli edifici eventualmente ricompresi all'interno di fasce di rispetto cimiteriale, così come individuate espressamente dalle tavole di Piano, non sono ammessi interventi di ampliamento e di ricostruzione; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltretutto la realizzazione di parcheggi e di parchi pubblici o privati, anche attrezzati.
- 8) E' consentito l'adeguamento dell'altezza minima dei piani al livello minimo previsto dalla normativa Nazionale e regionale vigente in materia, a condizione che tale adeguamento dell'altezza complessiva dell'edificio non comporti una sopraelevazione superiore a mt. 1,00.
- 9) Nella presente area normativa, il P.R.G.C., ai fini del mantenimento e dello sviluppo delle Aziende agricole esistenti, consente:
- la realizzazione di tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente definiti dalla vigente normativa in materia sugli edifici agricoli esistenti che non siano destinati ad allevamento di animali o a concimaie o nei quali non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria nazionale e regionale vigente in materia, con la prevalente destinazione residenziale;
 - la realizzazione, senza che vengano considerati ai fini della Verifica dell'indice di edificabilità fondiario (If), delle infrastrutture, delle strutture e delle attrezzature per la

produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli (di cui alla lettera g) del secondo comma dell'articolo 25 della Legge Regionale 05/12/1977 n° 56 e s.m. e i.) che risultino necessarie al miglioramento del ciclo produttivo di aziende agricole esistenti. Tali attrezzature dovranno avere dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende agricole interessate e saranno considerate ai fini della verifica del rapporto di copertura (Rc).

- 10) E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati destinati a tettoie, a parcheggi coperti ed a magazzini di deposito merci, di superficie coperta (Sc) non superiore a mq. 50,00 e di altezza non superiore a mt. 5,00.
- 11) I bassi fabbricati di cui al punto precedente verranno considerati ai fini della verifica dell'indice fondiario ($I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$), del rapporto fondiario di copertura ($R_{cf} = 70 \text{ mq/100mq}$) e della distanza minima dai confini ($D_c = \text{mt. } 5,00$) e tra fabbricati ($D_f = \text{mt. } 10,00$) prescritti dal P.R.G.C.
- 12) E' ammessa, altresì, la costruzione di bassi fabbricati destinati a tettoie, a parcheggi coperti ed a magazzini di deposito merci, di superficie coperta (Sc) non superiore a mq. 50,00 in aderenza al confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle prescritte dal P.R.G.C., alle seguenti condizioni :
 - che siano rispettate le disposizioni del Codice Civile in materia di distanze dei fabbricati dai confini di proprietà;
 - che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad una quota uguale o più bassa di mt. 3,00 rispetto al livello del terreno confinante, l'altezza massima consentita sia pari alla differenza di quota tra il piano di spiccato ed il livello del terreno confinante con un minimo comunque consentito di int. 3,00 ed un massimo di mt. 5,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine non dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati;
 - che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad un livello più basso rispetto a quello del terreno confinante, con una differenza di quota minore di mt. 3,00, l'altezza massima consentita sia pari a mt. 3,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.
 - che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad un livello più alto rispetto a quello del terreno confinante, l'altezza massima consentita sia pari a mt. 3,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.
- 13) I bassi fabbricati di cui al punto precedente, costruiti in aderenza al confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle prescritte dal P.R.G.C., verranno considerati ai fini della verifica dell'indice fondiario ($I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$), del rapporto fondiario di copertura ($R_{cf} = 70 \text{ mq/100mq}$) e della distanza tra pareti finestrate di fabbricati (mt. 10,00) prescritti dal P.R.G.C. e non verranno considerati ai fini della verifica della distanza minima dai confini ($D_c = \text{mt. } 5,00$).

- 14) Gli interventi edilizi previsti nel presente articolo devono sottostare alle norme e prescrizioni di cui al successivo art. 28 "Previsioni del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)"

Articolo 25	Area a.1.1 Area a.1.2	Area normativa di intervento di recupero urbanistico - edilizio Zona centrale storica a prevalente destinazione residenziale del Capoluogo (facente parte dei beni culturali e ambientali da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. e i.) <u>(zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 05/08/1978 n° 457).</u>
Caratteristiche dell'area		Nucleo di antica formazione di valore storico, architettonico e documentario da sottoporre a particolare tutela ambientale.
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68		a
Obiettivi del P.R.G.C.		Recupero e riqualificazione del tessuto urbano esistente; potenziamento e qualificazione dei servizi sociali.
Tipo di intervento urbanistico - art. 6		Recupero urbanistico - edilizio
Modalità di attuazione - art. 8		Permesso di costruire singolo Piano di Recupero
Destinazioni d'uso principali - art. 7		R – S
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7		C1 - D1 - TR1 - TR2 - TL - P1 - M2
Tipi di intervento edilizio - art. 5		Sono consentiti, secondo la suddivisione qualitativa dell'edificato esistente indicata dalla cartografia di P.R.G.C. e definita dalle Prescrizioni particolari della presente scheda, i seguenti tipi di intervento edilizio: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro conservativo; risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia di tipo A; ristrutturazione edilizia di tipo B; ristrutturazione edilizia nonché gli interventi di: ampliamento (nei casi e secondo le modalità stabiliti dai punti 4 e delle prescrizioni particolari); ristrutturazione urbanistica finalizzati alla realizzazione di edifici di Volumetria (V) mai superiore a quella preesistente (unicamente nei lotti edificati di tipo E).
Indici urbanistici ed edilizi - art. 3		Sono consentiti unicamente interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente e l'intervento edilizio di ampliamento (di cui ai successivi punti 4 e 5 delle prescrizioni particolari). E' consentita l'edificazione in aderenza alle condizioni prescritte dall'art. 14 che precede.

Prescrizioni Particolari

- 1) L'intervento urbanistico si articola in differenti tipi di intervento edilizio ammessi riferiti alla seguente suddivisione qualitativa dell'edificato esistente, più puntualmente individuata dalla cartografia di Piano Regolatore:
Lotti edificati di tipo A
tipo di intervento massimo consentito = restauro conservativo
Lotti edificati di tipo B
tipo di intervento massimo consentito = restauro conservativo
Lotti edificati di tipo C
tipo di intervento massimo consentito = risanamento conservativo
Lotti edificati di tipo D
tipo di intervento massimo consentito = **ristrutturazione edilizia di tipo A**
Lotti edificati di tipo E
tipo di intervento massimo consentito = **ristrutturazione edilizia di tipo B,**
(previa approvazione di un Piano di ristrutturazione urbanistica, ricostruzione,
Recupero ai sensi della Legge 518/78 finalizzati alla realizzazione di edifici di
n. 457) Volumetria (V) mai superiore a quella preesistente
- 2) Il rilascio di permesso di costruire é subordinato al parere vincolante della Commissione Provinciale di cui all'art. 91 bis, 9° comma, della L.R. 56/77 e s. m. ed i. Il Piano di recupero o altro strumento esecutivo, é subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale di cui all' art. 91 bis, 1° comma, della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
- 3) Le attività produttive di tipo P1 potranno essere localizzate, limitatamente alle attività artigianali non nocive, moleste od inquinanti, unicamente all'interno di edifici che siano destinati, principalmente, alla residenza.
- 4) I parcheggi, nella misura definita, dalla vigente Normativa Nazionale e Regionale in materia, "di pertinenza delle unità immobiliari", potranno essere localizzati in edifici di nuovo impianto, purché interrati. La copertura di tali edifici dovrà essere trattata a verde per una porzione pari almeno al 50%. Con la loro realizzazione dovrà essere evitata la compromissione di prospetti e cortine edilizie di pregio architettonico o ambientale.
- 5) Sono consenti gli interventi di recupero e di riutilizzo, per le destinazioni d'uso principali e secondarie ammesse, di volumi semiaperti di fabbricati (o parti di fabbricati) abbandonati e non più destinati all'attività agricola, quali stalle, fienili, porticati, senza la verifica del Rapporto fondiario di copertura (Rcf) prescritto dal P.R.G.C. Per gli edifici mono - bifamiliari, esistenti, che non possono usufruire delle possibilità di recupero a fini abitativi di spazi semiaperti non più utilizzati per l'attività agricola ovvero per quelli che di tali possibilità possono usufruire in misura non corrispondente al massimo consentito, sono ammessi, per una sola volta nel corso del periodo di validità del P.R.G.C., interventi di ampliamento per adeguamenti igienici e funzionali nella misura massima consentita del 20% della volumetria di ciascuna unità immobiliare (calcolata secondo i disposti del precedente articolo 3) con una volumetria di ampliamento massima di mc. 150 ed una volumetria minima di mc. 75 comunque ammessa, anche se eccedente la predetta percentuale del 20%.
Tale facoltà non é ammessa per quegli edifici che abbiano già usufruito delle possibilità di ampliamento ai fini abitativi, in deroga ad indici di zona, stabilite dal 1° comma, lettera C2, dell'articolo 85, L.R. 56/77 e s.m. ed i. o dalla normativa di P.R.G.C. vigenti.
Tali interventi di ampliamento dovranno in ogni caso, rispettare le prescrizioni particolari elencate al punto 7) delle prescrizioni particolari.
- 6) E' consentito il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari destinate alla residenza (R) per attività ammesse dalla presente scheda di Area normativa.

- 7) Tutti gli interventi ammessi nei lotti edificati perimetrati nella presente zona normativa di intervento dovranno in ogni caso, rispettare le seguenti prescrizioni particolari:
- a) Le facciate degli edifici dovranno accordarsi, per la dimensione, i materiali, le proporzioni, i colori e la modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, agli edifici circostanti, di interesse storico, artistico od ambientale. Saranno in particolare esclusi rivestimenti lignei, plastici, ceramici, in klinker e le zoccolature alte più di 70 cm. da terra che non siano realizzate in pietra naturale in lastre intere. Le superfici esterne dovranno essere trattate in modo quanto più possibile semplice ed uniforme, preferibilmente con intonaco semplicemente frattazzato senza sovrapposizione di pastina e tinteggiate nelle tonalità tipiche dell'ambiente.
 - b) Le coperture saranno sempre a falde semplici con pendenza massima del 50%, in coppi canali alla piemontese in laterizio di colori naturali. I cornicioni dovranno, per aggetto, sagoma e spessore, accordarsi a quelli tipici della zona; il canale di gronda dovrà essere di sezione semicircolare, in lamiera di rame o preverniciata di colore marrone, aggettante ed in vista rispetto al cornicione.
 - c) I balconi rivolti verso spazi pubblici dovranno essere contenuti in una sporgenza massima di mt. 0,90 e larghezza di mt. 2,00 (eccetto che in soluzioni a ballatoio verso spazi interni), realizzati in lastre di pietra su mensole dello stesso materiale, di forma e dimensioni di tipo tradizionale e dotati di ringhiere in ferro a semplici bacchette diritte di ferro quadro portate da due correnti di piattina di ferro, senza alcuna lavorazione decorativa. L'altezza minima delle parti di nuova formazione aggettanti per più di cm. 25 sulla pubblica via non potrà essere inferiore a mt. 4,20.
 - d) I serramenti dovranno essere realizzati esclusivamente in legno od in ferro verniciato con eventuali persiane a battente pure in legno (con esclusione di tapparelle avvolgibili, acciaio inossidabile, alluminio, ecc.). Eventuali grate e serrande avvolgibili, scorrevoli o a battente, da apporsi a protezione delle aperture previste al piano terreno e rialzato degli edifici, dovranno essere realizzate in pannelli di legno o in ferro smaltato con maglie a giorno, salvo comprovate diverse esigenze e comunque sempre a disegno semplice e lineare.
 - e) Le altezze interne dei vani abitabili non saranno di norma inferiori a mt. 2,70. Altezze inferiori potranno essere autorizzate nei casi di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino il rifacimento degli orizzontamenti o che escludano il cambiamento delle dimensioni e delle proporzioni delle facciate, nonché la posizione e le quote delle aperture (finestre, balconi, porte, ecc.).
 - f) Le nuove recinzioni potranno essere realizzate in muratura di mattoni lavorati "a vista" o semplicemente intonacata, oppure in basso muretto con sovrastante inferriata a disegno semplice, lineare, preferibilmente in ferro, a semplici bacchette diritte di ferro quadro portate da due correnti di piattina di ferro, senza alcuna lavorazione decorativa.
 - g) Le aree verdi o alberate, previste in sede di progetto esecutivo esteso ad almeno un organismo edilizio, dovranno essere realizzate contestualmente agli altri interventi previsti dagli eventuali Permessi di costruire, decorosamente mantenute ed attrezzate per il gioco dei bimbi ed il passeggio. Il disegno di aiuole o siepi preesistenti dovrà essere, se possibile e se ritenuto di particolare valore documentario, accuratamente mantenuto.
 - h) La realizzazione di insegne e scritte pubblicitarie lungo i fronti di edifici prospicienti spazi pubblici dovrà essere oggetto di apposita D.I.A. Esse potranno essere realizzate soltanto con lettere a giorno applicate direttamente sulle facciate (con l'eccezione dei segnali di interesse pubblico), con esclusione di ogni elemento di alterazione e di disturbo dell'ambiente e, in particolare, con l'esclusione delle insegne cosiddette "a bandiera".
 - i) Le pavimentazioni degli spazi liberi privati non destinati a verde dovranno essere realizzate in blocchetti di porfido, in acciottolato, in selciato, in elementi modulari in cemento o in altro materiale lapideo, con eventuali parti di ammattonato, in ghiaietto, con esclusione di ogni manto bituminoso o comunque monolitico.
 - l) Il tamponamento di vecchi fienili, loggiati o porticati a luci archivoltate, laddove ammissibile, dovrà essere operato in modo che risulti possibile una chiara lettura delle linee architettoniche originarie.

- 8) Gli interventi di livello superiore alla manutenzione ordinaria su lotti edificati di tipo D e di tipo E dovranno tendere all'eliminazione di tutte le trasformazioni intervenute nell'ultimo cinquantennio che siano contrastanti con le caratteristiche architettoniche ed ambientali della zona, attraverso le seguenti trasformazioni:
- a) le coperture piane, ovvero a falde inclinate, ma con manto non in laterizio dovranno essere trasformate secondo le modalità di cui al punto b) del comma precedente;
 - b) sui fronti degli edifici prospettanti su spazi pubblici:
 - b.1) i canali di gronda in conglomerato cementizio dovranno essere ricostruiti o ripristinati secondo le modalità costruttive di cui al punto b) del comma precedente;
 - b.2) i balconi, ricavati sul prospetto stradale, aventi dimensioni (in sporgenza ed in larghezza) superiori a quelle stabilite al punto c) del comma precedente o che siano stati realizzati con materiali diversi da quelli indicati al medesimo punto, dovranno uniformarsi, attraverso interventi di ricostruzione demolizione e ricostruzione o di ripristino, alle prescrizioni suddette;
 - b.3) le porte, le vetrine e le finestre occluse, ingrandite o, comunque, trasformate, dovranno essere ripristinate secondo i caratteri originali, così come deducibili dalla morfologia del prospetto stesso o di quelli circostanti;
 - b.4) le riquadrature delle aperture dei prospetti degli edifici che siano state eliminate o trasformate con materiali e dimensioni non tradizionali dovranno essere ricostruite o ripristinate con materiali e modelli tipici dell'ambiente;
 - b.5) gli infissi delle facciate sostituiti con materiali e modelli non tradizionali (quali profili in alluminio od in plastica, sistemi di oscuramento in tapparelle avvolgibili, etc.) dovranno essere sostituiti o ripristinati con materiali e modelli tipici dell'ambiente;
 - b.6) i rivestimenti delle facciate che siano stati realizzati con materiali diversi dall'intonaco a calce o dai mattoni pieni lavorati "a vista", dovranno essere sostituiti o ripristinati con intonaci tradizionali a calce, con tinteggiature nelle tonalità delle terre, tipiche dell'ambiente;
 - b.7) le zoccolature che non siano risalenti all'impianto della casa o che non siano realizzate in pietra con un'altezza maggiore di 70 cm. da terra, dovranno uniformarsi, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione o di ripristino, alle prescrizioni definite al punto a) del comma precedente.
- 9) Il P.R.G.C. consente il mantenimento, negli edifici esistenti alla data della deliberazione programmatica, delle destinazioni produttive (P1 e P2) in atto che non siano dichiarabili ai sensi di Legge, nocive o moleste ed ammette, permanendo la destinazione esclusa, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.
- 10) Nei lotti edificati classificati A) e B) non é consentita la localizzazione di attività (anche nel caso in cui queste siano ammesse dalle previsioni di P.R.G.C. relative all'Area Normativa di Intervento di appartenenza) per il cui insediamento si rendano necessarie opere che alterino le caratteristiche storiche, architettoniche o documentarie dell'edificio, quali le proporzioni, le aperture e le caratteristiche costruttive delle facciate, le strutture archivolte esistenti, la posizione, le dimensioni e le caratteristiche costruttive delle scale, dei balconi, dei fregi, dei cornicioni, delle coperture, ecc.
Si dovrà comunque provvedere, in ogni caso, al recupero, al restauro ed alla evidenziazione delle eventuali tracce esterne ed interne di manufatti occlusi dall'attuale conformazione, che risultino, a giudizio della Commissione igienico - edilizia comunale, di valore storico, architettonico o documentario.
- 11) Nei lotti edificati di tipo C, D ed E é consentito l'adeguamento dell'altezza minima dei piani al livello minimo previsto dalla normativa Nazionale e regionale vigente in materia, a condizione che tale adeguamento dell'altezza complessiva dell'edificio non comporti una sopraelevazione superiore a mt. 1,00 e non modifichi le preesistenti pendenze delle falde dei tetti.

- 12) Nel caso di costruzione in aderenza, all'istanza di permesso di costruire dovrà essere allegato l'accordo con il confinante interessato o, alternativamente, la dimostrazione della preesistenza di una parete non finestrata lungo il confine interessato dall'edificazione.
- 13) Il P.R.G.C. consente il mantenimento, negli edifici esistenti, delle destinazioni agricole in atto ed ammette su di essi, nel caso di riconferma di tale destinazione d'uso, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria alle seguenti condizioni:
 - 13.a) che non siano destinati ad allevamento di animali o a concimaie;
 - 13.b) che in esse non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria nazionale e regionale vigente in materia, con la prevalente destinazione residenziale della presente area normativa di intervento.
- 14) La cartografia del Piano Regolatore Generale perimetra il complesso del Castello di Vigliano d'Asti, comprensivo delle sue pertinenze; il rilascio di permesso di costruire relative ad edifici o loro porzioni ricompresi all'interno di tale perimetro è subordinato, secondo le modalità ed i limiti temporali stabiliti dalla Legge 5/8/1978 n. 457 (e s. m. e i.) alla formazione di un Piano di Recupero unitario.
- 15) Gli interventi edilizi previsti nel presente articolo devono sottostare alle norme e prescrizioni di cui al successivo art. 28 "Previsioni del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)"

Articolo 25	Area b.1	Area normativa di intervento di recupero urbanistico – edilizio.
Caratteristiche dell'area		Nucleo residenziale di valore documentario, da sottoporre a particolare tutela ambientale.
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68		b
Obiettivi del P.R.G.C.		Recupero e riqualificazione del tessuto urbano ed edilizio esistente; potenziamento dei servizi sociali.
Tipo di intervento urbanistico - art. 6		Recupero urbanistico - edilizio
Modalità di attuazione - art. 8		Permesso di costruire singolo Piani di Recupero
Destinazioni d'uso principali - art. 7		R – S
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7		C1 - D1 - TR1 - TR2 - TL - P1 - M2
Tipi di intervento edilizio - art. 5		Sono consentiti, secondo la suddivisione qualitativa dell'edificato esistente indicata dalla cartografia di P.R.G.C. e definita dalle Prescrizioni particolari della presente scheda, i seguenti tipi di intervento edilizio: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro conservativo; risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia di tipo A; ristrutturazione edilizia nonché gli interventi di: ampliamento (nei casi e secondo le modalità stabiliti dai punti 4 e delle prescrizioni particolari);
Indici urbanistici ed edilizi - art. 3		Rcf = 60 mq/100 mq Dc = esistente Df = esistente Ds = rispetto dei fili edilizi esistenti, fatte salve maggiori distanze delle costruzioni dai cigli stradali, eventualmente prescritti dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia. Sono consentiti unicamente interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente e l'intervento edilizio di ampliamento (di cui ai successivi punti 4, 5 e 13 delle prescrizioni particolari). E' consentita l'edificazione in aderenza alle condizioni prescritte dall'art. 14 che precede. Nel caso di interventi di nuova edificazione di bassi fabbricati destinati a parcheggi coperti ed a magazzini di deposito merci di cui ai punti 14), 15), 16 e 17) delle prescrizioni particolari e di ampliamento di cui ai punti 4) e 5) delle prescrizioni particolari: lf = 3,00 mc/mq Rcf = 70 mq/100 mq H = esistente (per gli ampliamenti) secondo le relative prescrizioni particolari (per i

	bassi fabbricati) Dc = mt. 5,00 (riducibile a mt. 0,00 secondo le relative prescrizioni particolari per i bassi fabbricati) Df = mt. 10,00 (riducibile secondo le relative prescrizioni particolari per i bassi fabbricati).
--	--

Prescrizioni particolari

- 1) L'intervento urbanistico si articola in differenti tipi di intervento edilizio ammessi riferiti alla seguente suddivisione qualitativa dell'edificato esistente, più puntualmente individuata dalla cartografia di Piano Regolatore:
 Lotti edificati di tipo A (di specifico interesse culturale ed ambientale, da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. e i.)
 tipo di intervento massimo consentito = restauro conservativo
 Lotti edificati di tipo B
 tipo di intervento massimo consentito = restauro conservativo
 Lotti edificati di tipo C
 tipo di intervento massimo consentito = risanamento conservativo
 Lotti edificati di tipo D
 tipo di intervento massimo consentito = **ristrutturazione edilizia di tipo A**

- 2) Le attività produttive di tipo P1 potranno essere localizzate, limitatamente alle attività artigianali non nocive, moleste od inquinanti, unicamente all'interno di edifici che siano destinati, principalmente, alla residenza.

- 3) I parcheggi, nella misura definita, dalla vigente Normativa Nazionale e Regionale in materia, "di pertinenza delle unità immobiliari", potranno essere localizzati in edifici di nuovo impianto, purché interrati. La copertura di tali edifici dovrà essere trattata a verde per una porzione pari almeno al 50%. Con la loro realizzazione dovrà essere evitata la compromissione di prospetti e cortine edilizie di pregio architettonico o ambientale.

- 4) Sono consentiti gli interventi di recupero e di riutilizzo, per le destinazioni d'uso principali e secondarie ammesse, di volumi semiaperti di fabbricati (o parti di fabbricati) abbandonati e non più destinati all'attività agricola, quali stalle, fienili, porticati, senza la verifica del Rapporto fondiario di copertura (Rcf) prescritto da P.R.G.C.

- 5) Per gli edifici mono - bifamiliari, esistenti nei lotti edificati di tipo C e D, che non possono usufruire delle possibilità di recupero a fini abitativi di spazi semiaperti non più utilizzati per l'attività agricola ovvero per quelli che di tali possibilità possono usufruire in misura non corrispondente al massimo consentito, sono ammessi, per una sola volta nel corso del periodo di validità del P.R.G.C., interventi di ampliamento per adeguamenti igienici e funzionali nella misura massima consentita del 20% della volumetria di ciascuna unità immobiliare (calcolata secondo i disposti del precedente articolo 3) con una volumetria di ampliamento massima di mc. 200 ed una volumetria minima di mc. 75 comunque ammessa, anche se eccedente la predetta percentuale del 20%.
 Tale facoltà non é ammessa per quegli edifici che abbiano già usufruito delle possibilità di ampliamento a fini abitativi, in deroga ad indici di zona, stabilite dal 1° comma, lettera C2, dell'articolo 85, L.R. 56/77 e s.m. ed i. o dalla normativa di P.R.G.C. previgente.
 Tali interventi di ampliamento dovranno in ogni caso, rispettare le prescrizioni particolari elencate al punto 7) delle prescrizioni particolari.

- 6) E' consentito il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari destinate alla residenza (R) per destinazioni d'uso secondarie ammesse dalla presente scheda di Area normativa.

- 7) Tutti gli interventi ammessi nei lotti edificati perimetrati nella presente zona normativa di intervento dovranno in ogni caso, rispettare le seguenti prescrizioni particolari:
- a) Le facciate degli edifici dovranno accordarsi, per la dimensione, i materiali, le proporzioni, i colori e la modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, agli edifici circostanti, di interesse storico, artistico od ambientale. Saranno in particolare esclusi rivestimenti lignei, plastici, ceramici, in klinker e le zoccolature alte più di 70 cm. da terra che non siano realizzate in pietra naturale in lastre intere. Le superfici esterne dovranno essere trattate in modo quanto più possibile semplice ed uniforme, preferibilmente con intonaco semplicemente frattazzato senza sovrapposizione di pastina e tinteggiate nelle tonalità tipiche dell'ambiente.
 - b) Le coperture saranno sempre a falde semplici con pendenza massima dei 50%, in coppi canali alla piemontese in laterizio in colori naturali. I cornicioni dovranno, per aggetto, sagoma e spessore, accordarsi a quelli tipici della zona; il canale di gronda dovrà essere di sezione semicircolare, in lamiera di rame o preverniciata di colore marrone, aggettante ed in vista rispetto al cornicione.
 - c) I balconi rivolti verso spazi pubblici dovranno essere contenuti in una sporgenza massima di mt. 0,90 e larghezza di mt. 2,00 (eccetto che in soluzioni a ballatoio verso spazi interni), realizzati in lastre di pietra su mensole dello stesso materiale o in cemento a vista (di spessore massimo pari a cm. 10), di forma e dimensioni di tipo tradizionale e dotati di ringhiere in ferro a semplici bacchette diritte di ferro quadro portate da due correnti di piattina di ferro, senza alcuna lavorazione decorativa. L'altezza minima delle parti di nuova formazione aggettanti per più di cm. 25 sulla pubblica via non potrà essere inferiore
a 4,20. mt.
 - d) Le nuove recinzioni potranno essere realizzate in muratura di mattoni lavorati "a vista" o semplicemente intonacata, oppure in basso muretto con sovrastante inferriata a disegno semplice, lineare, preferibilmente in ferro, a semplici bacchette diritte di ferro quadro portate da due correnti di piattina di ferro, senza alcuna lavorazione decorativa.
 - e) Il tamponamento di vecchi fienili, loggiati o porticati a luci archivoltate, laddove ammissibile, dovrà essere operato in modo che risulti possibile una chiara lettura delle linee architettoniche originarie.
- 8) Gli interventi di livello superiore alla manutenzione ordinaria su lotti edificati di tipo D dovranno tendere all'eliminazione di tutte le trasformazioni intervenute nell'ultimo cinquantennio che siano contrastanti con le caratteristiche architettoniche e ambientali del lotto, attraverso le seguenti trasformazioni:
- a) le coperture piane, ovvero a falde inclinate, ma con manto non in laterizio dovranno essere trasformate secondo le modalità di cui al punto b) del comma precedente;
 - b) sui fronti degli edifici prospettanti su spazi pubblici:
 - b.1) le riquadrature delle aperture dei prospetti degli edifici che siano state eliminate o trasformate con materiali e dimensioni non tradizionali dovranno essere ricostruite o ripristinate con materiali e modelli tipici dell'ambiente;
 - b.2) i rivestimenti delle facciate che siano stati realizzati con materiali diversi dall'intonaco a calce o dai mattoni pieni lavorati "a vista", dovranno essere sostituiti o ripristinati con intonaci tradizionali a calce, con tinteggiature nelle tonalità delle terre, tipiche dell'ambiente;
 - b.3) le zoccolature che non siano risalenti all'impianto della casa o che non siano realizzate in pietra con un'altezza maggiore di 70 cm. da terra, dovranno uniformarsi, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione o di ripristino, alle prescrizioni definite al punto a) del comma precedente.
- 9) Nel caso di costruzione in aderenza, all'istanza di permesso di costruire dovrà essere allegato, ai sensi dei commi 11° dell'articolo 14 delle presenti norme, un atto di assenso da parte dei proprietari o di ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino o, alternativamente, la dimostrazione della preesistenza di una parete non finestrata lungo il

confine interessato dall'edificazione. Dovranno, comunque essere rispettate, in ogni caso, le prescrizioni relative alle distanze tra fabbricati.

- 10) Nei lotti edificati classificati A) e B) non é consentita la localizzazione di attività (anche nel caso in cui queste siano ammesse dalle previsioni di P.R.G.C. relative all'Area Normativa di Intervento di appartenenza) per il cui insediamento si rendano necessarie opere che alterino le caratteristiche storiche, architettoniche o documentarie dell'edificio, quali le proporzioni, le aperture e le caratteristiche costruttive delle facciate, le strutture archivolte esistenti, la posizione, le dimensioni e le caratteristiche costruttive delle scale, dei balconi, dei fregi, dei cornicioni, delle coperture, ecc.
Si dovrà comunque provvedere, in ogni caso, al recupero, al restauro ed alla evidenziazione delle eventuali tracce esterne ed interne di manufatti occlusi dall'attuale conformazione, che risultino, a giudizio della Commissione igienico - edilizia comunale, di valore storico, architettonico o documentario.
- 11) Sugli edifici eventualmente ricompresi all'interno di fasce di rispetto cimiteriale, così, come individuate espressamente dalle tavole di Piano, sono consentiti unicamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia ~~di tipo A~~ (così come definiti dalla Normativa vigente in materia) senza aumento di volume né di superficie coperta.
- 12) Nei lotti edificati di tipo C, D ed E è consentito l'adeguamento dell'altezza minima dei piani al livello minimo previsto dalla normativa Nazionale e regionale vigente in materia, a condizione che tale adeguamento dell'altezza complessiva dell'edificio non comporti una sopraelevazione superiore a mt. 1,00 e non modifichi le pendenze preesistenti delle falde dei tetti.
- 13) Nella presente area normativa, il P.R.G.C. ai fini del mantenimento e dello sviluppo delle Aziende agricole esistenti, consente:
 - la realizzazione di tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente definiti dalla vigente normativa in materia sugli edifici agricoli esistenti che non siano destinati ad allevamento di animali o a concimaie o nei quali non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria nazionale e regionale vigente in materia, con la prevalente destinazione residenziale;
 - l'ampliamento di fabbricati esistenti, nella misura massima del 40% della loro superficie lorda di pavimento, finalizzato alla realizzazione delle infrastrutture, delle strutture e delle attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli (di cui alla lettera g) del secondo comma dell'articolo 25 della Legge Regionale 05/12/1977 n° 56 e s.m. e i.) che risultino necessarie al miglioramento del ciclo produttivo di aziende agricole esistenti.
Tali attrezzature dovranno avere dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende e agricole interessate e dovranno, in ogni caso, rispettare le indicazioni dettate al punto 7) delle presenti prescrizioni particolari.
- 14) E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati destinati a tettoie, a parcheggi coperti ed a magazzini di deposito merci, di superficie coperta (Sc) non superiore a mq. 50,00 e di altezza non superiore a mt. 5,00.
- 15) I bassi fabbricati di cui al punto precedente verranno considerati ai fini della verifica dell'indice fondiario ($I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$), del rapporto fondiario di copertura ($R_{cf} = 70 \text{ mq}/100 \text{ mq}$) e della distanza minima dai confini ($D_c = \text{mt. } 5,00$) e tra fabbricati ($D_f = \text{mt. } 10,00$) prescritti dal P.R.G.C.
- 16) E' ammessa, altresì, la costruzione di bassi fabbricati destinati a tettoie, a parcheggi coperti ed a magazzini di deposito merci, di superficie coperta (Sc) non superiore a mq. 50,00 in aderenza al confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle prescritte dal P.R.G.C., alle seguenti condizioni:

- che siano rispettate le disposizioni del Codice Civile in materia di distanze dei fabbricati dai confini di proprietà;
 - che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad una quota uguale o più bassa di mt. 3,00 rispetto al livello del terreno confinante, l'altezza massima consentita sia pari alla differenza di quota tra il piano di spiccato ed il livello del terreno confinante con un minimo comunque consentito di mt. 3,00 ed un massimo di mt. 5,00 (misurata sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione). In tale caso all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine non distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati;
 - che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad un livello più basso rispetto a quello del terreno confinante, con una differenza di quota minore di mt. 3,00, l'altezza massima consentita sia pari a mt. 3,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati;
 - che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad un livello più alto rispetto a quello del terreno confinante, l'altezza massima consentita sia pari a mt. 3,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.
- 17) I bassi fabbricati di cui al punto precedente, costruiti in aderenza al confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle prescritte dal P.R.G.C., verranno considerati ai fini della verifica dell'indice fondiario ($I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$), del rapporto fondiario di copertura ($R_{cf} = 70 \text{ mq/100 mq}$) e della distanza tra pareti finestrate di fabbricati (mt. 10,00) prescritti dal P.R.G.C. e non verranno considerati ai fini della verifica della distanza minima dai confini ($D_c = \text{mt. } 5,00$).
- 18) Gli interventi edilizi previsti nel presente articolo devono sottostare alle norme e prescrizioni di cui al successivo art. 28 "Previsioni del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)"

Articolo 25	Area b.3	Area normativa di intervento di completamento a prevalente destinazione residenziale
Caratteristiche dell'area		Lotti ineditati, facenti parte di nuclei esistenti, per i quali si ravvisa la necessità di un completamento.
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68		b
Obiettivi del P.R.G.C.		Completamento dell'edificio esistente coordinato con la riorganizzazione ed il potenziamento delle infrastrutture di servizio e della viabilità.
Tipo di intervento urbanistico - art. 6		Completamento
Modalità di attuazione - art. 8		Permesso di costruire singolo Permesso di costruire convenzionato Strumento urbanistico esecutivo
Destinazioni d'uso principali - art. 7		R – S
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7		C1 - D1 – D2 - TR1 - TR2 - TL - P1 - M2
Tipi di intervento edilizio - art. 5		Sono consentiti i seguenti tipi di intervento edilizio: <ul style="list-style-type: none"> • completamento;
Indici urbanistici ed edilizi - art. 3		<p>Dc = mt. 5,00 E' consentita l'edificazione in aderenza alle condizioni prescritte dall'art. 14 che precede. Df = mt. 10,00 Ds = mt. 7,00 fatte salve maggiori distanze delle costruzioni dai cigli stradali, eventualmente prescritte dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia. H = mt. 7,50</p> <p>Nelle aree cartograficamente definite: b.3.9, b.3.12, b.3.13, b.3.14, b.3.22, b.3.26, b.3.27, b.3.32, b.3.38, b.3.40, If = 0,40 mc/mq Rcf = 30 mq/100 mq</p> <p>Nelle aree cartograficamente definite: b.3.1: If = 1,00 mc/mq Rcf = 30 mq/100 mq</p> <p>Nelle aree cartograficamente definite: b.3.18: If = 0,91 mc/mq Rcf = 30 mq/100 mq</p> <p>Nelle aree cartograficamente definite: b.3.24: If = 0,53 mc/mq</p>

	<p>Rcf = 30 mq/100 mq</p> <p>Nelle aree cartograficamente definite: b.3.36: If = 0,49 mc/mq Rcf = 30 mq/100 mq</p> <p>Nelle aree cartograficamente definite: b.3.45: If = 0,43 mc/mq</p> <p>Rcf = 30 mq/100 mq</p> <p>Nelle aree cartograficamente definite: b.3.3, b.3.5, b.3.6, b.3.7, b.3.8, b.3.11, b.3.20, b.3.29, b.3.30, b.3.31, b.3.46: If = 0,60 mc/mq Rcf = 40 mq/100 mq</p> <p>Nelle aree cartograficamente definite: b.3.10: If = 0,85 mc/mq Rcf = 40 mq/100 mq</p> <p>Nelle aree cartograficamente definite: b.3.17: If = 0,98 mc/mq Rcf = 40 mq/100 mq</p> <p>Nelle aree cartograficamente definite: b.3.23: If = 1,00 mc/mq Rcf = 40 mq/100 mq</p> <p>Nelle aree cartograficamente definite: b.3.48: If = 0,70 mc/mq Rcf = 40 mq/100 mq</p> <p>Nelle aree cartograficamente definite: b.3.49: If = 1,00 mc/mq Rcf = 40 mq/100 mq</p> <p>Nelle aree cartograficamente definite: b.3.50: If = 1,00 mc/mq Rcf = 40 mq/100 mq</p> <p>Nelle aree cartograficamente definite: b.3.51: If = 0,98 mc/mq Rcf = 40 mq/100 mq</p> <p>Le aree indicate con il colore rosso sono riferite al territorio del Comune di Mongardino</p>
--	--

Prescrizioni Particolari

- 1) Negli edifici di nuova costruzione dovrà essere assicurata la dotazione di aree di parcheggio privato di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di mq. 1/10 mc. di costruzione.

- 2) Tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione ed ampliamento, dovranno prevedere sulla parte libera di superficie fondiaria (Sf.):
spazi verdi su terrapieno nella misura di mq. 20 ogni 100 mc. di volume di nuova costruzione, piantumazioni di alto fusto nella misura di 1 albero ogni 30 mq.
- 3) La formazione di nuove unità immobiliari o il mutamento di destinazione d'uso di unità preesistenti, finalizzate alla localizzazione di attività di tipo commerciale, direzionale, turistico - ricettivo e per il tempo libero che occupino una porzione del fabbricato principale superiore al 20% dell'intero volume (V), sono subordinate all'assoggettamento ad uso pubblico di aree libere, idonee, da destinare a parcheggio, nella misura minima del 45% della Superficie lorda di pavimento (Slp) oggetto di mutamento di destinazione, eccedente la predetta percentuale. L'atto di assoggettamento ad uso pubblico delle aree a parcheggio dovrà contenere l'obbligazione, a carico dell'interessato, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture realizzate.
- 4) Alla completa attuazione degli interventi previsti, la presente Area Normativa di Intervento sarà disciplinata dalle Norme proprie delle aree consolidate a prevalente destinazione residenziale (b.0) e dalla relativa tabella (con esclusione delle possibilità di ampliamento senza verifica degli indici urbanistici ed edilizi).
- 5) Attività produttive di tipo P1 potranno essere localizzate, limitatamente alle attività artigianali non nocive, moleste od inquinanti, unicamente all'interno di edifici che siano destinati, principalmente, alla residenza.
- 6) Qualora gli edifici in progetto siano arretrati rispetto al ciglio stradale o al marciapiede, nelle aree pianeggianti in cui la strada scorre sulla superficie del suolo, la linea di spiccato può discostarsi in più o in meno) dalla quota del piano stradale secondo una livelletta non superiore al 10%, con il limite di mt. 1,20; nei terreni in declivio, ed in quelli pianeggianti in cui la strada scorre in trincea o sopraelevata, la livelletta di progetto può variare nella misura massima del 10% (in più o in meno) rispetto alla livelletta originaria, con il limite di mt. 1,20.
- 7) E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati destinati a tettoie, a parcheggi coperti ed a magazzini di deposito merci, di superficie coperta (Sc) non superiore a mq. 50,00, in aderenza al confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle prescritte dal P.R.G.C., alle seguenti condizioni:
 - che siano rispettate le disposizioni del Codice Civile in materia di distanze dei fabbricati dai confini di proprietà
 - che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad una quota uguale o più bassa di mt. 3,00 rispetto al livello del terreno confinante, l'altezza massima consentita sia pari alla differenza di quota tra il piano di spiccato ed il livello del terreno confinante con un minimo comunque consentito di mt. 3,00 ed un massimo di mt. 5,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine non dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati;
 - che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad un livello più basso rispetto a quello del terreno confinante, con una differenza di quota minore di mt. 3,00, l'altezza massima consentita sia pari a mt. 3,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare,

nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati;

- che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad un livello più alto rispetto a quello del terreno confinante, l'altezza massima consentita sia pari a mt. 3,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.

- 8) I bassi fabbricati di cui al punto precedente, costruiti in aderenza al confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle prescritte dal P.R.G.C., verranno considerati ai fini della verifica dell'indice fondiario (If), del rapporto fondiario di copertura (Rcf) e della distanza tra pareti finestrate di fabbricati (mt. 10,00) prescritti dal P.R.G.C. e non verranno considerati ai fini della verifica della distanza minima dai confini (Dc).
- 9) L'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. nell'area di completamento contraddistinta dalla sigla b.3.40 è subordinata alla contestuale demolizione di eventuali edifici esistenti sul lotto ed all'allargamento della porzione di strada fronteggiante il lotto di mt. 2.00 rispetto alla larghezza attuale.
- 10) L'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. nelle aree di completamento contraddistinte dalle sigle b.3.23, b.3.24, b.3.26, b.3.36, b.3.45 è subordinata alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi e garantisca la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico di parte della superficie fondiaria, per la realizzazione di servizi, nella misura di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. e i. e, più precisamente:
 - per destinazioni di tipo R, TR, TL e per destinazioni di tipo commerciale, direzionale, turistico - ricettivo e per il tempo libero che occupino una porzione del fabbricato principale minore o uguale al 20% dell'intero Volume (V) = 18 mq./120 mc. di Volume (V);
 - per unità immobiliari, finalizzate alla localizzazione di attività di tipo commerciale, direzionale, turistico - ricettivo e per il tempo libero che occupino una porzione del fabbricato principale superiore al 20% dell'intero Volume (V) = 100% della Superficie lorda di pavimento (Slp) eccedente la predetta percentuale
- 11) L'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. nell'area di consolidamento contraddistinta dalla sigla b.3.22 è subordinata all'osservanza di quanto definito dall'integrazione della Relazione geologico - tecnica.
- 12) Alle istanze di permesso di costruire relative alle aree b.3.10, b.3.23 e b.3.24, dovrà essere allegato, per ogni tipo di intervento previsto, un attento studio geologico predisposto da un tecnico qualificato (dottore in Geologia o ingegnere) che evidenzi in particolare la stabilità del complesso opera - terreno nonché la potenza in più punti della coltre di copertura compressibile. La presentazione di tale indagine costituisce condizione per il rilascio del permesso di costruire.
- 13) Alle istanze di permesso di costruire relative alle aree b.3.33, b.3.34, b.3.35, ~~b.3.36~~, dovrà essere allegata un'indagine geotecnica puntuale, predisposta da un tecnico qualificato (dottore in Geologia o ingegnere) che evidenzi la potenza dei termini litologici compressibili e determini i parametri geotecnici dei vari tipi di terreno da inserire in verifiche di stabilità dei pendii e del complesso opera - terreno, conformemente ai disposti della normativa tecnica vigente in materia. La presentazione di tale indagine costituisce condizione per il rilascio del permesso di costruire.
- 14) All'istanza di permesso di costruire relativa all'area b.3.30 dovranno essere allegati dettagliate indagini geognostiche che indichino le opere e gli interventi da attuare per il mantenimento

delle condizioni di stabilità generali e per la messa in sicurezza degli erigendi fabbricati, conformemente ai disposti del D.M. 11/03/1988.

15) L'attuazione del P.R.G.C. sull'area b.3.45 e sulle aree destinate a pubbliche funzioni a questa adiacenti, ricomprese nel perimetro cartograficamente individuato dal Piano, è disciplinata da un Piano Particolareggiato, in variante anticipatrice della presente variante generale, approvato con D.G.R. n. 19-25715 in data 26 ottobre 1998, secondo le prescrizioni particolari ed i tempi attuativi contenuti in tale Strumento urbanistico esecutivo.

16) L'attuazione delle previsioni del P.R.G. nelle aree di consolidamento contraddistinte dalle sigle b.3.48, b.3.49, **b.3.50, b.3.51** sono subordinate:

a) alla presentazione di dettagliate indagini geotecniche predisposte da un tecnico qualificato (dottore in Geologia o ingegnere).

b) alla richiesta del rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere presentata una autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento e/o documentazione di impatto acustico, di clima acustico e progetto di isolamento acustico (r.a.p.) ai sensi della vigente normativa in materia e dello strumento comunale di zonizzazione acustica.

c) la previsione di una idonea regimazione delle acque meteoriche attraverso la realizzazione ed il corretto dimensionamento della rete di raccolta **e recupero in apposita vasca per il successivo utilizzo ai fini irrigui delle aree verdi private** e smaltimento ~~e convogliamento in apposite cisterne affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza dell'immobile~~ **per troppopieno delle quantità eccedenti**; limitazione delle superfici impermeabili; mantenimento del verde in piena terra per almeno il 10% della superficie fondiaria

d) l'inserimento degli interventi nel contesto verrà effettuato conseguentemente all'individuazione delle visuali da salvaguardare, lineari e puntuali, e non dovrà deturpare la visione paesistica dei dintorni; a tale proposito dovrà essere prevista la realizzazione di "quinte verdi" inserite all'interno del verde privato lungo i perimetri delle aree introducendo specie arboree ed arbustive autoctone ed alberi di specie sempreverdi e caducifolia indigeni **(ad es. Tiglio, Pioppo, Olmo, Cipressino)**.

e) le tipologie architettoniche ed i parametri edilizi (indice fondiario, altezza massima, numero dei piani fuori terra) devono garantire un corretto inserimento degli edifici nell'area; la colorazione delle facciate dovrà presentare complementarietà con i colori degli elementi naturali circostanti; **dovrà essere posta particolare cura nella progettazione in ambiti in cui l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o di identificabilità culturale** (per gli approfondimenti relativi alle caratteristiche architettoniche dei manufatti si rimanda all'articolo 24 "Prescrizioni costruttive particolari"). **Dal punto di vista delle prestazioni energetiche, i nuovi edifici dovranno rispettare quanto previsto e disciplinato dalla L.R 13 del 28-05-2007 e dalle relative disposizioni attuative; dovranno essere idoneamente coibentati e dotati degli impianti per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso i pannelli solari e per la produzione di energia elettrica attraverso pannelli fotovoltaici.**

f) la progettazione delle aree a servizi dovrà porsi come obiettivo l'elevata qualità architettonica dell'attuazione ed un corretto inserimento paesaggistico; i parcheggi utilizzeranno in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili; ove possibile dovrà essere costruito un marciapiede utilizzabile anche per l'alloggiamento di sottoservizi.

g) gli interventi sull'area b3.48, inclusi eventuali muri di recinzione, devono prevedere il rispetto delle distanze dalla viabilità principale e/o devono essere preventivamente concordate con l'autorità competente.

In tutti i casi, essendo l'area dislocata lungo la strada Provinciale (viabilità di III° livello), devono essere adottati gli accorgimenti necessari affinché non siano previsti accessi diretti a servizio dei futuri insediamenti che interferiscano e producano interruzioni del flusso di traffico. Per l'area b3.48 dovrà essere mantenuto l'attuale accesso esistente, ancorché adeguato alle future esigenze. Eventuali modificazioni e/o nuove progettazioni delle condizioni di accesso attualmente esistenti, dovranno essere sottoposte al preventivo parere del "Servizio Viabilità della Provincia di Asti" per essere concordate e autorizzate.

h) per attivare l'area b3.49, si deve tener conto della fascia di rispetto della confinante ferrovia richiedendo all'autorità competente preventivo parere favorevole

- 17) Gli interventi edilizi previsti nel presente articolo devono sottostare alle norme e prescrizioni di cui al successivo art. 28 "Previsioni del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)"
- 18) 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 e prioritariamente sistemi di pavimentazioni semipermeabili; la viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, dovrà essere dotata di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi; almeno il 10% della superficie destinata a servizi generali di comparto deve essere destinata a verde permeabile; almeno il 10% della superficie d'intervento deve essere destinato a verde privato di lotto da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada; in sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo, gli aspetti del paesaggio dovranno essere valutati sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO"; 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. Essa dovrà essere indirizzata verso soluzioni di particolarità progettuale ed in coerenza con il contesto, con particolare riferimento alla visibilità dell'opera (analizzata dai punti privilegiati di osservazione prevedendo l'impiego di misure di mascheramento attraverso la piantumazione di specie autoctone). Infine, particolare attenzione dovrà essere posta alla tipologia costruttiva ed al materiale dei fabbricati in progetto (privilegiando l'impiego degli elementi tipici e caratteristici dei luoghi). Per i ripristini ambientali e per gli interventi di consolidamento e contenimento dei suoli deve essere privilegiato l'utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica.
- 19) A seguito dell'adozione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice (D.L. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i.) interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33, in essi contenute, in quanto sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art. 143, comma 9 del Codice stesso.
- 20) **Ai fini del contenimento dell'inquinamento luminoso e per favorire il risparmio energetico è buona norma che tutti gli impianti di illuminazione esterna siano realizzati nel rispetto delle normative "ant inquinamento luminoso", che vengano installati corpi illuminanti a ridotto consumo energetico montati su sistemi che non disperdano la luce verso l'alto.**
I riflettori illuminanti i parcheggi, i piazzali e le aree di qualsiasi tipo, pubbliche o private, dovranno avere un'inclinazione rispetto al terreno, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, tale da non inviare a 90° e oltre 0 cd per 1000 lumen.
I soggetti interessati, proprietari delle sorgenti luminose, ai fini della riduzione del consumo energetico, possono procedere, in assenza di sistemi di regolazione del flusso luminoso, allo spegnimento del 50% dei punti di illuminazione entro le ore 23

nel periodo dell'anno di ora solare e entro le ore 24 nel periodo dell'anno in cui è vigente l'ora legale.

Articolo 25	Area d.3	Area normativa di intervento di riordino e completamento infrastrutturale a prevalente destinazione produttiva.
Caratteristiche dell'area		Aree interessate da insediamenti produttivi esistenti per i quali si rendano necessari interventi di riordino e di completamento.
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68		d
Obiettivi del P.R.G.C.		Completamento di insediamenti produttivi in atto, coordinato con la riorganizzazione ed il potenziamento delle infrastrutture di servizio e della viabilità.
Tipo di intervento urbanistico - art. 6		Completamento
Modalità di attuazione - art. 8		Permesso di costruire singolo Strumento urbanistico esecutivo
Destinazioni d'uso principali - art. 7		P1 - P2 - S
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7		C1 - D1 - D2 - R - M2
Tipi di intervento edilizio - art. 5		Sono consentiti i seguenti tipi di intervento edilizio: <ul style="list-style-type: none"> • completamento; • nuovo impianto.
Indici urbanistici ed edilizi - art. 3		In tutte le aree cartograficamente definite d.3 Rcf = 45 mq./100 mq. Uf = 90 mq./100 mq. Ds = mt. 10,00 fatte salve maggiori distanze delle costruzioni dai cigli stradali, eventualmente prescritte dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia. Dc = mt. 5,00 Df = mt. 10,00 H = mt. 10,00 Sono consentite altezze maggiori per l'installazione di strutture tecniche legate al ciclo produttivo in atto o previsto. E' consentita l'edificazione in aderenza alle condizioni prescritte dall'art. 14 che precede.

Prescrizioni Particolari

- 1) E' consentito l'insediamento di attività commerciali definite dall'art. 7 delle presenti Norme, di tipo C1, a condizione che tali attività siano contenute in un edificio a destinazione produttiva industriale o artigianale, di cui occupino una superficie lorda di pavimento non superiore al 15%.
- 2) Nelle unità produttive di superficie lorda di pavimento maggiore o uguale a 500 mq. é consentita la localizzazione di destinazioni d'uso di una unità immobiliare di destinazione residenziale (individuabile unicamente all'interno delle consistenze esistenti ed ampliabili ai sensi delle presenti Norme) nella misura strettamente necessaria alle esigenze di custodia e di conduzione delle attività che costituiscono la destinazione prevalente, fino ad un massimo

di mq. 150 di Superficie lorda di Pavimento (Slp). Tale unità immobiliare residenziale dovrà essere funzionalmente collegata all'attività produttiva principale di cui costituirà indissolubile pertinenza.

- 3) Coerentemente ai disposti dell'articolo 41 sexies della L. 765/67 (come modificato dalla L. 122/89), negli edifici di nuova costruzione dovrà essere assicurata una dotazione di aree di parcheggio privato di pertinenza, nella misura di 1 mq./10 mc. di nuova costruzione. Il volume virtuale su cui applicare lo standard predetto é pari alla superficie lorda pavimento (Slp) moltiplicata per 2,70. Ai fini del reperimento dei parcheggi, privati di pertinenza é ammesso l'utilizzo degli spazi a verde definiti ai successivi punti 8) e 12) delle presenti prescrizioni particolari che dovranno essere trattati con elementi autobloccanti predisposti per la successiva semina di prato.
- 4) Nel caso di costruzione in aderenza, all'istanza di permesso di costruire dovrà essere allegato, ai sensi del comma 11° dell'articolo 14 delle presenti norme, un atto di assenso da parte dei proprietari o di ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino o, alternativamente, la dimostrazione della preesistenza di una parete non finestrata lungo il confine interessato dall'edificazione. Dovranno, comunque essere rispettate, in ogni caso, le prescrizioni relative alle distanze tra fabbricati.
- 5) In sede di formazione del prescritto Strumento urbanistico esecutivo dovrà essere prevista la cessione gratuita o l'assoggettamento ad uso pubblico di una porzione della superficie fondiaria (Sf) da destinare pubblici servizi, con priorità per la formazione di parcheggi pubblici, nelle seguenti misure minime:
 - 5.a) per destinazioni di tipo P ed R = 10% della Superficie fondiaria
(nei limiti definiti al precedente punto 2)
 - 5.b) per destinazioni di tipo C-D = 100 mq./100 mq. di Superficie lorda di pavimento (Slp), da reperire:
10% della superficie territoriale (St) asservita per l'edificazione, tra le aree vincolate dal presente P.R.G.C. all'interno dell'Area Normativa di Intervento, secondo l'allegato progetto-norma.
per la quota residua, (da assoggettare ad uso pubblico) tra le aree fondiarie asservite per l'edificazione.

La cessione gratuita o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree a pubblici servizi dovrà essere accompagnata dall'obbligazione, a carico dell'interessato, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture realizzate.

- 6) La superficie a parcheggio di cui al comma precedente può essere reperita anche in strutture multipiano.
- 7) Qualora gli edifici in progetto siano arretrati rispetto al ciglio stradale o al marciapiede, nelle aree pianeggianti in cui la strada scorre sulla superficie del suolo, la linea di spiccato può discostarsi (in più o in meno) dalla quota del piano stradale secondo una livelletta non superiore al 10%, con il limite di mt. 1,20; nei terreni in declivio, ed in quelli pianeggianti in cui la strada scorre in trincea o sopraelevata, la livelletta di progetto può variare nella misura massima del 10% (in più o in meno) rispetto alla livelletta originaria, con il limite di mt. 1,20.
- 8) Tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione ed ampliamento dovranno prevedere sulla parte libera di superficie fondiaria (SC) spazi a verde su terrapieno nell'ammontare di mq. 10 ogni 100 mq. di superficie coperta (Sc) di nuova costruzione; piantumazioni di alto fusto nella misura di 1 albero ogni 30 mq.

- 9) E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati destinati a tettoie, a parcheggi coperti ed a magazzini di deposito merci, di superficie coperta (Sc) non superiore a mq. 50,00, in aderenza al confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle prescritte dal P.R.G.C., alle seguenti condizioni:
- che siano rispettate le disposizioni del Codice Civile in materia di distanze dei fabbricati dai confini di proprietà;
 - che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad una quota uguale o più bassa di mt. 3,00 rispetto al livello del terreno confinante, l'altezza massima consentita sia pari alla differenza di quota tra il piano di spiccato ed il livello del terreno confinante con un minimo comunque consentito di mt. 3,00 ed un massimo di int. 5,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine non dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati;
 - che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad un livello più basso rispetto a quello del terreno confinante, con una differenza di quota minore di mt. 3,00, l'altezza massima consentita sia pari a mt. 3,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati;
 - che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad un livello più alto rispetto a quello del terreno confinante, l'altezza massima consentita sia pari a mt. 3,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.
- 10) I bassi fabbricati di cui al punto precedente, costruiti in aderenza al confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle prescritte dal P.R.G.C., verranno considerati ai fini della verifica del rapporto fondiario di copertura (Rcf), della distanza tra pareti finestrate di fabbricati (mt. 10,00) e dell'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) prescritti dal P.R.G.C. e non verranno considerati ai fini della verifica della distanza minima dai confini (Dc).
- 11) Il P.R.G.C. prevede la realizzazione di una viabilità alternativa di servizio al fine di evitare l'accesso diretto dalla strada provinciale Asti-mare. Il progetto di tale viabilità alternativa, per coerenza e correttezza progettuale, si estende anche alle "aree di riordino e completamento infrastrutturale a prevalente destinazione produttiva" contraddistinte dalle sigle d.3.11 e d.3.12, che risultano già edificate. Alla completa attuazione dell'intero tronco viabile previsto, gli esistenti accessi diretti dalla strada provinciale dovranno essere eliminati e sostituiti da quelli alternativi previsti dal P.R.G.C.
- 12) Su tutte le aree a destinazione produttiva che confinano con le aree edificate o destinate ad uso abitativo, ogni intervento di nuova edificazione o ampliamento è subordinato alla realizzazione di idonee fasce antinquinamento e antirumore inedificabili da realizzare sul confine, costituite dalla piantumazione di alberature ad allo fusto a file sfalsate o, in caso di carenza di spazio, con strutture tecnologiche fonoassorbenti che garantiscano gli stessi risultati antinquinamento e antirumore.

- 13) Gli interventi edilizi previsti nel presente articolo devono sottostare alle norme e prescrizioni di cui al successivo art. 28 "Previsioni del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)"

Articolo 25	Area tl.3	Area normativa di intervento di completamento a prevalente destinazione sportiva e per l'impiego del tempo libero.
Caratteristiche dell'area		Aree interessate da insediamenti di destinazione sportiva e per l'impiego del tempo libero esistenti per i quali si rendano necessari interventi di riordino e di completamento.
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68		c
Obiettivi del P.R.G.C.		Completamento di destinazione sportiva e per l'impiego del tempo libero, coordinato con la riorganizzazione ed il potenziamento delle infrastrutture di servizio e della viabilità.
Tipo di intervento urbanistico - art. 6		Completamento
Modalità di attuazione - art. 8		Permesso di costruire singolo Permesso di costruire convenzionato
Destinazioni d'uso principali - art. 7		TL - S
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7		C1 - R - M2
Tipi di intervento edilizio - art. 5		Sono consentiti i seguenti tipi di intervento edilizio: • completamento.
Indici urbanistici ed edilizi - art. 3		In tutte le aree cartograficamente definite tl.3: Dc = mt. 5,00 Df = mt. 10,00 H = mt. 10,00 Ds = mt. 10,00 fatte salve maggiori distanze delle costruzioni dai cigli stradali, eventualmente prescritte dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia. Sono consentite altezze maggiori per l'installazione di strutture tecniche legate al tipo di attività in atto o prevista. Nelle aree cartograficamente definite tl.3.1: Rcf = 35 mq./100 mq. Ut = 70 mq./100 mq. Nelle aree cartograficamente definite tl.3.2: è consentita unicamente la realizzazione di impianti o attrezzature di tipo sportivo a cielo libero e di strutture di servizio, quali spogliatoi, servizi igienici, locali di ristoro con una superficie lorda di pavimento (Slp) massima pari a mq. 4,00.

Prescrizioni Particolari

- 1) Nelle unità immobiliari di destinazione sportiva e per l'impiego del tempo libero di superficie lorda di pavimento maggiore o uguale a 500 mq., è consentita la localizzazione di una unità immobiliare di destinazione residenziale (individuabile unicamente all'interno delle consistenze esistenti ed ampliabili ai sensi delle presenti Norme) nella misura strettamente necessaria alle esigenze di custodia e di conduzione delle attività che costituiscono la

destinazione prevalente, fino ad un massimo di mq. 150 di Superficie lorda di Pavimento (Slp). Tale unità immobiliare residenziale dovrà essere funzionalmente collegata all'attività sportiva e per l'impiego del tempo libero principale di cui costituirà indissolubile pertinenza.

- 2) Negli edifici di nuova costruzione dovrà essere assicurata una dotazione di aree di parcheggio privato di pertinenza, nella misura di mq. 15/100 mq. di Superficie lorda di pavimento (Slp).
- 3) In sede di rilascio di permesso di costruire dovrà essere prevista la cessione e l'assoggettamento all'uso pubblico delle seguenti quantità minime di aree:
 - 3.a) - per destinazioni di tipo TL = 100 mq. /100 mq. di Superficie lorda di pavimento (Slp), da reperire :
 - 10% della superficie fondiaria (Sf) asservita per l'edificazione, mediante la cessione gratuita all'Amministrazione comunale, di aree vincolate dal P.R.G.C. nelle immediate vicinanze dell'area normativa di intervento, ovvero mediante monetizzazione ai sensi dell'articolo 9 delle presenti norme di attuazione;
 - per la quota residua, mediante l'assoggettamento ad uso pubblico di aree fondiarie asservite per l'edificazione.

L'atto di cessione e di assoggettamento ad uso pubblico delle aree vincolate dal presente P.R.G.C. all'interno dell'Area Normativa di Intervento può contenere l'obbligazione, a carico dell'interessato, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture realizzate.

- 4) Nel caso di costruzione in aderenza, all'istanza di permesso di costruire dovrà essere allegato, ai sensi del comma 11° dell'articolo 14 delle presenti norme, un atto di assenso da parte dei proprietari o di ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino o, alternativamente, la dimostrazione della preesistenza di una parete non finestrata lungo il confine interessato dall'edificazione. Dovranno, comunque essere rispettate, in ogni caso, le prescrizioni relative alle distanze tra fabbricati.
- 5) Qualora gli edifici in progetto siano arretrati rispetto al ciglio stradale o al marciapiede, nelle aree pianeggianti in cui la strada scorre sulla superficie del suolo, la linea di spiccatto può discostarsi (in più o in meno) dalla quota del piano stradale secondo una livelletta non superiore al 10%, con il limite di mt. 1,20; nei terreni in declivio, ed in quelli pianeggianti in cui la strada scorre in trincea o sopraelevata, la livelletta di progetto può variare nella misura massima del 10% (in più o in meno) rispetto alla livelletta originaria, con il limite di mt. 1,20.
- 6) Tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione ed ampliamento dovranno prevedere sulla parte libera di superficie fondiaria (Sf.) spazi a verde su terrapieno nella misura di mq. 10 ogni 100 mq. di superficie coperta (Sc) di nuova costruzione; piantumazioni di alto fusto nella misura di 1 albero ogni 30 mq.
- 7) E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati destinati a tettoie, a parcheggi coperti ed a magazzini di deposito merci, di superficie coperta (Sc) non superiore a mq. 50,00, in aderenza al confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle prescritte dal P.R.G.C., alle seguenti condizioni:
 - che siano rispettate le disposizioni del Codice Civile in materia di distanze dei fabbricati dai confini di proprietà;
 - che, nel caso in cui il piano di spiccatto del basso fabbricato in progetto sia situato ad una quota uguale o più bassa di mt. 3,00 rispetto al livello del terreno confinante, l'altezza massima consentita sia pari alla differenza di quota tra il piano di spiccatto ed il livello del terreno confinante con un minimo comunque consentito di mt. 3,00 ed un massimo di mt.

5,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine non dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati;

- che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad un livello più basso rispetto a quello del terreno confinante, con una differenza di quota minore di mt. 3,00, l'altezza massima consentita sia pari a mt. 3,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati;
 - che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad un livello più alto rispetto a quello del terreno confinante, l'altezza massima consentita sia pari a mt. 3,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.
- I bassi fabbricati di cui al presente punto, costruiti in aderenza al confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle prescritte dal P.R.G.C., verranno considerati ai fini della verifica del rapporto fondiario di copertura (Rcf), della distanza tra pareti finestrate di fabbricati (mt. 10,00) e dell'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) prescritti dal P.R.G.C. e non verranno considerati ai fini della verifica della distanza minima dai confini (Dc).

- 8) Le fasce di rispetto dal torrente Tiglione sono cartograficamente indicate nella misura di mt. 50 per lato, misurati dal limite esterno delle sponde esistenti.
A seguito della messa in opera, ad una distanza di mt. 25 dal limite esterno delle sponde del torrente Tiglione, di due rilevati di mt. 1,00 di altezza rispetto al piano naturale di campagna (uno in sponda sinistra ed uno in sponda destra), le fasce di rispetto sono ridotte a mt. 30. Tali opere di difesa spondale dovranno essere previste ed integrate nell'assetto planoaltimetrico degli insediamenti realizzabili, in sede di istanza di permesso di costruire e la loro realizzazione dovrà essere disciplinata da apposito atto d'obbligo con l'Amministrazione comunale (art. 49 – L.R. 56/77 e s.m. e i.), nel quale i titolari del permesso assumano un'apposita obbligazione che ne prescriva la realizzazione preventiva rispetto a quella degli insediamenti da difendere.
- 9) Nell'area normativa t13.1 le fasce di rispetto dal torrente Tiglione sono pari a mt. 50 per lato. A seguito dell'esecuzione degli interventi di sopraelevazione del piano di campagna da effettuarsi, ai sensi della prescrizione che precede, per prevenire il pericolo di esondazione e per determinare condizioni di equilibrio del corso d'acqua, esse sono ridotte alla misura cartograficamente individuata dall'Elaborato Tecnico P/V/2/2 ('Sviluppo dei territori urbanizzati ed urbanizzandi - Tiglione').
- 10) Gli interventi edilizi previsti nel presente articolo devono sottostare alle norme e prescrizioni di cui al successivo art. 28 "Previsioni del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)"

Articolo 25	Area c.4	Area normativa di intervento di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale.
Caratteristiche dell'area		Area ineditata a basso o nullo grado di infrastrutturazione.
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68		c
Obiettivi del P.R.G.C.		Realizzazione di un processo insediativo, da attuarsi secondo particolareggiate indicazioni progettuali di tipo planovolumetrico, in modo coordinato con la formazione di nuove direttrici veicolari e di nuovi Servizi sociali (S).
Tipo di intervento urbanistico - art. 6		nuovo impianto
Modalità di attuazione - art. 8		Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata
Destinazioni d'uso principali - art. 7		R - S
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7		C1 - D1 - TR1 - TR2 - TL - P1 - M2
Tipi di intervento edilizio - art. 5		Sono consentiti i seguenti tipi di intervento edilizio: <ul style="list-style-type: none"> • nuovo impianto.
Indici urbanistici ed edilizi - art. 3		Dc = mt. 5,00 Df = mt. 10,00 Ds = mt. 7,00 fatte salve maggiori distanze delle costruzioni dai cigli stradali, eventualmente prescritte dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia. Nelle aree cartograficamente definite c.4.3: It = 0,30 mc./mq. If = 0,40 mc./mq. Rcf = 30 mq./100 mq. H = mt. 7,50 Nelle aree cartograficamente definite c.4.2: It = 0,40 mc./mq. If = 0,45 mc./mq. Rcf = 30 mq./100 mq. H = mt. 7,50 Nelle aree cartograficamente definite c.4.4a,b,c It = 0,50 mc./mq. If = 0,60 mc./mq. Rcf = 35 mq./100 mq. H = mt. 7,50. Nell'area cartograficamente definita c.4.4d: It = 0,50 mc./mq. If = 0,52 mc./mq. Rcf = 35 mq./100 mq. H = mt. 7,50.

Prescrizioni Particolari

- 1) Negli edifici di nuova costruzione dovrà essere assicurata la dotazione di aree di parcheggio privato di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq./10 mc. di costruzione.
- 2) Ogni area normativa di intervento cartograficamente individuata e classificata costituisce unità minima di intervento da sottoporre a Strumento urbanistico esecutivo unitario.
- 3) L'Amministrazione Comunale, adottando la procedura di cui all'articolo 17, comma 8° e 9° della Legge Regionale 56/77 e s.m. e i., può procedere per motivate esigenze tecniche, all'adeguamento del perimetro delle aree sottoposte a Strumento urbanistico unitario, aumentando il numero delle unità minime di intervento.
- 4) Nell'ambito dei prescritti strumenti urbanistici esecutivi dovranno essere individuati, all'interno dell'area normativa di intervento, spazi da destinare a servizi pubblici e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale nelle seguenti misure:
 - 4.a) per destinazioni di tipo R, TR, TL e per destinazioni di tipo commerciale, direzionale, turistico-ricettivo e per il tempo libero che occupino una porzione del fabbricato principale minore o uguale al 20% dell'intero Volume (V) = 18 mq./100 mc. di Volume (V);
 - 4.b) per unità immobiliari, finalizzate alla localizzazione di attività di tipo commerciale, direzionale, turistico-ricettivo e per il tempo libero che occupino una porzione del fabbricato principale superiore al 20% dell'intero Volume (V) = 100% della Superficie lorda di pavimento (Slp) eccedente la predetta percentuale.
- 5) Oltre ai contenuti specificatamente prescritti dalla normativa Regionale e Nazionale in materia, la convenzione regolante lo Strumento urbanistico esecutivo deve obbligatoriamente contenere l'obbligazione, da parte dei proponenti, alla completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'infrastrutturazione degli insediamenti previsti, anche nel caso in cui il costo delle stesse fosse superiore a quello definito con l'applicazione dei parametri comunali per la determinazione degli oneri di urbanizzazione ai sensi della Legge 28/01/1977 n° 10.e s.m. e i.
- 6) Attività produttive di tipo P1 potranno essere localizzate, limitatamente alle attività artigianali non nocive, moleste od inquinanti, unicamente all'interno di edifici che siano destinati, principalmente, alla residenza.
- 7) Nel caso di costruzione in aderenza, all'istanza di permesso di costruire dovrà essere allegato, ai sensi del comma 11° dell'articolo 14 delle presenti norme, un atto di assenso da parte dei proprietari o di ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino o, alternativamente, la dimostrazione della preesistenza di una parete non finestrata lungo il confine interessato dall'edificazione. Dovranno, comunque essere rispettate, in ogni caso, le prescrizioni relative alle distanze tra fabbricati.
- 8) Qualora gli edifici in progetto siano arretrati rispetto al ciglio stradale o al marciapiede, nelle aree pianeggianti in cui la strada scorre sulla superficie del suolo, la linea di spiccato può discostarsi (in più o in meno) dalla quota del piano stradale secondo una livelletta non superiore al 10%, con il limite di mt. 1,20; nei terreni in declivio, ed in quelli pianeggianti in cui la strada scorre in trincea o sopraelevata, la livelletta di progetto può variare nella misura massima del 10% (in più o in meno) rispetto alla livelletta originaria, con il limite di mt. 1,20.
- 9) Tutti gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento, dovranno prevedere sulla parte libera di superficie fondiaria (SL):
spazi verdi su terrapieno nella misura di mq. 20 ogni 100 mc. di volume di nuova costruzione;
piantumazioni di alto fusto nella misura di 1 albero ogni 30 mq.

- 10) E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati destinati a tettoie, a parcheggi coperti ed a magazzini di deposito merci, di superficie coperta (Sc) non superiore a mq. 50,00, in aderenza al confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle prescritte dal P.R.G.I., alle seguenti condizioni :
- che siano rispettate le disposizioni del Codice Civile in materia di distanze dei fabbricati dai confini di proprietà;
 - che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad una quota uguale o più bassa di mt. 3,00 rispetto al livello del terreno confinante, l'altezza massima consentita sia pari alla differenza di quota tra il piano di spiccato ed il livello del terreno confinante con un minimo comunque consentito di mt. 3,00 ed un massimo di mt. 5,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione).
In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine non dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.
 - che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad un livello più basso rispetto a quello del terreno confinante, con una differenza di quota minore di mt. 3,00, l'altezza massima consentita sia pari a mt. 3,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme).
In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.
 - che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad un livello più alto rispetto a quello del terreno confinante, l'altezza massima consentita sia pari a mt. 3,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati. I bassi fabbricati di cui al presente punto, costruiti in aderenza al confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle prescritte dal P.R.G.I., verranno considerati ai fini della verifica dell'indice territoriale (It) e fondiario (If), del rapporto fondiario di copertura (Rcf) e della distanza tra pareti finestrate di fabbricati (mt. 10,00) e non verranno considerati ai fini della verifica della distanza minima dai confini (Dc).
- 11) All'atto della redazione del prescritto Strumento Urbanistico esecutivo relativo all'area c.4.3, dovrà essere predisposto, da parte di un tecnico qualificato (dottore in Geologia o ingegnere):
- un dettagliato studio geologico - tecnico che definisca la migliore quota di impianto per le fondazioni ed i caratteri di stabilità del complesso opera - terreno, conformemente ai disposti della normativa tecnica vigente in materia;
 - dettagliate indagini geognostiche che indichino le opere e gli interventi da attuare per il miglioramento delle condizioni di drenaggio, per il mantenimento delle condizioni di stabilità generali e per la messa in sicurezza degli erigendi fabbricati e delle pareti di scavo, conformemente ai disposti del D.M. 11/03/1988.
- Tali indagini dovranno costituire allegati dello Strumento Urbanistico esecutivo.
- 12) All'atto della redazione del prescritto Strumento Urbanistico esecutivo relativo all'area c.4.4, dovrà essere predisposta, da parte di un tecnico qualificato (dottore in Geologia o ingegnere) un'analisi geotecnica finalizzata esclusivamente alla definizione delle qualità portanti dei termini litologici presenti nel sottosuolo e della più idonea profondità di impianto delle opere di

fondazione ai manufatti, conformemente ai disposti della normativa tecnica vigente in materia.

Tale indagine dovrà costituire allegato dello Strumento Urbanistico esecutivo.

- 13) All'atto della redazione del prescritto Strumento Urbanistico esecutivo relativo all'area c.4.4d, dovrà essere predisposta, da parte di un tecnico qualificato (dottore in Geologia o ingegnere) un'analisi geotecnica finalizzata esclusivamente alla definizione delle qualità portanti dei termini litologici presenti nel sottosuolo e della più idonea profondità di impianto delle opere di fondazione ai manufatti, conformemente ai disposti della normativa tecnica vigente in materia. Tale indagine dovrà costituire allegato dello Strumento Urbanistico esecutivo. Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà altresì stabilire e prevedere che vengano poste in essere, al fine del perseguimento della qualità urbana ed ambientale, le seguenti prescrizioni:
- le aree destinate alla localizzazione di parcheggi esterni, sia pubblici che privati, dovranno utilizzare prioritariamente sistemi di pavimentazione semipermeabili; fatte salve le dovute verifiche e soluzioni per impedire il pericolo di dispersione di sostanze inquinanti,
 - dovrà essere localizzato un unico punto di accesso e recesso dall'area; eventuali spazi di manovra dei mezzi saranno individuati internamente al lotto,
 - l'area individuata cartograficamente su tutto il fronte del lotto verso la strada pubblica dovrà essere attrezzata a verde pubblico, corredata di marciapiedi da utilizzarsi per l'alloggiamento di sottoservizi, piantumata con alberature di essenze autoctone che garantiscano idonea schermatura rispetto all'ambiente circostante,
 - oltre al verde privato localizzato in cartografia su tre lati dell'area, dovrà essere individuata sul fronte strada parte della superficie da destinare a verde privato per una quantità non inferiore al 10% (mq. 517,00). La rimanente quota di verde privato potrà essere ubicata secondo il progetto dell'arredo allegato alla progettazione esecutiva dell'intervento, in cui dovrà essere prevista la messa a dimora di specie arboree e/o arbustive coerenti con quelle caratteristiche della zona, tenendo conto della loro funzionalità eco-sistemica in rapporto con l'intorno,
 - la progettazione architettonica degli edifici dovrà tener conto dell'ambito formale esistente sia in riferimento alle tipologie edilizie che ai volumi, nonché l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che garantiscano un corretto inserimento dei nuovi manufatti nel contesto.
- 14) Gli interventi edilizi previsti nel presente articolo devono sottostare alle norme e prescrizioni di cui al successivo art. 28 "Previsioni del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)"

Articolo 25	Area c.4 AS	Area normativa di intervento di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale di tipo Speciale.
Caratteristiche dell'area		Area ineditata a basso o nullo grado di infrastrutturazione, facente parte di un comprensorio caratterizzato da degrado morfologico e urbanistico, necessitante di interventi di riqualificazione ambientale.
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68		c
Obiettivi del P.R.G.C.		Realizzazione di un processo insediativo, da attuarsi secondo particolareggiate indicazioni progettuali di tipo planovolumetrico, in modo coordinato con la formazione di nuove direttrici veicolari e di nuovi Servizi sociali (S).
Tipo di intervento urbanistico - art. 6		nuovo impianto
Modalità di attuazione - art. 8		Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata
Destinazioni d'uso principali - art. 7		R - S
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7		C1 - D1 - TR1 - TR2 - TL - P1 - M2
Tipi di intervento edilizio - art. 5		Sono consentiti i seguenti tipi di intervento edilizio: <ul style="list-style-type: none"> • nuovo impianto.
Indici urbanistici ed edilizi - art. 3		Dc = mt. 5,00 Df = mt. 10,00 Ds = mt. 7,00 fatte salve maggiori distanze delle costruzioni dai cigli stradali, eventualmente prescritte dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia. Nelle aree cartograficamente definite c.4.1: It = 0,40 mc./mq. If = 0,60 mc./mq. Rcf = 30 mq./100 mq. H = mt. 7,50 Nelle aree cartograficamente definite c.4.5: It = 0,40 mc./mq. If = 0,90 mc./mq. Rcf = 35 mq./100 mq. H = mt. 7,50 I progetti-norma allegati alla presente scheda definiscono lo schema dei tracciati delle strade veicolari e dei percorsi pedonali, il posizionamento di larga massima dei principali servizi urbanistici, il numero di piani e le distanze da strade e da confini prescritte costituenti fili edilizi obbligatori. E' consentita l'edificazione in aderenza alle condizioni prescritte dall'art. 14 che precede.

Prescrizioni Particolari

- 1) Negli edifici di nuova costruzione dovrà essere assicurata la dotazione di aree di parcheggio privato di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq. /10 mc. di costruzione.

- 2) La formazione di nuove unità immobiliari, finalizzate alla localizzazione di attività di tipo commerciale, direzionale, turistico-ricettivo e per il tempo libero che occupino una porzione del fabbricato principale superiore al 20% dell'intero Volume (V), sono subordinate all'assoggettamento ad uso pubblico di aree libere, idonee, da destinare a parcheggio, nella misura minima del 50% della Superficie lorda di pavimento (Slp) oggetto di mutamento di destinazione, eccedente la predetta percentuale. L'atto di assoggettamento ad uso pubblico delle aree a parcheggio dovrà contenere l'obbligazione, a carico dell'interessato, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture realizzate.
- 3) Ogni area normativa di intervento cartograficamente individuata e classificata costituisce unità minima di intervento da sottoporre a Strumento urbanistico esecutivo unitario.
- 4) L'Amministrazione Comunale, adottando la procedura di cui all'articolo 17, comma 8° e 9° della Legge Regionale 56/77 e s. m. e i., può procedere, per motivate esigenze tecniche, all'adeguamento del perimetro delle aree sottoposte a Strumento urbanistico esecutivo unitario, aumentando il numero delle unità minime di intervento.
- 5) Il prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo ha il compito di precisare le indicazioni schematiche e di larga massima indicate dall'allegato progetto norma, e di coordinare, a livello di maggiore dettaglio, le nuove previsioni con il sistema infrastrutturale ed insediativo esistente. Per considerevoli esigenze tecniche da motivare in sede di istanza all'Amministrazione Comunale, il prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo potrà apportare modifiche alle indicazioni dell'allegato progetto norma, unicamente:
 - alla viabilità, (che non prosegua nella cartografia di Piano, al di fuori del perimetro dell'intervento);
 - alla distribuzione planimetrica delle aree per Servizi unicamente in conseguenza delle modifiche alla viabilità di cui al punto precedente;purché tali variazioni non comportino, in ogni caso, decrementi delle aree destinate a Servizi (S) e/o incrementi delle potenzialità edificatorie previste dal P.R.G.C. e non alterino l'assetto urbanistico complessivo espresso dall'allegato progetto norma.

Il prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo relativo all'area contraddistinta dalla sigla c.4.5 non potrà in nessun caso apportare modifiche che prevedano la realizzazione di edifici pubblici o privati sulla porzione di terreno definita inedificabile dall'allegato Progetto norma.
- 6) In sede di formazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo, dovrà essere prevista la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di tutte le aree vincolate a Servizi sociali (S) dal presente P.R.G.C., poste all'interno dell'Area Normativa di Intervento, secondo l'allegato progetto - norma. L'atto di cessione delle aree vincolate a Servizi sociali (S) può contenere l'obbligazione, a carico dell'interessato, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture realizzate.
- 7) Le aree, vincolate a Servizi sociali (S), oggetto di cessione di cui al precedente punto 6) non potranno essere inferiori alle seguenti misure minime:
 - 7.a) per destinazioni di tipo R, TR, TL e per destinazioni di tipo commerciale, direzionale, turistico-ricettivo e per il tempo libero che occupino una porzione del fabbricato principale minore o uguale al 20% dell'intero Volume (V) = 18 mq./100 mc. di Volume (V).
 - 7.b) per unità immobiliari, finalizzate alla localizzazione di attività di tipo commerciale, direzionale, turistico-ricettivo e per il tempo libero che occupino una porzione del fabbricato principale superiore al 20% dell'intero Volume (V) = 100% della Superficie lorda di pavimento (Slp) eccedente la predetta percentuale.Nel caso in cui le aree vincolate a Servizi sociali (S) dall'allegato progetto - norma risultassero inferiori alle misure minime sopra riportate, la quota differenziale di aree può essere reperita, mediante la cessione gratuita all'Amministrazione comunale, di aree vincolate dal P.R.G.C. all'interno del nucleo frazionale di appartenenza, ovvero mediante monetizzazione ai sensi dell'articolo 9 delle presenti norme di attuazione.

- 8) Oltre ai contenuti specificatamente prescritti dalla normativa Regionale e Nazionale in materia, la convenzione regolante lo Strumento urbanistico esecutivo deve obbligatoriamente contenere l'obbligazione, da parte dei proponenti, alla cessione gratuita o all'assoggettamento all'uso pubblico delle aree a Servizi, nonché alla completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'infrastrutturazione degli insediamenti previsti, anche nel caso in cui il costo delle stesse fosse superiore a quello definito con l'applicazione dei parametri comunali per la determinazione degli oneri di urbanizzazione ai sensi della Legge 28/01/1977 n° 10.
- 9) Attività produttive di tipo P1 potranno essere localizzate, limitatamente alle attività artigianali non nocive, moleste od inquinanti, unicamente all'interno di edifici che siano destinati, principalmente, alla residenza.
- 10) Nel caso di costruzione in aderenza, all'istanza di permesso di costruire dovrà essere allegato, ai sensi del comma 11° dell'articolo 14 delle presenti norme, un atto di assenso da parte dei proprietari o di ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino o, alternativamente, la dimostrazione della preesistenza di una parete non finestrata lungo il confine interessato dall'edificazione. Dovranno, comunque essere rispettate, in ogni caso, le prescrizioni relative alle distanze tra fabbricati.
- 11) Qualora gli edifici in progetto siano arretrati rispetto al ciglio stradale o al marciapiede, nelle aree pianeggianti in cui la strada scorre sulla superficie del suolo, la linea di spiccato può discostarsi (in più o in meno) dalla quota del piano stradale secondo una livelletta non superiore al 10%, con il limite di mt. 1,20; nei terreni in declivio, ed in quelli pianeggianti in cui la strada scorre in trincea o sopraelevata, la livelletta di progetto può variare nella misura massima del 10% (in più o in meno) rispetto alla livelletta originaria, con il limite di mt. 1,20.
- 12) Tutti gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento, dovranno prevedere sulla parte libera di superficie fondiaria (Sf):
spazi verdi su terrapieno nella misura di mq. 20 ogni 100 mc. di volume di nuova costruzione;
piantumazioni di alto fusto nella misura di 1 albero ogni 30 mq.
- 13) E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati destinati a tettoie, a parcheggi coperti ed a magazzini di deposito merci, di superficie coperta (Sc) non superiore a mq. 50,00, in aderenza al confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle prescritte dal P.R.G.C., alle seguenti condizioni:
- che siano rispettate le disposizioni del Codice Civile in materia di distanze dei fabbricati dai confini di proprietà;
 - che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad una quota uguale o più bassa di mt. 3,00 rispetto al livello del terreno confinante, l'altezza massima consentita sia pari alla differenza di quota tra il piano di spiccato ed il livello del terreno confinante con un minimo comunque consentito di mt. 3,00 ed un massimo di mt. 5,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine non dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.
 - che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad un livello più basso rispetto a quello del terreno confinante, con una differenza di quota minore di mt. 3,00, l'altezza massima consentita sia pari a mt. 3,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire

l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.

- che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad un livello più alto rispetto a quello del terreno confinante, l'altezza massima consentita sia pari a mt. 3,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.

I bassi fabbricati di cui al presente punto, costruiti in aderenza al confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle prescritte dal P.R.G.C., verranno considerati ai fini della verifica dell'indice territoriale (It) e fondiario (If), del rapporto fondiario di copertura (Rcf) e della distanza tra pareti finestrate di fabbricati (mt. 10,00) e non verranno considerati ai fini della verifica della distanza minima dai confini (Dc).

- 14) All'atto della redazione del prescritto Strumento Urbanistico esecutivo relativo all'area c.4.5.AS, a causa dell'acclività del pendio, in particolare nel settore più elevato, dovranno essere previste:

- una dettagliata indagine geognostica di fattibilità preliminare all'attuazione conformemente ai disposti del D.M. 11/03/1988;
- dettagliate indagini, eseguite da un tecnico qualificato (dottore in Geologia o ingegnere), di profondità, che forniscano una caratterizzazione geotecnica di dettaglio e definiscano, mediante l'esecuzione di verifiche di stabilità del pendio, le condizioni di equilibrio del complesso opera - terreno, conformemente ai disposti della normativa tecnica allegata.

Tali indagini dovranno costituire allegato dello Strumento Urbanistico esecutivo.

- 15) All'atto della redazione del prescritto Strumento Urbanistico esecutivo relativo all'area c.4.1.AS, al fine di definire ulteriormente la presenza di eventuali condizioni di rischio idrogeologico, dovranno essere predisposte, da parte di un tecnico qualificato (dottore in Geologia o ingegnere):

- dettagliate indagini geognostiche che indichino le opere e gli interventi da attuare per il miglioramento delle condizioni di stabilità generali e per la messa in sicurezza degli erigendi fabbricati e delle pareti di scavo, conformemente ai disposti del D.M. 11/03/1988;
- una verifica della stabilità del pendio con l'utilizzo di parametri geotecnici dedotti da correlazioni con i valori di N penetrometrica ottenuti con l'esecuzione di una prova SCPT.

Tali documenti dovranno costituire allegato dello Strumento Urbanistico esecutivo. In ogni caso, l'impianto di opere di fondazione ai manufatti dovrà avvenire sul termine sabbioso siltoso.

- 16) Il prescritto Strumento Urbanistico esecutivo relativo all'area contraddistinta dalla sigla c.4.5, per le sue caratteristiche dimensionali e per la significativa posizione, dovrà obbligatoriamente prevedere accorgimenti progettuali atti a garantire un corretto inserimento ambientale dell'insediamento. Più in particolare:

- tutti gli edifici previsti e le opere edilizie accessorie (quali bassi fabbricati, tettoie, porticati, etc.) dovranno possedere un disegno unitario che garantisca, salvaguardando le esigenze e le necessità progettuali di ogni unità, la necessaria coerenza formale complessiva.
- le recinzioni dell'intero insediamento e gli eventuali cancelli (carrai e pedonali) di accesso ai diversi lotti dovranno essere per disegno, passo altezza e coloritura, identici tra loro e dovranno essere realizzati a semplici bacchette diritte di ferro quadro portate da correnti di piattina di ferro, senza alcuna lavorazione decorativa su un muretto di altezza massima non superiore a cm. 70.
- gli eventuali muri di contenimento del terreno non potranno avere altezza massima superiore a mt. 2,00 e dovranno essere mascherati da arbusti o alberature, la mascheratura, anzidetta dovrà essere prevista e descritta dal progetto.

- le facciate degli edifici dovranno essere realizzate in intonaco con stabilitura frattazzata fine verniciata con coloriture nella gamma delle "terre", con esclusione assoluta del colore bianco e zoccolature in pietra naturale in lastre intere di altezza non superiore a 70 cm. dal terreno;
- i serramenti esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato nelle coloriture tipiche della zona e gli oscuramenti dovranno essere "a persiana" realizzati in legno. I portoni di accesso a magazzini e ad autorimesse potranno essere realizzati in materiali metallici (quali acciaio od alluminio), purché di disegno semplice ed essere verniciati con la stessa tinteggiatura degli altri serramenti esterni. Le eventuali inferriate di protezione dei serramenti esterni dovranno essere realizzate in ferro a semplici bacchette diritte di ferro quadro portate da due correnti di piattina di ferro, senza alcuna lavorazione decorativa.
- le coperture dovranno essere realizzate a falde, con pendenza massima del 50%, in coppi canali alla piemontese; i tetti dovranno essere semplici, preferibilmente con unico piano di imposta, ad eccezione di quelli necessari alla realizzazione di porticati. I cornicioni dovranno, per oggetto, sagoma e spessore, accordarsi a quelli tipici della zona ed avere aggetti non superiori a cm. 60; il canale di gronda dovrà essere di sezione semicircolare, in lamiera di rame, aggettante ed in vista rispetto al cornicione.
- i balconi, nel caso in cui siano aggettanti rispetto al filo dell'edificio dovranno essere contenuti in una sporgenza massima di mt. 0.90 e larghezza di mt. 2,00 (eccetto che in soluzioni a ballatoio verso spazi interni), realizzati in lastre di pietra su mensole dello stesso materiale, di forma e dimensioni di tipo tradizionale e dotati di ringhiere in ferro a semplici bacchette diritte di ferro quadro portate da due correnti di piattina di ferro, senza alcuna lavorazione decorativa. Il progetto planovolumetrico dovrà essere esteso anche agli esistenti fabbricati rurali di servizio ("casotti") dei quali dovrà prevedere il recupero ambientale attraverso operazioni edilizie che riconducano la loro tipologia ai criteri di progettazione sopra elencati.

17) Gli interventi edilizi previsti nel presente articolo devono sottostare alle norme e prescrizioni di cui al successivo art. 28 "Previsioni del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)"

Articolo 25	Area d.4	Area normativa di intervento di nuovo impianto a prevalente destinazione produttiva.
Caratteristiche dell'area		Area in massima parte ineditata a basso o nullo grado di infrastrutturazione.
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68		d
Obiettivi del P.R.G.C.		Realizzazione di nuovi e razionali insediamenti produttivi e artigianali, coordinata con la formazione delle infrastrutture di servizio e di viabilità.
Tipo di intervento urbanistico - art. 6		nuovo impianto
Modalità di attuazione - art. 8		Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata
Destinazioni d'uso principali - art. 7		P1 - P2 - S
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7		C1 - D1 - D2 - R - M2
Tipi di intervento edilizio - art. 5		Sono consentiti i seguenti tipi di intervento edilizio: <ul style="list-style-type: none"> • nuovo impianto.
Indici urbanistici ed edilizi - art. 3		<p>In tutte le aree cartograficamente definite d.4.6: Rct = 40 mq./100 mq. Rcf = 55 mq./100 mq. Ut = 90 mq./100 mq. Dc = mt. 5,00 Df = mt. 10,00 H = mt. 10,00 Sono consentite altezze maggiori per l'installazione di strutture tecniche legate al ciclo produttivo in atto o previsto.</p> <p>Nell'area cartograficamente definita d.4.7, interessata da un Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa approvato e, al momento dell'adozione della variante generale al P.R.G.I., in corso di attuazione: Rct = 33 mq./100 mq. Rcf = 40 mq./100 mq. Ds = mt. 10,00, fatte salve maggiori distanze delle costruzioni dai cigli stradali eventualmente prescritte dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia. Dc = mt. 5,00 Df = mt. 10,00 H = mt. 10,00 Sono consentite altezze maggiori per l'installazione di strutture tecniche legate al ciclo produttivo in atto o previsto.</p>

	<p>E' consentita l'edificazione in aderenza alle condizioni prescritte dall'art. 14 che precede.</p> <p>Nell'area cartograficamente definita d.4.8: Rct = 38 mq./100 mq. Rcf = 58 mq./100 mq. Ds = mt. 10,00, fatte salve maggiori distanze delle costruzioni dai cigli stradali eventualmente prescritte dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia. Dc = mt. 5,00 Df = mt. 10,00 H = mt. 10,00 Sono consentite altezze maggiori per l'installazione di strutture tecniche legate al ciclo produttivo previsto.</p>
--	---

Prescrizioni Particolari

- 1) L'area normativa di intervento d.4.7 é interessata da un Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa approvato e, al momento dell'adozione della Variante generale al P.R.G.C., in corso di attuazione; valgono per esso le disposizioni contenute all'articolo 26 delle presenti norme di attuazione.
- 2) Il perimetro cartograficamente individuato costituisce, in ogni caso, unità minima di intervento da sottoporre a Strumento urbanistico esecutivo unitario; l'Amministrazione Comunale, adottando la procedura di cui all'articolo 17, comma 8° e 9° della Legge Regionale 56/77 e s. m. e i., può procedere, per motivate esigenze tecniche, all'adeguamento del perimetro delle aree sottoposte a Strumento urbanistico esecutivo unitario, aumentando il numero delle unità minime di intervento.
- 3) E' consentito l'insediamento di attività commerciali definite dall'art. 7 delle presenti Norme, di tipo C1, a condizione che tali attività siano contenute in un edificio a destinazione produttiva industriale o artigianale, di cui occupino una superficie lorda di pavimento non superiore al 15%.
- 4) Oltre ai contenuti specificatamente prescritti dalla normativa Regionale e Nazionale in materia, la convenzione regolante lo Strumento urbanistico esecutivo deve obbligatoriamente contenere l'obbligazione, da parte dei proponenti, alla cessione gratuita o all'assoggettamento all'uso pubblico delle aree a Servizi, nonché alla completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'infrastrutturazione degli insediamenti previsti, anche nel caso in cui il costo delle stesse fosse superiore a quello definito con l'applicazione dei parametri comunali per la determinazione degli oneri di urbanizzazione ai sensi della Legge 28/01/1977 n° 10.
- 5) Nelle unità produttive di superficie lorda di pavimento maggiore o uguale a 500 mq., é consentita la localizzazione di una unità immobiliare di destinazione residenziale (individuabile unicamente all'interno delle consistenze esistenti ed ampliabili ai sensi delle presenti Norme) nella misura strettamente necessaria alle esigenze di custodia e di conduzione delle attività che costituiscono la destinazione prevalente, fino ad un massimo di mq. 150 di Superficie lorda di Pavimento (Slp). Tale unità immobiliare residenziale dovrà essere funzionalmente collegata all'attività produttiva principale di cui costituirà indissolubile pertinenza.

- 6) In sede di formazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo, dovrà essere prevista l'individuazione e la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree vincolate a Servizi sociali (S), di proprietà del proponente, poste all'interno dell' Area Normativa di Intervento nelle seguenti misure minime:
- 6-a) per destinazioni di tipo P = 20% della superficie territoriale (St) asservita per l'edificazione, da individuare all'atto della redazione del prescritto Strumento Urbanistico esecutivo.
- 6-b) per destinazioni di tipo C-D = 100 mq./100 mq. di Superficie lorda di pavimento (Slp), da reperire :
(che non siano di servizio per attività principali insediate da insediare di tipo P) attraverso l'assoggettamento ad uso pubblico di parte delle aree fondiarie asservite per l'edificazione.
- 7) Coerentemente ai disposti dell'articolo 41 sexies della L. 765/67 (come modificato dalla L. 122/89), negli edifici di nuova costruzione dovrà essere assicurata una dotazione di aree di parcheggio privato di pertinenza, nella misura di 1 mq./10 mc. Il volume virtuale su cui applicare lo standard predetto è pari alla superficie lorda di pavimento (Slp) moltiplicata per 2,70. Ai fini del reperimento dei parcheggi privati di pertinenza è ammesso l'utilizzo degli spazi a verde definiti ai successivi punti 9) e 12) delle presenti prescrizioni particolari che dovranno essere trattati con elementi autobloccanti predisposti per la successiva semina di prato.
- 8) Nel caso di costruzione in aderenza, all'istanza di permesso di costruire dovrà essere allegato, ai sensi del comma 11° dell'articolo 14 delle presenti norme, un atto di assenso da parte dei proprietari o di ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino o, alternativamente, la dimostrazione della preesistenza di una parete non finestrata lungo il confine interessato dall'edificazione. Dovranno, comunque essere rispettate, in ogni caso, le prescrizioni relative alle distanze tra fabbricati.
- 9) Tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione ed ampliamento dovranno prevedere sulla parte libera di superficie fondiaria (Sf) spazi a verde su terrapieno nella misura di mq. 10 ogni 100 mq. di superficie coperta (Sc) di nuova costruzione; piantumazioni di alto fusto nella misura di 1 albero ogni 30 mq.
- 10) E' ammessa la costruzione di bassi fabbricali destinati a tettoie, a parcheggi coperti ed a magazzini di deposito merci, di superficie coperta (Sc) non superiore a mq. 50,00, in aderenza al confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle prescritte dal P.R.G.C., alle seguenti condizioni:
- che siano rispettate le disposizioni del Codice Civile in materia di distanze dei fabbricati dai confini di proprietà;
 - che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad una quota uguale o più bassa di mt. 3,00 rispetto al livello del terreno confinante, l'altezza massima consentita sia pari alla differenza di quota tra il piano di spiccato ed il livello del terreno confinante con un minimo comunque consentito di mt. 3,00 ed un massimo di mt. 5,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine non dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.
 - che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad un livello più basso rispetto a quello del terreno confinante, con una differenza di quota minore di mt. 3,00, l'altezza massima consentita sia pari a mt. 3,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme).

In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.

- che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad un livello più alto rispetto a quello del terreno confinante, l'altezza massima consentita sia pari a mt. 3,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.

I bassi fabbricati di cui al presente punto, costruiti in aderenza al confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle prescritte dal P.R.G.C., verranno considerati ai fini della verifica del rapporto territoriale di copertura (Rct), del rapporto fondiario di copertura (Rcf), dell'indice di utilizzazione territoriale (Ut) e della distanza tra pareti finestrate di fabbricati (mt. 10,00) e non verranno considerati ai fini della verifica della distanza minima dai confini (Dc).

- 11) Le fasce di rispetto dal Torrente Tiglione sono cartograficamente indicate nella misura di mt. 50 per lato, misurati dal limite esterno delle sponde esistenti.
A seguito della messa in opera, ad una distanza di mt. 25 dal limite esterno delle sponde del torrente Tiglione, di due rilevati di mt. 1,00 di altezza rispetto al piano naturale di campagna (uno in sponda sinistra ed uno in sponda destra), le fasce di rispetto sono ridotte a mt. 30.
Tali opere di difesa spondale dovranno essere previste ed integrate nell'assetto planoaltimetrico degli insediamenti realizzabili, in sede di redazione del prescritto Strumento urbanistico esecutivo e la loro realizzazione dovrà essere disciplinata, nella convenzione con l'Amministrazione comunale (ari. 45 - L.R. 56/77 e s.m. e i.), da un'apposita obbligazione che ne prescriva la realizzazione preventiva rispetto a quella degli insediamenti da difendere.
- 12) Il completamento delle previsioni di eventuali strumenti urbanistici esecutivi vigenti, che disciplinino l'attuazione del P.R.G.C. e che non prevedano la realizzazione delle opere di difesa spondale prescritte al precedente comma, è subordinata, nel caso di interventi a distanza inferiore a mt. 50 dal torrente Tiglione, alla preventiva redazione ed approvazione di una variante che assicuri la conformità ai disposti del precedente comma.
- 13) Su tutte le aree a destinazione produttiva che confinano con le aree edificate o destinate ad uso abitativo, ogni intervento di nuova edificazione o ampliamento è subordinato alla realizzazione di idonee fasce antinquinamento e antirumore inedificabili da realizzare sul confine, costituite dalla piantumazione di alberature ad alto fusto a file sfalsate o, in caso di carenza di spazio, con strutture tecnologiche fonoassorbenti che garantiscano gli stessi risultati antinquinamento e antirumore.
- 14) Lo strumento urbanistico (SUE) necessario per l'edificazione dell'area individuata con la sigla d.4.8, dovrà contenere le seguenti prescrizioni :
 - dismissione a titolo gratuito di parte delle aree per servizi pubblici secondo le indicazioni riportate nella cartografia di P.R.G., per le quantità seguenti : a) mq. 250 per l'ampliamento della strada di penetrazione e accesso all'area, tale superficie non concorre al soddisfacimento degli standard; b) mq. 1.175 per verde permeabile di uso pubblico posto in fregio alla Strada Provinciale per tutto il fronte del lotto di proprietà per una profondità di mt. 9,50 (tale fascia concorre a determinare l'indice urbanistico di distanza delle costruzioni dalla strada provinciale e concorre al soddisfacimento degli standard). La quota rimanente (mq.1.252) sino al completo raggiungimento degli standard previsti andrà reperita nell'area adiacente, prospiciente il tracciato ferroviario; c) esecuzione delle opere di ampliamento e ammodernamento

(compreso lo svincolo di accesso) della strada di penetrazione individuata in cartografia;

- le aree destinate alla localizzazione di parcheggi esterni, sia pubblici che privati, dovranno utilizzare prioritariamente sistemi di pavimentazione semipermeabili; fatte salve le dovute verifiche e soluzioni per impedire il pericolo di dispersione di sostanze inquinanti nel suolo;
- la viabilità di penetrazione e di accesso all'area di intervento sarà dotata di uno spazio di sosta per mezzi pubblici, di un'area ecologica per la raccolta dei rifiuti, di un marciapiedi da localizzarsi sul lato opposto alle due aree, di sosta ed ecologica, sotto il quale saranno ubicati i sottoservizi;
- la superficie a verde prevista secondo i disposti del precedente punto 9 dovrà essere localizzata preferibilmente lungo il perimetro dell'area di intervento, al fine di consentire la mitigazione dell'opera rispetto all'ambiente circostante; la relativa sistemazione costituisce parte integrante del progetto esecutivo di intervento. Se necessario, è consentita la sistemazione del verde sulla soletta di copertura dell'edificio o di parte di esso, per una quota che non potrà eccedere il 30% di quella dovuta ai fini dell'assolvimento della dotazione degli standard; l'eventuale quantità di verde eccedente potrà essere realizzato in esubero agli standard dovuti;
- nelle aree libere scoperte possono essere localizzati spazi per lo stoccaggio di prodotti lavorati, semilavorati o materie prime; tali spazi devono essere attrezzati in modo tale da non permettere forme di inquinamento per il suolo, l'aria ecc e dovranno essere opportunamente schermati con l'impiego di siepi e alberature che ne nascondano la vista dai punti di maggior visibilità;
- gli interventi previsti nell'area dovranno essere attentamente valutati in fase di progettazione al fine di permettere un corretto inserimento del prodotto edilizio rispetto all'ambiente circostante e alle architetture, eventualmente, presenti. In considerazione dell'ubicazione dell'area rispetto all'ambiente circostante, il manufatto edilizio dovrà essere realizzato con materiali di finitura e coloritura che ne migliorino l'inserimento. Si dovranno realizzare misure di mascheramento con barriere visive vegetali che impieghino specie arboree o arbustive poste in continuità e coerenza con la vegetazione esistente, o con l'impiego di verde pensile su soletta che permetta l'integrazione con il paesaggio circostante. E' opportuno che le aree verdi di lotto e le aree verdi pubbliche previste nel contesto siano realizzate in modo naturale con le essenze arboree e/o arbustive di tipo autoctono disposte a macchie e boschetti dall'andamento spontaneo in modo da garantire continuità con il paesaggio agrario circostante.

Se dovranno essere eseguite opere di consolidamento e di sostegno di scarpate, saranno realizzate con l'impiego di tecniche a basso impatto paesaggistico-ambientale, o con la tecnica dell'ingegneria naturalistica.

- 15) Gli interventi edilizi previsti nel presente articolo devono sottostare alle norme e prescrizioni di cui al successivo art. 28 "Previsioni del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)"

Articolo 25	Area d.4 AS	Area normativa di intervento di nuovo impianto a prevalente destinazione produttiva di tipo Speciale.
Caratteristiche dell'area		Aree in massima parte inedificate a basso o nullo grado di infrastrutturazione.
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68		c
Obiettivi del P.R.G.C.		Realizzazione di nuovi e razionali insediamenti produttivi e artigianali, coordinata con la formazione delle infrastrutture di servizio e di viabilità.
Tipo di intervento urbanistico - art. 6		nuovo impianto
Modalità di attuazione - art. 8		Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata
Destinazioni d'uso principali - art. 7		P1 - P2 - S Nell'area cartograficamente definita d.4.5 non sono ammessi, in ogni caso, insediamenti di destinazione produttiva - industriale
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7		In tutte le aree cartograficamente definite d.4: C1 - D1 - D2 - R - M2
Tipi di intervento edilizio - art. 5		Sono consentiti i seguenti tipi di intervento edilizio: • nuovo impianto.
Indici urbanistici ed edilizi - art. 3		In tutte le aree cartograficamente definite d.4: Rct = 40 mq./100 mq. Rcf = 55 mq./100 mq. Ut = 90 mq./100 mq. Dc = mt. 5,00 Df = mt. 10,00 H = mt. 10,00 Sono consentite altezze maggiori per l'installazione di strutture tecniche legate al ciclo produttivo in atto o previsto. I progetti-norma allegati alla presente scheda definiscono lo schema dei tracciati delle strade veicolari e dei percorsi pedonali, il posizionamento di larga massima dei principali servizi urbanistici, il numero di piani e le distanze da strade e da confini prescritte costituenti fili edilizi obbligatori. E' consentita l'edificazione in aderenza alle condizioni prescritte dall'art. 14 che precede.

Prescrizioni Particolari

- 1bis) E' consentito l'insediamento di attività commerciali definite dall'art. 7 delle presenti Norme, di tipo C1, a condizione che tali attività siano contenute in un edificio a destinazione produttiva industriale o artigianale, di cui occupino una superficie lorda di pavimento non superiore al 15%.
- 1) Ogni area normativa di intervento cartograficamente individuata e classificata costituisce unità minima di intervento da sottoporre a Strumento urbanistico esecutivo unitario.

- 2) L'Amministrazione Comunale, adottando la procedura di cui all'articolo 17, comma 8° e 9° della Legge Regionale 56/77 e s. m. e i., può procedere, per motivate esigenze tecniche, all'adeguamento del perimetro delle aree sottoposte a Strumento urbanistico esecutivo unitario, aumentando il numero delle unità minime di intervento.
- 3) Oltre ai contenuti specificatamente prescritti dalla normativa Regionale e Nazionale in materia, la convenzione regolante lo Strumento urbanistico esecutivo deve obbligatoriamente contenere l'obbligazione, da parte dei proponenti, alla cessione gratuita o all'assoggettamento all'uso pubblico delle aree a Servizi, nonché alla completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'infrastrutturazione degli insediamenti previsti, anche nel caso in cui il costo delle stesse fosse superiore a quello definito con l'applicazione dei parametri comunali per la determinazione degli oneri di urbanizzazione ai sensi della Legge 28/01/1977 n° 10.
- 4) Il prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo ha il compito di precisare le indicazioni schematiche e di larga massima indicate dall'allegato progetto norma, e di coordinare, a livello di maggiore dettaglio, le nuove previsioni con il sistema infrastrutturale ed insediativo esistente. Per considerevoli esigenze tecniche da motivare in sede di istanza all'Amministrazione Comunale) il prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo potrà apportare modifiche alle indicazioni dell'allegato progetto norma, unicamente:
- alla viabilità, (che non prosegua nella cartografia di Piano, al di fuori del perimetro dell'intervento);
 - alla distribuzione planimetrica delle aree per Servizi unicamente in conseguenza delle modifiche alla viabilità di cui al punto precedente;
- purché tali variazioni non comportino, in ogni caso, decrementi delle aree destinate a Servizi (S) e/o incrementi delle potenzialità edificatorie previste dal P.R.G.C. e non alterino l'assetto urbanistico complessivo espresso dall'allegato progetto norma.
- 5) Nelle unità produttive di superficie lorda di pavimento maggiore o uguale a 500 mq., é consentita la localizzazione di una unità immobiliare di destinazione residenziale (individuabile unicamente all'interno delle consistenze esistenti ed ampliabili ai sensi delle presenti Norme) nella misura strettamente necessaria alle esigenze di custodia e di conduzione delle attività che costituiscono la destinazione prevalente, fino ad un massimo di mq. 150 di Superficie lorda di Pavimento (Slp). Tale unità immobiliare residenziale dovrà essere funzionalmente collegata all'attività produttiva principale di cui costituirà indissolubile pertinenza.
- 6) In sede di formazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo, dovrà essere prevista la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree vincolate a Servizi sociali (S), di proprietà del proponente, poste all'interno dell'Area Normativa di Intervento, nelle seguenti misure minime:
- 6.a) per destinazioni di tipo P = 20% della superficie territoriale (St) asservita per l'edificazione, da reperire totalmente tra le aree vincolate dal presente P.R.G.C. all'interno dell'Area Normativa di Intervento, secondo l'allegato progetto - norma.
- 6.b) per destinazioni di tipo C-D = 100 mq./100 mq. di Superficie lorda di pavimento (Slp) da reperire :
- (che non siano di servizio per attività principali insediate da insediare di tipo P
- 20% della superficie territoriale (St) asservita per l'edificazione, tra le aree vincolate dal presente P.R.G.C. all'interno dell'Area Normativa di Intervento, secondo l'allegato progetto - norma.
- per la quota residua, (da assoggettare ad uso pubblico) tra le aree fondiarie asservite per l'edificazione.

L'atto di cessione e di assoggettamento ad uso pubblico delle aree vincolate dal presente P.R.G.C. all'interno dell'Area Normativa di Intervento può contenere l'obbligazione, a carico dell'interessato, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture realizzate.

- 7) Coerentemente ai disposti dell'articolo 41 sexies della L. 765/67 (come modificato dalla L. 122/89), negli edifici di nuova costruzione dovrà essere assicurata una dotazione di aree di parcheggio privato di pertinenza, nella misura di 1 mq./10 mc.
Il volume virtuale su cui applica applicare lo standard predetto é pari alla superficie lorda di pavimento (Slp) moltiplicata per 2,70. Ai fini dei reperimento dei parcheggi privati di pertinenza é ammesso l'utilizzo degli spazi a verde definiti ai successivi punti 10) e 17) delle presenti prescrizioni particolari che dovranno essere trattati con elementi autobloccanti predisposti per la successiva semina di prato.
- 8) Nel caso di costruzione in aderenza, all'istanza di permesso di costruire dovrà essere allegato, ai sensi del comma 11° dell'articolo 14 delle presenti norme, un atto di assenso da parte dei proprietari o di ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino o, alternativamente, la dimostrazione della preesistenza di una parete non finestrata lungo il confine interessato dall'edificazione. Dovranno, comunque essere rispettate, in ogni caso, le prescrizioni relative alle distanze tra fabbricati.
- 9) Qualora gli edifici in progetto siano arretrati rispetto al ciglio stradale o al marciapiede, nelle aree pianeggianti in cui la strada scorre sulla superficie del suolo, la linea di spiccato può discostarsi (in più o in meno) dalla quota del piano stradale secondo una livelletta non superiore al 10%, con il limite di mt. 1,20; nei terreni in declivio, ed in quelli pianeggianti in cui la strada scorre in trincea o sopraelevata, la livelletta di progetto può variare nella misura massima del 10% (in più o in meno) rispetto alla livelletta originaria, con il limite di mt. 1,20.
- 10) Tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione ed ampliamento dovranno prevedere sulla parte libera di superficie fondiaria (Sf) spazi a verde su terrapieno nella misura di mq. 10 ogni 100 mq. di superficie coperta (Sc) di nuova costruzione e piantumazioni di alto fusto nella misura di 1 albero ogni 30 mq.
- 11) E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati destinati a tettoie, a parcheggi coperti ed a magazzini di deposito merci, di superficie coperta (Sc) non superiore a mq. 50,00, in aderenza al confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle prescritte dal P.R.G.C., alle seguenti condizioni:
 - che siano rispettate le disposizioni del Codice Civile in materia di distanze dei fabbricati dai confini di proprietà;
 - che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad una quota uguale o più bassa di mt. 3,00 rispetto al livello del terreno confinante, l'altezza massima consentita sia pari alla differenza di quota tra il piano di spiccato ed il livello del terreno confinante con un minimo comunque consentito di mt. 3,00 ed un massimo di mt. 5,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine non dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.
 - che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad un livello più basso rispetto a quello del terreno confinante, con una differenza di quota minore di mt. 3,00, l'altezza massima consentito sia pari a mt. 3,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire

l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.

- che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad un livello più alto rispetto a quello del terreno confinante, l'altezza massima consentita sia pari a mt. 3,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.

I bassi fabbricati di cui al presente punto, costruiti in aderenza al confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle prescritte dal P.R.G.C., verranno considerati ai fini della verifica del rapporto territoriale di copertura (Rct), del rapporto fondiario di copertura (Rcf), dell'indice di utilizzazione territoriale (Ut) e della distanza tra pareti finestrate di fabbricati (mt. 10,00) e non verranno considerati ai fini della verifica della distanza minima dai confini (Dc).

12) Nelle aree normative d.4.1, d.4.2, d.4.4 dovranno prevedersi:

- un'analisi geotecnica da parte di un tecnico qualificato (dottore in Geologia o ingegnere) che definisca i valori di portanza dei terreni di fondazione e la profondità della più idonea quota di appoggio delle opere di fondazione stesse;
- sopraelevazioni del piano di campagna eccedenti di almeno mt. 0,50 il livello della strada provinciale "Asti - mare", con la previsione di riporti strutturali anche potenti. A tale scopo, all'atto della redazione dei prescritti Strumenti Urbanistici esecutivi relativi alle suddette aree normative dovranno essere definiti sia i limiti geotecnici eventuali dei terreni di fondazione, sia le quote di sopraelevazione del piano di campagna a seguito di prove geotecniche e di verifiche idrauliche, effettuate da un tecnico qualificato (dottore in Geologia o ingegnere), che valutino le portate di massima piena e le portate smaltibili dall'alveo attuale e sezioni corrispondenti al settore interessato.

13) Il progetto norma relativo alle aree d.4.1, d.4.2, d.4.4 prevede la realizzazione di una viabilità alternativa di servizio al fine di evitare l'accesso diretto dalla strada provinciale Asti - mare. Il progetto di tale viabilità alternativa, per coerenza e correttezza progettuale, si estende anche alle adiacenti "aree di riordino e completamento infrastrutturale a prevalente destinazione produttiva" già edificate. Nel caso in cui, all'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. nelle aree d.4.1, d.4.2, d.4.4, non dovesse risultare possibile realizzare l'intero tronco viabile previsto, potrà essere previsto un unico innesto sulla strada provinciale Asti - mare al servizio dell'area normativa d.4.1, così come esplicitato dallo stesso progetto norma. La convenzione disciplinante il prescritto Strumento Urbanistico esecutivo dovrà contenere l'obbligazione del proponente ad eliminare tale innesto alla completa attuazione dell'intero progetto di viabilità secondaria previsto dal P.R.G.C.

14) Le fasce di rispetto dal torrente Tiglione sono cartograficamente indicate nella misura di mt. 50 per lato, misurati dal limite esterno delle sponde esistenti.

A seguito della messa in opera, ad una distanza di mt. 25 dal limite esterno delle sponde del torrente Tiglione, di due rilevati di mt. 1,00 di altezza rispetto al piano naturale di campagna (uno in sponda sinistra ed uno in sponda destra), le fasce di rispetto sono ridotte a mt. 30.

Tali opere di difesa spondale dovranno essere previste ed integrate nell'assetto planoaltimetrico degli insediamenti realizzabili, in sede di redazione del prescritto Strumento urbanistico esecutivo e la loro realizzazione dovrà essere disciplinata, nella convenzione con l'Amministrazione comunale (art. 45 - L.R. 56/77 e s.m. e i.), da un'apposita obbligazione che ne prescriva la realizzazione preventiva rispetto a quella degli insediamenti da difendere.

Il completamento delle previsioni di eventuali strumenti urbanistici esecutivi vigenti, che disciplinino l'attuazione del P.R.G.C. previgente e che non prevedano la realizzazione delle opere di difesa spondale prescritte al precedente comma, è subordinata, nel caso di interventi a distanza inferiore a mt. 50 dal torrente Tiglione, alla preventiva redazione ed approvazione di una variante che assicuri la conformità ai disposti del precedente comma.

- 15) All'atto della redazione del prescritto Strumento Urbanistico esecutivo relativo all'area d.4.6.AS, dovrà essere predisposta, da parte di un tecnico qualificato (dottore in Geologia o ingegnere) un'analisi geotecnica finalizzata esclusivamente alla definizione delle qualità portanti dei termini litologici presenti nel sottosuolo e della più idonea profondità di impianto delle opere di fondazione ai manufatti, conformemente ai disposti della normativa tecnica vigente in materia.
Tale indagine dovrà costituire allegato dello Strumento Urbanistico esecutivo.
- 16) All'atto della redazione del prescritto Strumento Urbanistico esecutivo relativo all'area d.4.5.AS, dovrà essere predisposto, da parte di un tecnico qualificato (dottore in Geologia o ingegnere) il progetto di regimazione delle acque provenienti da monte e dall'area medesima contenente indicazioni relative alla sistemazione dei fossi di guardia. Tale progetto dovrà costituire allegato dello Strumento Urbanistico esecutivo.
- 17) Su tutte le aree a destinazione produttiva che confinano con le aree edificate o destinate ad uso abitativo, ogni intervento di nuova edificazione o ampliamento è subordinato alla realizzazione di idonee fasce antinquinamento e antirumore inedificabili da realizzare sul confine, costituite dalla piantumazione di alberature ad alto fusto a file sfalsate o, in caso di carenza di spazio, con strutture tecnologiche fono-assorbenti che garantiscano gli stessi risultati antinquinamento e antirumore.
- 18) Gli interventi edilizi previsti nel presente articolo devono sottostare alle norme e prescrizioni di cui al successivo art. 28 "Previsioni del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)"

Articolo 25	Area dct	Area normativa di nuovo impianto a prevalente destinazione terziaria/commerciale ed artigianale.
Caratteristiche dell'area		Aree interessate da insediamenti di nuovo impianto commerciale, terziaria, artigianale e residenze connesse con le attività previste.
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68		d
Obiettivi del P.R.G.C.		Nuovi insediamenti di tipo misto terziario/commerciale e produttivi a carattere artigianale, in area di riqualificazione urbanistica in cui è prevista l'organizzazione ed il potenziamento delle infrastrutture di servizio e della viabilità.
Tipo di intervento urbanistico - art. 6		Nuovo impianto
Modalità di attuazione - art. 8		Strumento urbanistico esecutivo; Permesso di costruire convenzionato
Destinazioni d'uso principali - art. 7		C1 - C 2 - P1 - P2 – TR 1 - S -
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7		D1 - D2 - R - M2
Tipi di intervento edilizio - art. 5		Sono consentiti i seguenti tipi di intervento edilizio: nuovo impianto.
Indici urbanistici ed edilizi - art. 3		In tutte le aree cartograficamente definite dtc Rcf = 60 mq./100 mq. Uf = 90 mq./100 mq. Ds = mt. 10,00 fatte salve maggiori distanze delle costruzioni dai cigli stradali, eventualmente prescritte dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia. Dc = mt. 5,00 Df = mt. 10,00 H = mt. 10,00

Prescrizioni Particolari

- 1) E' consentito l'insediamento di attività commerciali definite dall'art. 7 delle presenti Norme, a condizione che vengano rispettate le quantità previste dall'art. 14, comma 1 della D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006; in assenza del previsto e obbligatorio adeguamento alla prescritta normativa, il Comune sarà tenuto ad applicare le Norme sostitutive di cui all'art. 30 dell'Allegato A alla D.G.R. 59-10831 del 24.03.2006.
- 2) E' consentito l'insediamento di attività commerciali definite dall'art. 7 delle presenti Norme, di tipo C1, a condizione che tali attività siano contenute in un edificio a destinazione produttiva o artigianale, di cui occupino una superficie lorda di pavimento non superiore al 15%.
- 3) L'uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione del proprietario o del personale di custodia per la misura massima 150 mq di SUL per ogni attività economica e terziaria insediata, ed entro il 25% della SUL dell'attività stessa
- 4) Le attività proprie della zona a carattere commerciale per la vendita al dettaglio, devono rispettare i criteri e gli indirizzi contenuti nelle "Norme di attuazione" e "Norme sul

procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali e al dettaglio” approvati autonomamente dal Comune (“in coerenza con la L.R. 28/99 “Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte”); l’attuazione è quindi subordinata all’art. 5, fermo restando il prevalere di successive disposizioni normative di settore.

La dotazione minima di aree per servizi pubblici prevista dal P.R.G.I. per gli insediamenti direzionali e commerciali è così stabilita: attività direzionali e attività non normate dal D.lgs 114/98: calcolate ai sensi dell’art. 21 della L.R.56/77 e s. m. ed i. (100% del nuovo impianto) attività normate dal D.lgs 114/98: calcolate nel rispetto dell’art. 21 della L.R.56/77 e s. m.ed i., in conformità all’art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s. m. ed i.

- 5) Nell’ambito delle attività previste è consentita la somministrazione di alimenti e bevande con esplicito richiamo alla disciplina di cui alla L.R. 29.12.2006 n. 38 e agli “Indirizzi Generali e Criteri Regionali” di cui all’allegato A alla D.G.R. 08.02.2010 n. 85-13268.
- 6) E’ ammesso l’artigianato di servizio alla residenza costituito da: attività rivolte al servizio della persona, dell’impresa, dei mezzi di trasporto, ecc. (botteghe artigiane, laboratori ed officine di riparazione, lavaggio auto, centri estetici, corrieri, traslochi, autotrasporti); commercializzazione al dettaglio dei beni prodotti; spazi per esposizione ed immagazzinamento delle merci e ricovero degli automezzi.
- 7) All’atto della redazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo relativo all’area dct, dovrà essere predisposta, da parte di un tecnico qualificato (dottore in Geologia o ingegnere) un’analisi geotecnica finalizzata esclusivamente alla definizione delle qualità portanti dei termini litologici presenti nel sottosuolo e della più idonea profondità di impianto delle opere di fondazione ai manufatti, conformemente ai disposti della normativa tecnica vigente in materia. Tale indagine dovrà costituire allegato dello Strumento Urbanistico esecutivo. Unitamente a tale indagine, dovrà essere prodotta anche una dettagliata analisi delle caratteristiche dei materiali costituenti il sito, al fine di individuare eventuali possibili materiali inquinanti derivanti dall’attività preesistente sull’area e di conseguenza, avviati a smaltimento o recupero gli eventuali rifiuti presenti comprensivi di quelli nel tempo, eventualmente, utilizzati come materiale di riempimento e sottofondo.

Pertanto, l’uso futuro dell’area deve essere subordinato ad un intervento di ripristino ambientale successivo alla dismissione dell’attività produttiva di bitumaggio; a tale proposito, è necessaria l’analisi preliminare di 1 campione di suolo rappresentativo dell’area con la determinazione dei parametri IPA idrocarburi: i risultati dovranno essere conformi alla tabella A, titolo V parte IV D.Lgs 52/99 e s.m. e i. Dovrà essere comunicata agli Enti la data di prelievo del campione per consentire una verifica delle attività.

L’attivazione dell’area dovrà essere autorizzata solo previa verifica e relativo collaudo dell’avvenuta compensazione idraulica prevista dagli studi di compatibilità idraulica allegati alla variante ed autorizzati con parere favorevole del Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico Area di Asti con nota n. 37338/DB14.21AT in data 29.05.2011.

Sarà obbligo dei proprietari delle aree di laminazione in fregio al Torrente Tiglione di mantenerle costantemente in modo da evitare zone di ostacolo alla corrente di piena che potrebbero causare fenomeni di esondabilità in caso di piogge.

Per la redazione dello S.U.E. di attuazione, dovranno, inoltre, essere rispettate, al fine del superamento di eventuali elementi di criticità e di sensibilità, le seguenti prescrizioni:

- a) dovrà essere verificata la necessità di procedere alla redazione di “Valutazione di Impatto Ambientale” (VIA) qualora si propongano, nell’ambito della destinazione d’uso commerciale, più unità che possano determinare “attività commerciali di tipo sequenziale
- b) dovrà essere allestita a verde privato e piantumata, prevedendo l’introduzione di specie arboree ed arbustive autoctone e di alberi di specie sempreverdi e caducifolia indigeni,

l'area compresa nella fascia di rispetto dei 50 m dal rio Tiglione (individuata negli elaborati grafici del PRG, con la simbologia del verde privato) avente funzione di raccordo ed a garanzia della funzionalità eco-sistemica delle sponde del rio; per le porzioni di area già eventualmente piantumata si dovranno prevedere modesti interventi colturali di taglio di piantamalvenienti, stroncate ed in soprannumero per migliorare le condizioni di crescita delle rimanenti ed il decoro urbano;

c) dovrà essere mantenuta a verde privato e piantumata, con le stesse caratteristiche di cui al punto precedente, una fascia di almeno 50 mt. Che, partendo dal limite dell'area edificabile (commerciale, terziaria ed artigianale) crei una zona di filtro visivo verso l'area produttiva posta più a monte, come identificato e localizzato sulle tavole del PRG con la simbologia del "verde privato";

d) dovrà essere allestita una fascia a verde di almeno 10 mt lungo la strada Provinciale, anche in forma di viale alberato da disporsi ai bordi della strada di arroccamento prevista sulle tavole di PRG che partendo dalla rotatoria costeggia l'intera area parallelamente alla SP. La piantumazione dovrà essere costituita da almeno due file sfalsate di alberi di essenze autoctone da scegliersi tra quelle di seguito indicate : farnia (quercus robur), tiglio europeo (tilia cordata), carpino bianco (carpinus betulus), olmo (ulmus carpinifolia), ciliegio selvatico (prunus avium)... e similari. Allo scopo di rendere possibili e reali gli allestimenti delle aree a verde descritte precedentemente ai punti b) c) d), per i primi 10 anni dovrà essere accesa, da parte del soggetto privato attuatore di tali aree, a favore dell'amministrazione comunale una apposita fidejussione pari alle spese necessarie per l'azione sostitutiva in caso di inerzia o di scarsa manutenzione del soggetto attuatore degli interventi;

d.1) Il progetto di queste aree a verde, dovrà essere particolarmente esplicitato in appositi elaborati grafici che costituiranno allegati obbligatori alle domande di permesso di costruire convenzionato;

e) l'accessibilità veicolare all'area dovrà rispettare la previsione indicata sulle tavole grafiche del PRG variante che prevede di non interferire con i flussi di traffico della viabilità di II° livello (S.P. del Turchino ex S.S. 456), in cui è prevista l'accessibilità all'area per servizi assistenziali e all'area commerciale, terziaria ed artigianale esclusivamente attraverso la derivazione dalla strada comunale "Valle Umida", e da una nuova derivazione nella rotatoria esistente, con funzione anche di recesso dall'area;

f) la previsione di una idonea regimazione delle acque meteoriche attraverso la realizzazione ed il corretto dimensionamento della rete di raccolta e smaltimento; limitazione delle superfici impermeabili; mantenimento del verde in piena terra per almeno il 10% della superficie fondiaria;

g) l'inserimento degli interventi nel contesto verrà effettuato conseguentemente all'individuazione delle visuali da salvaguardare, lineari e puntuali, e non dovrà deturpare la visione paesistica dei dintorni; a tale proposito dovrà essere prevista la realizzazione di "quinte verdi" lungo i perimetri delle aree in cui non sono indicate sulle tavole di piano le formazioni di verde pubblico e privato;

h) le tipologie architettoniche ed i parametri edilizi (indice fondiario, altezza massima, numero dei piani fuori terra) devono garantire un corretto inserimento degli edifici nell'area; la colorazione delle facciate dovrà presentare complementarietà con i colori degli elementi naturali circostanti;

i) la progettazione delle aree a servizi, i cui costi di attuazione saranno sostenuti dal soggetto attuatore, dovrà porsi come obiettivo l'elevata qualità architettonica dell'attuazione ed un corretto inserimento paesaggistico; i parcheggi utilizzeranno in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili (vedi successivo punto 8 10); in fase di progettazione dell'intero tratto che fronteggia la strada Valle Umida, si dovrà valutare l'eventualità di creare

degli spazi di sosta per i mezzi pubblici, si dovrà prevedere un'area ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti, un'aiuola destinata a verde piantumato e la costruzione di un marciapiede utilizzabile anche per l'alloggiamento di sottoservizi, da protrarre fino alla strada provinciale.

Gli aspetti architettonici degli edifici e dei manufatti in progetto dovranno fare specifico riferimento alle prescrizioni di cui ai contenuti del seguente volume *"Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia"* a cura di DIPARDI e della Regione Piemonte.

- 8) Alla richiesta del rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere presentata una autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento e/o documentazione di impatto acustico, di clima acustico e progetto di isolamento acustico (r.a.p.) ai sensi della vigente normativa in materia e dello strumento comunale di zonizzazione acustica
- 9) Gli interventi edilizi previsti nel presente articolo devono sottostare alle norme e prescrizioni di cui al successivo art. 28 "Previsioni del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)"
- 10) A seguito dell'adozione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice (D.L. 22/01/2004, n. 42 e s. m. e i.) interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13,14, 16, 18,26, 33, in essi contenute, in quanto sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art. 143, comma 9 del Codice stesso.
- 11) 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; la viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, dovrà essere dotata di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi; almeno il 10% della superficie destinata a servizi generali di comparto deve essere destinata a verde permeabile; almeno il 10% della superficie d'intervento deve essere destinato a verde privato di lotto da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada; in sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo, gli aspetti del paesaggio dovranno essere valutati sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO"; la progettazione architettonica degli interventi per la realizzazione degli edifici dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Essa dovrà essere indirizzata verso soluzioni di particolarità progettuale ed in coerenza con il contesto, con particolare riferimento alla visibilità dell'opera (analizzata dai punti privilegiati di osservazione prevedendo l'impiego di misure di mascheramento attraverso la piantumazione di specie autoctone). Infine, particolare attenzione dovrà essere posta alla tipologia costruttiva ed al materiale dei fabbricati in progetto (privilegiando l'impiego degli elementi tipici e caratteristici dei luoghi). Per i ripristini ambientali e per gli interventi di consolidamento e contenimento dei suoli deve essere privilegiato l'utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica.

Articolo 25	Area e.1	Area normativa di intervento destinata ad usi agricoli.
Caratteristiche dell'area		Area destinata prevalentemente ad attività agricole da riqualificare.
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68		e
Obiettivi del P.R.G.C.		Riqualificazione delle attività agricole, valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio e del paesaggio agrario; integrazione con i principali nuclei frazionali.
Tipo di intervento urbanistico - art. 6		Recupero urbanistico - edilizio Nuovo impianto (unicamente per i nuovi fabbricati necessari alle esigenze delle aziende agricole)
Modalità di attuazione - art. 8		Permesso di costruire singolo
Destinazioni d'uso principali - art. 7		A
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7		R - S - C1 - TR1 - TR2 - D1 - D2 - TL - P1 - M2
Tipi di intervento edilizio - art. 5		<p>Per tutti i fabbricati esistenti sono consentiti i seguenti tipi di intervento edilizio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • manutenzione ordinaria; • manutenzione straordinaria; • restauro conservativo; • risanamento conservativo; • ristrutturazione edilizia di tipo A; • ristrutturazione edilizia di tipo B; • ampliamento (conformemente ai punti 3 e 4 delle prescrizioni particolari); <p>Per interventi finalizzati alla realizzazione di fabbricati necessari alle esigenze delle aziende agricole, sono consentiti i seguenti tipi di intervento edilizio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nuovo impianto; • demolizione e ricostruzione; • demolizione.

Indici urbanistici ed edilizi - art. 3

Per gli interventi di nuovo impianto, finalizzati alla realizzazione di fabbricati necessari alle esigenze delle aziende agricole ai sensi della vigente Normativa nazionale e regionale in materia, valgono i seguenti indici fondiari (If):

Terreni a colture protette in serre fisse: 0,06 mc./mq.

Terreni a colture orticole e floricole specializzate: 0,05 mc./mq.

Terreni a colture legnose specializzate: 0,03 mc./mq.

Terreni a seminativo ed a prato: 0,02 mc./mq.

Terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole (in misura non superiore a 5ha per azienda): 0,01 mc./mq.

Terreni a pascolo ed a prato-pascolo di aziende silvo-pastorali (per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni Azienda): 0,001 mc./mq.

Gli indici di edificabilità fondiaria sopra definiti sono riferiti alle colture in atto od a quelle in progetto. Il rilascio di permessi di costruire relativi ad aziende in cui siano previste variazioni alle colture in atto, è subordinato alla verifica da parte della Amministrazione comunale dell'effettiva realizzazione della condizione dichiarata.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali, è computato per ogni azienda agricola, al netto dei terreni catastalmente classificati come "incolti produttivi" ed al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono computate le attrezzature e le infrastrutture a servizio della conduzione dell'azienda.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non dovranno superare un volume di 1500 mc.

Rcf = 33 mq./100 mq.

H = mt. 7,00 Df = mt. 10,00 Dc = mt. 5,00

Ds = la classificazione delle strade pubbliche poste al di fuori dei centri abitati e le distanze minime delle costruzioni dai loro cigli sono normativamente definite dal Nuovo Codice della Strada e dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia.

Distanza da strade vicinali di uso pubblico = mt. 10,00

Distanza da strade vicinali private (pedonali o veicolari) di sezione minima pari a mt. 5 = mt. 7,50

Per gli interventi di nuova edificazione di fabbricati da destinare ad attività di conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli tipici locali (consentiti unicamente agli imprenditori agricoli definibili "a titolo principale" ai sensi della vigente Normativa nazionale e regionale in materia) valgono i seguenti indici:

Rcf = 33 mq./100 mc. (con un massimo di 500mq.)

H = mt. 8,00 Dc = mt. 5,00 Df = mt. 7,50

Ds = la classificazione delle strade pubbliche poste al di fuori dei centri abitati e le distanze minime delle costruzioni dai loro cigli sono definite dal P.R.G.I.C. e normativamente definite dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia.

Distanza da strade vicinali di uso pubblico = mt. 10,00

Distanza da strade vicinali private (pedonali o veicolari) di sezione minima pari a mt. 5 = mt. 7,50

	<p>E' consentita l'edificazione in aderenza alle condizioni prescritte dall'art. 14 che precede.</p> <p>Per gli edifici che non siano di proprietà di imprenditori agricoli definibili "a titolo principale" ai sensi della vigente Normativa nazionale e regionale in materia, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B così come definiti dalla vigente Normativa Nazionale e Regionale in materia e l'intervento edilizio di cui ai punti 3) e 4) delle prescrizioni particolari.</p>
--	---

Prescrizioni Particolari

- 1) Si assumono, ai fini della determinazione degli aventi titolo ad ottenere il rilascio di Permessi di Costruire relative ad interventi di nuova costruzione legati alla necessità di Aziende agricole e delle relative modalità, le prescrizioni della Normativa Nazionale e Regionale vigente in materia ed in particolare dell'articolo 25 della Legge Regionale 05/12/1977 n° 56 e s.m. e i.
- 2) Le attività produttive di tipo P1 potranno essere localizzate, limitatamente alle attività artigianali non nocive, moleste od inquinanti, unicamente all'interno di edifici che siano destinati, principalmente, alla residenza.
- 3) Sono consentiti gli interventi di recupero e di riutilizzo, per le destinazioni d'uso principali e secondarie ammesse, di volumi semiaperti di fabbricati (o parti di fabbricati) abbandonati e non più destinati all'attività agricola, quali stalle, fienili, porticati, senza la verifica degli indici fondiari (If) e del rapporto fondiario di copertura (Rcf) prescritti da P.R.G.C.
- 4) Per gli edifici mono-bifamiliari, esistenti, che non possono usufruire delle possibilità di recupero a fini abitativi di spazi semiaperti non più utilizzati per l'attività agricola, sono ammessi, per una sola volta nel corso del periodo di validità del P.R.G.C. interventi di ampliamento per adeguamenti igienici e funzionali nella misura massima consentita del 20% della volumetria di ciascuna unità immobiliare (calcolata secondo i disposti del precedente articolo 3) con una volumetria di ampliamento massima di mc. 200 ed una volumetria minima di mc. 75 comunque ammessa, anche se eccedente la predetta percentuale del 20%. Tale facoltà non é ammessa per quegli edifici che abbiano già usufruito delle possibilità di ampliamento a fini abitativi, in deroga ad indici di zona, stabiliti dal 1° comma, lettera C2, dell'articolo 85, L.R. 56/77 e s.m. ed i. o dalla normativa di P.R.G.C. previgenti.
- 5) Il P.R.G.C. consente il mantenimento, negli edifici esistenti, delle destinazioni produttive (P1) in atto ed ammette unicamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi.

- 6) Le destinazioni d'uso secondarie sono ammesse unicamente per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e per gli interventi di cui ai punti 3) e 4) che precedono.
- 7) Il rilascio di Permessi di costruire per opere finalizzate al mutamento di destinazione d'uso ad attività di tipo C, D, TR, TL è subordinata all'assoggettamento ad uso pubblico di aree libere, idonee, nella misura del 80%, dei quali almeno il 50% da destinare a parcheggio, della Superficie lorda di pavimento (Slp) oggetto di variazione. L'atto di assoggettamento ad uso pubblico delle aree a parcheggio dovrà contenere l'obbligazione, a carico dell'interessato, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture realizzate.
- 8) Le attività di sosta di tipo M2, nella misura definita, dalla vigente Normativa Nazionale e Regionale in materia, "di pertinenza delle unità immobiliari" potranno essere localizzate, senza la verifica dei prescritti indici edilizi ed urbanistici di cui sopra, al piano terreno degli edifici esistenti, ovvero al loro piano interrato (anche esternamente al perimetro degli stessi) a condizione che la loro copertura sia trattata a verde per una porzione pari almeno al 50%.
- 9) Il rilascio di permessi di costruire relative ad interventi, consentiti dal P.R.G.C., di nuova edificazione di fabbricati da destinare alla residenza o ad attrezzature e strutture per la conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli tipici locali, è subordinato alla presentazione di un atto di impegno unilaterale, di cui al 7° ed 8° comma dell'articolo 25 della L.R. 56/77 e s.m. e i., trascritto a cura e spesa dell'istante, con la quale quest'ultimo si obblighi a non mutare la specifica destinazione agricola (A) d'uso dell'immobile.
- 10) Sono consentiti, per gli edifici che non siano di proprietà di imprenditori agricoli a titolo principale, gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia ~~di tipo A e B~~, anche nel caso in cui siano finalizzati alla realizzazione di strutture da destinare ad attività di conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli tipici locali.
- 11) Ai proprietari di appezzamenti di terreni compresi nella presente area normativa di intervento è consentita l'edificazione di piccoli edifici, necessari alla conduzione del fondo, da destinare a deposito di attrezzi e di prodotti agricoli. Tali edifici dovranno avere le seguenti caratteristiche:
 - 11.1) essere costruiti in muratura, finita ad intonaco civile pitturato con tinte scelte nella gamma delle terre, con struttura di copertura a doppia falda (con pendenza non superiore a 25°) in legno, manto in coppi canali alla piemontese di laterizio, eventuale zoccolatura in pietra (h max. mt. 0,40) e serramenti in legno e vetro con eventuali ante di oscuramento e di sicurezza a pannello pieno o "a persiana" dello stesso materiale;
 - 11.2) essere dimensionati secondo un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) pari a 0,001 mq./mq. con un lotto minimo di proprietà di pertinenza dell'edificio non inferiore a mq. 10.000, una superficie coperta massima (Sc) non superiore a mq. 25, un'altezza massima (H) misurata sotto gronda sul lato con maggiore altezza fuori terra, non superiore a mt. 2.50 ed una superficie finestrata complessiva non superiore a mq. 2,00;
 - 11.3) non potranno essere dotati di impianti tecnologici fissi di riscaldamento;
 - 11.4) potranno essere dotati di un servizio igienico e dell'impianto elettrico e di illuminazione.
- 12) Le strutture tecniche aziendali e gli allevamenti per un numero di capi non superiore a quattro:
 - devono distare almeno mt. 10,00 dalle abitazioni, salvo maggiori prescrizioni di leggi e regolamenti;
 - gli allevamenti di maggiore dimensione o comunque molesti e le concimaie devono distare almeno mt. 250 dalla perimetrazione dei nuclei urbanizzati ed urbanizzandi

cartograficamente definiti dal P.R.G.C. e mt. 200 dalle abitazioni situate nella zona agricola;

- devono essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di richiesta di rilascio di permessi di costruire, tenuto conto del regime dei venti e dell'ubicazione del nucleo residenziale eventualmente adiacente. Possono, altresì, essere imposti piantamenti di alberi con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico ambientale;
- gli eventuali allevamenti di bestiame a carattere industriale, preesistenti alla data di adozione del P.R.G.C., siti a distanze inferiori di quelle prescritte, sono ammessi esclusivamente interventi di conservazione dello stato di fatto. Essi dovranno essere trasferiti in altre zone appropriate entro 7 anni dalla data di adozione del P.R.G.C., salvo che vengano eliminate le cause di nocività o molestia, eventualmente accertate dall'autorità sanitaria competente.

Qualora non fosse possibile provvedere allo spostamento dell'allevamento e/o alla totale eliminazione delle cause di nocività e molestia prodotte dall'attività in atto, è consentita la permanenza purché siano garantite almeno le seguenti minime \ prescrizioni:

- a) le stalle devono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi in misura radiale non inferiore a mt. 25, anche nel caso di porcilaie;
- b) le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto devono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile, nel rispetto della normativa sanitaria vigente in materia, e a non meno di ml.25 dalle abitazioni e dagli eventuali altri edifici destinati ad attività produttive e commerciali in genere;
- c) al fine di garantire un'adeguata fascia di rispetto, senza determinare servitù sui fondi altrui, le stalle e/o le concimaie, delle aziende dedite all'allevamento del bestiame, dovranno osservare una distanza dal confine di proprietà di ml. 25 (calcolati in misura radiale), nel rispetto del distacco dall'abitazione del titolare e/o del custode di m. 25 (calcolati in misura radiale);
- d) al fine del mantenimento della situazione di fatto, è fatto obbligo, di piantumazione, con l'impiego di essenze arboree di alto fusto ed arbustive autoctone, del perimetro delle aree destinate agli impianti, al fine di garantire un'adeguata mitigazione dell'impatto ambientale, salvaguardando le caratteristiche paesaggistiche naturali dei contesti territoriali circostanti.

- 13) E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui e, per le aziende proprietarie di appezzamenti posti in Comuni diversi ma limitrofi, l'accorpamento dei volumi in un unico comune.
- 14) Non sono ammessi trasferimenti di possibilità edificatorie tra aziende diverse.
- 15) Sugli edifici eventualmente ricompresi all'interno di fasce di rispetto cimiteriale, così come individuate espressamente dalle tavole di Piano, sono consentiti unicamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia ~~di tipo A e B~~ (così come definiti dalla Normativa vigente in materia) senza aumento di volume né di superficie coperta.
- 16) Qualora gli edifici in progetto siano arretrati rispetto al ciglio stradale o al marciapiede, nelle aree pianeggianti in cui la strada scorre sulla superficie del suolo, la linea di spiccatto può discostarsi (in più o in meno) dalla quota del piano stradale secondo una livelletta non superiore al 10%, con il limite di mt. 1,20; nei terreni in declivio, ed in quelli pianeggianti in cui la strada scorre in trincea o sopraelevata, la livelletta di progetto può variare nella misura massima del 10% (in più o in meno) rispetto alla livelletta originaria, con il limite di mt. 1,20.
- 17) Tutti gli interventi ammessi nella presente zona normativa di intervento dovranno in ogni caso, rispettare le seguenti prescrizioni particolari:
 - a) Le facciate degli edifici dovranno accordarsi, per la dimensione, i materiali, le proporzioni, i colori e la modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, agli edifici

circostanti, di interesse storico, artistico od ambientale. Saranno in particolare esclusi rivestimenti lignei, plastici, ceramici, in klinker e le zoccolature alte più di 70 cm. da terra che non siano realizzate in lastre di pietra naturale intere. Le superfici esterne dovranno essere trattate in modo quanto più possibile semplice ed uniforme, preferibilmente con intonaco semplicemente frattazzato senza sovrapposizione di pastina e tinteggiate nelle tonalità tipiche dell'ambiente.

- b) Le coperture saranno sempre a falde semplici con pendenza massima del 50%, in coppi canali alla piemontese in laterizio di colori naturali, i cornicioni dovranno, per aggetto, sagoma e spessore, accordarsi a quelli tipici della zona; il canale di gronda dovrà essere di sezione semicircolare, in lamiera di rame o preverniciata di colore marrone, aggettante ed in vista rispetto al cornicione.
 - c) I balconi dovranno essere contenuti in una sporgenza massima di mt. 0,90 e larghezza di mt. 2,00 (eccetto che in soluzioni a ballatoio verso spazi interni), realizzati in lastre di pietra su mensole dello stesso materiale, di forma e dimensioni di tipo tradizionale e dotati di ringhiere in ferro a semplici bacchette diritte di ferro quadro portate da due correnti di piattina di ferro, senza alcuna lavorazione decorativa.
 - d) I serramenti dovranno essere realizzati esclusivamente in legno od in ferro verniciato con eventuali persiane a battente pure in legno (con esclusione di tapparelle avvolgibili, acciaio inossidabile, alluminio, ecc.). Eventuali grate e serrande avvolgibili, scorrevoli o a battente, da apporsi a protezione delle aperture previste al piano terreno e rialzato degli edifici, dovranno essere realizzate in pannelli di legno o in ferro smaltato con maglie a giorno, salvo comprovate diverse esigenze e comunque sempre a disegno semplice e lineare.
 - e) Le altezze interne dei vani abitabili non saranno di norma inferiori a mt. 2,70. Altezze inferiori potranno essere autorizzate nei casi di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino il rifacimento degli orizzontamenti o che escludano il cambiamento delle dimensioni e delle proporzioni delle facciate, nonché la posizione e le quote delle aperture (finestre, balconi, porte, ecc.).
 - f) Le nuove recinzioni potranno essere realizzate in muratura di mattoni lavorati "a vista" o semplicemente intonacata, oppure in basso muretto con sovrastante inferriata a disegno semplice, lineare, preferibilmente in ferro, a semplici bacchette diritte di ferro quadro portate da due correnti di piattina di ferro, senza alcuna lavorazione decorativa.
 - g) Le aree verdi o alberate, previste in sede di progetto esecutivo esteso ad almeno un organismo edilizio, dovranno essere realizzate contestualmente agli altri interventi previsti dalle eventuali D.I.A. e Permessi di costruire, decorosamente mantenute ed attrezzate per il gioco dei bimbi ed il passeggio. Il disegno di aiuole o siepi preesistenti dovrà essere, se possibile e se ritenuto di particolare valore documentario, accuratamente mantenuto.
 - h) La realizzazione di insegne e scritte pubblicitarie lungo i fronti di edifici prospicienti spazi pubblici dovrà essere oggetto di apposita D.I.A.. Esse potranno essere realizzate soltanto con lettere a giorno applicate direttamente sulle facciate (con l'eccezione dei segnali di interesse pubblico), con esclusione di ogni elemento di alterazione e di disturbo dell'ambiente e, in particolare, con l'esclusione delle insegne cosiddette "a bandiera".
 - i) Le pavimentazioni degli spazi liberi privati non destinati a verde dovranno essere realizzate in blocchetti di porfido, in acciottolato, in selciato, in elementi modulari in cemento o in altro materiale lapideo, con eventuali parti di ammattonato, in ghiaietto, con esclusione di ogni manto bituminoso o comunque monolitico.
 - l) Il tamponamento di vecchi fienili, loggiati o porticati a luci archivoltate, laddove ammissibile, dovrà essere operato in modo che risulti possibile una chiara lettura delle linee architettoniche originarie.
- 18) Gli interventi di livello superiore alla manutenzione ordinaria su edifici preesistenti dovranno tendere all'eliminazione di tutte le trasformazioni intervenute nell'ultimo cinquantennio che siano contrastanti con le caratteristiche architettoniche e ambientali del lotto, attraverso le seguenti trasformazioni:
- a) le coperture piane, ovvero a falde inclinate, ma con manto non in laterizio dovranno essere trasformate secondo le modalità di cui al punto b) del comma precedente;

b) sui fronti degli edifici:

b.1) i canali di gronda in conglomerato cementizio dovranno essere ricostruiti o ripristinati secondo le modalità costruttive di cui al punto b) del comma precedente;

b.2) i balconi, ricavati sul prospetto stradale, aventi dimensioni (in sporgenza ed in larghezza) superiori a quelle stabilite al punto c) del comma precedente o che siano stati realizzati con materiali diversi da quelli indicati al medesimo punto, dovranno uniformarsi, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione o di ripristino, alle prescrizioni suddette;

b.3) le porte, i varchi, gli androni carrabili o pedonali e le finestre occluse, ingrandite o, comunque, trasformate, dovranno essere ripristinate secondo i caratteri originali, così come deducibili dalla morfologia del prospetto stesso o di quelli circostanti;

b.4) le riquadrature delle aperture dei prospetti degli edifici che siano state eliminate o trasformate con materiali e dimensioni non tradizionali dovranno essere ricostruite o ripristinate con materiali e modelli tipici dell'ambiente;

b.5) gli infissi delle facciate sostituiti con materiali e modelli non tradizionali (quali profili in alluminio od in plastica, sistemi di oscuramento in tapparelle avvolgibili, etc.) dovranno essere sostituiti o ripristinati con materiali e modelli tipici dell'ambiente;

b.6) i rivestimenti delle facciate che siano stati realizzati con materiali diversi dall'intonaco a calce o dai mattoni pieni lavorati "a vista" dovranno essere sostituiti o ripristinati con intonaci tradizionali a calce, con tinteggiature nelle tonalità delle terre, tipiche dell'ambiente.

b.7) le zoccolature che non siano risalenti all'impianto della casa o che non siano realizzate in pietra con un'altezza maggiore di 70 cm. da terra, dovranno uniformarsi, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione o di ripristino, alle prescrizioni definite al punto a) del comma precedente.

- 19) Per gli aventi titolo ad ottenere il rilascio di Permessi di costruire relativi ad interventi di nuova costruzione legati alla necessità di aziende agricole e per i proprietari di edifici residenziali esistenti alla data di approvazione del P.R.G.C., è ammessa la costruzione di bassi fabbricati destinati a tettoie, a parcheggi coperti ed a magazzini di deposito merci, di superficie coperta (Sc) non superiore a mq. 50,00 e di altezza non superiore a mt. 5,00.
- 20) I bassi fabbricati di cui al punto precedente non verranno considerati ai fini della verifica dell'indice fondiario (If), del rapporto fondiario di copertura (Rcf) e verranno considerati ai fini della verifica della distanza minima dai confini (Dc = mt. 5,00) e tra fabbricati (Df = mt. 10,00) prescritti dal P.R.G.C.
- 21) E' ammessa, altresì, per gli aventi titolo ad ottenere il rilascio di Permessi di costruire relative ad interventi di nuova costruzione legati alla necessità di aziende agricole e per i proprietari di edifici residenziali esistenti alla data di approvazione del P.R.G.C., la costruzione di bassi fabbricati destinati a tettoie, a parcheggi coperti ed a magazzini di deposito merci, di superficie coperta (Sc) non superiore a mq. 50,00, anche i aderenza al confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle prescritte dal P.R.G.C., alle seguenti condizioni:
- che siano rispettate le disposizioni del Codice Civile in materia di distanze dei fabbricati dai confini di proprietà;
 - che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad una quota uguale o più bassa di mt. 3,00 rispetto al livello del terreno confinante, l'altezza massima consentita sia pari alla differenza di quota tra il piano di spiccato ed il livello del terreno confinante con un minimo comunque consentito di mt. 3,00 ed un massimo di mt. 5,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine non dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.
 - che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad un livello più basso rispetto a quello del terreno confinante, con una differenza di quota

minore di mt. 3,00, l'altezza massima consentita sia pari a mt. 3,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.

- che, nel caso in cui il piano di spiccato del basso fabbricato in progetto sia situato ad un livello più alto rispetto a quello del terreno confinante, l'altezza massima consentita sia pari a mt. 3,00 (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme). In tale caso, all'istanza di permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari o ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nella edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.

22) I bassi fabbricati di cui al punto precedente, costruiti in aderenza al confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle prescritte dal P.R.G.C., non verranno considerati ai fini della verifica dell'indice fondiario (If), del rapporto fondiario di copertura (Rcf) e della distanza minima dai confini (Dc) e verranno considerati ai fini della verifica della distanza tra pareti finestrate di fabbricati (mt. 10,00) prescritti dal P.R.G.C.

23) Le fasce di rispetto dal torrente Tiglione sono cartograficamente indicate nella misura di mt. 50 per lato, misurati dal limite esterno delle sponde esistenti. A seguito della messa in opera, ad una distanza di mt. 25 dal limite esterno delle sponde del torrente Tiglione, di due rilevati di mt. 1,00 di altezza rispetto al piano naturale di campagna (uno in sponda sinistra ed uno in sponda destra), le fasce di rispetto sono ridotte a mt. 30. Tali opere di difesa spondale dovranno essere previste ed integrate nell'assetto plano-altimetrico degli insediamenti realizzabili, in sede di istanza di permesso di costruire e la loro realizzazione dovrà essere disciplinata da apposito atto d'obbligo con l'Amministrazione comunale (art. 49 - L.R. 56/77 e s.m. e i.), nel quale i titolari del permesso assumano un'apposita obbligazione che ne prescriva la realizzazione preventiva rispetto a quella degli insediamenti da difendere.

24) Gli interventi edilizi previsti nel presente articolo devono sottostare alle norme e prescrizioni di cui al successivo art. 28 "Previsioni del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)"

Articolo 25	Area A – E – M	Area normativa di intervento destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale per l'istruzione
Caratteristiche dell'area		Aree edificate occupate da attrezzature a livello comunale per l'istruzione esistenti o inedificate da destinare alla medesima destinazione.
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68		
Obiettivi del P.R.G.C.		Realizzazione di nuove e razionali attrezzature a livello comunale per l'istruzione o mantenimento e sviluppo di insediamenti esistenti di medesima destinazione, con la formazione delle infrastrutture di servizio e di viabilità.
Tipo di intervento urbanistico - art. 6		Consolidamento Completamento Nuovo impianto

Modalità di attuazione - art. 8	Permesso di costruire
Destinazioni d'uso principali - art. 7	S
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7	M2
Indici urbanistici ed edilizi - art. 3	L'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. è soggetta alle vigenti norme in materia di edilizia scolastica. Sono consentite: <ul style="list-style-type: none"> • l'edificazione in aderenza; • l'edificazione, sul confine, dei fabbricati di cui all'articolo 14 delle presenti norme.

Prescrizioni Particolari

- 1) I progetti per la realizzazione di nuovi edifici scolastici e quelli per il recupero di edifici scolastici esistenti potranno ricomprendere, nella misura prevista dalla normativa in vigore, destinazioni d'uso di tipo residenziale o per la somministrazione di bevande e alimenti agli allievi. I progetti dovranno ricomprendere, altresì spazi di parcheggio pubblico per le esigenze del plesso scolastico.
- 2) Nel caso di costruzione in aderenza, all'istanza di permesso di costruire dovrà essere allegato, ai sensi del comma 11° dell'articolo 14 delle presenti norme, un atto di assenso da parte dei proprietari o di ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino o, alternativamente, la dimostrazione della preesistenza di una parete non finestrata lungo il confine interessato dall'edificazione. Dovranno, comunque essere rispettate, in ogni caso, le prescrizioni relative alle distanze tra fabbricati.
- 3) Qualora gli edifici in progetto siano arretrati rispetto al ciglio stradale o al marciapiede, nelle aree pianeggianti in cui la strada scorre sulla superficie del suolo, la linea di spiccato può discostarsi (in più o in meno) dalla quota del piano stradale secondo una livelletta non superiore al 10%, con il limite di mt. 1,20; nei terreni in declivio, ed in quelli pianeggianti in cui la strada scorre in trincea o sopraelevata, la livelletta di progetto può variare nella misura massima del 10% (in più o in meno) rispetto alla livelletta originaria, con il limite di mt. 1,20.
- 4) Sugli edifici esistenti di destinazione non consentita dalla presente scheda di area, sono ammessi, permanendo la destinazione in atto, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 5) Le fasce di rispetto dal torrente Tiglione sono cartograficamente indicate nella misura di mt. 50 per lato, misurati dal limite esterno delle sponde esistenti.
A seguito della messa in opera, ad una distanza di mt. 25 dal limite esterno delle sponde del torrente Tiglione, di due rilevati di mt. 1,00 di altezza rispetto al piano naturale di campagna (uno in sponda sinistra ed uno in sponda destra), le fasce di rispetto sono ridotte a mt. 30. Tali opere di difesa spondale dovranno essere previste ed integrate nell'assetto planoaltimetrico degli insediamenti realizzabili, all'atto della progettazione preliminare e definitiva dell'opera pubblica.
- 6) Gli interventi edilizi previsti nel presente articolo devono sottostare alle norme e prescrizioni di cui al successivo art. 28 "Previsioni del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)"

Articolo 25	Area R – C – AM	Area normativa di intervento destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale e sovracomunale di interesse comune
Caratteristiche dell'area		Aree edificate occupate da attrezzature a livello comunale di interesse comune esistenti o inedificate da destinare alla medesima destinazione.
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68		
Obiettivi del P.R.G.C.		Realizzazione di nuove e razionali attrezzature a livello comunale e sovracomunale di interesse comune o mantenimento e sviluppo di insediamenti esistenti di medesima destinazione, con la formazione delle infrastrutture di servizio e di viabilità.
Tipo di intervento urbanistico - art. 6		Consolidamento

	Completamento Nuovo impianto
Modalità di attuazione - art. 8	Permesso di costruire
Destinazioni d'uso principali - art. 7	S
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7	
Indici urbanistici ed edilizi - art. 3	If = non soggette a If Rc = 60 mq./100 mq. Ds = non soggette a Ds Dc = mt. 5,00 Df = mt. 10,00 H = non soggette a H Sono consentite: l'edificazione in aderenza; l'edificazione, sul confine, dei fabbricati di cui all'articolo 14 delle presenti norme.

Prescrizioni Particolari

- 1) I progetti per la realizzazione di nuovi edifici per pubblici servizi e quelli per il recupero di edifici per pubblici servizi esistenti, potranno ricomprendere, nella misura prevista dalla normativa in vigore, destinazioni d'uso di tipo residenziale o per la somministrazione di bevande e alimenti al pubblico. I progetti dovranno ricomprendere, altresì spazi di parcheggio pubblico per le esigenze del servizio.
- 2) Nel caso di costruzione in aderenza, all'istanza di permesso di costruire dovrà essere allegato, ai sensi del comma 11° dell'articolo 14 delle presenti norme, un atto di assenso da parte dei proprietari o di ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino o, alternativamente, la dimostrazione della preesistenza di una parete non finestrata lungo il confine interessato dall'edificazione. Dovranno, comunque essere rispettate, in ogni caso, le prescrizioni relative alle distanze tra fabbricati.
- 3) Qualora gli edifici in progetto siano arretrati rispetto al ciglio stradale o al marciapiede, nelle aree pianeggianti in cui la strada scorre sulla superficie del suolo, la linea di spiccato può discostarsi (in più o in meno) dalla quota del piano stradale secondo una livelletta non superiore al 10%, con il limite di mt. 1,20; nei terreni in declivio, ed in quelli pianeggianti in cui la strada scorre in trincea o sopraelevata, la livelletta di progetto può variare nella misura massima del 10% (in più o in meno) rispetto alla livelletta originaria, con il limite di mt. 1,20.
- 4) Sugli edifici esistenti di destinazione non consentita dalla presente scheda di area, sono ammessi, permanendo la destinazione in atto, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 5) Negli edifici di nuova costruzione dovrà essere assicurata la dotazione di aree di parcheggio privato di pertinenza della struttura di servizio, nella misura di 1 mq. /10 mc. di costruzione.
- 6) Le fasce di rispetto dal torrente Tiglione sono cartograficamente indicate nella misura di mt. 50 per lato, misurati dal limite esterno delle sponde esistenti.
A seguito della messa in opera, ad una distanza di mt. 25 dal limite esterno delle sponde del torrente Tiglione, di due rilevati di mt. 1,00 di altezza rispetto al piano naturale di campagna (uno in sponda sinistra ed uno in sponda destra), le fasce di rispetto sono ridotte a mt. 30.
Tali opere di difesa spondale dovranno essere previste ed integrate nell'assetto planoaltimetrico degli insediamenti realizzabili, all'atto della progettazione preliminare e definitiva dell'opera pubblica.
- 7) Alla richiesta del rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere presentata la

documentazione di impatto acustico, di clima acustico e progetto di isolamento acustico (r.a.p.) ai sensi della vigente normativa in materia e dello strumento comunale di zonizzazione acustica.

- 8) L'attivazione dell'area dovrà essere autorizzata solo previa verifica e relativo collaudo dell'avvenuta compensazione idraulica prevista dagli studi di compatibilità idraulica allegati alla variante ed autorizzati con parere favorevole del Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico Area di Asti con nota n. 37338/DB14.21AT in data 29.05.2011.
- 9) Gli interventi edilizi previsti nel presente articolo devono sottostare alle norme e prescrizioni di cui al successivo art. 28 "Previsioni del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)"
- 10) A seguito dell'adozione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice (D.L. 22/01/2004, n. 42 e s. m. e i.) interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13,14, 16, 18,26, 33, in essi contenute, in quanto sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art. 143, comma 9 del Codice stesso.
- 11) Salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici di pertinenza previsti all'interno dell'area C7, dovranno utilizzare prioritariamente sistemi di pavimentazioni semipermeabili; la viabilità interna e la viabilità di accesso, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, dovrà essere dotata 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 20% della superficie d'intervento destinata a verde, da localizzarsi lungo il perimetro dell'area e lungo il fronte strada; in sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo, gli aspetti del paesaggio dovranno essere valutati sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO"; la progettazione architettonica degli interventi per la realizzazione di manufatti edilizi dovrà essere indirizzata verso soluzioni di particolarità progettuale ed in coerenza con il contesto, con particolare riferimento alla visibilità dell'opera (analizzata dai punti privilegiati di osservazione prevedendo l'impiego di misure di mascheramento attraverso la piantumazione di specie autoctone). Per i ripristini ambientali e per gli interventi di consolidamento e contenimento dei suoli deve essere privilegiato l'utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica.

Articolo 25	Area V	Area normativa di intervento destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport)
Caratteristiche dell'area		Aree occupate da attrezzature a livello comunale a parco, per il gioco e per lo sport esistenti o da destinare alla medesima destinazione.
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68		
Obiettivi del P.R.G.C.		Realizzazione di nuove e razionali attrezzature a livello comunale a parco, per il gioco e per lo sport o mantenimento e sviluppo di insediamenti esistenti di medesima destinazione, con la formazione delle infrastrutture di servizio e di viabilità.

Tipo di intervento urbanistico - art. 6	Consolidamento Completamento Nuovo impianto
Modalità di attuazione - art. 8	Permesso di costruire
Destinazioni d'uso principali - art. 7	S
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7	
Indici urbanistici ed edilizi - art. 3	If = non soggette a If Rc = 60 mq./100 mq. Ds = non soggette a Ds Dc = mt. 5,00 Df = mt. 10,00 H = non soggette a H Sono consentite: <ul style="list-style-type: none"> • l'edificazione in aderenza; • l'edificazione, sul confine, dei fabbricati di cui all'articolo 14 delle presenti norme.

Prescrizioni Particolari

- 1) I progetti per la realizzazione di nuovi edifici per servizi sportivi, quali, palestre, costruzioni polivalenti, etc. e quelli per il recupero di edifici per servizi sportivi esistenti potranno ricomprendere, nella misura prevista dalla normativa in vigore, destinazioni d'uso di tipo residenziale o per la somministrazione di bevande e alimenti al pubblico. I progetti dovranno ricomprendere, altresì spazi di parcheggio pubblico per le esigenze del plesso sportivo.
- 2) Nel caso di costruzione in aderenza, all'istanza di permesso di costruire dovrà essere allegato, ai sensi del comma 11° dell'articolo 14 delle presenti norme, un atto di assenso da parte dei proprietari o di ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino o, alternativamente, la dimostrazione della preesistenza di una parete non finestrata lungo il confine interessato dall'edificazione. Dovranno, comunque essere rispettate, in ogni caso, le prescrizioni relative alle distanze tra fabbricati.
- 3) Qualora gli edifici in progetto siano arretrati rispetto al ciglio stradale o al marciapiede, nelle aree pianeggianti in cui la strada scorre sulla superficie del suolo, la linea di spiccato può discostarsi (in più o in meno) dalla quota del piano stradale secondo una livelletta non superiore al 10%, con il limite di mt. 1,20; nei terreni in declivio, ed in quelli pianeggianti in cui la strada scorre in trincea o sopraelevata, la livelletta di progetto può variare nella misura massima del 10% (in più o in meno) rispetto alla livelletta originaria, con il limite di mt. 1,20.
- 4) Sugli edifici esistenti di destinazione non consentita dalla presente scheda di area, sono ammessi, permanendo la destinazione in atto, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 5) Negli edifici di nuova costruzione dovrà essere assicurata la dotazione di aree di parcheggio privato di pertinenza della struttura di servizio, nella misura di 1 mq. /10 mc. di costruzione.
- 6) Le fasce di rispetto dal torrente Tiglione sono cartograficamente indicate nella misura di mt. 50 per lato, misurati dal limite esterno delle sponde esistenti.
A seguito della messa in opera, ad una distanza di mt. 25 dal limite esterno delle sponde del torrente Tiglione, di due rilevati di mt. 1,00 di altezza rispetto al piano naturale di campagna (uno in sponda sinistra e uno in sponda destra), le fasce di rispetto sono ridotte a mt. 30.
Tali opere di difesa spondale dovranno essere previste ed integrate nell'assetto planoaltimetrico degli insediamenti realizzabili all'atto della progettazione preliminare e definitiva dell'opera pubblica.
- 7) Gli interventi edilizi previsti nel presente articolo devono sottostare alle norme e prescrizioni di cui al successivo art. 28 "Previsioni del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)"

- 8) A seguito dell'adozione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice (D.L. 22/01/2004, n. 42 e s. m. e i.) interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33, in essi contenute, in quanto sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art. 143, comma 9 del Codice stesso.
- 9) Salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a parcheggi pubblici, dovranno utilizzare prioritariamente sistemi di pavimentazioni semipermeabili; la viabilità pubblica, interna ed esterna pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, dovrà essere dotata 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 destinato a verde, deve localizzarsi lungo il fronte strada; gli aspetti del paesaggio dovranno essere valutati sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO"; la progettazione architettonica degli interventi per la realizzazione di manufatti finalizzati alla pratica sportiva e/o per il tempo libero, dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti, tipici dei luoghi. Essa dovrà essere indirizzata verso soluzioni di particolarità progettuale ed in coerenza con il contesto, con particolare riferimento alla visibilità dell'opera (analizzata dai punti privilegiati di osservazione prevedendo l'impiego di misure di mascheramento attraverso la piantumazione di specie autoctone). Infine, particolare attenzione dovrà essere posta alla tipologia costruttiva ed al materiale dei fabbricati in progetto (privilegiando l'impiego degli elementi tipici e caratteristici dei luoghi). Per i ripristini ambientali e per gli interventi di consolidamento e contenimento dei suoli deve essere privilegiato l'utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica.

Articolo 25	Area P	Area normativa di intervento destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale per parcheggi pubblici e/o di uso pubblico
Caratteristiche dell'area		Aree occupate da attrezzature a livello comunale a parco, per il gioco e per lo sport esistenti o da destinare alla medesima destinazione.
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68		
Obiettivi del P.R.G.C.		Realizzazione di nuove e razionali attrezzature a livello comunale a parcheggi pubblici o mantenimento e sviluppo di insediamenti esistenti di medesima destinazione, con la formazione delle infrastrutture di servizio e di viabilità.
Tipo di intervento urbanistico - art. 6		Consolidamento

	Completamento Nuovo impianto
Modalità di attuazione - art. 8	Permesso di costruire
Destinazioni d'uso principali - art. 7	S
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7	
Indici urbanistici ed edilizi - art. 3	If = non soggette a If Rc = non soggette a Rc Ds = non soggette a Ds Dc = mt. 5,00 Df = mt. 10,00 H = non soggette a H Sono consentite: l'edificazione in aderenza; l'edificazione, sul confine, dei fabbricati di cui all'articolo 14 delle presenti norme.

Prescrizioni Particolari

- 1) Nel caso di costruzione in aderenza, all'istanza di permesso di costruire dovrà essere allegato, ai sensi del comma 11° dell'articolo 14 delle presenti norme, un atto di assenso da parte dei proprietari o di ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino o, alternativamente, la dimostrazione della preesistenza di una parete non finestrata lungo il confine interessato dall'edificazione. Dovranno, comunque essere rispettate, in ogni caso, le prescrizioni relative alle distanze tra fabbricati.
- 2) Sugli edifici esistenti di destinazione non consentita dalla presente scheda di area, sono ammessi, permanendo la destinazione in atto, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 3) Gli interventi edilizi previsti nel presente articolo devono sottostare alle norme e prescrizioni di cui al successivo art. 28 "Previsioni del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)"
- 4) **Le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici e privati, salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersioni di inquinanti, dovranno utilizzare prioritariamente sistemi di pavimentazioni semipermeabili, inerbite e dovranno prevedere la messa a dimora di essenze arboree autoctone**

TERZO NORME TRANSITORIE E FINALI

art. 26 - Strumenti Urbanistici esecutivi vigenti o convenzionati

- 1) Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi già vigenti, se di iniziativa pubblica, o già convenzionati, se di iniziativa privata, continuano ad avere efficacia, fino alla scadenza dei termini di loro validità, decennale ove non diversamente previsto, nel rispetto delle norme e prescrizioni del P.R.G.I. vigente all'epoca della loro approvazione.
- 2) Eventuali varianti che si rendessero necessarie od opportune, sempre nel corso di validità, saranno valutate e decise sempre con riferimento alla normativa in base alla quale lo Strumento Urbanistico Esecutivo é stato formato.
- 3) Alla scadenza dei termini di validità si applicano le prescrizioni del presente P.R.G.I. ove, dalle stesse, risulti specifica nuova regolamentazione dell'area interessata.
- 4) In difetto, continueranno ad applicarsi le prescrizioni dello strumento particolareggiato ma il Comune potrà, senza necessità di motivazione, modificare, con variante al P.R.G.I., il regime delle aree.

art. 27 - Poteri di deroga

- 1) Con la procedura dell'articolo 3 della legge 21/12/1955 n° 1357 e dell'art. 16 della L.765/67 e della Circolare P.G.R. 30/12/1991 n. 21/URE, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla osta regionale, può derogare alla prescrizione del P.R.G.I. nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.
- 2) In quest'ultima ipotesi, qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio del permesso di costruire in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipulazione di una convenzione, approvata dal consiglio Comunale contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse e contenente i vincoli cui i privati dovranno attenersi per la modificazione di tale destinazione, che comunque dovrà coincidere con una finalità fatta propria dal Comune o assunta come tale.

art. 28 – Previsioni del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)

Le disposizioni di seguito riportate prevalgono sulla disciplina di livello comunale vigente. Sono vincolanti anche nei confronti degli interventi di settore e dei privati:

a) **AREE AD ELEVATA QUALITÀ PAESISTICA E AMBIENTALE**
(art. 15 P.T.P.) comma 3

3.1 All'interno delle "Aree ad Elevata Qualità Paesistica e Ambientale", fino all'adeguamento dei PRG, non sono ammessi i seguenti interventi di trasformazione del paesaggio:

- a) l'alterazione di crinali e calanchi;
- b) l'eliminazione di elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria, quando qualitativamente rilevanti: muri a secco, alberate, siepi, filari di piante significativi dal punto di vista paesaggistico e toponomastico.

b) **SUOLO**
(art. 26 P.T.P.) comma 3

3.1 I Comuni nel rilascio dell'autorizzazione alla coltivazione di cave e di torbiere valutano la compatibilità delle azioni di trasformazione in base ai criteri espressi dal

Documento di Programmazione delle Attività Estrattive.

3.2 L'organo competente del comune territorialmente interessato da attività di bonifica prende atto della situazione esistente e valuta, in riferimento al tipo di inquinamento, eventuali limitazioni di utilizzo delle acque e 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.

c) RUMORE

(art. 27 P.T.P.) comma 3

3.1 Fino all'emanazione di specifica disciplina della materia, la progettazione di nuove strade e dei relativi accessori, quando sottoposta alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, contiene la valutazione dell'impatto acustico, effettuata con misurazioni dirette o con l'applicazione di modelli matematici. Per le suddette progettazioni, se inerenti alla Viabilità di I°, II° e III° livello, devono essere rilevati e presi in esame almeno idati relativi ai flussi di traffico previsti, al livello equivalente di rumore prodotto e alla densità abitativa, con riguardo ad una fascia di sessanta metri dalla strada. Il progetto prevede, quindi, interventi di mitigazione dell'inquinamento acustico atti ad assicurare il rispetto delle norme in materia, sia in fase realizzativi che in quella di esercizio dell'infrastruttura stradale.

3.2 Ai sensi della L.R. 52 del 20.10.2000, i Comuni in forma singola o associata, esercitano le competenze di cui all'art. 6 della L. 447/1995, attenendosi alle indicazioni impartite dalla Regione ai sensi dell'art. 3, comma 1 e di cui alla D.G.R. 6 agosto 2001 n. 85-3802.

d) CAMPI ELETTROMAGNETICI

(art. 29 P.T.P.) comma 3

3.1 Non sono ammessi interventi di nuova costruzione entro le fasce di pertinenza delle linee ad alta tensione. L'ampiezza di queste fasce, coerentemente con la normativa vigente (Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 08 luglio 2003 " Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti") sono calcolate dal proprietario/gestore dell'elettrodotto (come definito dal D.M. 29.05.2008) e fornite ai Comuni per l'applicazione della normativa sul territorio comunale.

e) INFRASTRUTTURE STRADALI

(art. 30 P.T.P.) comma 3

3.1 Fino all'adeguamento del P.R.G., alla localizzazione delle infrastrutture stradali di cui al comma 2.1 dell'art. 30 del P.T.P., ai sensi del comma 4.2 dello stesso articolo, le aree individuate dalle lettere b2), b6), b7) e b8) così definite:

b2): 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;

b6): pertinenze stradali a servizio della viabilità provinciale; sono così individuate le parti del territorio destinate o da destinarsi in modo permanente al servizio o all'arredo funzionale delle strade provinciali per la realizzazione di aree a parcheggio, le aree ed i fabbricati per la manutenzione delle strade o comunque destinati all'ente proprietario della strada in modo permanente ed esclusivo al servizio della strada e dei suoi utenti;

b7): pertinenze stradali a servizio della viabilità regionale; sono così individuate le parti del territorio destinate o da destinarsi in modo permanente al servizio o all'arredo funzionale delle strade regionali per la realizzazione di aree a parcheggio, le aree ed i fabbricati per la manutenzione delle strade o comunque destinati dall'ente proprietario della strada in modo permanente ed esclusivo al servizio della strada e dei suoi utenti;

b8): piste ciclabili; sono così individuati i tracciati delle piste ciclabili da realizzare, già inseriti nella programmazione di settore; sono destinate alla viabilità; in tali aree non sono consentite trasformazioni idonee a compromettere o ad ostacolare l'esecuzione delle infrastrutture stradali ivi previste, secondo quanto rappresentato da eventuali Piani o Progetti di

massima o attuativi in possesso dell'Ente preposto alla infrastruttura.

3.2 Fino all'adeguamento ai sensi del comma 4.2 dei PRG, le aree di cui alle lettere a), b), c), e d) che seguono sono destinate alla viabilità; in tali aree non sono consentite trasformazioni idonee a compromettere o ad ostacolare l'utilizzo delle aree medesime ai fini della viabilità, degli accessori della stessa e della sicurezza della circolazione secondo quanto rappresentato da eventuali Piani o Progetti di massima o attuativi in possesso dell'Ente preposto alla infrastruttura:

a) le fasce della larghezza di metri 20 a lato degli attuali confini dell'autostrada di cui al comma 2.1, lettera b1) (autostrade da riqualificare: sono così individuati i tratti di autostrade da assoggettare ad interventi di adeguamento per la realizzazione della terza corsia), per i tratti esterni alle perimetrazioni dei centri abitati;

b) le fasce corrispondenti all'occupazione di aree per la realizzazione degli interventi di ampliamento a lato degli attuali confini dell'autostrada di cui al comma 2.1, lettera b1) (autostrade da riqualificare: sono così individuati i tratti di autostrade da assoggettare ad interventi di adeguamento per la realizzazione della terza corsia), 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;

c) le fasce della larghezza di metri 10 a lato degli attuali confini dei tratti di infrastrutture da riqualificare di cui al comma 2.1, lettera b3) (tratti di infrastrutture da riqualificare: sono così individuati i tratti di Viabilità di III° e IV° livello esistenti, da assoggettare ad interventi di adeguamento, già inseriti nella programmazione di settore;

d) l'area circolare delimitata da circonferenza con raggio di metri 70 misurato dal centro geometrico delle intersezioni di cui al comma 2.1, lettera b4) (intersezioni da riqualificare: sono così individuate le intersezioni esistenti, la localizzazione di nuove intersezioni da assoggettare ad interventi di adeguamento delle caratteristiche tecniche, già inserite nella programmazione di settore) e dei ponti da adeguare di cui al comma 2.1, lettera b5) (ponti da adeguare: sono così individuati i ponti da assoggettare ad interventi di adeguamento, già inseriti nella programmazione di settore e/o segnalati come degni di particolare attenzione).

f) **SERVIZI**
(art. 34 P.T.P.) comma 5
5.1

a) nelle aree destinate a servizi, gli strumenti urbanistici definiscono gli equilibri funzionali tra gli usi previsti ed il rispetto della qualità urbana ed ambientale introducendo le prescrizioni coerenti con i seguenti punti a1), a2), a3), a4), a5) del Piano Territoriale Provinciale.

b) La progettazione architettonica degli interventi 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 di identificabilità culturale.

g) **ATTIVITA' PRODUTTIVE**
(art. 35 P.T.P.) comma 3

3.1 Le disposizioni contenute nel presente articolo non necessitano di prescrizioni immediatamente vincolanti.

Comma 5 Indirizzi e criteri di compatibilità

5.1 I comuni adeguano i propri Piani Regolatori Generali interpretando e traducendo ai livelli di analisi del proprio strumento i seguenti indirizzi e criteri:

a) Nelle aree destinate all'insediamento di attività produttive, gli strumenti urbanistici definiscono gli equilibri funzionali tra gli usi previsti ed il rispetto della qualità urbana ed ambientale, introducendo prescrizioni coerenti con le indicazioni di cui ai punti a1), a2), a3), a4), a5), a6), a7 del Piano Territoriale Provinciale.

b) La progettazione architettonica degli interventi 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 di identificabilità culturale.

h) **ATTIVITÀ COMMERCIALI**
(art. 36 P.T.P.) comma 3

3.1 I Comuni sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici generali ed attuativi e i regolamenti di polizia locale, nonché ad adottare i criteri per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 8, comma 3 del D.Lgs. n. 114/1999, nel rispetto e secondo gli indirizzi e i criteri di cui all'art. 3 della L.R. 28/99.

i) **RESIDENZA**
(art. 37 P.T.P.) comma 5

5.1 A tutte le aree residenziali vengono applicati gli indirizzi e criteri generale in cui si definiscono gli equilibri funzionali degli usi residenziali in rapporto al perseguimento della qualità urbana ed ambientale attraverso l'applicazione dei punti a1), a2), a3), a4), a5), a6) del Piano Territoriale Provinciale, **di seguito riportati**

- a1) **salvo diverse prescrizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare le dotazioni per parcheggi, sia pubblici che privati, utilizzano prioritariamente sistemi di pavimentazioni semipermeabili;**
- a2) **gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme sono 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 anche di II° e III° livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;**
- a3) **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 utilizzati anche per l'alloggiamento di sottoservizi;**
- a4) **almeno il 10% della superficie destinata a servizi generali di comparto è adibita a verde permeabile;**
- a5) **almeno il 10% della superficie di intervento è destinato a verde privato di lotto, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada . E' consentita la sistemazione del verde su soletta di copertura delle costruzioni - *fatti salvi, in ogni caso, i disposti di cui all'art. 15 del P.T.P., comma 4.2, lettera c)*-; per una quota non superiore ad $\frac{1}{2}$ della superficie destinata a verde, tale sistemazione può contribuire ad assolvere la dotazione di quanto stabilito dalle NTA del PRGC vigente.**
- a6) **nelle "Aree ad elevata Qualità Paesistico Ambientale" di cui all'art. 15 del P.T.P. e nelle "Unità di Paesaggio costituenti le Sub Aree a valenza Storico Culturale" di cui all'art. 18 del P.T.P., il PRGC definisce le condizioni affinché, in sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo, siano valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale del PTP "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELL'IMPATTO SUL PAESAGGIO"**