

# **COMUNE DI GRANA**

PROVINCIA DI ASTI

## **PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

**VARIANTE PARZIALE AL VIGENTE PRGC**

**ai sensi del 7°c. dell'art. 17 della L.R. n.56/77 e s.m.i.**

**ADEGUAMENTO ALLA L.R. N.28/99**

**MODIFICHE ALLE AREE RESIDENZIALI E MODESTE  
VARIAZIONI ALLE AREE PRODUTTIVE**

### **ELABORATO 2**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL SINDAC

DELIBERA CONSILIARE N.

DEL

PROGETTO :

studio di architettura

maggiora e ramello associati

via p. micca N.30

14100 ASTI

Dr. ARCH. PIERLUIGI RAMELLO

ABBREVIAZIONI		3
<b>NORME GENERALI</b>		
ART. 1	EFFICACIA E CAMPO DI AZIONE DEL P.R.G.	4
ART. 2	SISTEMAZIONE URBANISTICA	4
ART. 3	ATTIVITÀ' IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANE	4
ART. 3bis	ZONIZZAZIONE ACUSTICA E CLIMA ACUSTICO	4
ART. 4	ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G. DI GRANA M.TO	5
<b>ATTUAZIONE DEL P.R.G. - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI</b>		
ART. 5	PIANI ATTUATIVI -STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	6
	5.1 Soggetti	
	5.2 Contenuti dell'istanza	
	5.3 Documenti ed elaborati da allegare alle istanze	
	5.4 Fase d'avvio e fase istruttoria	
	5.5 Fase decisionale	
ART. 6	OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI E LIMITI DI APPLICABILITÀ' DEGLI INDICI DI DENSITÀ' E DI FABBRICAZIONE	7
ART. 7	CAPACITÀ' INSEDIATI VA RESIDENZIALE TEORICA	7
<b>TIPI DI INTERVENTO</b>		
ART. 8	TIPI DI INTERVENTO PREVISTI	9
ART. 9	MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA (AO)	9
	9.1 Manutenzione Ordinaria	
	9.2 Manutenzione Straordinaria	
ART. 10	RESTAURO (A1) E RISANAMENTO CONSERVATIVO (A2)	14
	10.1 Restauro conservativo (Ai)	
	10.2 Risanamento conservativo (A2)	
ART. 11	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A3)	21
ART. 12	RICOSTRUZIONE (A4)	25
ART. 13	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (A5)	26
ART. 14	AMPLIAMENTO (A6)	27
ART. 15	NUOVA COSTRUZIONE E/O NUOVO IMPIANTO (A7)	27
ART. 16	DEMOLIZIONE (A8)	28
<b>VINCOLI</b>		
ART. 17	AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE	29
ART. 18	AREE GEOMORFOLOGICAMENTE INSTABILI ,ESONDABILI	29
ART. 19	VINCOLO AI SENSI DEL D. Lgs. 490/99	29
ART. 19 a	AREE BOScate	29
ART. 20	OPERE DI CONSOLIDAMENTO E PROTEZIONE	30
ART. 21	VINCOLO IDROGEOLOGICO	30
ART. 22	OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI	30
<b>AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI</b>		
ART. 23	AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI DISPOSIZIONI GENERALI	30
ART. 24	AREE DESTINATE A SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE	31

ART.	25	AREA DESTINATA AD ATTREZZATURE SOCIALI-SANITARIE~RSA	32
ART.	26	IMPIANTI DI SERVIZIO URBANO E TERRITORIALE	33

### **AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI**

ART.	27	AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI : DISPOSIZIONI GENERALI	33
ART.	28	AREE EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE E DI CONSERVAZIONE	33
ART.	29	AREE DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO	34
ART.	30	AREE DI RISTRUTTURAZIONE	37
ART.	31	AREE A CAPACITA' INSEDIATI VA ESAURITA	40
ART.	32	AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	43
ART.	33	AREE DI COMPLETAMENTO (C.) E NUOVO IMPIANTO (N.I.)	43

### **AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ' PRODUTTIVE**

#### **AREE INDUSTRIALI – ARTIGIANALI - COMMERCIALI .**

ART.	34	DISPOSIZIONI GENERALI	47
ART.	35	AREE DI NUOVO IMPIANTO (N.I.)	47
ART.	36	AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO	49
	36.a	AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO: DISPOSIZIONI AI FABBRICATI PER IL RICOVERO DEL BESTIAME	51
	36.b	AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO: DISPOSIZIONI AI FABBRICATI DI SERVIZIO	52
	36.c	AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO: DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE RESIDENZE RURALI	53
	36.d	AREE AGRICOLE SPECIALI	54

#### **ALTRE DESTINAZIONI D'USO**

ART.	37	AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ' ED ACCESSIBILITÀ'	54
	38	AREE DI RISPETTO	55
	39	AREE A VERDE PRIVATO	55

#### **DISPOSIZIONI FINALI**

ART.	40	DEROGHE	56
ART.	41	NORME IN CONTRASTO CON IL P.R.G.	56
ART.	42	ABITABILITÀ' - ALTEZZA MINIMA DI VANI RESIDENZIALI	56
ART.	43	CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEI MANUFATTI EDILIZIA	56
ART.	44	CHIUSURA PIANO PILOTI	57
ART.	45	PARCHEGGI	57
ART.	46	AREE SOGGETTE A PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E FASCE FLUVIALI	57
ART.	47	ADEGUAMENTO DEL SETTORE COMMERCIALE	
ART.	48	RISPETTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO ADOTTATO	60
ART.	49	ELABORATI E DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	61
ART.	50	AUTORIZZAZIONE REGIONALE ALL'INSEDIAMENTO COMMERCIALE	61

**ABBREVIAZIONI**

L.R.	Legge Regionale
D.M.	Decreto Ministeriale
D.C.	Delibera Consigliare
C.S.	Centro Storico
C.I.E.	Capacità Insediativa Esaurita
R.E.	Ristrutturazione Edilizia
C.	Completamento
N.I.	Nuovo Impianto o Completamento

## **NORME GENERALI**

### **ART. 1 EFFICACIA E CAMPO DI AZIONE DEL P.R.G.**

Il P.R.G. si estende all'intero territorio comunale disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le norme presenti e le prescrizioni topografiche contenute nelle TAVOLE DI PIANO.

Il presente P.R.G. sarà sottoposto a revisione periodica alla scadenza dei cinque anni dalla data di approvazione, e comunque alla data di approvazione del P.T. o della sua revisione.

Le presenti norme costituiscono parte essenziale del P.R.G., integrano le prescrizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.

### **ART. 2 SISTEMAZIONE URBANISTICA**

L'istanza di Permesso di costruire per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia deve in ogni caso avere per oggetto la sistemazione urbanistica dell'intera area asservita all'edificio e al manufatto interessato dalle opere edilizie o comunque all'intervento oggetto del Permesso, in ottemperanza alle norme e prescrizioni del P.R.G..

Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato all'impegno da parte degli aventi titolo alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. sul fondo interessato.

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

Il Permesso di costruire per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno da parte del richiedente alla sistemazione dei luoghi allo scadere del Permesso stesso.

### **ART. 3 ATTIVITÀ' IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE**

E' fatto l'obbligo di cessazione di ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata al rilascio del Permesso di costruire o dell'autorizzazione ai sensi della L. 10/77 e dei disposti del successivo titolo fino al conseguimento del Permesso di costruire o dell'autorizzazione medesima nei modi e forme di legge.

Il disposto del precedente comma si applica agli interventi che non abbiano conseguito regolare Permesso di costruire e/o autorizzazione, o per le quali la (licenza) (termine non più utilizzato - parola da eliminare) o Permesso di costruire e/o autorizzazione siano scadute o annullate.

Le autorizzazioni e/o Permesso di costruire (licenze) edilizie rilasciate con efficacia a tempo determinato, per la realizzazione dei cosiddetti precari, non possono essere prorogate alla loro scadenza, se non previo conseguimento del Permesso di costruire o dell'autorizzazione a norma delle leggi nazionali e regionali in vigore; la scadenza è fissata dal Responsabile del procedimento e/o Servizio (Sindaco) e comunicata all'interessato assieme al termine per la rimozione delle opere e dei manufatti.

### **ART. 3 BIS "ZONIZZAZIONE ACUSTICA E CLIMA ACUSTICO"**

Con le controdeduzioni alla Variante strutturale al PRGC adottate con DC n. 16 del 15.05.2006 è stato modificato il Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Grana adottato con DC n. 8 del 22.03.2004.

La valutazione puntuale della compatibilità acustica del progetto di variante al Piano di Classificazione Acustica è contenuta nell'elaborato denominato "Verifica di congruità dei contenuti di Variante generale al PRGC con la proposta di zonizzazione acustica redatta ai sensi della L.R. n. 52/2000".

In tale documento sono analizzate le modifiche apportate dalla Variante strutturale al PRGC indicando per ognuna di esse la compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica.

A seconda dei casi previsti dagli art.10 e 11 della L.R. n.52/2000 e nei casi di nuova costruzione o sostituzione edilizia a fini residenziali, deve sempre essere effettuata l'apposita valutazione di impatto acustico o valutazione di clima acustico. Tali valutazioni devono chiaramente evidenziare se esiste la necessità di realizzazione di interventi di mitigazione acustica ed in particolare per la realizzazione di nuovi insediamenti abitativi prossimi a impianti, opere, insediamenti, infrastrutture o sedi di attività appartenenti a tipologie soggette all'obbligo di presentazione della documentazione di impatto acustico poiché fonti di

emissioni sonore; la valutazione di clima acustico, redatta da tecnico competente in acustica ambientale deve garantire che tali opere permettano il rispetto di tutti i limiti vigenti assoluti e differenziali nell'ambiente abitativo. La realizzazione di tali opere è esclusivamente a carico del proponente l'opera. Allo stesso proponente, quale requisito fondamentale per l'acquisizione dell'abitabilità, spetterà l'obbligo, una volta realizzate le opere, di presentazione di apposita relazione a firma di un tecnico competente (e controfirmata dal proponente) in cui si attesta il conseguimento della conformità normativa.

#### **ART. 4 ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G. DI GRANA MONFERRATO**

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Grana Monferrato è costituito dai seguenti elaborati:

RELAZIONE

ALLEGATI TECNICI

USO DEL SUOLO AI FINI AGRICOLI Scala 1:5000

INSEDIAMENTI FUORI DAL C.A.: DEGRADO, QUALITÀ' Scala 1:5000

INSEDIAMENTI C.S. : DEGRADO, QUALITÀ' Scala 1:1000

INSEDIAMENTI C.S.: DESTINAZIONI Scala 1:1000

INSEDIAMENTI NEL CAPOLUOGO: DEGRADO,QUALITÀ' Scala 1:2000

INSEDIAMENTI NEL CAPOLUOGO: DESTINAZIONI Scala 1:2000

RETE VIARIA, PUBBLICA ILLUMINAZIONE Scala 1:5000

RETE IDRICA E RETE FOGNARIA Scala 1:5000

RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA ED ELABORATI GRAFICI

litologica, carta geomorfologica e dei dissesti idrogeologici, carta  
carta di sintesi o dell'edificabilità)

SCHEMA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI

TAVOLE DI PIANO

INQUADRAMENTO GENERALE Scala 1/25000

P.R.G. SCALA 1/5000 TAVOLA DI SINTESI

QUADRO DI RIFERIMENTO SVILUPPI P.R.G. Scala 1:5000

SVILUPPO AREA CENTRO STORICO . INTERVENTI AMMESSI .

AREE AD EDIFICI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE Scala 1:1000

SVILUPPO AREE CENTRO ABITATO AREE RESIDENZIALI

AREE ED EDIFICI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

SVILUPPO AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI Scala 1:2000

NORME DI ATTUAZIONE

(carta della pendenza dei versanti)

#### **ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE PARZIALE AL VIGENTE P.R.G. DI GRANA MONFERRATO**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA, TABELLE

NORME DI ATTUAZIONE

3.7 SVILUPPO AREE CENTRO ABITATO

TAVOLA DI SINTESI Scala 1:5000

3.10 SVILUPPO AREE CENTRO ABITATO AREE RESIDENZIALI

AREE ED EDIFICI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

SVILUPPO AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI Scala 1:2000

VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA

RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA

## ATTUAZIONE DEL P.R.G. - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

### ART. 5 PIANI ATTUATIVI - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Scopo degli strumenti urbanistici esecutivi è quello di attuare organicamente le previsioni del P.R.G.

#### 5.1 Soggetti

Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano. La proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari. La proposta di piano di recupero può essere presentata, ai sensi dell'art. 30 della legge 5 agosto 1978 n. 457, dai proprietari degli immobili e delle aree facenti parte delle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

#### 5.2 Contenuti dell'istanza

5.2.1 La proposta di piani attuativi<sup>1</sup> di iniziativa privata redatta ed indirizzata all'Amministrazione comunale per il tramite della competente struttura organizzativa, deve in particolare indicare:

- a) generalità del proponente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;<sup>2</sup>
- b) numero del codice fiscale del richiedente;
- c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
  - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
  - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.),
 che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata;<sup>3</sup>
- f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista.

5.2.2 La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

#### 5.3 Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

Gli strumenti urbanistici dovranno essere rispondenti per contenuto, elaborati, procedure di formazione, a quanto stabilito dalla L.R. n. 56/77 e s. m. ed i., oltretutto alle prescrizioni del P.R.G..

Gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno presentare soluzioni atte a conseguire un risparmio delle fonti energetiche, attraverso una attenta progettazione che tenga conto delle caratteristiche climatiche ed ambientali.

Documenti grafici in forma di progetto a grande scala, che hanno lo scopo di precisare le opere previste da un piano generale per avviarne l'esecuzione. Sono piani attuativi: il Piano PARTICOLAREGGIATO di esecuzione (PP), il Piano di LOTTIZZAZIONE (PL), il Piano ZONALE (PZ), il Piano d' INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP), Il Piano di RECUPERO (PR - art. 28, L. 457/78), il Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata (PEC - PECLI), ecc...

<sup>1</sup> L'amministrazione comunale può prevedere che, nel caso in cui il richiedente non abbia residenza o sede nel territorio del Comune, la domanda debba contenere l'elezione di domicilio nel territorio del Comune. L'elezione di domicilio deve riguardare la comunicazione )a notificazione di tutti gli atti del Comune, conseguenti o comunque connessi alla presentazione della proposta di Piano Attuativo. In vi particolare deve riguardare:

- a) le richieste istruttorie;
- b) le determinazioni dell'Amministrazione comunale assunte a seguito della presentazione della proposta.

~ L'Amministrazione comunale ha facoltà di richiedere anche l'indicazione dei soggetti controinteressati titolari di diritti reali su i confanti. e risultanti da registrazioni catastali, ove esistenti

#### 5.4 Fase di avvio e fase istruttoria

- 5.4.1 L'istruttoria della proposta di piano attuativo è condotta nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione comunale per il tramite della competente struttura organizzativa, unitamente alla documentazione di cui al punto 11.3 delle presenti norme<sup>4</sup>
- 5.4.2 Il termine di 90 giorni di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile dell'ufficio del procedimento (o dell'istruttoria) richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.
- 5.4.3 Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.
- 5.4.4 Il Comune, ente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette alla Giunta comunale, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di piano, per l'iscrizione della stessa all'ordine del giorno del Consiglio comunale.

#### 5.5 Fase decisionale

- 5.5.1 Il piano attuativo è adottato con deliberazione del Consiglio comunale entro 60 giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria di cui al precedente punto 11.4.
- 5.5.2 La deliberazione di adozione è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per 30 giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione; nei successivi 30 giorni, gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge.
- 5.5.3 Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni o delle opposizioni, nonché quello previsto per l'acquisizione dei pareri se dovuti, il Consiglio comunale, nel termine di 60 giorni dalla scadenza sopra indicata, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il piano attuativo.
- 5.5.4 Ai sensi dell'art. 7, comma 9 della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 il provvedimento di approvazione del piano attuativo ha valore di Permesso di costruire in relazione ai singoli interventi previsti, ove siano preventivamente acquisiti, dalle Amministrazioni competenti, i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta.

### **ART. 6 OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI E LIMITI DI APPLICABILITÀ DEGLI INDICI DI DENSITÀ' DI FABBRICAZIONE**

I parametri urbanistici ed edilizi che si applicano nelle operazioni di trasformazione urbanistica.

Negli interventi di trasformazione urbanistica devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri edilizi ed urbanistici, nelle "PRESCRIZIONI SPECIFICHE" e nelle "DENSITÀ' DI FABBRICAZIONE" attinenti le singole aree individuate dal P.R.G..

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altri Permessi di costruire di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà; tale vincolo va trascritto nei registri immobiliari, nei modi e nelle forme di legge.

### **ART. 7 CAPACITÀ INSEDIATI VA RESIDENZIALE TEORICA**

La C.I.R.T. di Piano, risulta dalla somma delle C.I.R.T. di tutte le aree residenziali o a parziale destinazione residenziale, che il P.R.G. prevede.

Per la stima della C.I.R.T. del tessuto edificato esistente si procede secondo i seguenti criteri.

- a) per le aree edificate di interesse ambientale, (centro storico) e per le aree di utilizzo funzionale del patrimonio edilizio esistente (aree di ristrutturazione) si assume come C.I.R.T. il valore di 1 abitante per vano, moltiplicato per il numero dei vani che si stima risultino dalle operazioni di recupero dei manufatti edilizi esistenti.

Per la stima del numero di vani che si prevede risultano dalle operazioni di recupero di manufatti edilizi esistenti è da eseguire la somma dei seguenti punti 1 e 2.

- 1) numero dei vani esistenti al momento dell'adozione del P.R.G. moltiplicato per un coefficiente di norma non inferiore a 0.70;
  - 2) numero dei nuovi vani che si ritiene di realizzare attraverso le operazioni di recupero dei manufatti edilizi esistenti: questo valore non deve essere, di norma, superiore al 30% del numero dei vani esistenti al momento dell'adozione del P.R.G.. Ad ogni nuovo vano non può essere attribuito un valore superiore a mq 30, riducibile a 25 mq quando si tratti di destinazioni d'uso esclusivamente abitativa.
- 
- a) per le AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA si assume come C.I.R.T. il valore maggiore tra il numero dei residenti insediati e il numero dei vani abitabili esistenti secondo i dati dell'ultimo censimento nazionale della popolazione incrementato del numero dei vani abitabili di posteriore edificazione o con l'analisi diretta.
  - b) per le AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA si assume come C.I.R.T. il valore ottenuto moltiplicando le relative superfici per i rispettivi indici di fabbricabilità massima consentita, ed attribuendo mediamente ad ogni abitante 100 mc di volume edificabile.  
Per destinazioni d'uso esclusivamente residenziali la dotazione media per abitante è ridotta a mc 75.

## **ART. 8 TIPI DI INTERVENTO PREVISTI**

Gli interventi previsti dal P.R.G. per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziale, sono i seguenti:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria (AO - Art. 9 NTA);
  - Manutenzione straordinaria (A0\* - Art. 9.2 NTA);
  - Restauro scientifico (A1 - Art. 11 Oe 10.1 NTA);
  - Restauro e risanamento conservativo (A2 - Art. 10 e 10.2 NTA);
  - Ristrutturazione edilizia (A3 - Art. 11 NTA);
  - Ricostruzione (A4 - Art. 12 NTA);
  - Ristrutturazione urbanistica (A5 - Art. 13 NTA);
- Oltre agli interventi di tipo AO, A1, A2, A3, A4, A5 finalizzati alla valorizzazione ed al recupero funzionale del patrimonio edilizio, il P.R.G. prevede interventi di:

- Ampliamento (A6 - Art. 14 NTA);
- Nuova costruzione e/o nuovo impianto (A7 - Art. 15 NTA);
- Demolizione (A8 - Art. 16 NTA);

I contenuti, le prescrizioni e le modalità attuative dei singoli interventi sono quelli di cui agli articoli seguenti.

## **ART.9 MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

### **ART 9.1 MANUTENZIONE ORDINARIA<sup>5</sup> (AO)**

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici.

Consistono quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterarne i caratteri originari<sup>6</sup> né aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì ammessi la sostituzione e adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.

Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici modificando, cioè, tecniche, materiali e colori essi sono da considerarsi interventi di

manutenzione. In tal caso, infatti, si rende necessario effettuare le verifiche di conformità alla normativa edilizia, in sede di rilascio del provvedimento di autorizzazione.

Ove nelle opere sopra descritte si preveda l'impiego di materiali a caratteristiche diverse da quelle dei materiali originari, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto ad autorizzazione.

Gli strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e il regolamento edilizio definiscono le prescrizioni inerenti a caratteri, tecniche, materiali e colori, da osservare nell'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria, in particolare qualora riguardino aree, edifici e manufatti di interesse storico-artistico o ambientale individuati a norma dell'art. 24 della L.R. n. 56/1 977 o rientranti all'interno di territori soggetti al vincolo di tutela paesistico ambientale ai sensi degli art. 139— 151 del Titolo II del D.Lgs. 490/99.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesto il Permesso di costruire né autorizzazione, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 490/99 (ex vincoli ai sensi della legge n. 1089/1 939 e della legge n. 1497/1 939).

Considerata l'estensione e la presenza di vincoli di tutela paesistico ambientale sul territorio comunale, l'intervento di manutenzione ordinaria, ai fini di una verifica territoriale del rispetto delle prescrizioni relative al mantenimento dei caratteri originali delle finiture presenti sugli immobili, è soggetto a semplice comunicazione al Sindaco dell'esecuzione dell'intervento prima dell'inizio dei lavori.

Gli interventi di manutenzione ordinaria consistono di norma nelle operazioni di:

- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento degli intonaci;
- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazioni e sostituzione di infissi e pavimenti esterni ed interni;

- sostituzione di rivestimenti esterni ed interni;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.
- opere di allacciamento di immobili a pubblici servizi.

### **Tipo di intervento: MANUTENZIONE ORDINARIA**

#### **Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici**

- Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio' (L.R. n. 56/1 977, art. 13).

- Per caratteri originari si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

- Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

A. Opere ammesse: FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)	- pulitura delle facciate; - riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; - ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; - riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; - riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura
B. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE	Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, architettonici e decorativi), siano mantenuti i caratteri originari
C. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.	
D. FINITURE INTERNE	
E. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI	Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari
F. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi)	Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.  Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

~ Nella definizione è precisato che qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, è consentito di i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

~ Non sono considerati gli interventi di riparazione e di sostituzione, nonché di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico edilizio. Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio richiesti per il tipo di intervento configurato.

## ART. 9.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA<sup>10</sup> (AO\*)

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi delle singole unità immobiliari, e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, non comportino modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari.

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari<sup>11</sup>.

Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici. Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti.

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non ne venga modificato l'assetto distributivo, né che essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva industriale, artigianale, agricola e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne:

Gli strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e il regolamento edilizie definiscono le prescrizioni inerenti a caratteri, tecniche, materiali e colori, da osservare nell'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, in particolare qualora riguardino aree, edifici e manufatti di interesse storico-artistico o ambientale individuati a norma dell'articolo 24 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i

Per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria è necessario il rilascio dell'autorizzazione edilizia e della necessaria autorizzazione paesistica in regime di sub-delega ai sensi della L.R. 20/89 e s.m.i., gratuita, da parte del Responsabile del Servizio, qualora l'intervento sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dal D.Lgs. 490/99, Titolo II (ex leggi n. 1089/1939 e n.1497/1939<sup>13</sup>) ovvero rientranti all'interno di zone e territori soggetti a tutela; negli altri casi è sufficiente la presentazione di DIA.

Si rileva che quando siano realizzati ripetuti interventi di manutenzione straordinaria su uno stesso immobile si può verificare che essi, complessivamente considerati, risultino come un insieme sistematico di opere che configurano un organismo edilizie sostanzialmente rinnovato e diverso dal precedente. Al fine di evitare che in questo modo si realizzino interventi non consentiti dallo strumento urbanistico le domande relative agli interventi di manutenzione straordinaria saranno valutate anche in rapporto ad altri interventi precedentemente assentiti in un periodo di riferimento di tre anni.

Essi sono interventi a carattere conservativo, che interessano porzioni limitate delle strutture degli edifici e cioè:

- nuova formazione di intonaci e rivestimenti esterni;
- rifacimento di coperture, senza modificazione delle quote d'imposta e della sagoma originaria e sostituzione parziale di elementi strutturali degradabili;
- modifiche planimetriche e distributive di singole unità immobiliari, con tramezzi interni per la realizzazione e integrazione dei servizi igienico- sanitari e tecnologici;
- opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumento di volume o di superfici utili, quali sistemazioni esterne, impianti di illuminazione, ventilazione e riscaldamento.

<sup>10</sup> "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" (L.R. n. 56/1 977 e s.m.i., art. 13).

<sup>11</sup> Per caratteri originari si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

<sup>12</sup> Cfr ai. 24, 7~ comma della L.R. n. 56/1 977 "Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale".

<sup>13</sup> Cfr. legge n. 457/1978, art. 48; L.R. n. 56/1 977, art. 56; legge n. 10/1977, art. 9,lett.c).

**Tipo di intervento: MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

Opere ammesse:

<p>A. Opere ammesse:  <b>FINITURE ESTERNE</b>  (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)</p>	<p>Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di tinteggiatura, infissi, elementi copertura.</p>
<p>B. <b>ELEMENTI STRUTTURALI</b>  (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto)</p>	<p>Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati.  E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari</p>
<p>C. <b>MURATURE PERIMETRALI  TAMPONAMENTI E APERTURE  ESTERNE</b></p>	<p>Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, 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</p>
<p>D. <b>TRAMEZZI E APERTURE  INTERNE</b></p>	<p>Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto G. e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.</p>
<p>E. <b>FINITURE INTERNE</b>  (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti infissi, elementi architettonici e decorativi)</p>	<p>Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni</p>
<p>F. <b>IMPIANTI ED APPARECCHI  IGIENICO-SANITARI</b></p>	<p>Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.</p>
<p>G. <b>TECNOLOGICI E RELATIVE  STRUTTURE E VOLUMI  TECNICI</b>  (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento,</p>	<p>Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi E tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli</p>

antincendio; reti e impianti di, trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).	impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale
---	---

14 Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliranno l'entità dell'intervento di modificazione dei tramezzi, in relazione alle tipologie edilizie locali e alle categorie di destinazioni d'uso. Potrà essere stabilita, ad esempio, l'entità massima della superficie utile interessata dalle modificazioni planimetriche. Inoltre, deve essere precisato che l'intervento di manutenzione straordinaria consente di realizzare i servizi igienico-sanitari solo qualora essi siano mancanti o insufficienti e comunque sino al raggiungimento della dotazione ottimale da individuarsi nei regolamenti edilizi in relazione alla dimensione, tipologia e destinazione d'uso degli immobili.

15 Gli interventi sulle finiture interne delle singole unità immobiliari, nonché sulle finiture delle parti comuni degli edifici (scale, androni, portici, logge) eseguiti senza modificazione dei caratteri originari, sono compresi nella manutenzione ordinaria. L'alterazione dei caratteri originari delle finiture delle parti comuni ammessa nella manutenzione straordinaria, purché siano impiegati materiali e tecniche congruenti.

16 La legge 29 maggio 1982, n. 308, -Norme sul contenimento dei consumi energetici, lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia e l'esercizio di centrali elettriche alimentate con combustibili diversi dagli idrocarburi -, art. 5, assimila agli interventi di manutenzione straordinaria l'installazione di impianti relativi alle energie rinnovabili e per la conservazione ed il risparmio di energia

17 Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliranno specifiche prescrizioni da osservare nell'installazione di tali impianti, anche in relazione a particolari caratteri ambientali, tipologici e costruttivi, in particolare deve essere assicurato il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti -escludendo, ad esempio, l'alterazione di facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico - e devono essere previste opportune cautele per l'esecuzione di interventi nei collegamenti orizzontali e verticali e nelle parti comuni degli edifici (scale, androni, logge, portici, ecc.).

18 Non sono considerati gli interventi di riparazione e di sostituzione, nonché di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento considerato.

## ART. 10. RESTAURO(A1) E RISANAMENTO CONSERVATIVO (A2)

### Premessa

Gli interventi di RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO sono quelli rivolti a conservare e valorizzare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Questi interventi non riguardano soltanto gli edifici che, a norma dell'art. 24, 42 comma, lett. a), della L.R. n. 56/1 977 e s.m.i. sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, ma tutti gli edifici per i quali si intendono prevedere possibilità di modificazioni dell'organismo edilizio o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali; a seconda che si tratti di un intervento di rigoroso restauro statico ed architettonico di edifici di pregio oppure di interventi finalizzati al recupero funzionale di organismi edilizi aventi o meno interesse storico-artistico o ambientale occorrerà distinguere due tipi d'intervento:

1. il risanamento conservativo, finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici. Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi del citato art. 24, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio;
2. il restauro conservativo, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale. Il restauro conservativo rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro. Si è definito quindi esclusivamente il restauro di tipo conservativo, elencando le opere e gli interventi ammessi in coerenza con tale impostazione (la stessa assunta dall'art. 24, relativo alla salvaguardia dei beni culturali e ambientali). Non si esclude, tuttavia, la possibilità di realizzare interventi di restauro con l'utilizzo di tecniche differenti da quelle del ripristino storico e filologico: in tal caso è necessario che questi interventi oltre a prevedere in modo puntuale le operazioni, ne precisino le modalità di attuazione

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione ammessa dagli strumenti urbanistici sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Assoggettati ad interventi di restauro sono i manufatti individuati dal P.R.G. ai sensi dell'art. 24, come beni culturali e ambientali da salvaguardare per il loro valore storico-artistico, ambientale o documentario. In questi casi l'intervento è finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e ornamentali dei manufatti, mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e di parti degli elementi strutturali, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

Le tecniche, i materiali e i colori, da osservare nell'esecuzione di interventi di restauro e di risanamento conservativo, in particolare qualora riguardino aree, edifici e manufatti di interesse storico-artistico o ambientale individuati a norma dell'art. 24, dovranno essere il più possibilmente uguali agli originali.

Infine, si osserva che mediante interventi di risanamento conservativo possono essere apportate agli edifici modifiche tali da richiedere opportune verifiche del rispetto delle norme e degli standards tecnico-funzionali (altezze minime dei locali, norme igieniche, igrotermiche, illuminotecniche, ecc.) soprattutto nel caso di mutamento delle destinazioni d'uso nonché di altre prescrizioni relative, ad esempio, alle distanze fra pareti di edifici antistanti. Pertanto, è necessario che, analogamente a quanto previsto per le nuove edificazioni, gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliscano specifiche norme e adeguati parametri edilizi

<sup>19</sup> "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 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" (L.R. n. 56/1 977, art 13).

<sup>20</sup> Si richiama l'obbligo che progetti relativi ad interventi su edifici di pregio siano redatti da architetti dotati di esperienza in materia di restauro, come prescrive l'art. 52 del R.D. 23ottobre 1925, n. 2537.

## ART. 10.1 RESTAURO CONSERVATIVO SCIENTIFICO (A1)

Gli interventi di restauro conservativo scientifico hanno per obiettivo il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati interni ed esterni con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura.

Per gli interventi di restauro conservativo scientifico valgono le seguenti prescrizioni operative e modalità attuative:

### PRESCRIZIONI OPERATIVE

L'adattamento degli ambienti interni per il recupero degli edifici alle esigenze funzionali di utilizzo e per l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari nonché il consolidamento con sostituzione dei seguenti elementi strutturali degradati: murature portanti sia esterne che interne; solai e volte, scale, tetto, sono subordinati all'attuazione del complesso delle operazioni di cui alle successive lettere a) e b) ed ai vincoli di cui alle successive lettere c) e d), ferma restando l'inammissibilità di modifiche volumetriche all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

- a) restauro degli aspetti architettonici e/o ripristino alle forme e ai tipi originari delle parti alternate dell'organismo edilizio attraverso:
  - restauro o ripristino dei fronti esterni e interni;
    - restauro o ripristino degli ambienti interni di particolare pregio;
    - ricostruzione filologica di parti storiche o documentarie dell'edificio parzialmente crollate, utilizzando materiali aventi simili caratteristiche di quelli originari;
    - ripristino degli elementi di originaria caratterizzazione dell'organismo edilizio, quali partitura delle finestre, tipo di copertura, particolari elementi di finitura;
    - conservazione o ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
    - ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
    - conservazione o ripristino degli spazi liberi attraverso il mantenimento della forma, della dimensione e dei rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri.
- b) Demolizione, senza ricostruzione, degli elementi estranei quali la superfetazione ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento urbano.
- c) E' fatto obbligo di conservare la posizione o la quota dei seguenti elementi:
  - murature portanti esterne ed interne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto: non sono ammesse pendenze delle falde diverse rispetto a quelle originarie dell'organismo edilizio originale e degli ampliamenti organici dello stesso.

Gli elementi di cui al precedente punto c) sono soggetti esclusivamente ad operazioni di consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili.

- a) I parametri edilizi che regolano l'intervento saranno i seguenti:
  - l'altezza massima non può essere superiore a quella originaria computata senza tenere conto di soprastrutture o sopraelevazioni incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - le distanze minime tra edifici nonché le distanze minime dalle strade e dai confini saranno quelle risultanti dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - è ammessa la riapertura di finestre originariamente esistenti;
  - il rapporto massimo di copertura sarà quello risultante dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario;
  - il numero di piani fuori terra non può essere variato.

### MODALITÀ' ATTUATIVE

Gli interventi di restauro sono soggetti ad autorizzazione purché non interessino edifici sottoposti ai vincoli previsti dal D. Lgs 490/99, "Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'art. 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352" dalla Legge 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1939 n. 1497, nel qual caso sono oggetto di permesso di costruire previo parere dei competenti organi Statali e Regionali.

In ogni caso sulle prescrizioni e sulle norme del presente articolo prevale quanto contenuto nell'art. 56 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

**Tipo di intervento: RESTAURO CONSERVATIVO (AI)**

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

Opere ammesse:

<p>A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)</p>	<p>Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.</p>
<p>B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto)</p>	<p>Ripristino e 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 perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.)</p>
<p>C. MURATURE PERIMETRALI TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE</p>	<p>Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.</p>
<p>D. FINITURE INTERNE. (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti infissi, elementi architettonici e decorativi)</p>	<p>Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.</p>
<p>F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI</p>	<p>Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D.</p>
<p>G. TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di, trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).</p>	<p>Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.</p>

## ART. 10.2 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (A2)

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo valgono le seguenti prescrizioni operative e modalità attuative.

### PRESCRIZIONI OPERATIVE

L'adattamento degli ambienti interni per il recupero degli edifici alle esigenze funzionali di utilizzo e per l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari, nonché il consolidamento con sostituzione dei seguenti elementi strutturali: murature portanti esterne ed interne, solai e volte, scale, tetto, sono subordinati alla attuazione del complesso delle operazioni di cui alle successive lettere a) e b) ed ai vincoli di cui alle successive lettere c) e d), ferma restando l'inammissibilità di modifiche volumetriche all'organismo e agli ampliamenti organici del medesimo:

- a) restauro degli aspetti architettonici e/o ripristino delle parti alterate dell'organismo edilizio, e cioè;
- restauro e ripristino dei fronti esterni e interni: per questi ultimi sono ammesse parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi che possano costituire caratterizzazione architettonica;
  - ripristino degli elementi di originaria caratterizzazione dell'organismo edilizio quali partitura delle finestre, tipo di copertura, particolari elementi di finitura;
  - conservazione dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
  - conservazione degli spazi liberi attraverso il mantenimento della forma, della dimensione e dei rapporti fra unità edilizia ed aree scoperte, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri.
- b) demolizione, senza ricostruzione, degli elementi estranei quali le superfetazioni ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento urbano. La demolizione di detti elementi concorre all'opera di risanamento funzionale e formale e alla dotazione di aree al servizio dell'abitazione.
- c) è fatto obbligo di conservare con la posizione o la quota i seguenti elementi:
- murature portanti esterne ed interne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto: non sono ammesse pendenze delle falde diverse rispetto a quelle originarie.
- Sono ammesse per gli elementi di cui al precedente punto c) operazioni di consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili.

- d) I PARAMETRI EDILIZI che regolano l'intervento saranno i seguenti:
- l'altezza massima non può essere superiore a quella originaria computata senza tenere conto di soprastrutture o sopraelevazioni incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - le distanze minime tra edifici nonché le distanze minime dalle strade e dai confini saranno quelle risultanti dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - la riapertura di finestre originariamente esistenti è ammessa all'interno del C.S., nel rispetto dei disposti del Codice Civile mentre nelle altre zone è ammessa solo nel caso che tra le parete e quella (o quelle) di edifici antistanti intercorra una distanza minima assoluta di mt 10.00;
  - il rapporto massimo di copertura sarà quello risultante dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - il numero di piani fuori terra non può essere variato.

I) Nel recupero delle attrezzature rurali dovranno essere osservati i seguenti vincoli: non sarà ammessa la traslazione dei solai ovvero la sostituzione di elementi strutturali esistenti con altri di diverso tipo. L'apertura sui fronti di finestre o porte deve garantire unitarietà nel prospetto.

#### MODALITÀ' DI ATTUAZIONE

Quando gli interventi di risanamento conservativo riguardano edifici residenziali, non soggetti a provvedimenti cautelari e definitivi a tutela dell'ambiente e del paesaggio, questi possono essere attuati attraverso DIA, altrimenti gli interventi L'intervento oggetto del presente articolo si attuano di norma attraverso concessione singola o, nei casi previsti dall'art 7 della legge 25.3.1982 n. 94, autorizzazione.

Va precisato che per gli interventi di restauro e il risanamento conservativo, riguardanti immobili compresi negli elenchi di cui all'art. 9 della L.R. n. 56/1977 o definiti di interesse storico-artistico nelle prescrizioni di Pia Regolatore Generale, trova applicazione nell'art. 49 ultimo comma della stessa legge.

Questa disposizione che, al fine di assicurare la tutela dei suddetti beni, subordina il rilascio della concessione al parere vincolante della Commissione Comprensoriale per la tutela dei beni ambientali e culturali, deve intendersi estesa anche al rilascio dell'autorizzazione, prevista nei casi considerati in luogo della concessione.

Quando gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista e la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è soggetta a concessione.

Gli interventi oggetto del presente articolo sono subordinati alla redazione di uno S.U.E quando si attuino le operazioni di cui al punto lb) con realizzazioni di aree scoperte superiori a mq 100; l'obbligo al S.U.E. è esteso alle operazioni di cui al punto II) del presente articolo qualora, con l'intervento stesso, si realizzino nuove unità immobiliari.

Tipo di intervento: RISANAMENTO CONSERVATIVO (A2)

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

Opere ammesse:

<p>A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)</p>	<p>Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.</p>
<p>B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto)</p>	<p>Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. È esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G., né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.</p>
<p>C. MURATURE PERIMETRALI TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE</p>	<p>Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento</p>
<p>D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.</p>	<p>Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con articolare riguardo per le arti comuni</p>
<p>E. FINITURE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti,</p>	<p>Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il intonaci e rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e controsoffitti, tecniche congruenti con i</p>

pavimenti infissi, elementi architettonici e decorativi)	caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo
F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI	Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D.
<p style="text-align: center;"><b>G. TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI</b></p> <p>(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di, trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).</p>	<p style="text-align: center;">Istallazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.</p> <p>I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale</p>

## ART. 11 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A3)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi, che hanno per oggetto la conservazione dei principali elementi compositivi, tipologici e della tecnologia edilizia, comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. E' il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Le possibilità di trasformazione all'interno della sagoma dell'edificio sono molto ampie: dalla modificazione dell'impianto distributivo interno di una singola unità immobiliare alla sistematica modificazione dell'impianto dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali.

Al fine, quindi, di consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento, si ritiene opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia.

Il primo RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.

Il secondo RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi, purché all'interno della sagoma plano volumetrica dell'edificio esistente.

La ristrutturazione di tipo A sarà quindi prevista, di norma, quando si voglia assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori "carichi urbanistici". Viceversa la ristrutturazione di tipo B sarà prevista qualora non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero si intenda consentire l'incremento delle superfici utili ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso purché la nuova destinazione prevista dagli strumenti urbanistici sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.

Si ricorda che non possono essere previsti interventi di ristrutturazione edilizia per gli edifici di interesse storico-artistico indicati dall'art. 24, 42 c., lett. a), legge regionale n. 56/1977.

Si rileva infine che con interventi di ristrutturazione edilizia possono essere apportate agli edifici modifiche tali da richiedere, in particolare nel caso di mutamento delle destinazioni d'uso, opportune verifiche del rispetto delle norme e degli standards tecnico-funzionali (altezze minime dei locali, norme igieniche, idrotermiche, illuminotecniche) nonché di altre prescrizioni relative, ad esempio, alle distanze tra pareti di edifici antistanti. E pertanto necessario che, analogamente a quanto previsto per la nuova edificazione, vengano rispettate le norme ed i parametri di zona di seguito meglio specificati.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia valgono le seguenti prescrizioni operative e modalità attuative.

### PRESCRIZIONI OPERATIVE

1) Sarà possibile modificare l'organizzazione distributiva degli ambienti interni, per il recupero degli edifici alle esigenze funzionali di utilizzo e per l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari e di nuovi elementi strutturali, nonché il consolidamento con sostituzione di murature portanti esterne ed interne, solai e volte, scale, tetto; le operazioni succitate saranno subordinate all'attuazione del complesso di operazioni di cui alle successive lettere a), b) e c) ed ai vincoli di cui alle successive lettere c), d), e) ed f), ferma restando l'inammissibilità di modifiche volumetriche all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo:

a) ristrutturazione degli organismi e cioè:

conservazione degli spazi liberi attraverso il mantenimento della forma, della dimensione e dei rapporti esistenti fra unità edilizia ed aree scoperte; tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

b) recupero, previa loro demolizione, di volumetrie legittime o legittimate relative a superfetazioni e/o fabbricati accessori e di pertinenza compresi nel lotto dell'intervento, purché tale recupero sia realizzato mediante sopraelevazione e/o giustapposizione al corpo dell'edificio principale nel rispetto della sua morfologia originaria e dei parametri Rc, Df, Dc, Ds.;

c) demolizione, senza ricostruzione, degli elementi estranei quali le superfetazioni ed i corpi di

fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento urbano non legittimati. La demolizione di detti elementi concorre all'opera di risanamento funzionale e formale e alla dotazione di aree al servizio della residenza con la posizione originaria degli elementi strutturali: murature portanti esterne ed interne; tetto: non sono ammesse pendenze delle falde differenti rispetto a quelle originarie.

Sono ammesse, per gli elementi di cui al precedente punto c) b), operazioni di consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili;

a) I PARAMETRI EDILIZI che regolano l'intervento saranno i seguenti:

- l'altezza massima non può essere superiore a quella originaria, sempre salvi gli adeguamenti di cui alla lettera e). f).

Nelle trasformazioni di fabbricati l'altezza massima non può superare quella degli edifici circostanti.

Per gli impianti produttivi ubicati in zona impropria, l'altezza massima è quella stabilita nelle PRESCRIZIONI SPECIFICHE attinenti l'area; per gli impianti produttivi in zona propria è quella esistente o quella eventualmente stabilita nelle PRESCRIZIONI SPECIFICHE attinenti l'area.

- le distanze minime tra edifici, dalle strade e dai confini saranno quelle risultanti dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario.

Per gli impianti produttivi in zona impropria valgono i precedenti disposti o quelli eventualmente specificati nelle PRESCRIZIONI SPECIFICHE di area.

Per gli impianti produttivi in zona propria le distanze minime inderogabili tra edifici, nonché le distanze dalle strade e dai confini sono quelle stabilite nelle PRESCRIZIONI SPECIFICHE attinenti l'area.

- la riapertura di finestre originariamente esistenti o la nuova apertura è consentita all'interno del C.S. nel rispetto dei disposti del Codice Civile mentre al di fuori del centro storico, è ammessa la nuova apertura di finestre solo nel caso che tra la parete finestrata e quella (o quelle) di edifici antistanti intercorra una distanza minima assoluta di mt 10.00. Per gli impianti produttivi in zona impropria valgono i precedenti disposti.

Per gli impianti produttivi in zona propria l'apertura di nuove finestre è consentita quando intercorre la distanza minima assoluta non inferiore alla distanza minima tra edificio stabilita per l'area, nelle

PRESCRIZIONI SPECIFICHE.

- il rapporto massimo di copertura sarà quello risultante dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo se consentiti in zona.

a) potranno ove occorra:

essere ammesse nuove aperture di finestre ad integrazione delle esistenti onde soddisfare i requisiti di soleggiamento e aerazione;

essere aumentata la quota di imposta del tetto, laddove ciò risulti necessario ai fini dell'adeguamento delle altezze dei locali abitabili esistenti sino al raggiungimento di mt. 2.70.

Tale quota comunque non potrà, di norma, essere superiore a quella degli edifici circostanti;

essere recuperati ai fini abitativi i sottotetti ai sensi della L.R. 21/98 e/o nel rispetto dei parametri e della volumetria consentita in zona dal PRG.

I) Nel recupero delle attrezzature rurali, nel limite di quanto ammesso nella rispettiva zona di PRG sarà consentito:

- il tamponamento dei locali ex rustici ed il loro recupero ai fini abitativi, per i quali siano state effettuate le verifiche dei parametri urbanistici;
- un incremento di altezza dell'attrezzatura in misura comunque non superiore a mt 2.00;
- l'inserimento di nuovi elementi strutturali di collegamento orizzontale, quali i solai, ovvero la traslazione degli stessi;
- l'inserimento dei nuovi elementi strutturali di collegamento verticale.

Le nuove aperture sui fronti esterni ed interni devono garantire unitarietà nel prospetto.

#### MODALITÀ' ATTUATIVE

L'intervento oggetto del presente articolo si attua, di norma, attraverso Permesso di costruire.

Gli interventi oggetto del presente articolo sono subordinati alla redazione di uno S.U.E.

quando si attuino le operazioni di cui al punto Ib) con realizzazione di aree scoperte superiori a mq 100.00;

l'obbligo al S.U.E. è esteso alle operazioni di cui al punto II) del presente articolo qualora con l'intervento vengano recuperate delle ex attrezzature agricole e con l'intervento si realizzino, nuove unità immobiliari, dotate di accesso indipendente e/o comune, capaci di produrre un reddito) (pertanto accatastabili autonomamente) determinanti incremento del carico urbanistico nella zo

**Tipo di intervento: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A**

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

Opere ammesse:

<p>A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).</p>	<p>Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.</p>
<p>B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto).</p>	<p>Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. È consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni purché specificamente prevista dagli strumenti urbanistici. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.</p>
<p>C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI</p>	<p>Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.</p>
<p>D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE</p>	<p>Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.</p>
<p>E. FINITURE INTERNE ( tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).</p>	<p>Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.</p>
<p>F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI</p>	<p>Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico- sanitari.</p>
<p>G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).</p>	<p>Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio.  I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.</p>

Tipo di intervento: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

Opere ammesse:

<p>B. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).</p>	<p>Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.</p>
<p>B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto).</p>	<p>Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali ( scale, rampe ) all'esterno dei fabbricati</p>
<p>C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI</p>	<p>Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.</p>
<p>D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE</p>	<p>Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.</p>
<p>E. FINITURE INTERNE ( tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).</p>	<p>Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.</p>
<p>F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI</p>	<p>Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico- sanitari.</p>
<p>G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio , reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi.</p>	<p>Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.</p>

## ART. 12 RICOSTRUZIONE (A4)

Gli interventi di ricostruzione hanno per obiettivo la riedificazione previa demolizione, di fabbricati la cui situazione di elevato, degrado statico, documentata fotograficamente e con relazione tecnico - finanziaria, renda impossibile ovvero antieconomico il recupero a mezzo di interventi diversi rispetto a quello del presente articolo. Si configurano come interventi di nuova costruzione.

Gli edifici indicati negli allegati tecnici come di pregio monumentale o storico ambientale sono esclusi dal presente intervento.

Il presente intervento, nel caso di impianti produttivi e fabbricati rurali in zona propria utilizzati in funzione della conduzione del fondo, è consentito senza che si debbano accertare situazioni di impossibilità del recupero o di anti economicità; la documentazione fotografica è comunque necessaria.

### PRESCRIZIONI OPERATIVE

Valgono le seguenti norme:

D) La realizzazione dell'intervento di ricostruzione è subordinata all'attuazione del complesso delle operazioni di cui alle lettere a) e b) ed ai vincoli di cui alle successive lettere c) e d), ferma restando l'inammissibilità di modifiche volumetriche rispetto all'organismo edilizio originario ed agli ampliamenti organici del medesimo.

a) conservazione degli spazi liberi attraverso il mantenimento della forma, della dimensione e dei rapporti esistenti fra unità edilizia ed aree scoperte: tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i chiostri;

b) demolizione, senza ricostruzione, degli elementi estranei quali le superfetazioni ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento urbano non legittimati.

La demolizione di detti elementi concorre all'opera di risanamento funzionale e formale e all'adotazione di aree al servizio dell'abitazione.

a) nelle operazioni di ricostruzione è fatto obbligo di mantenere:

- la sagoma planimetrica originaria dell'edificio ed il volume preesistente.
- le pendenze delle falde.

b) I PARAMETRI EDILIZI che regolano l'intervento saranno i seguenti:

- l'altezza massima

non può essere superiore a quella originaria per gli immobili ricadenti all'interno della zona del Centro Storico; sono fatti salvi gli adeguamenti dovuti all'adattamento delle altezze interne ai fini igienico sanitari in tutte le altre zone del PRGC.

Per gli impianti produttivi ubicati in zona propria, l'altezza massima è quella stabilita nelle

PRESCRIZIONI SPECIFICHE attinenti l'area;

- le distanze minime tra edifici, dalle strade e dai confini saranno quelle risultanti dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo, se consentiti nella specifica zona in cui avviene l'intervento.

Per gli impianti produttivi in zona propria le distanze minime inderogabili tra edifici, nonché

le distanze dalle strade e dai confini sono quelle stabilite nelle PRESCRIZIONI SPECIFICHE attinenti l'area.

- L'apertura di finestre, ad eccezione del Centro Storico, è ammessa solo nel caso che tra la parete finestrata e quella (o quelle) di edifici antistanti intercorra una distanza minima assoluta di mt 10.00.

Per gli impianti produttivi in zona propria l'apertura di nuove finestre è consentita quando intercorre la distanza minima assoluta non inferiore alla distanza minima tra edifici stabilita per l'area, nelle PRESCRIZIONI SPECIFICHE di area.

- il rapporto massimo di copertura sarà quello risultante dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo se consentiti in zona.
- il numero di piani fuori terra non può essere variato.

### MODALITÀ ATTUATIVE

L'intervento di ricostruzione di fabbricati o parti di essi, crollati o demoliti, si configura come intervento di nuova costruzione e si attua esclusivamente con S.U.E.

Quando l'intervento riguarda la ricostruzione di immobili a carattere pertinenziale alla destinazione d'uso principale nel limite massimo di mq. 40,00 di superficie coperta. (esempio

porticati o tettoie, si ricorda legittimati) e questi non subiscano modifiche planimetriche e cambi di destinazione d'uso rispetto alla situazione precedente, non generando pertanto incrementi del carico urbanistico. questo si attua con concessione singola.

Qualora lo stesso intervento porti alla fedele ricostruzione del fabbricato precedentemente crollato e/o demolito, senza aumenti di superficie utile e di volume senza alterazioni prospettiche e dell'utilizzo delle stesse e/o affini tipologie costruttive, l'intervento si attua con Permesso di costruire.

Per i fabbricati rurali in zona propria, utilizzati in funzione della conduzione del fondo, l'intervento si attua con concessione singola.

## **ART. 13 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (A5)**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che possono comportare anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Costituisce un insieme coordinato di operazioni edilizie e urbanizzative effettuate su una porzione di "tessuto urbano" (uno o più isolati, parte di un isolato) nei limiti utilizzativi (volumi e/o superfici lorde di piani) esistenti e/o previsti dallo strumento urbanistico vigente, i cui scopi sono:

- la RAZIONALIZZAZIONE dell'insieme particellare interessato;
- il RIORDINO planimetrico e funzionale dell'edificato, compreso il risanamento igienico-edilizio e il ripristino degli edifici;
- la RIORGANIZZAZIONE e la VALORIZZAZIONE delle caratteristiche ambientali e culturali della zona oggetto d'intervento.

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE per gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono:  
 a) Volumetria massima ammissibile: in funzione dell'area  
 b) Rapporto di copertura massimo : in funzione dell'area  
 c) Altezza massima ammissibile : in funzione dell'area  
 d) Distanze minime inderogabili

.da strade : in funzione dell'area

.da confini : in funzione dell'area

.da fabbricati: in funzione dell'area  
 e) Piani fuori terra max ammessi : in funzione dell'area

f) Parcheggi privati : quantità di cui all'art. 18 L. 765/67.

In ogni caso, tutte le operazioni devono essere attuate in modo da richiamare per forma, disegno architettonico, tipologica e materiale i motivi architettonici, tipologici e ambientali caratterizzanti il patrimonio edilizio comunale.

### MODALITÀ' ATTUATIVE:

L'intervento di ristrutturazione urbanistica si attua esclusivamente con S.U.E. che sarà obbligatorio il Piano di Recupero Particolareggiato.  
 per il centro storico,

## **ART. 14 AMPLIAMENTO (A6)**

Si considerano ampliamenti, gli interventi che producono aumenti della volumetria o della superficie utile, non superiori al 30% della esistente.

E' un intervento che mira ad ingrandire un edificio esistente, incrementando la superficie lorda di piano e/o pavimento (Slp) e la volumetria (V) preesistenti.

L'ampliamento può avvenire per:

- Addizione orizzontale;
- Addizione verticale - sopraelevazione;
- Addizione orizzontale + addizione verticale;
- La chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati.

Nella presente definizione rientrano tra gli ampliamenti, anche le sopraelevazioni.

### **PRESCRIZIONI OPERATIVE:**

Le prescrizioni operative per gli interventi di ampliamento sono:

- 1) Volumetria massima ammissibile: in funzione dell'area
- 2) Rapporto massimo di copertura : in funzione dell'area
- 3) Altezza massima ammissibile : in funzione dell'area
- 4) Distanze minime inderogabili:
  - . da strade : in funzione dell'area
  - . da confini : in funzione dell'area
  - . da fabbricati : in funzione dell'area
- 5) Piani fuori terra max ammessi : in funzione dell'area

In ogni caso, tutte le operazioni, devono essere attuate in modo da garantire unitarietà nei prospetti; altresì l'ampliamento deve configurare come organico al fabbricato esistente.

### **MODALITA' ATTUATIVE:**

Gli interventi di ampliamento si attuano con Permesso di costruire.

## **ART. 15 NUOVA COSTRUZIONE E/O NUOVO IMPIANTO (A7)**

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate) ovvero di nuovi manufatti (anche su aree edificate), da eseguirsi sia fuori terra che interrati, secondo le disposizioni legislative e le prescrizioni del presente strumento urbanistico e del regolamento edilizio.

Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi crollati o demoliti.

Gli interventi di nuova costruzione sono quelli volti a realizzare una costruzione interamente nuova, anche se sorga su un'area risultante da demolizione.

Le **PRESCRIZIONI OPERATIVE** per gli interventi di nuova costruzione sono:

1. Volumetria massima ammissibile : in funzione dell'area e/o preesistente
2. Rapporto massimo di copertura : in funzione dell'area e/o non superiore al 50% della superficie del lotto  
nelle aree di ristrutturazione
3. Altezza massima ammissibile : in funzione dell'area
4. Distanze minime inderogabili:
  - . da strade : in funzione dell'area
  - . da confini : in funzione dell'area
  - . da fabbricati : in funzione dell'area
5. Piani fuori terra max ammessi : in funzione dell'area
6. Parcheggi privati: quantità di cui all'art. 18 L. 765/67 ( mq/mc).
7. Verde privato di lotto: 30% su aree inedificate e/o esistente

In ogni caso, tutte le operazioni devono essere attuate in modo da garantire che l'involucro esterno richiami per forma, disegno architettonico, tipologia e materiali, i motivi architettonici, tipologici e

ambientali caratterizzanti il patrimonio edilizio comunale, salvo per le attrezzature rurali che devono comunemente inserirsi armoniosamente con il contesto ambientale.

**MODALITÀ' ATTUATIVE:**

L'intervento oggetto del presente articolo si attua di norma con concessione singola.

Per l'attuazione dell'intervento di nuova edificazione è prescritta la formazione del S.U.E. qualora non risulti specificata sulle tav. di P.R.G. la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area sulla quale si intende realizzare l'intervento.

E' altresì prescritto lo S.U.E. quando l'area su cui si attua l'intervento non è completamente fornita di opere di urbanizzazione primaria oppure quando è direttamente interessata dalla previsione di opere di urbanizzazione secondaria oppure quando l'intervento interessa la RICOSTRUZIONE di un manufatto edilizio su un'area risultante da demolizione.

**ART. 16 DEMOLIZIONE (A8)**

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti il fabbricato.

Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario; in tal caso, la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è subordinata al rilascio di un'unica concessione.

Viceversa gli interventi di sola demolizione che abbiano carattere autonomo, in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono soggetti ad autorizzazione, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui al D-Lgs490/99 (ex legge n. 1089/1 939 e L. n. 1497/1 939).

Sull'istanza di autorizzazione si forma il silenzio-accoglimento qualora il Responsabile del procedimento non si sia pronunciato entro 60 giorni dalla presentazione.

Si precisa infine che le demolizioni di opere edilizie che possono essere realizzate nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria (demolizione di tramezzi interni), di restauro e risanamento conservativo (es.:

eliminazione di superfetazioni) o di ristrutturazione (es.: traslazione di orizzontamenti) non costituiscono interventi a sé stanti e pertanto sono soggetti alle modalità e alle procedure relative agli interventi di cui fanno

## **VINCOLI**

### **ART. 17 AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE**

A norma dell'ultimo comma dell'art. 26 della LR. n. 56/77 e s.m.i. il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti produttivi che prevedano più di 200 addetti, o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq. è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.

Ai sensi della L. n. 426/71 il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali con superficie superiore ai 400 mq., è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.

Nel centro storico e nelle aree di ristrutturazione "R" sono ammesse attività di tipo commerciale sulla base dei criteri stabiliti dall'art. 22 del DCR 563 .CR 13414 del 29 Ottobre 1999 e degli articoli 13,14,17 e 24, nei tempi e con le procedure stabilite dalla legge regionale n.56177 e s.m.i., dall'art. 6 comma 5 del Decreto Legislativo n.114 /98 e dall'articolo 4 della Legge regionale sul commercio.

### **ART. 18 AREE GEOMORFOLOGICAMENTE INSTABILI ,ESONDABILI, SOGGETTE A DISSESTO O A POTENZIALE RISCHIO IDROGEOLOGICO**

18.1 - "Nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica del PRGC sono individuate le classi del rischio geologico e al successivo art.46 sono indicate le disposizioni in merito agli interventi consentiti all'interno de dette classi.

18.2 – Lungo entrambe le sponde di tutte le acque pubbliche, ai sensi del TU 25.07.1904 n.523, art. 96, vigono le fasce d'inedificabilità assoluta con profondità non inferiore a mt. 10,00; inoltre, relativamente al torrente Grana, devono essere rispettati i disposti dell'art. 29 della LR 56/ 77 smi.

### **ART. 19 VINCOLO AI SENSI DEL D.Lgs. 42/2004 ~~LE L. 1089/39,1497/39 E 431/85~~**

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 ~~e leggi 01.06.1939 n. 1089, 29.06.1939 n. 1497 e successiva 431 /85~~ circa le cose di interesse artistico di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui e stabili vincolati individuati in PRGC, centro storico, con la sigla Al, sono sottoposti ai preventivi nulla osta delle competenti Soprintendenze. ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.

### **ART. 19 a AREE BOSCADE**

Ai sensi della lett. g) dell'art. 142 del DL.vo 42 / 2004, tutti i territori coperti da foreste e da boschi esistenti nel territorio comunale di Grana ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento cos' come definiti dall'art.2, commi 2 e 6 del DL.vo 227 / 2001, sono sottoposti alle disposizioni della Parte Terza (beni paesaggistici) Titolo 1, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Nelle aree sottoposte al vincolo idrogeologico le funzioni autorizzative competono al Presidente della Provincia di Asti. Inoltre , sono vietate nuove costruzioni e urbanizzazioni nelle aree con boschi di alto fusto o di rimboschimento, situate all'interno delle zone soggette a vincolo idrogeologico, individuate sulla base della definizione di bosco ai sensi dell'art.1 della LR 45/89 e normale ai sensi dell'art.30 della LR56/ 77 e smi in quanto assolvono a funzioni di salubrità ambientale e di difesa dei terreni.

## **ART. 20 OPERE DI CONSOLIDAMENTO E PROIEZIONE**

Ove si verifichi la necessità, il Consiglio Comunale può con propria deliberazione individuare aree soggette ad opere di protezione e consolidamento, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.; dalla data di esecutività della deliberazione non possono essere eseguiti interventi edilizi di ogni e qualsiasi specie fino all'esecuzione delle opere di consolidamento e protezione.

## **ART. 21 VINCOLO IDROGEOLOGICO**

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico: ogni intervento, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G., al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Provincia di Asti secondo quanto stabilito dall'art.30 L.R. 56/77 s.m.i.

## **ART. 22 OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI**

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS e dell'Amministrazione Provinciale, ed in particolare alle relative strade statali, provinciali o di competenza all'A.N.A.S. o alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla osta di detti enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 e s. m. ed i. non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo o di tutela ambientale; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazione, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali statali e provinciali.

## **ART. 23 AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI: DISPOSIZIONI GENERALI**

Il P.R.G. individua le parti di territorio, l'utilizzazione delle quali è destinata a servizi così come indicato nell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s. m. ed i..

Dette aree sono;

Le aree per servizi sociali sono le "aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse locale".

Il PRG assicura la dotazione di aree per servizi di proprietà pubblica o da acquisire alla proprietà pubblica, oppure private assoggettate all'uso pubblico o per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico; alle stesse viene attribuito specifico utilizzo attraverso l'apposita simbologia..

La dotazione delle aree è garantita:

- a) per le aree destinate all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune mediante gli spazi pubblici delimitati sulle tavole grafiche del P.R.G. con la simbologia per esse prevista nelle tavole di progetto;
- b) per le aree destinate a parcheggio, verde e parco, gioco e sport:
  - b1) mediante gli spazi rappresentati ed individuati sulle tavole di PRG;
  - b2) mediante la cessione o l'asservimento gratuiti di aree da effettuarsi nell'ambito degli SUE.

L'attuazione degli interventi di nuova edificazione, nelle aree di completamento e/o nuovo impianto, sia residenziali che produttivi è sottoposta, a mezzo di SUE o concessione convenzionata, alla cessione, o in taluni casi all'assoggettamento all'uso, di superfici per spazi pubblici (del tipo di cui al precedente punto b.2) per quantità non inferiori a 18 mq /100 mc per residenza, 20% della superficie territoriale per il produttivo, 100% della superficie lorda di pavimento per il terziario.

Nelle aree cartograficamente non soggette a strumento urbanistico esecutivo, ma per gli interventi soggetti a SUE, deve essere prevista in misura rapportata al carico urbanistico aggiuntivo la corresponsione dell'equivalente monetario della cessione degli standards ex art. 21 della L.R. 56/77 e

s.m.i. finalizzata all'acquisizione delle superfici per spazi pubblici di cui al precedente sottopunto b.2, ove l'anzidetta cessione (e/o asservimento) non possa intervenire materialmente.

Le aree per servizi, pubbliche e/o asservite all'uso pubblico, devono essere computate per ogni singolo intervento in modo da garantire la dotazione propria di ciascuna destinazione d'uso; non possono essere vincolate a fini edificatori diversi da quelli propri della funzione pubblica dell'area stessa; le aree destinate al verde, al gioco e allo sport possono tuttavia essere attraversate da accessi che collegano i lotti destinati ad attività private con la pubblica viabilità, a condizione che gli accessi medesimi non pregiudichino l'esercizio della funzione pubblica dell'area vincolata.

Nelle aree di PRG ove sia consentito il mutamento della destinazione d'uso si da pervenire all'uso commerciale, direzionale, produttivo artigianale di servizio, turistico e ricettivo, sportivo e per l'impiego del tempo libero NON sono richieste cessioni di aree per servizi in natura né per equivalente monetario se la nuova destinazione d'uso realizzata riguardi, o meglio interessi solo i primi due piani fuori terra dell'edificio e possedga i requisiti oggettivi che consentano la permanenza di persone per una superficie complessiva di mq. 80,00; ove tale limite sia superato, il mutamento della destinazione d'uso sarà consentito solo in presenza della cessione o dell'asservimento di superfici per parcheggio pubblico idonee a garantire il rispetto degli "standards" di legge.

Il P.R.G. stabilisce, altresì, l'ubicazione degli impianti speciali di servizio urbano e territoriale, nonché i parametri da osservare per l'attuazione degli stessi.

I contenuti e le prescrizioni specifiche sono quelle degli articoli seguenti.

## **ART. 24 AREE DESTINATE A SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE**

Il P.R.G. classifica come aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse locale:

a) Le aree verdi di isolato e di arredo urbano; dette aree sono quelle previste nel P.R.G. o negli S.U.E. e con dimensione non inferiore a mq 500. La previsione di tali aree è finalizzata al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente urbano e l'utilizzazione di esse è stabilita a verde di arredo e la loro sistemazione consiste nella realizzazione di tappeto erboso arredato con alberature, percorsi pedonali ed attrezzature per la sosta sediva.

Sono ammesse zone pavimentate per il gioco. La sistemazione dovrà rispettare le piante esistenti.

L'attuazione delle destinazioni d'uso specificate avviene o per intervento diretto del Comune o contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi.

Onde agevolare l'attuazione di tali destinazioni d'uso ed attrezzature il Comune può procedere alla formazione di comparti di interventi delimitando il suolo di almeno due proprietà.

Le aree di isolato e di arredo urbano sono inedificabili; esse concorrono ad incrementare la dotazione degli standard minimi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., limitatamente alle aree di dimensioni unitaria superiore a 1000 mq.

Le aree verdi di isolato e di arredo urbano sono cedute al Comune e la loro cessione, come pure la loro sistemazione è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione primaria, salvo che per le aree di dimensione superiore ai 1000 mq, da considerarsi integrative ai fini dell'urbanizzazione secondaria. Qualora la dimensione e l'ubicazione delle aree da cedere, evidenzia autonome e giustificate localizzazioni di attrezzature il Comune non può acquisire l'area; in tal caso gli oneri di urbanizzazione primaria sono dovuti per intero e la destinazione d'uso dei medesimi viene definita dallo strumento urbanistico esecutivo.

b) Le aree per servizi pubblici. Dette aree, ivi compresi gli edifici in esse ricadenti, hanno come obiettivo l'erogazione di pubblici servizi, a livello comunale<sup>21</sup>. La proprietà degli immobili, aree ed edifici dovrà essere pubblica. L'acquisizione delle aree per servizi pubblici e degli edifici in esse ricadenti dovrà avvenire direttamente da parte del Comune o di enti pubblici istituzionalmente operanti sul settore dei servizi nei modi e nelle forme di legge, ovvero potrà avvenire indirettamente contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo in esecuzione e a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili nel rispetto della normativa stabilita dalle leggi di settore. La superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere comunque superiore al 50% della superficie ad essi asservita e la densità fondiaria non potrà superare il valore di i mq/mq.

La dotazione di tali aree dovrà risultare garantita, come minimo per la capacità insediativa prevista in attuazione di previsioni di strumenti urbanistici esecutivi.

A tale fine dovranno essere dismesse le aree vincolate al P.R.G. e specificatamente indicate sulla cartografia di piano, con esclusione delle aree di cui alla precedente lettera a).

c) Le aree di verde attrezzato. Dette aree hanno come obiettivo la realizzazione di spazi pubblici per lo svago e il gioco attrezzato.

La sistemazione prevista per le stesse consiste in:

- attrezzature per adulti: alberature di alto fusto, panchine, attrezzature di copertura per la sosta, la lettura, servizi igienici;
  - attrezzature per bambini;
  - 0-2 anni: zone pavimentate (al sole, all'ombra), zona coperta;
  - 3-5 anni: terreno erboso calpestabile, acqua, sabbia, zona coperta, zona pavimentata, attrezzature per il gioco quali altalene, scivoli, castelli di equilibrio, ostacoli, labirinto, costruzioni in legno, sedili;
  - 6-10 anni zona pavimentata per pattinaggio, pista biciclette, area giochi;
  - attrezzature per lo sport.
- d) La dotazione per abitante delle aree di cui alle precedenti lettere b) e c) utili ai fini dell'osservanza degli standards minimi prescritti dalla L.R. 56/77 e s. m. ed i. art.21 è di mq 18/1 00 mc per abitante per la residenza, 20% della superficie territoriale per il produttivo nelle aree di nuovo impianto e 10% della superficie fondiaria nelle aree di riordino e completamento, 100% della superficie lorda di pavimento per il terziario; - per le attività di carattere direzionale e commerciale al dettaglio, all'interno del Centro Storico, delle Aree di Ristrutturazione urbanistica e di completamento la dotazione è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento; per gli interventi all'interno della Aree di nuovo impianto la dotazione è stabilita nella misura del 100 % della superficie lorda di pavimento.
- Per gli interventi commerciali classificabili quali "esercizi di vicinato", previsti all'interno del Centro storico / Addensamento storico rilevante e per le attività di somministrazione di alimenti e bevande ( come previsto dalla DGR 8/2/2010 n. 85-13268 e dalla DGR 1/3/2010 n. 43-13437 ),previste all'interno dell'Addensamento storico rilevante la dotazione di aree standard è monetizzabile.

## **ART. 25 AREA DESTINATA AD ATTREZZATURE SOCIALI-SANITARIE RSA (RSA RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE)**

L'area destinata a servizi pubblici -attrezzature sociali -sanitarie pubbliche è indicata in cartografia con il n. 06 e si attua con l'osservanza della seguente tabella che ha carattere di prevalenza sulle norme generali di piano.

TABELLA DI ZONA – AREA O6

Superficie fondiaria	Mq. 10.390
Destinazioni ammesse	Servizi sociali e Residenza Sanitaria Assistenziale Pubblica gestita dall'ASL
Tipologia edilizia	Fabbricati isolati o a schiera
Rapporto di copertura max sul lotto netto	
Costruibile	30%
Libero	50%
A verde	20%
Indice fondiario	1.5mc/mq
Altezza massima	Mt. 13,50
Piani fuori terra	n. 4
Distanze	
Da strade	Mt. 6,00
Da confini	Mt. 5,00
Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti	Mt. 10,00

NOTE: Gli interventi si attuano con Permesso di costruire

Aree a parcheggio privato in ragione di mq. i ogni 10 mc di costruzione

Aree a parcheggio pubblico in ragione di un posto macchina per ogni posto letto.

## **ART. 26 IMPIANTI DI SERVIZIO URBANO E TERRITORIALE**

Gli impianti di servizio urbano e territoriale, la cui costruzione e gestione è demandata ad enti pubblici

o di pubblica utilità diversi da quelli territoriali (TELECOM, ENEL, ecc), possono essere realizzati anche su aree ad esse non specificatamente destinate, con la sola osservanza della distanza dai confini e dalle strade e nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- sottostazioni elettriche:  
superficie coperta 1/2; ammissibili nelle aree agricole, residenziali e per impianti produttivi
- cabine elettriche:  
ammesso ovunque; qualora ricadano in zona agricola, la distanza dal ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta a mt. 3,00 mantenendo, comunque, nel caso di viabilità veicolare, distanza dalla mezzzeria stradale non inferiore a mt. 8,00
- centrali telefoniche urbane:  
sono ammesse nelle aree agricole, nelle aree residenziali e nelle aree per impianti produttivi.

### **AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI**

#### **ART. 27 AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI: DISPOSIZIONI GENERALI**

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa sussidiari, ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste e terziarie in genere ; ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali di distribuzione, il piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva formato ai sensi della L. 426/71, definisce la superficie massima di vendita per le diverse specializzazioni merceologiche, in riferimento alle diverse aree comunali.

In ogni caso nel capoluogo, nelle aree a destinazione residenziale non comprese nel Centro Storico, la superficie utile destinata all'esercizio di attività commerciali al minuto non potrà essere inferiore a mq 50 per ogni intervento, salvo diversa indicazione del piano commerciale da adottarsi.

Gli interventi di cui sopra dovranno essere conformi alle disposizioni previste dalla L.R. n.28199 e alla D.C.R. n.563 - 1341 4/99.

Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, ad orto o lastricate, in essa non è comunque consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto.

Le principali classi di aree residenziali sono:

- aree edificate di interesse ambientale e di conservazione aree di utilizzo funzionale del patrimonio edilizio esistente;
- aree a capacità insediativa esaurita;
- aree di trasformazione urbanistica.

I contenuti e le prescrizioni specifiche sono quelli degli articoli seguenti.

#### **ART. 28 AREE EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE E DI CONSERVAZIONE**

Il P.R.G. delimita le parti di territorio che presentano, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., caratteristiche storico-artistiche e documentarie.

Dette aree hanno valore di zona di recupero e sono individuate dalla delimitazione del Centro Storico. Nelle operazioni di recupero i vani su terrapieno non potranno avere destinazione residenziale.

Tutti gli interventi edilizi, permessi di costruire, ivi ammessi, dovranno essere sottoposti ai preventivi pareri stabiliti dall'art. 91 bis della L.R.56/77 s.m.i.

## ART. 29 AREE DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO

Il Centro Storico è delimitato sulle tavole grafiche nel P.R.G. con la apposita simbologia sono qualificate “Aree residenziali di conservazione” le parti del territorio comunale interessate dai nuclei di antica formazione, dotati di rilievo storico, architettonico, testimoniale e di particolare pregio ambientale; in tali aree il PRG prevede interventi atti a determinare il recupero funzionale, igienico.

### DESTINAZIONI D’USO AMMESSE

- a) Residenziale .Gli edifici sono adibiti all’abitazione e ad usi per servizi ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d’uso abitativa, quali:
- istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive, ecclesiastiche, religiose e similari;
  - attività indirizzate all’istruzione o alla formazione professionale;
  - residenze collettive;
- Artigianali di servizio non nocive e ne moleste costituite dalle attività artigianali per la produzione di servizi o beni che necessitano ai residenti in loco ad alla vita urbana come parrucchiere, calzolaio, panettiere e simili, servizi per l’igiene e la pulizia, ecc;
- commerciale per la vendita al dettaglio, secondo i limiti dimensionali e tipologici previsti nella documentazione tecnica relativa alla approvazione dei “Criteri commerciali, ai sensi del D.Lgs 114/98, approvati con D.C.C. n. 22 del 27/7/2011, ( ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio attività di ristorazione, bar di somministrazione di alimenti e bevande ( come definite nella L.R. n. 38/2006 ) secondo i limiti dimensionali e tipologici previsti nella documentazione tecnica relativa alla approvazione dei “Criteri commerciali per tali attività,, approvati con D.C.C. n. 23 del 27/7/2011, agenzie bancarie, assicurative, turistiche ed immobiliari);
  - turistica e ricettiva (oltre all’attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende anche le attività ~~di ristorazione e bar~~ di somministrazione di alimenti e bevande ( come definite nella L.R. n. 38/2006 ) (sono esclusi i circoli privati);  
Gli edifici sono adibiti all’abitazione e ad usi per servizi ed attrezzature alla stessa funzionali nonché ad attività compatibili con la destinazione d’uso abitativa quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste e terziarie in genere. Le destinazioni d’uso in atto sono confermate; sono consentite variazioni della destinazione d’uso. studi o uffici la cui dimensione non superi i 200 mq. di superficie lorda di pavimento; costituita dalle attività di cui necessitano ai residenti in loco e alla vita quotidiana locale (attività di produzione, di beni o di, servizi parrucchiere, calzolaio, panettiere; servizi per l’igiene e la pulizia, ecc)

I fabbricati utilizzati come attrezzature rurali possono essere recuperati alla destinazione d’uso abitativa o con essa compatibile quando: il tipo di intervento previsto consenta le operazioni necessarie per il diverso utilizzo;

Per i vani su terrapieno è consentito il cambiamento della destinazione abitativa ad altre destinazioni d’uso, sempre però connesse con la residenza o ad essa compatibile.

In relazione al tipo di intervento previsto per il fabbricato, saranno consentiti gli adattamenti per i nuovi utilizzi.

### INTERVENTI AMMESSI

a) Gli interventi ammessi per gli edifici residenziali nel Centro Storico, sono:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Restauro conservativo scientifico
- Restauro e Risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia

A ciascun edificio è attribuito uno specifico tipo di intervento definito topograficamente sulla tavola del P.R.G..

I contenuti, le prescrizioni e le modalità di attuazione dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi articoli delle presenti N.T.A.

- b) Gli interventi ammessi per le attrezzature rurali, ex agricole e non più utilizzate, nel Centro Storico, sono:
- . Manutenzione ordinaria e straordinaria
  - . Restauro e Risanamento conservativo
  - . Ristrutturazione edilizia

Possono altresì essere destinate anche a parcheggi privati e/o pertinenze residenziali e/o terziarie ed artigianali di supporto alla residenza.

- c) Sono ammesse le opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), v) dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Con delibera consigliare potranno essere delimitati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, le aree per i quali il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla formazione di S.U.E.

Con S.U.E., e nei soli casi in cui sia accertato, con perizia asseverata dal Tecnico Comunale, il grave degrado statico che pregiudica irrimediabilmente il recupero del fabbricato esistente e la pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di pari volume.

La demolizione, quale intervento edilizio autonomo, viene unicamente ammessa per eliminare superfetazioni incompatibili con il tessuto edilizio del centro storico.

L'attuazione delle previsioni di cui ai due commi precedenti è subordinata alle procedure previste ai comma 7 e 8, art. 17, L.R. 56/77 s.m.i.

Gli interventi di tipo A3, vincolano alla previsione di spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a mq i per ogni 10 mc di costruzione.

Salvo diverse caratteristiche ambientali la realizzazione di recinzioni di delimitazioni fondiarie è ammessa se le stesse saranno realizzate con siepi o con semplici cancellate, il cui basamento in muratura non potrà essere più alto di 0.60 mt misurati dal terreno.

Le aree libere sono inedificabili fatti salvi i S.U.E di iniziativa pubblica.

Sono fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 40 comma 8 e 49 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. e all'art. 91 bis della stessa legge.

### CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEI MANUFATTI EDILIZI .CENTRO STORICO

Elementi	Materiali
Copertura a falde semplici con pendenze continue	Struttura il legno: capriate, puntoni, travi, listelli.
Manto di copertura	Coppi alla piemontesi vecchi (recuperati)
Camini e/o comignoli	In mattoni vecchi con soprastante lastra in pietra di luserna e/o chiusura con mattoni malfatti di apposita forma.
Faldali, grondaie e discese	Rame
Zoccoli	Pietra di luserna, o altro materiale tipico della Zona
Parapetti: muretto costruito ai bordi di strade, ponti, terrazze a riparo di eventuali cadute	Mattoni vecchi; Ferro smaltato:
Ringhiere: parapetto metallico a protezione da eventuali cadute da mettere a scale,	In ferro smaltato del tipo classico alla piemontese, possibilmente con bacchette verticali quadrate con mancorrente in piattina di ferro.

terrazzi, balconi e ballatoi	
Finitura di facciata	Mattoni vecchi; Intonaco colorato come da esito esame stratigrafico dell'intonaco preesistente; Intonaco colorato come da piano del colore da adottarsi; Tutto previa pulitura, consolidamento e sigillatura dei giunti con malta simile per composizione e colore preesistente
Serramenti	In legno con geolosie alla piemontese In legno con ante In alluminio elettroverniciato
Portoni	In legno In struttura metallica con rivestimento ligneo In ferro del tipo classico alla piemontese, possibilmente con bacchette verticali quadrate e/o rotonde
Pavimentazioni esterne	In lastre di Luserna In cotto antico In porfido In acciottolato In elementi autobloccanti antichizzati da sottoporre, previa presentazione di campionatura e colore, al parere della Commissione Igienico Edilizia
Marciapiedi	Il materiale dovrà essere valutato di volta in volta in funzione delle pavimentazioni pubbliche limitrofe. Da valutarsi e da sottoporre alla Commissione Igienico edilizia
Recinzioni	Con muretto o cordolo in mattoni vecchi e/o malfatti (è assolutamente vietato il mattone paramano), di altezza massima 0,60 m sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di 2,00. m; Con siepi mantenute ad una altezza massima di 2,00 m Con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a 2,00 m
Cancellate	In ferro smaltato

## ART. 30 AREE DI RISTRUTTURAZIONE

Le aree di ristrutturazione edilizia sono delimitate sulle tavole grafiche del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

A più completa specificazione, sono aree urbane di ristrutturazione edilizia le aree contraddistinte con i numeri: R1, R2, R3, R4, R5, R6.

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- a) Residenziale .Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizi ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa, quali:
- istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive, ecclesiastiche, religiose e similari;
  - attività indirizzate all'istruzione o alla formazione professionale;
  - residenze collettive;
  - Artigianali di servizio non nocive e ne moleste costituite dalle attività artigianali per la produzione di servizi o beni che necessitano ai residenti in loco ad alla vita urbana come parrucchiere, calzolaio, panettiere e simili, servizi per l'igiene e la pulizia, ecc;
  - commerciale per la vendita al dettaglio, nel limite massimo degli esercizi di vicinato, come previsto nella documentazione tecnica relativa alla approvazione dei "Criteri commerciali, ai sensi del D.Lgs 114/98, ( per l'addensamento storico rilevante ), approvati con D.C.C. n. 22 del 27/7/2011, ( ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio attività relative a bar, ristoranti, di somministrazione di alimenti e bevande ( come definite nella L.R. n. 38/2006 ) secondo i limiti dimensionali e tipologici previsti nella documentazione tecnica relativa alla approvazione dei "Criteri commerciali per tali attività,, approvati con D.C.C. n. 23 del 27/7/2011 agenzie bancarie, assicurative, turistiche ed immobiliari);
  - turistica e ricettiva (oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende anche le attività di ~~ristorazione e bar~~ di somministrazione di alimenti e bevande ( come definite nella L.R. n. 38/2006 ) (sono esclusi i circoli privati);
- b) Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizi ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa, quali attività professionali piccolo commercio, artigianali di servizio non nocive e ne moleste e terziarie in genere;
- c) Le aree risultanti libere dopo gli interventi sono adibite a parcheggio a verde, nonché a giardino ovvero orto o lastricate quando di pertinenza degli edifici;
- d) Le destinazioni d'uso in atto sono confermate; sono consentite nei limiti di cui alle precedenti lett. a) e b) variazioni della destinazioni d'uso.
- I fabbricati utilizzati come attrezzature rurali possono essere recuperati alla destinazione d'uso abitativa, quando il tipo di intervento consenta le operazioni necessarie per il diverso utilizzo;
- e) Per i vani su terrapieno è consentito il cambiamento della destinazione abitativa ad altre destinazioni d'uso, sempre però connesse con la residenza o alla stessa compatibili.
- In relazione al tipo di intervento previsto per il fabbricato, saranno consentiti gli adattamenti per i nuovi utilizzi;
- f) Sono incompatibili con il tessuto urbano e la destinazione residenziale le stalle, le porcilaie, le concimaie ed altresì attività di commercio all'ingrosso oltretché industriali.

### INTERVENTI AMMESSI

- a) Gli interventi ammessi per gli edifici residenziali e non nelle zone di ristrutturazione sono i seguenti:
- Manutenzione ordinaria e straordinaria
  - Manutenzione straordinaria
  - Restauro conservativo scientifico
  - Restauro e Risanamento conservativo
  - Ristrutturazione edilizia
    - Ampliamento
    - Demolizione

Sono ammessi nei casi e secondo i limiti di cui ai precedenti art. 19 e 21 ai quali dovranno farsi specifico riferimento gli interventi di ricostruzione (A4) e di ampliamento (A6) ristrutturazione urbanistica (A5) previa redazione di S.U.E.

- b) Gli interventi ammessi per le attrezzature rurali, indicate come tali nella tavola di piano e non più utilizzate ai fini agricoli sono;

- . Manutenzione ordinaria e straordinaria
- . Manutenzione straordinaria
- . Restauro conservativo scientifico
- . Restauro e Risanamento conservativo
- . Ristrutturazione edilizia
- . Demolizione

o) Le opere di cui alle lettere a), b), o), d), e), f), g), v) dell'art. 51 comma i della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Le aree risultanti libere dopo gli interventi sono adibite a parcheggio a verde, nonché a giardino ovvero orto o lastricate quando di pertinenza degli edifici.

In tali aree esiste l'obbligo del mantenimento di tutti gli spazi a verde esistenti.

Le destinazioni d'uso in atto sono confermate; sono consentite nei limiti di cui alle precedenti lett. a) e b) variazioni della destinazioni d'uso.

#### SPAZI A PARCHEGGIO

Gli interventi di ristrutturazione edilizia (di tipo A e B: A3) e di ricostruzione (A4) tipo, vincolano alla previsione di spazi per parcheggi privati, in misura non inferiore a mq i per ogni 10 mc di costruzione negli edifici a destinazione residenziale.

Detti spazi per parcheggi vanno reperiti esclusivamente all'interno dei corpi di fabbrica esistenti.

Per le attività commerciali per la vendita al dettaglio dovranno essere reperiti spazi a parcheggio pari all'80% della superficie lorda di pavimento, di cui la metà da assoggettare ad uso pubblico, mentre per le attività turistico e ricettive dovranno essere previsti 25mq per ogni 90 mc.

Salvo diverse caratteristiche ambientali la realizzazione di recinzioni di delimitazioni fondiarie è ammessa se le stesse saranno realizzate con siepi a ridosso di o semplici cancellate o reti a giorno plastificate fissate su paletti di ferro poggianti su ,il cui su basamenti in muratura e/o calcestruzzo finito con intonaco in tinta, con altezza questi ultimi non superiore a non potrà essere più alto di 0.60 mt misurati dal terreno.

Gli interventi di ampliamento saranno soggetti alle seguenti prescrizioni operative:

- . volumetria ammissibile: 20% del volume del fabbricato residenziale da ampliare con un massimo di mc 300; 75 mc sono comunque consentiti

Per gli edifici residenziali gli interventi di ampliamento saranno soggetti alle seguenti prescrizioni operative:

- non potrà superare il 20% della superficie utile esistente

#### PER GLI EDIFICI A DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA

- non potrà superare il 20% della superficie utile esistente con un massimo di:
- 200 mq.

#### PER GLI EDIFICI A DESTINAZIONE ARTIGIANALE DI SERVIZIO E COMMERCIALE PER LA VENDITA AL DETTAGLIO

- non potrà superare il 20% della superficie utile esistente con un massimo di:
- 100 mq.
- rapporto di copertura massimo: esistente oppure incrementato dalle superfici risultanti libere da operazioni di demolizione; la superficie dell'ampliamento sommata alla superficie dei fabbricati esistenti non potrà superare il 50% della superficie del lotto nell'ambito di interventi soggetti alla redazione si SUE;
- altezza massima ammissibile: non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti;
- distanze minime inderogabili:
  - da strade: 0.00 mt nel rispetto del filo edilizio preesistente da confini: 0.00 mt o 5.00 mt
  - da fabbricati: 10.00 mt tra pareti finestrate.
 E' ammessa la costruzione per muro comune o in aderenza;
- piani fuori terra massimi ammessi: non superiore a quelli circostanti residenziali.

#### EDIFICI ESISTENTI A DESTINAZIONE IMPROPRIA RISPETTO ALLE DESTINAZIONI AMMESSE NELL'AREA.

Nelle zone contraddistinte con i numeri: R1, R2, R3, R4, R5, R6, è consentito il mantenimento .dove già esistenti dei nuclei a destinazione agricola in atto.

In essi per le attrezzature agricole, sono ammessi, nel caso di mantenimento della destinazione d'uso, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle parti e sulle quantità di superficie utile utilizzate a tale uso alla data di adozione della rielaborazione del PRG.

Le attrezzature libere, utilizzate all'atto dell'adozione, come magazzini, depositi, tettoie, porticati aperti non potranno essere modificati e destinati all'allevamento di animali o come concimaie.

**CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEI MANUFATTI EDILIZI  
AREE DI RISTRUTTURAZIONE -R1, R2, R3, R4, R5, R6**

Elementi	Materiali
Copertura a falde semplici con pendenze continue	Struttura il legno: capriate, puntoni, travi, listelli.
Manto di copertura	Coppi alla piemontesi vecchi (recuperati)
Camini e/o comignoli	In mattoni vecchi con soprastante lastra in pietra di luserna e/o chiusura con mattoni malfatti di apposita forma.
Faldali, grondaie e discese	Rame, lamiera preverniciata
Zoccoli	Pietra di luserna, o altro materiale tipico della Zona
Parapetti: muretto costruito ai bordi di strade, ponti, terrazze a riparo di eventuali cadute	Mattoni vecchi; Ferro smaltato:
Ringhiere: parapetto metallico a protezione da eventuali cadute da mettere a scale, terrazzi, balconi e ballatoi	In ferro smaltato del tipo classico alla piemontese, possibilmente con bacchette verticali quadrate con mancorrente in piattina di ferro.
Finitura di facciata	Mattoni vecchi e/o malfatti, è assolutamente vietato il mattone paramano. Intonaco colorato come da esito esame stratigrafico dell'intonaco preesistente; Tutto previa pulitura, consolidamento e sigillatura dei giunti con malta simile per composizione e colore alla preesistente; Intonaco colorato come da piano del colore da adottarsi;
Serramenti	In legno con geolosie alla piemontese In legno con ante In alluminio elettroverniciato
Portoni	In legno In struttura metallica con rivestimento ligneo In ferro del tipo classico alla piemontese, possibilmente con bacchette verticali quadrate e/o rotonde
Pavimentazioni esterne	In lastre di Luserna In cotto antico In porfido In acciottolato In elementi autobloccanti antichizzati da sottoporre, previa presentazione di campionatura e colore, al parere della Commissione Igienico Edilizia
Marciapiedi	Il materiale dovrà essere valutato di volta in volta in funzione delle pavimentazioni pubbliche limitrofe. Da valutarsi e da sottoporre alla Commissione Igienico edilizia
Recinzioni	Con muretto o cordolo in mattoni vecchi e/o malfatti (è assolutamente vietato il mattone paramano), di altezza massima 0,60 m sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di 2,00. m; Con siepi mantenute ad una altezza massima di 2,00 m Con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a 2,00 m. In elementi prefabbricati di tipo ecologico ambientale e/o ingegneria naturalistica.
Cancellate	In ferro smaltato

## ART. 31 AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA

Il P.R.G. individua le parti di tessuto urbano generalmente di epoca recente per le quali non sono richiesti interventi di sostituzione o ristrutturazione in profondità e pertanto dotate di un basso livello di trasformabilità.

Le aree di cui al presente articolo sono individuate sulle tavole grafiche del P.R.G. con l'apposita simbologia ed in tali aree il PRG tende a determinare la riqualificazione delle forme e dell'aspetto dei fabbricati senza determinarne alcuna crescita edificatoria.

Nell'ambito ditali "aree residenziali a capacità esaurita" è consentita l'edificazione esclusivamente di tipologie edilizie che, per morfologia architettonica e caratteri distributivi, nell'ambito di interventi di demolizione e ricostruzione, siano funzionali alla prevalente destinazione residenziale, fatta salva la possibilità che loro parti possano essere caratterizzate per l'insediamento di altre attività previste in zona e consentite.

Sono peraltro consentite, purché realizzate a seguito di approvazione di PECLI, tipologie funzionali alle destinazioni d'uso direzionale, turistico ricettiva, nonché tipologie specifiche che configurino un insieme funzionalmente coordinato di negozi aventi strutture e servizi in comune (parcheggi, spazi di circolazione, ecc...) per l'insediamento del commercio al dettaglio e dell'artigianato di servizio.

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- a) Gli edifici sono adibiti alla abitazione e ad usi per servizio ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa, quali attività professionali e artigianali di servizio non nocive e ne moleste e terziarie in genere;
- b) Residenziale . Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizi ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa, quali:
  - istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive, ecclesiastiche, religiose e similari;
  - attività indirizzate all'istruzione o alla formazione professionale;
  - residenze collettive;
  - Artigianali di servizio non nocive e ne moleste costituite dalle attività artigianali per la produzione di servizi o beni che necessitano ai residenti in loco ad alla vita urbana come parrucchiere, calzolaio, panettiere e simili, servizi per l'igiene e la pulizia, ecc;
  - commerciale per la vendita al dettaglio nel limite massimo degli esercizi di vicinato, come previsto nella documentazione tecnica relativa alla approvazione dei "Criteri commerciali, ai sensi del D.Lgs 114/98, approvati con D.C.C. n. 22 del 27/7/2011, ( ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio attività ~~relative a bar, ristoranti, di somministrazione di alimenti e bevande~~ secondo i limiti dimensionali e tipologici previsti nella documentazione tecnica relativa alla approvazione dei "Criteri commerciali per tali attività, approvati con D.C.C. n. 23 del 27/7/2011 agenzie bancarie, assicurative, turistiche ed immobiliari);
  - turistica e ricettiva (oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende anche le attività ~~di ristorazione e bar di somministrazione di alimenti e bevande ( come definite nella L.R. n. 38/2006 )~~ (sono esclusi i circoli privati);
- c) Le aree libere o risultanti libere dopo gli interventi sono adibiti a parcheggio o a verde attrezzato ovvero orto o lastricate, quando di pertinenza degli edifici;
- d) Le destinazioni d'uso in atto sono confermate. Sono consentite, nei limiti
  - a) e b) variazioni della destinazione d'uso.

### INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per le aree a capacità insediativa esaurita sono:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro conservativo scientifico
- Restauro e Risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Ampliamento
- Demolizione

Le opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g),v) dell'art. 51 della L.R. N. 56/77 s. m. ed i.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Nelle presenti aree, attraverso un piano tecnico esecutivo di OO.PP. il P.R.G. propone il recupero dell'impianto urbanistico ed una più elevata qualità dell'ambiente; a tal fine attraverso gli strumenti urbanistici esecutivi potranno essere definiti gli interventi da attuare per il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l'eliminazione di barriere che limitano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano e la conseguente formazione di vie pedonali, ed attraverso l'individuazione di aree verdi di isolato e di arredo urbano o di parcheggio pubblico.

Salvo diverse caratteristiche ambientali la realizzazione di recinzioni di delimitazioni fondiarie è ammessa se le stesse saranno realizzate con siepi o con semplici cancellate il cui basamento in muratura non potrà essere più alto di 0.60 mt misurati dal suolo.

Gli interventi di AMPLIAMENTO saranno soggetti alle seguenti prescrizioni operative:

- volumetria ammissibile: 20% del volume del fabbricato residenziale da ampliare con un massimo di mc 50; 75 mc sono comunque consentiti

#### PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI

Gli interventi di AMPLIAMENTO saranno soggetti alle seguenti prescrizioni operative:

- non potrà superare il 20% della superficie utile esistente

#### PER GLI EDIFICI A DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA

- non potrà superare il 20% della superficie utile esistente con un massimo di:
  - 200 mq.

#### PER GLI EDIFICI A DESTINAZIONE ARTIGIANALE DI SERVIZIO E COMMERCIALE PER LA VENDITA AL DETTAGLIO

- non potrà superare il 20% della superficie utile esistente con un massimo di:
  - 100 mq.
- rapporto di copertura massimo: esistente; la superficie dell'ampliamento sommata alla superficie dei fabbricati esistenti non potrà superare il 50% della superficie del lotto nell'ambito di interventi soggetti alla redazione di SUE;
- altezza massima ammissibile: non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti;
- distanze minime inderogabili:
  - da strade: 0.00 mt nel rispetto del filo edilizio preesistente
  - da confini: 0.00 mt o 5.00 mt
  - da fabbricati: 10.00 mt tra pareti finestrate. E' ammessa la costruzione per muro comune o in aderenza;
- piani fuori terra massimi ammessi: non superiore a quelli circostanti residenziali.

#### SPAZI A PARCHEGGIO

Gli interventi di ristrutturazione edilizia (di tipo A e 8: A3) e di ricostruzione (A4) tipo, vincolano alla previsione di spazi per parcheggi privati, in misura non inferiore a mq i per ogni 10 mc di costruzione negli edifici a destinazione residenziale.

Detti spazi per parcheggi vanno reperiti esclusivamente all'interno dei corpi di fabbrica esistenti.

Per le attività commerciali per la vendita al dettaglio dovranno essere reperiti spazi a parcheggio pari all' 80% della superficie lorda di pavimento, di cui la metà da assoggettare ad uso pubblico, mentre per le attività turistico e ricettive dovranno essere previsti 25mq per ogni 90mc.

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEI MANUFATTI EDILIZI  
AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA

Elementi	Materiali
Copertura a falde semplici con pendenze continue	Struttura il legno: capriate, puntoni, travi, listelli.
Manto di copertura	Coppi alla piemontesi vecchi (recuperati)
Camini e/o comignoli	In mattoni vecchi con soprastante lastra in pietra di luserna e/o chiusura con mattoni malfatti di apposita forma.
Faldali, grondaie e discese	Rame, lamiera preverniciata
Zoccoli	Pietra di luserna, o altro materiale tipico della Zona
Parapetti: muretto costruito ai bordi di strade, ponti, terrazze a riparo di eventuali cadute	Mattoni vecchi; Ferro smaltato:
Ringhiere: parapetto metallico a protezione da eventuali cadute da mettere a scale, terrazzi, balconi e ballatoi	In ferro smaltato del tipo classico alla piemontese, possibilmente con bacchette verticali quadrate con mancorrente in piattina di ferro o tipologia affine da sottoporre alla Commissione Igienico Edilizia.
Finitura di facciata	Mattoni vecchi e/o malfatti, è assolutamente vietato il mattone paramano. Intonaco colorato come da esito esame stratigrafico dell'intonaco preesistente; Tutto previa pulitura, consolidamento e sigillatura dei giunti con malta simile per composizione e colore alla preesistente; Intonaco colorato come da piano del colore da adottarsi;
Serramenti	In legno con geolosie alla piemontese In legno con ante In alluminio elettroverniciato
Portoni	In legno In struttura metallica con rivestimento ligneo In ferro del tipo classico alla piemontese, possibilmente con bacchette verticali quadrate e/o rotonde
Pavimentazioni esterne	In lastre di Luserna In cotto antico In porfido In acciottolato In elementi autobloccanti antichizzati da sottoporre, previa presentazione di campionatura e colore, al parere della Commissione Igienico Edilizia
Marciapiedi	Il materiale dovrà essere valutato di volta in volta in funzione delle pavimentazioni pubbliche limitrofe. Da valutarsi e da sottoporre alla Commissione Igienico edilizia
Recinzioni	Con muretto o cordolo in mattoni vecchi e/o malfatti (è assolutamente vietato il mattone paramano), di altezza massima 0,60 m sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di 2,00. m; Con siepi mantenute ad una altezza massima di 2,00 m Con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a 2,00 m. In elementi prefabbricati di tipo ecologico ambientale e/o ingegneria naturalistica.
Cancellate	In ferro smaltato

## ART. 32 AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Il P.R.G. delimita le parti di territorio da sottoporre a nuova edificazione, anche previa demolizione totale o parziale dei fabbricati esistenti.

Dette aree si distinguono in aree di ristrutturazione urbanistica e in aree di completamento o nuovo impianto.

I vincoli e le prescrizioni attinenti dette aree sono quelli di cui ai successivi articoli. Le aree di ristrutturazione urbanistica hanno valore di zone di recupero.

## ART. 33 AREE DI COMPLETAMENTO (C) E NUOVO IMPIANTO (N.I.)

Le aree di completamento o di nuovo impianto sono delimitate sulle tavole grafiche di P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

A più completa specificazione sono aree urbane di completamento le aree contraddistinte con i n. 1V, 3, 4V 5V, 6V, 7V, 8V, 9V, 10V, 11V.

Le aree di nuovo impianto residenziale 5v, 6v, 7v, 8v sono sottoposte a SUE che prevedano, preventivamente alla costruzione delle residenze, la realizzazione di adeguati accessi alla viabilità pubblica principale comprensivi di idonei spazi di manovra e le datazioni di spazi pubblici secondo un rapporto pari a 18 mq. ogni 100 mc. di volume.

La volumetria prevista sul lotto 11V potrà essere utilizzata unicamente per la realizzazione dell'ampliamento del fabbricato ( della medesima proprietà ) posto sul lotto limitrofo classificato in Area a capacità insediativa esaurita o per la realizzazione di una struttura pertinenziale al fabbricato medesimo.

Gli interventi previsti sui lotti 9V e 10V dovranno rispettare le seguenti norme di mitigazione ambientale e funzionale:

Gli interventi edilizi dovranno rispettare il naturale andamento del terreno e non dovranno determinare sostanziali modifiche allo sviluppo morfologico del medesimo, in particolare dovranno essere salvaguardati eventuali elementi strutturali agrari quali strade poderali ed interpoderali, terrazzamenti, elementi vegetazionali significativi, fossi, fontanili, elementi architettonici significativi; per gli interventi di ripristino ambientale, di consolidamento e contenimento dei suoli dovrà essere privilegiato l'utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica.

Le strutture edilizie di nuova costruzione dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche tipiche dell'architettura del Monferrato.

Gli edifici dovranno avere uno sviluppo planimetrico lineare e l'andamento della copertura dovrà avere uno sviluppo a due o quattro falde, con manto di copertura in coppi. ~~o materiale similari.~~

Gli edifici di nuova costruzione, a carattere abitativo, dovranno richiamare nelle linee progettuali le tipologie tipiche dell'architettura residenziale del Monferrato.

I muri esterni degli edifici dovranno essere semplicemente ad intonaco civile e tinteggiato nei colori classici piemontesi ( giallo Torino, giallo paglierino, rosa antico, rosso di Persia, verde pallido e similari ) o con muratura faccia a vista nel rispetto delle tipologie limitrofe esistenti; non sono ammesse realizzazioni di elementi architettonici o di elementi decorativi impropri, non sono ammessi rivestimenti tipo klinker, listelle di cotto, in pietra naturale, in altri materiali prefabbricati.

Le coperture dovranno risultare semplici nella loro concezione geometrica con andamento a due o a quattro falde ed avere pendenze continue, senza brusche variazioni, con pendenza compresa tra il 35% - 50%, ( sono ammesse limitate deroghe a tali valori unicamente nel caso di interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di edifici in classe "A" energetica), passafuori in legno o cornicione sagomato, intonacato o in muratura faccia a vista, sono ammessi, nel rispetto della tradizione locali "muri tagliafuoco" emergenti dal filo esterno della copertura.

Il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi o coperture di tegole curve tipo "coppo".

Non sono ammessi rivestimenti di tipo klinker, listelle di cotto, in pietra naturale, o altri materiali prefabbricati.

Sono ammessi zoccoli in pietra naturale di rivestimento alle pareti con altezza non superiore a 0,70 m. da terra, realizzati con lastre a sezione rettangolare.

I balconi sporgenti avranno la larghezza massima di cm. 100/ 110; dovranno essere realizzati con solette piene o lastre di spessore non maggiore di 12 cm. con eventuali sottostanti "modiglioni", le ringhiere

saranno del tipo classico piemontese, in ferro con semplici bacchette verticali squadrate con mancorrente in piattina di ferro.

I serramenti delle abitazioni, dovranno essere in legno, muniti di persiane ( o ante ), protette con vernici opache trasparenti o colorate opache (grigio, verde, marrone scuro o altri colori tipici locali ); le finestre saranno rettangolari, con rapporto 1,5 fra altezza e larghezza, sulle facciate è ammessa la realizzazione di archi unicamente nel caso in cui tale elemento tipologico sia presente nei fabbricati limitrofi, di impianto originario.

Gli interventi compresi all'interno dei lotti 9V e 10V devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12/12/2005 e dovranno essere sottoposti al N.O. vincolante della Commissione locale per il paesaggio, ai sensi della L. R. 1 dicembre 2008, n. 32.

Il progetto dovrà contenere uno studio di dettaglio delle aree a verde privato da prevedere in misura non inferiore al 30% della superficie fondiaria, ( di cui almeno il 20% in piena terra ), da posizionare preferibilmente lungo il fronte strada ), da piantumare con essenze arboree autoctone.

Le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, dovranno utilizzare prioritariamente sistemi di pavimentazione semipermeabili.

Dovranno inoltre essere rispettate le norme in materia di risparmio energetico L. 10/91 e L.R. n.13 del 28/5/2007 e s.m.i. e quelle relative al recupero e riutilizzo delle acque meteoriche ( DCR n. 117-10731 del 13/03/2007), in particolare le strutture di nuova costruzione dovranno essere dotate di sistemi di raccolta delle acque meteoriche affinché siano destinate al riutilizzo delle aree verdi di pertinenza, inoltre dovrà essere verificato che gli scarichi delle acque reflue siano collegate ad idoneo di depurazione, nel rispetto delle vigenti norme di legge in materia.

La viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia le aree di intervento, potrà essere dotato di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento dei sottoservizi.

Ogni lotto potrà essere dotato di un unico accesso dalla viabilità provinciale, il progetto del medesimo dovrà essere sottoposto al Servizio Viabilità della Provincia di Asti, per essere preventivamente concordato ed autorizzato.

## **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE..**

Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizi ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa, quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e né moleste e terziarie in genere.

a) Residenziale . Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizi ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa, quali:

- istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive, ecclesiastiche, religiose e similari;
- attività indirizzate all'istruzione o alla formazione professionale;
- residenze collettive;
- Artigianali di servizio non nocive e né moleste costituite dalle attività artigianali per la produzione di servizi o beni che necessitano ai residenti in loco ad alla vita urbana come parrucchiere, calzolaio, panettiere e simili, servizi per l'igiene e la pulizia, ecc;
- commerciale per la vendita al dettaglio nel limite massimo degli esercizi di vicinato, come previsto nella documentazione tecnica relativa alla approvazione dei "Criteri commerciali, ai sensi del D.Lgs 114/98, approvati con D.C.C. n. 22 del 27/7/2011, ( ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio attività ~~relative a bar, ristoranti~~ di somministrazione di alimenti e bevande secondo i limiti dimensionali e tipologici previsti nella documentazione tecnica relativa alla approvazione dei "Criteri commerciali per tali attività,, approvati con D.C.C. n. 23 del 27/7/2011 , agenzie bancarie, assicurative, turistiche ed immobiliari);
- turistica e ricettiva (oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende anche le attività di ristorazione e bar -(sono esclusi i circoli privati);

b) Le aree risultanti libere sono adibite a parcheggio, a verde, nonché a giardino ovvero orto o lastricate quando di pertinenza degli edifici.

Sono incompatibili stalle, porcilaie, concimaie, ecc., attrezzature rurali ed altri bassi fabbricati incompatibili con la destinazione residenziale nonché attività di commercio all'ingrosso oltreché attività industriali.

### INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per le aree di completamento o nuovo impianto sono:

- . Ampliamento
- . Nuova costruzione e/o nuovo impianto
- . Demolizione

I contenuti, le prescrizioni e le modalità attuative dei singoli interventi sono quelli specificati agli artt. 15 e 16,17 e 18 delle presenti N.d.A..

Le opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g) e v), dell'art. 51 della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

1) Rapporto massimo di copertura: del lotto netto

costruibile	35%
libera	35%
a verde	30%

- 2) Altezza massima: come risulta dal cartiglio esistente sulle tavole di P.R.G.
- 3) Piani fuori terra: come risulta dal cartiglio esistente sulle tavole di P.R.G.
- 4) Distanze minime inderogabili:
  - dalle strade: 10.00 mt
  - dai confini: 5.00 mt.

I fabbricati eventualmente previsti potranno sorgere al confine purché l'altezza misurata all'estradosso della soletta di copertura non superi i 3.00 mt. dai fabbricati: 10.00 mt.

- 5) Tipologie edilizie: fabbricati isolati o case a schiera
- 6) Le strade residenziali veicolari dovranno essere bordate da filari di alberi, le recinzioni fra i lotti dovranno essere realizzate con siepi o con semplici cancellate, il cui basamento in muratura non potrà essere più alto di 0.60 mt misurati dal suolo.
- 7) Dovrà essere prevista la realizzazione di parcheggi privati in misura non inferiore a 1.00 mq per ogni 10.00 mc di costruzione.

### DENSITÀ' DI FABBRICAZIONE

L'indice di densità di fabbricazione è quello indicato dal cartiglio esistente sulle tavole di P.R.G.  
L'indice di fabbricazione è esteso all'intera superficie territoriale dell'area di nuovo impianto comprensiva di spazi pubblici, previa redazione di S.U.E. e cessione gratuita al comune, delle aree a servizi.

### CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEI MANUFATTI EDILIZI AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Elementi	Materiali
Copertura a falde semplici con pendenze continue	Struttura il legno: capriate, puntoni, travi, listelli. Struttura in latero cemento
Manto di copertura	Coppi alla piemontesi vecchi (recuperati)
Camini e/o comignoli	In mattoni vecchi con soprastante lastra in pietra di luserna e/o chiusura con mattoni malfatti di apposita forma.
Faldali, grondaie e discese	Rame, lamiera preverniciata Lamiera in acciaio colorato
Zoccoli	Altezza non superiore a m. 1,00 in pietra di Luserna o simile
Parapetti: muretto costruito ai	Mattoni vecchi;

bordi di strade, ponti, terrazze a riparo di eventuali cadute	Con ringhiera in ferro smaltato di fattura semplice e lineare; In calcestruzzo finito con intonaco in tinta con le facciate della costruzione
Ringhiere: parapetto metallico a protezione da eventuali cadute da mettere a scale, terrazzi, balconi e ballatoi	In ferro smaltato del tipo classico alla piemontese, possibilmente con bacchette verticali quadrate con mancorrente in piattina di ferro . In ferro smaltato di fattura semplice e lineare.
Finitura di facciata	Mattoni vecchi e/o malfatti, è assolutamente vietato il mattone paramano; Tutto simile per composizione e colore alla tipologia esistente sul territorio; Intonaco colorato come da piano del colore da adottarsi;
Serramenti	In legno con geolosie alla piemontese In legno con ante In bronzo oppure in alluminio elettroverniciato <sup>27</sup> muniti di serramenti esterni, eventuali grate e serrande avvolgibili, scorrevoli o a battente da apporsi a protezione e da sottoporsi al parere della Commissione Igienico Edilizia;
Portoni	In legno In struttura metallica con rivestimento ligneo In ferro del tipo classico alla piemontese, possibilmente con bacchette verticali quadrate e/o rotonde
Pavimentazioni esterne	In lastre di Luserna In cotto antico In porfido In acciottolato In ghiaietto In elementi autobloccanti antichizzati da sottoporre, previa presentazione di campionatura e colore, al parere della Commissione Igienico Edilizia
Marciapiedi	Il materiale dovrà essere valutato di volta in volta in funzione delle pavimentazioni pubbliche limitrofe. Da valutarsi e da sottoporre alla Commissione Igienico edilizia
Recinzioni	Con muretto o cordolo in mattoni vecchi e/o malfatti (è assolutamente vietato il mattone paramano), di altezza massima 0,60 m sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di 2,00. m; Con siepi mantenute ad una altezza massima di 2,00 m Con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a 2,00 m. In elementi prefabbricati di tipo ecologico ambientale e/o ingegneria naturalistica. <sup>28</sup>
Cancellate	In ferro smaltato, o altro materiale <sup>29</sup> tipico della zona.

<sup>27</sup>

Tali tipologie, corredate da campione del serramento e dal colore prescelto, dovranno essere sottoposte all'esame preventivo della Commissione Igienico Edilizio.

Pavimentazioni esterne in lastre di luserna; In cotto antico; In porfido; In acciottolato; In ghiaietto;

In elementi autobloccanti da sottoporre, previa presentazione di campionatura e colore, al parere della Commissione Igienico Edilizia. Il materiale dovrà essere valutato di volta in volta in funzione delle pavimentazioni pubbliche limitrofe. Da valutarsi e da sottoporre alla Commissione Igienico edilizia

Recinzioni con muretto o cordolo in mattoni vecchi e/o malfatti (è assolutamente vietato il mattone paramano), di altezza massima 0,60 m sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di 2,00. m; Con siepi mantenute ad una altezza massima di 2,00 m Con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a 2,00 m In cemento finito con intonaco colorato, di altezza massima 0,60 m sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di 2,00. m;

In elementi prefabbricati di tipo ecologico ambientale e/o ingegneria naturalistica

Cancellate in ferro smaltato, o altro materiale tipico della Zona.

<sup>28</sup> Da sottoporre al parere della Commissione Igienico Edilizia

<sup>29</sup> Da sottoporre al parere della Commissione Igienico Edilizia

## **AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ' PRODUTTIVE**

### **AREE INDUSTRIALI ARTIGIANALI COMMERCIALI**

#### **ART. 34 DISPOSIZIONI GENERALI**

Nelle aree destinate ad impianti produttivi i fabbricati sono adibiti alla produzione industriale o artigianale e ad attrezzature funzionali agli impianti, quali uffici, magazzini, parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense, attrezzature per l'approvvigionamento energetico, idrico, per la depurazione.

Sono definite:

- a) attività produttiva artigianale: attività di produzione, di beni o di servizi, aventi la dimensione propria dell'artigianato; nell'attività produttiva artigianale sono comprese le attività di ricerca ed amministrativa di supporto alla produzione di beni, nonché quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini;
- b) attività produttiva industriale: attività di produzione, di beni o di servizi; nell'attività produttiva industriale sono comprese le attività di ricerca, direzionali di supporto alla produzione di beni, nonché quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini;
- c) attività produttiva industriale ed artigianale ad alta tecnologia: essa ricomprende in relazione alla sua condizione tipica le attività elencate nelle precedenti lettere a) e b);

In dette aree è ammessa la realizzazione dell'abitazione del titolare o del personale di custodia.

La superficie destinata ad abitazione dovrà essere strettamente ragguagliata alle necessità abitative del titolare dell'azienda ed a quella di custodia e comunque non superiore a 150 mq. di superficie utile.

Sono consentiti impianti commerciali.

Le aree destinate agli impianti produttivi sono:

- aree di riordino, di completamento e di ampliamento;
- aree di nuovo impianto.

Il P.R.G. individua e norma altresì gli impianti in zona impropria che si confermano nella loro ubicazione (es. aziende vitivinicole, panifici,).

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche funzionali agli impianti produttivi quali parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi, mense e attrezzature varie, è stabilita nella misura minima del 20% della superficie destinata ai nuovi insediamenti.

Per gli impianti produttivi esistenti e confermati nelle aree di riordino e di completamento se gli interventi ammessi non giustificano autonome localizzazioni di attrezzature, il P.R.G. prevede generalmente che le predette dotazioni concorrano alla formazione delle aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse locale; in tale senso se ne ammette la monetizzazione.

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche funzionali ai nuovi impianti commerciali o all'ampliamento di quelli esistenti è stabilita nella misura minima del 100% della superficie lorda del pavimento; ditali aree almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

I contenuti e le prescrizioni specifiche attinenti le aree di riordino da attrezzare, le aree attrezzate di nuovo impianto, nonché gli impianti in zona impropria confermati nella loro ubicazione, sono quelli degli articoli seguenti.

Per ogni attività, anche già in atto, dovranno comunque essere rispettate le norme antinquinamento previste dalle vigenti disposizioni di legge regionale o nazionali

#### **ART. 35 AREE DI NUOVO IMPIANTO (N.I.)**

Il P.R.G. delimita le parti di territorio destinate ad insediamenti produttivi sulle quali sono da garantire:

la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune, atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro, all'efficienza dei processi produttivi, alla salvaguardia ambientale ed alle misure antinquinamento ed idonei collegamenti e trasporti ed adeguata disponibilità idrica e di energia elettrica.

Le aree di cui al presente articolo sono delimitate sulle tavole grafiche del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia. Sono aree di nuovo impianto, le aree contraddistinte con i numeri 1v, 2, 3, 5v.

## DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Nelle aree di cui al presente articolo i fabbricati sono adibiti alla produzione industriale o artigianale e ad attrezzature funzionali agli impianti quali magazzini, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense, attrezzature per l'approvvigionamento energetico, idrico, per la depurazione, nonché gli uffici e l'abitazione del titolare della azienda o del personale di custodia.

Sono consentiti impianti commerciali purché non si tratti di "supermercati alimentari".

## ATTIVITA' AMMESSE

Per le attività seguenti dovrà essere compiuta un'approfondita indagine sulla consistenza della portata delle falde acquifere:

Sono sottoposti al parere attività sia compreso tra i seguenti:

acciaierie;

cartiere;

rayon viscosa;

raffinazione dell'alluminio;

produzione e raffinazione dello zucchero;

fabbricazione di acetilene da metano e da virgin-nafta;

fabbricazione acetilene da carburo;

fabbricazione di etilene;

fabbricazione di gomma e di fibre sintetiche del Comitato Comprensoriale gli insediamenti produttivi quando il tipo di fabbricazione di trattrici, autocarri, autovetture.

Non sono ammesse nell'area di cui al presente articolo le seguenti attività, salvo che le misure antinquinamento adottate, siano giudicate adeguate dai competenti organi regionali contro l'inquinamento: produzione e raffinazione dello zucchero; lavorazioni di finissaggio, tintura e pretrattamenti; industria conciaria;

fabbricazione macchine agricole per movimento terra e trivellatrici stradali;

fabbricazione trattrici, autocarri, autovetture; chimica inorganica;

fabbricazione di acetilene da metano; fabbricazione di acetilene da virgin-nafta; fabbricazione acetilene da

carburo; fabbricazione di etilene; fabbricazione di fibre sintetiche; fabbricazione rayon; fabbricazione saponi;

fabbricazione nerofumo; lavorazioni complementari petrolifere; lavorazioni derivate dal metano i e 2;

fabbricazione detersivi; lavorazione derivati da cokeria; lavorazione derivati da virgin-nafta; fabbricazione

anticrittogamici; fabbricazione carta e cartone e carta di basso pregio; lavorazione del tabacco;

torrefazione del caffè; fabbricazione di oli; fabbricazione di conserve ittiche; industria siderurgica

tradizionale; industria siderurgica con forni elettrici; affinazione dell'acciaio;

fonderia di seconda fusione per usi propri e conto terzi; lavorazione minerali non ferrosi primari;

fabbricazione semilavorati di piombo, zinco, rame e loro leghe; fabbricazione cemento;

fabbricazione calce; fabbricazione gesso;

fabbricazione prodotti ceramici per edilizia ed usi igienico-sanitari; fabbricazione policarburati;

fabbricazione farmaceutici;

fabbricazione pneumatici.

## INTERVENTI AMMESSI

Nelle aree attrezzate di nuovo impianto, gli interventi ammessi sono:

- . Manutenzione ordinaria e straordinaria
- . Manutenzione straordinaria
- . Restauro conservativo scientifico
- . Restauro e Risanamento conservativo degli insediamenti realizzati
  
- . Ricostruzione
- . Ristrutturazione urbanistica
- . Ampliamento
- . Nuova costruzione e/o nuovo impianto
- . Demolizione

degli insediamenti realizzati, quando se ne manifesti la necessità.

Le opere di cui alle lettere a), b), o), d), e), f), g), p), t), u) e v) dell'ari. 51 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

i) rapporto di copertura del lotto netto:

costruibile : come indicato nell'apposito cartiglio sulla tavola di Piano

libera: come indicato nell'apposito cartiglio sulla tavola di Piano

a verde : come indicato nell'apposito cartiglio sulla tavola di Piano

2) altezza minima max mt. come indicato nell'apposito cartiglio sulla tavola di Piano

3) distanza minima inderogabile:

dalla strada mt. 10.00 o filo edilizio preesistente; dai confini mt. 5.00;

dai fabbricati : non minore dell'altezza del fabbricato antistante

4) la superficie utile dell'abitazione del titolare dell'azienda o del personale di custodia, per nuovi insediamenti non può superare i mq. 150;

5) per i servizi e le attrezzature eventualmente da prevedere sono da rispettare le seguenti norme:

-strade di collegamento e accessi strade statali o provinciali sezione utile non inferiore a mt. 8.00; gli accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni dagli assi esistenti;

-strade interne di servizio: sezione utile maggiore a mt 8

.aree per parcheggi: per gli insediamenti industriali e artigianali, 5% dell'area

totale (in ogni caso 15 mq. ogni 4 addetti con un minimo di 150 mq. disponibili);

Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi: le attuazioni delle previsioni edilizie nelle aree produttive sono subordinate al rispetto delle dotazioni minime di spazi pubblici, che non devono essere inferiori al 20% delle superfici territoriali delle aree produttive, in conformità a quanto stabilito al punto 2 del 1~ comma dell'art.21 della LR. 56177 quando non espressamente indicato sulle tav. di P.R.G.

6) sono assoggettate a convenzionamento ai sensi dell'ari. 53 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., da effettuarsi secondo la convenzione di indirizzo assunta dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 1/2/79 n. 438 C.R. 872, gli interventi attraverso i quali:

l'azienda che cede i propri immobili e non attua né rilocalizzazioni e né ristrutturazioni;

l'azienda che cedendo i propri immobili attua un programma di rilocalizzazione;

7) il perimetro delle aree di cui al presente articolo confinante con area di altra destinazione d'uso deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere anti rumore e antinquinamento con fasce a verde piantumate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto, a file sfalsate deve essere piantumato con alberi sempre verdi di alto fusto;

### AREE AD USO AGRICOLO

#### ART. 36 AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO

Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole.

Le aree destinate all'uso agricolo sono delimitate sulle tavole grafiche del P.R.G. ed individuate, per classi produttive, con la simbologia prevista per esse.

#### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Nelle aree di cui al presente articolo sono ammesse le opere destinate alla residenza rurale, le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati e degli agricoltori pari-time che abbiano il terreno necessario per minimo 100 giornate lavorative calcolate secondo lo schema regionale sia nel rispetto di cautele atte ad un corretto inserimento ambientale dei manufatti, che, per gli edifici rurali ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto quanto stabilito dal comma 120 dell'art.27 della L.R. 56177 s.m.i.

Per gli agricoltori pari-time si applica esclusivamente la normativa di cui alla lettera o), comma 3, ari. 25, L.R. 56/77 s.m.i.

Sono altresì ammessi gli impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori agricoli, singoli o associati.

All'interno degli edifici abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli sono ammesse attività a carattere commerciale al servizio delle attività agricole e della residenza, nel limite massimo degli esercizi di vicinato ( 150 mq. di superficie di vendita ).

Le attività di somministrazione di alimenti e bevande saranno ammesse solo a seguito di specifica variante al vigente PRGC che definisca puntualmente gli ambiti edificati al cui interno sono consentite tale destinazioni d'uso.

#### INTERVENTI AMMESSI

- . Manutenzione ordinaria e straordinaria
- . Manutenzione straordinaria
- . Restauro conservativo scientifico
- . Restauro e Risanamento conservativo
- . Ristrutturazione edilizia
- . Ricostruzione
- . Ampliamento
- . Nuova costruzione e/o nuovo impianto
- . Demolizione

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER TUTTE LE AREE AGRICOLE

1. I permessi di costruire per la edificazione nelle aree agricole di residenze rurali degli imprenditori agricoli e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo, e delle opere relative ai fabbricati e alle strutture direttamente destinate all'attività agricola, è subordinato alla dimostrazione dell'effettiva esistenza e permanenza di un'adeguata azienda agricola, intesa come complesso operante ed organizzato di fattori produttivi atti a produrre beni.

I permessi di costruire per le residenze rurali sono rilasciate:

- a) Agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle L.R. 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) Ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui al punto precedente e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- o) Agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 63/78 e s.m.i. e della lettera m) del 20 comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata;

1. 1) Il rilascio dei permessi di costruire per gli interventi di nuova costruzione nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto, che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18 comma del presente articolo;
- o) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17 comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., nel caso di nuova costruzione per la residenza rurale;
- d) le sanzioni, oltre a quelle previste a norma dell'art. 69 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. pa~ inosservanza degli impegni assunti;

l'atto è trascritto a cura dell'amministrazione comunale ed a~spese del concessionario, sui registri de)la proprietà immobiliare.

Valgono comunque le prescrizioni di cui al comma 7, art. 25, L.R. 56/77 s.m.i.

3. 2) E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 63/78 e s.m.i.; nei casi di cui alle lettere a), b), o) del 7A comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s. m. ed i..

4. 3) Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere la concessione onerosa la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte degli aventi causa del concessionario nell'ipotesi di cui alla lettera a) del comma 70 dell'art. 25 della L.R. 56/77 modificata e da parte del concessionario nell'ipotesi di cui alle lettere b) e o) del succitato 70 comma.

5. 4) Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui al precedente punto 1 2) gli interventi previsti dalle lettere o), d), e) dell'art. 9 della L. N. 10/77.

6. 5) La distanza minima dalle strade, che indipendentemente da quanto di seguito riportato non può essere comunque inferiore a quanto disposto dal D.L. 30.04.1992 nr.285 s.m.i. e dal DPR 495 del 16.12.1992 al TITOLO II Costruzione E Tutela Delle Strade Capo I, da osservarsi nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ed ampliamenti strade fronteggianti le non potrà essere inferiore a quella stabilita dall' Art. 26 del DPR succitato D.M. n. 1404 del 01 .04.1968, a seconda della categoria di appartenenza della strada:

- a) 60 m per le strade di tipo A;
- b) 40m per le strade di tipo B;
- c) 30 m per le strade di tipo C;
- d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle «strade vicinali» come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice;
- e) 10 m per le «strade vicinali» di tipo F.

Per le strade pedonali e veicolari, anche vicinali e private di sezione uguale a 5 mt, l'arretramento minimo è di mt 3.00;

- la distanza minima dai confini da osservarsi per le nuove costruzioni ed ampliamenti non potrà essere inferiore a mt 5.00;
  - la distanza minima tra fabbricati, da osservarsi per le nuove costruzioni ed ampliamenti non potrà essere inferiore a mt 10.00, salvo le ulteriori limitazioni di cui al successivo punto 6) del presente articolo; gli ampliamenti organici sono realizzabili in aderenza;
- Le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta,
- di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
- a) 5 m per le strade di tipo A, B; b) 3 m per le strade di tipo C, F.
- l'altezza massima ammessa per le nuove costruzioni ed ampliamenti è di mt 7.50;
  - il numero massimo di piani fuori terra ammesso per le nuove costruzioni è di 2 piani f.t.; la tipologia edilizia prevista per le nuove costruzioni è del tipo "fabbricati isolati".

### **ART. 36a: AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO DISPOSIZIONI RELATIVE AI FABBRICATI PER IL RICOVERO DEL BESTIAME**

Nelle aree agricole del PRG è consentita la realizzazione di stalle ed in genere di fabbricati per il ricovero e l'allevamento di bestiame.

Rientrano a tutti gli effetti nell'ambito dell'attività aziendale agricola gli allevamenti di bestiame relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore:

- la disponibilità di terreni agricoli in misura non inferiore ad un ettaro per 40q. di peso vivo di bestiame allevabile;
- la provenienza dell'alimentazione del bestiame dai terreni dell'azienda agricola in misura non inferiore ad 1/4 della complessiva necessaria alimentazione;

Devono intendersi terreni disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà, o di usufrutto, nonché quelli di cui l'allevatore è in grado di dimostrare l'esistenza di un contratto d'affitto o di appalto per la concimazione.

Le domande dirette ad ottenere il Permesso di costruire per la realizzazione d'interventi edilizi riguardanti gli allevamenti di bestiame dovranno essere corredate dagli estratti di mappa riproducenti i terreni disponibili per l'allevamento, distintamente indicati a seconda del titolo di disponibilità stesso; inoltre dovranno essere accompagnati dalla documentazione comprovante il titolo medesimo e da dichiarazione che espressamente indichi l'elenco degli stessi e li vincoli ad esclusivo uso dell'allevamento ed al conseguente smaltimento dei liquami e dei concimi in esso prodotti.

Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti su cui sono riportati i terreni che in sede di Permesso di costruire per la realizzazione di allevamenti vengono indicati come destinati all'allevamento medesimo.; tale archivio è aggiornato con continuità .

La nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati destinati all'allevamento di bestiame aventi dimensioni superiori a quelle rientranti nell'ambito dell'attività aziendale agricola, saranno subordinati alla presenza ed alla contestuale realizzazione delle necessarie opere urbanizzative, ivi compresi gli impianti tecnologici idonei ad evitare ogni forma d'inquinamento.

Dovranno obbligatoriamente piantumare lungo il perimetro delle aree interessate fasce di alberature al alto fusto di essenze forti, tipiche della zona aventi una profondità minima di mt. 10 ed a file sfalsate, ed inoltre dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- distanza dal perimetro delle porzioni di territorio classificate “urbanizzati ed urbanizzanti” e da aree cartograficamente vincolate dal PRG come “Standard urbanistici” : mt. 100 per bovini ed equini a stabulazione chiusa ed aperta; mt. 500 per allevamenti di ovini, suini e polli.
- Le distanze di cui sopra non si applicano se l'allevamento non supera 2 capi equini o bovini o suini o piccoli animali per uso famigliare.
- distanza dai confini di proprietà: mt. 5.00
- distanza dall'alloggio per la custodia: mt. 5.00
- distanza tra fabbricati di proprietà diverse: mt. 10.00

6) Nella eventuale costruzione di nuove stalle e negli ampliamenti ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- la distanza da stalle, concimaie, pozzi neri, ect. Non deve essere inferiore a mt. 25,00 (radiali) nei confronti di edifici abitabili situati all'interno della stessa azienda e a mt. 100,00 (radiali) nei confronti di edifici abitabili all'esterno dell'azienda che nel caso di porcilaie sono elevati a mt.200,00 (radiali);
- la distanza tra i serbatoi dell'acqua potabile e le stalle, concimaie, pozzi neri, ect. Non deve essere inferiore a mt. 50,00 (radiali).

### **ART. 36 b: AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO DISPOSIZIONI RELATIVE AI FABBRICATI DI SERVIZIO**

Nella aree agricole del PRG è consentita la realizzazione di impianti, attrezzature e fabbricati a servizio dell'attività agricola quali concimaie, fienili, silos, porticati, tettoie, magazzini, serre.

La nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati destinati ai fabbricati di servizio sono soggette alle seguenti limitazioni:

- rapporto di copertura: 1/3 del lotto interessato;
- altezza massima: mt. 7,50;
- distanza dalle fronti : mt. 10,00
- distanza dai confini di proprietà: mt.5,00
- distanza dall'alloggio per la custodia: mt. 5.00
- distanza tra fabbricati di proprietà diverse: mt. 10.00
- distanza dal perimetro delle porzioni di territorio classificate “urbanizzati ed urbanizzanti” e da aree cartograficamente vincolate dal PRG come “Standard urbanistici” e per la costruzione di concimaie, mt. 150,00

Le dimensioni dei fabbricati e delle opere soggetto del presente articolo devono essere proporzionate a quella dell'azienda che devono servire; il rispetto di tale proporzione è accertata ai fini del rilascio dell'atto di assenso dal Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia e tenuto conto della natura dell'attività agricola, del tipo di produzione effettuata e di ogni altro elemento utile di valutazione.

In tali aree agricole del PRG è sempre consentita indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola e della qualità professionale dell'interessato, la costruzione di piccoli fabbricati di servizio dei fondi -uso ricovero attrezzi agricoli, box per cavalli, deposito purché:

- la costruzione sia subordinata ad un lotto minimo d'intervento di 5.000 mq. di terreni agricoli in proprietà;
- i fabbricati non vengano costruiti a confine
- la superficie coperta non sia superiore a 40 mq;
- l'altezza massima sotto gronda non superi mt. 2.40;
- siano costituiti da un solo piano fuori terra anche se localizzati su terreni acclivi;
- il paramento esterno sia in mattoni faccia a vista tipo antico o intonacato in tinta tipica locale;
- il tetto sia realizzato in struttura lignea a doppia falda, tipo capanna, con copertura in coppi;

## **ART. 36c: AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE RESIDENZE RURALI**

Nelle aree destinate ad attività agricola la nuova edificazione di residenze è consentita con le modalità ed i limiti previsti dall'art. 25 L.R. 56/77 s.m.i. e della legge 133/94 relativamente ai requisiti di ruralità, nel rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura: 1/3 del lotto interessato
- distanza dai confini di proprietà: mt. 5.00

distanza da pareti finestrate. mt. 10.00

- la distanza da stalle, concimaie, pozzi neri, ect. Non deve essere inferiore a mt. 25,00 (radiali) nei confronti di edifici abitabili situati all'interno della stessa azienda e a mt. 100,00 (radiali) nei confronti di edifici abitabili all'esterno dell'azienda che nel caso di porcilaie sono elevati a mt.200,00 (radiali);
- la distanza tra i serbatoi dell'acqua potabile e le stalle, concimaie, pozzi neri, ect. Non deve essere inferiore a mt. 50,00 (radiali).

Fatti salvi i disposti di cui all'ari. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., è consentita la realizzazione di un volume abitativo:

- non superiore a 500 mc quando la quantità di “giornate lavorative” annue sia pari o superiore a 120 ma inferiore a 300;
- non superiore a 1000 mc quando la quantità di “giornate lavorative” annue sia pari o superiore a 300 ma inferiore a 1000;
- oltre le 1000 “giornate lavorative” in ogni caso il volume abitativo al servizio dell'azienda non deve essere nel complesso superiore a 1.500 mc.

Ai fini della definizione del volume residenziale realizzabile con gli interventi ammessi è prevista l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui o situati in Comuni limitrofi.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

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

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture di cui alla lettera g) del 20 comma dell'ari. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., anche se comprese nel corpo di fabbrica dell'abitazione.

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

Analogamente, non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture ed attrezzature di cui alla lettera g) del 20 comma dell'ari. 25 L.R. 56/77 s.m.i., i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali.

### **ALTRI INTERVENTI AMMESSI**

Sul patrimonio edilizio esistente non destinato al servizio della agricoltura o per gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle aziende agricole sono ammessi i seguenti interventi:

- . Manutenzione ordinaria e straordinaria
- . Manutenzione straordinaria
- . Restauro conservativo scientifico
- . Restauro e Risanamento conservativo
- . Ristrutturazione edilizia
- . Ricostruzione
- . Ampliamento
- . Demolizione

Gli interventi di ampliamento potranno interessare i volumi rustici e comunque quelle parti dell'edificio, chiuse e o aperte, originariamente non destinate all'abitazione ma ad essa contigui, e saranno soggetti alle seguenti prescrizioni operative:

- volumetria ammissibile: 20% del volume del fabbricato residenziale da ampliare con un massimo di mc 300; 75 mc sono comunque consentiti;
- rapporto di copertura massimo: la superficie dell'ampliamento sommata alla superficie dei fabbricati esistenti non potrà superare il 50% della superficie del lotto;

- altezza massima ammissibile: non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti
- distanze minime inderogabili:
- da strade: 0.00 m nel rispetto del filo edilizio preesistente;
- da confini: 0.00 mt o mt. 5.00;
- da fabbricati: 10.00 mt tra pareti finestrate. E' ammessa la costruzione per muro comune o in aderenza;
- piani fuori terra massimi ammessi: non superiore a quelli circostanti residenziali.

Nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia e consentita la sopraelevazione del tetto nella minima misura atta a garantire le altezze richieste per l'abitabilità dei piani già esistenti nel fabbricato i limiti di mt. 1,00 complessivi; le sopraelevazioni consentite dovranno comunque ripristinare la sagoma del tetto, il manto di copertura in cotto originale e l'orditura in legno. Qualora la sopraelevazione interessi una porzione limitata questa dovrà comunque essere coordinata con i caratteri complessivi dell'edificio.

Gli interventi edilizi di ricostruzione sono ammessi nelle condizioni stabilite per il centro storico (degrado statico) e nei casi del comma 100 dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.

L'intervento di demolizione va limitato alle superfetazioni e/o alle strutture abbandonate non più utilizzabili per altre destinazioni compatibili con la zona agricola.

#### AREE BOSCADE

Per le aree a coltura boschiva, delimitate in cartografia del P.R.G., valgono le norme di cui al comma dell'art. 30 della L.R. 56/77. Pertanto sono escluse nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione.

### **ART. 36d: AREE AGRICOLE SPECIALI**

Nelle aree agricole speciali valgono le stesse regole delle aree agricole ma non sono consentite localizzazioni di infrastrutture agricole.

La normativa a cui sono sottoposte le aree boscate e quella del precedente articolo 19a.

### **ALTRE DESTINAZIONI D'USO**

#### **ART. 37 AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ' ED ACCESSIBILITÀ'**

Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale, le aree destinate alla viabilità ed accessibilità.

I tracciati viari in progetto possono subire variazioni senza che le stesse richiedano adozione di variante al P.R.G. in vigore in sede di progettazione esecutiva all'interno dell'area che le fasce di rispetto delimitano, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Nella realizzazione degli interventi che il P.R.G. e sue varianti prevedono i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti, ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove previste.

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G. a protezione dei nastri e degli incroci stradali.

Nelle aree agricole negli interventi di nuova edificazione, devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali ove detti arretramenti non siano stati definiti topograficamente dal P.R.G., indipendentemente da quanto di seguito riportato non può essere comunque inferiore a quanto disposto dal D.L. 30.04.1992 nr. 285 s.m.i.

per le strade pedonali e veicolari, anche vicinali e private di sezione inferiore a 5.00 mt, arretramenti di mt 3.00;

per le strade di qualunque tipo di sezione superiore a 5.00 mt, gli arretramenti sono quelli di cui al D.M. 30aprile 1992 n. 285 e s.m. ed i.

Le fasce di rispetto di cui ai commi precedenti dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate.

A titolo precario può essere concessa la costruzione di impianti per la distribuzione dal carburante; potranno altresì essere ubicati impianti e infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto di energia, con esclusione delle sottostazioni elettriche.

Nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo sono ammesse anche le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

Gli edifici rurali, ad uso residenziale e non, esistenti all'interno delle fasce di rispetto veicolare possono essere autorizzati ad aumenti di volume nel rispetto delle densità fondiariae stabilite per le aree

agricole e comunque in misura non eccedente il 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno in ogni caso avvenire sul lato opposto a quello della struttura viaria.

Nel recupero degli edifici rurali, per le operazioni di ricostruzione (A4), è ammissibile lo spostamento dell'edificio, all'interno del lotto al di fuori delle fasce di rispetto stradale.

E' altresì ammessa nelle fasce di rispetto veicolare l'esecuzione di recinzioni, comunque con arretramento di mt 2.50 dal ciglio delle strade veicolari e mt 1.50 dai passaggi pedonali con l'impegno da parte del concessionario alla demolizione senza indennizzo del manufatto e alla cessione gratuita dell'area a semplice richiesta del Comune.

## **ART. 38 AREE DI RISPETTO**

Il P.R.G. individua le aree di rispetto cimiteriale; in esse è vietata l'edificazione se non per l'ampliamento del cimitero, in esecuzione di progetto a norma del paragrafo 16 del R.O. n. 1880/42, o per la realizzazione di attrezzature pubbliche nelle aree che il P.R.G. e sue varianti indicano con destinazione a verde pubblico.

E' ammesso un utilizzo delle fasce di rispetto diverse da quello agricolo esclusivamente in attuazione di previsioni di viabilità e per la formazione di aree verdi attrezzate secondo le previsioni del P.R.G..

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione (AO) e ristrutturazione edilizia, senza incrementi di volume.

Nelle fasce di rispetto degli impianti di depurazione, alle pubbliche discariche alle opere di presa degli acquedotti, vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno; dette aree sono inedificabili, salvo per i manufatti necessari alle funzionalità dell'impianto.

Tali fasce di rispetto, ove non individuate dal P.R.G., e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti valori minimi

- . per gli impianti di depurazione: mt 100.00
- . per le pubbliche discariche: mt 1000.00 dagli abitati
- . per le opere di presa degli acquedotti: mt 200.00.

Nei confronti di elettrodotti sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime dalla proiezione della linea del suolo:

- . mt 25.00 per parte, per impianti da 50 a 380 KV;
- . mt 50.00 per parte, per impianti oltre 380 KV.

In esse non sono consentiti interventi di nuova edificazione se non per impianti funzionali alle linee, nè la coltivazione arborea.

## **ART. 39 AREE A VERDE PRIVATO**

Ogni fabbricato soggetto ad intervento di ristrutturazione edilizia, sito in qualsiasi zona del PRG dovrà attrezzare ad area verde una superficie pari o superiore al 20% della superficie scoperta del lotto.

Tali aree sono considerate parte integrante dell'ambiente e perciò dovranno essere mantenute allo stato attuale in maniera decorosa.

Sono consentite solo quelle operazioni che maggiormente possano valorizzare l'ambiente come la sistemazione a giardino o a parco degli attuali orti e vigne; sarà consentito l'inserimento di attrezzature private sportive come piscine, campi da tennis, bocce, ecc.

Sono pure ammesse limitate strutture di servizio quali spogliatoi, centrali termiche, servizi igienico.

Per tutti gli interventi ammessi sarà necessario presentare appositi progetti che illustrino chiaramente, attraverso piante, sezioni e planimetrie quotate la futura sistemazione

In ogni caso è vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto, quali ippocastani pini, abeti, querce ecc

Nelle nuove sistemazioni si dovranno preferire le piantumazioni di alberi nostrani.

## **DISPOSIZIONI FINALI**

### **ARI. 40 DEROGHE**

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente alla distanza prescritta dai confini e dai cigli stradali, alle fasce di rispetto, alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie.

I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'ari. 3 della L. n. 1357/55; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

### **ART. 41 NORME IN CONTRASTO CON IL P.R.G.**

Ogni norma che risulti in contrasto con gli elaborati di P.R.G. o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G., fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

Sono comunque fatti salvi i disposti di cui alla legge 24.03.1989 n. 122 e s.m. ed i.

### **ART. 42 ABITABILITÀ' ALTEZZA MINIMA DI VANI RESIDENZIALI**

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani, è stabilita in mt 2.70, diminuita a mt 2.50, media, nelle mansarde.

### **ART. 43 CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEI MANUFATTI EDILIZI**

Nelle operazioni da eseguirsi nelle aree edificate di interesse ambientale e nelle aree di utilizzo funzionale del patrimonio edilizio esistente, sono da osservare le norme di cui ai commi seguenti.

I muri degli edifici dovranno essere finiti a intonaco civile a vista o tinteggiati nei colori classici piemontesi (ocra, paglierino, aragosta o simili) salvo casi di preesistenza di diversi elementi caratteristici; è consentito l'uso del calcestruzzo armato a vista.

Non sono ammessi rivestimenti tipo clinker, listelle di cotto, in pietra naturale e in altri materiali prefabbricati (plastiche, ecc.).

Sono permessi zoccoli in pietra a lastre verticali di larghezza minima cm. 50 limitatamente ad altezze non superiori a mt. 1.00 dal piano esterno di calpestio.

E' fatto obbligo di adeguamento dei colori ai tipi sopraindicati, del ripristino delle facciate 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 mancorrente in piattina di ferro.

Le falde dei tetti devono risultare semplici nella loro concezione geometrica ed avere pendenze continue, con inclinazione non superiore a 25°, senza brusche variazioni tese soltanto ad un maggiore recupero volumetrico del sottotetto.

Il tetto deve essere realizzato con coperture di tegole curve tipo coppi.

I serramenti delle abitazioni dovranno essere muniti di persiane alla piemontese o ante o persiane ripiegabili in legno, protette con vernici trasparenti o colorate preferibilmente di verde o marrone scuro.

Le nuove costruzioni fuori da suddette aree dovranno in linea di massima 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 facile e chiara comprensione, sono consentite delle deroghe alle norme di cui al presente articolo.

### **ART. 44 CHIUSURA PIANO PILOTI**

Previo destinazione ad uso pubblico di portici coperti e del pagamento dei relativi oneri a chi ne farà richiesta entro un anno dall'entrata in vigore del P.R.G. potrà essere concesso, qualora ciò sia deliberato dal Consiglio Comunale, la chiusura di piani a piloti di edifici esistenti per la realizzazione di locali ad uso

commerciale e direzionale tale operazione sarà consentita previa presentazione di S.U.E. a mezzo del quale verrà anche definita puntualmente la profondità dei portici di cui al precedente comma, tenendo conto dell'interno architettonico e previa verifica dell'indice di densità fondiaria del P.R.G.C..

## **ART. 45 PARCHEGGI**

Per gli edifici residenziali privi di autorimesse, nella dotazione di mq per ogni 10 mc (L. 122/89), è consentito raggiungere tale dotazione purché le relative strutture siano completamente interrato

## **ART. 46 AREE SOGGETTE A PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA**

Per le aree soggette a dissesto o potenzialmente dissestabili od esondabili valgono le indicazioni degli elaborati geologici e quanto previsto nei pareri espressi dai Settori Regionali Prevenzione Territoriale de Rischio Geologico Aree di Asti, Biella e Vercelli e Pianificazione e Difesa del Suolo espresse dalla relazioni geologico-tecnica redatta dal Geologo A. Tisconi così classificate:

### Classe di edificabilità 2

Sono quelle esenti da condizionamenti morfologici e idrogeologici negativi e quelle gravate da condizionamenti geologici negativi, ma edificabili con opportune indagini geognostiche da eseguirsi prima della fase di progettazione o con accorgimenti tecnici di carattere edile, come previsto dal D.M. 11/3/198E Sono state poste in questa classe anche tutte le zone con pendenza fino al 20%.

Tutte le aree destinate a insediamenti produttivi e quelle destinate a insediamenti residenziali ricadono in tale classe.

Tutti gli interventi edificatori dovranno essere subordinati al rispetto della normativa vigente (D.[~ 11.03.1988), lasciando al geologo incaricato dello studio del sito la scelta delle indagini geotecniche d'esperire.

Si consigliano, a seconda dei casi, prove penetrometriche dinamiche e/o sondaggi geognostici meccanici a rotazione accompagnati da opportune analisi geotecniche di laboratorio per la determinazione dei parametri geomeccanici del terreno nei casi particolarmente problematici.

### Classe di edificabilità 3A1

In questa classe sono state incluse le fasce di territorio che circondano i dissesti sui versanti secondo un intorno significativo ai fini della sicurezza e tre aree (considerate potenzialmente instabili) ubicate a SW e SE del concentrico e a N del cimitero. Sono previsti solamente interventi di riassetto territoriale e tutela del patrimonio esistente e non sono possibili nuove costruzioni nè pubbliche nè private.

Nelle aree "Fa" sono esclusivamente consentiti:

- . gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- . gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 L.5 agosto 1978 n.457;
- . gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- . gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- . le opere di bonifica e di sistemazione dei movimenti franosi;
- . le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee.

Nelle aree "FO", oltre agli interventi precedenti, sono consentiti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti all'lettere b) e c) dell'alt 31 della L.5 agosto 1978, n.457, senza aumenti di superficie e volume;
- . gli interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti (ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro) connessi ad esigenze delle attività e degli uni in atto;

. l'ampliamento e la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico esistenti, purchè compatibili con lo stato di dissesto esistente.

. Classe di edificabilità 3A2

Appartengono a questa classe tutte le aree franose, alcuni colamenti lenti quiescenti ubicati ovest del concentrico e la fascia esondabile di fondovalle posta lungo il T. Grana.

Quest'ultima area va considerata inedificabile (area EeA) perchè potenzialmente coinvolta da fenomeni di pericolosità elevata.

Nelle aree "EeA" sono esclusivamente consentiti:

- . gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- . gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della Legge n.457/78,;

- . gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- . gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- . i cambi colturali, purchè non interessanti un'ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda;
- . gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- . le opere di difesa e di sistemazione idraulica;;
- . la realizzazione di nuovi interventi infrastrutturali e nuove opere pubbliche a condizione che sia dimostrata l'assenza di alternative di localizzazione.

### Indicazioni sulle aree destinate a nuovi insediamenti

Le indicazioni necessarie ed utili per le prescrizioni tecniche, da fornire all'atto del rilascio del permesso di costruire da parte dell'Amministrazione, sono state redatte nelle schede riassuntive che fanno parte dello studio geologico allegato alla variante al PRGC.

## **ART. 47- ADEGUAMENTO DEL SETTORE COMMERCIALE E CRITERI PER L'INSEDIAMENTO DELLE ATTI VIIA'COMMERCIALI AI SENSI DEL D.LGS 31 .3.98 N.114 DEL 29.10.99 E L.R. 12.11.99 N.28**

Con D.C.C. n. 22 del 27 luglio 2011, sono stati approvati i criteri commerciali comunali, ai sensi del D.Lgs n.114/98, della L.R. n.28/99 e s.m.i. e della D.C.R. 24 marzo 2006 n. 59 – 10831.

Con tale Deliberazione viene riconosciuto l' "Addensamento storico rilevante, A1" che comprende al suo interno il vecchio nucleo storico, perimetrato ai sensi dell'art.24 della LR n.56/77 e s.m.i.

I limiti cartografici della perimetrazione commerciale "Addensamento storico rilevante" sono riportati nella Tavola 3.10, scala 1:2.000, della presente Variante.

La Variante al vigente P.R.G.C., ai sensi della L.R. n.28/99 e s.m.i. definisce ulteriormente la vocazione commerciale del territorio comunale prevedendo per le singole aree urbanistiche le possibilità di insediamento delle attività commerciali al dettaglio e le relative norme per la realizzazione delle aree a parcheggio, al fine di garantire agli operatori una pluralità di alternative di scelta per le tipologie distributive.

### DEFINIZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI

Ai sensi dell'art.4, comma 1, lettere d), e), f) del Decreto legislativo n.114/98, gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio, nei Comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti sono così

classificati:

Esercizi di vicinato

Quelli con superficie di vendita non superiore a 150 mq.

Medie strutture di vendita

Quelli con superficie di vendita compresa tra 151 mq. e 1500 mq.

Grandi strutture di vendita

Quelli con superficie di vendita superiore a 1500 mq.

Centro commerciale

Come definito dall'art. 6 dell'Allegato "A" alla D.G.R. 8/2/2010, n. 85-13268, è la destinazione d'uso "commercio al dettaglio" che rende conforme l'insediamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande; il Comune, sentito il parere delle organizzazioni delle imprese del settore più rappresentative a livello provinciale, ha adottato "I criteri per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande con propria D.C.C. n.23 del 27 luglio 2011, che si intendono richiamati.

### STANDARD URBANISTICI E FABBISOGNO DI PARCHEGGI

Le N.T.A. definiscono, conformemente ai disposti del 1° comma, punto 3, e del 2° comma dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive e quello di cui all'art.8 dell'Allegato A "Indirizzi generali e criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande", alla D.G.R. 8/2/2010, n. 85-13268,

La dotazione minima di aree per servizi pubblici, relative agli insediamenti commerciali al dettaglio è così definita all'art.21 della L.r. n.56/77 e s.m.i.

100mq./100 mq. di superficie lorda di pavimento, per gli interventi di nuovo impianto di cui all'articolo 13, 3° comma lettera g) della L.R. n.56/77 e s.m.i.

80mq./100 mq. di superficie lorda di pavimento, per gli interventi all'interno dei centri storici, e di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'articolo 13, 3° comma lettere e) ed f), della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla "superficie di somministrazione", così come definita dall'art.4 dell'Allegato "A" alla D.G.R. 8/2/2010, n. 85-13268 è obbligatorio e non derogabile; la quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'art. 21 c.1 e c.2 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 25, c.1 c 2 della DCR n. 563 – 13414/99 e s.m.i. è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 41 sexies della L. 1150/42, così come modificato dall'art. 2 della L. 122/89.

Essa viene così determinata :

All'interno dell'Addensamento A1

$S < 25$  (esclusivo rispetto dei disposti dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.)

$25 < S < 50 \quad N = 1 + 0,08 (S - 25)$

$50 < S < 100 \quad N = 3 + 0,1 (S - 50)$

$S > 100 \quad N = 8 + 0,12 (S - 100)$

Nelle aree urbane esterne all'addensamento

$S < 35$  (esclusivo rispetto dei disposti dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.)

$35 < S < 50 \quad N = 1 + 0,08 (S - 35)$

$50 < S < 100 \quad N = 3 + 0,1 (S - 50)$

$S > 100 \quad N = 8 + 0,12 (S - 100)$

Nelle aree extraurbane esterne ad addensamenti e localizzazioni

$S < 35$  (esclusivo rispetto dei disposti dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.)

$35 < S < 50 \quad N = 1 + 0,1 (S - 35)$

$50 < S < 100 \quad N = 3 + 0,1 (S - 50)$

$S > 100 \quad N = 8 + 0,12 (S - 100)$

Tali Norme prevedono inoltre le possibilità di monetizzazione delle aree per servizi pubblici, sopra citate, limitatamente agli interventi compresi all'interno del Centro Storico e delle Aree di ristrutturazione, per tutti gli interventi all'interno delle restanti aree urbanistiche dovrà essere individuata una idonea area da cedere o assoggettare all'uso pubblico, previa definizione delle modalità di attuazione da predisporre in una convenzione urbanistica o atto di impegno unilaterale allegato al Permesso di costruire o ad altro titolo abilitativo al contempo vigente.

“Il fabbisogno dei posti parcheggio” relativi agli esercizi di somministrazione ( determinati nel rispetto dei limiti sopra definiti ), ubicati all'interno dell'addensamento storico rilevante” è monetizzabile, contribuendo alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento per la realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica dedicati alla zona di insediamento.

#### NORME GENERALI DI RACCORDO CON L'ART. 36 “ATTIVITA' COMMERCIALI” DEL P.T.P.

La Variante in oggetto non individua ambiti edificabili di nuova previsione, la zonizzazione commerciale viene calata sull'attuale previsione urbanistica vigente.

Tutti gli interventi di nuova costruzione, che prevedono insediamenti di tipo commerciale, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni normative:

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

. gli ambiti territoriali oggetto di intervento, nel loro insieme, dovranno prevedere un unico accesso, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su viabilità anche di III e IV livello nel caso vengano realizzati nuovi interventi e/o modificate le condizioni di accesso alle aree da viabilità provinciale, le relativi progettazioni dovranno essere poste all'attenzione del Servizio Viabilità della Provincia di Asti, per essere preventivamente concordate ed autorizzate; dovrà inoltre essere verificata, in accordo con l'Amministrazione comunale, la eventuale necessità di prevedere, sulla viabilità privata e su quella pubblica fronteggiante l'area di intervento, eventuali spazi di sosta per i mezzi pubblici, aree ecologiche e marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;

. all'interno degli ambiti territoriali di intervento, almeno il 10% della superficie fondiaria dovrà essere destinata a verde privato, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada, l'eventuale stoccaggio all'aperto di prodotti o materiali dovrà essere previsto in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature.

. la progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate alla realizzazione di strutture commerciali, dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi preesistenti.

Nel caso di nuovi insediamenti, dovranno essere previste misure di mascheramento e la realizzazione di barriere visive ( per l'intero edificio e per le relative aree di stoccaggio all'aperto di prodotti e materie prime) attraverso la piantumazione di specie arboree ed arbustive autoctone ( anche di alto fusto ), in modo da garantire l'integrazione con il paesaggio circostante.

#### **ART. 48- RISPETTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO APPROVATO**

Le definizioni uniformate dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici del Regolamento Edilizio Comunale sono quelle del Regolamento Edilizio Tipo approvato dalla Regione Piemonte con DCR 29/07/1999, n.548-9691, e prevalgono su qualsiasi altra disposizione ad esse contraria.

Ai sensi dell'art. 12 par. 5 della L.R. 19/99 e s.m. ed i. le presenti norme di attuazione recepiscono le definizioni del Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. n.25 del 2.10.2000 conforme al Regolamento Edilizia "Tipo" Regionale.

Le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Comunale dovranno essere adeguate o rettifiche in funzione delle prescrizioni del Regolamento Edilizia nel caso che tale regolamento fosse variato o sostituito in sede di Consiglio Comunale.

Le norme del Regolamento Edilizia devono essere obbligatoriamente rispettate negli interventi edilizi.

#### **ART. 49- ALLEGATI E DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA PER IL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il Permesso di Costruire dovrà essere corredato dalla documentazione , elaborati grafici e dichiarazioni stabilite dal Regolamento Edilizia comunale approvato al Titolo II " Adempimenti amministrativi e tecnici"

#### **ART. 50 AUTORIZZAZIONE REGIONALE ALL'INSEDIAMENTO COMMERCIALE**

Con D.C.C. n. 22 del 27 luglio 2011, sono stati approvati i criteri commerciali comunali, ai sensi del D.Lgs n.114/98 , della L.R. n.28/99 e s.m.i. e della D.C.R. 24 marzo 2006 n. 59 – 10831.

Con tale Deliberazione viene riconosciuto l' "Addensamento storico rilevante, A1" che comprende al suo interno il vecchio nucleo storico, perimetrato ai sensi dell'art.24 della LR n.56/77 e s.m.i.

I limiti cartografici della perimetrazione commerciale "Addensamento storico rilevante" sono riportati nella Tavola 3.10 , scala 1:2.000, della presente Variante.

La Variante al vigente P.R.G.C., ai sensi della L.R. n.28/99 e s.m.i. definisce ulteriormente la vocazione commerciale del territorio comunale prevedendo per le singole aree urbanistiche le possibilità di insediamento delle attività commerciali al dettaglio e le relative norme per la realizzazione delle aree a parcheggio, al fine di garantire agli operatori una pluralità di alternative di scelta per le tipologie distributive.

#### DEFINIZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI

Ai sensi dell'art.4, comma 1, lettere d), e), f) del Decreto legislativo n.114/98, gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio, nei Comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti sono così classificati:

Esercizi di vicinato

Quelli con superficie di vendita non superiore a 150 mq.

Medie strutture di vendita

Quelli con superficie di vendita compresa tra 151 mq. e 1500 mq.

Grandi strutture di vendita

Quelli con superficie di vendita superiore a 1500 mq.

Centro commerciale

Come definito dall'art. 6 dell'Allegato "A" alla D.G.R. 8/2/2010, n. 85-13268, è la destinazione d'uso "commercio al dettaglio" che rende conforme l'insediamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande; il Comune, sentito il parere delle organizzazioni delle imprese del settore più rappresentative a livello provinciale, ha adottato " I criteri per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande con propria D.C.C. n.23 del 27 luglio 2011.

#### STANDARD URBANISTICI E FABBISOGNO DI PARCHEGGI

Le N.T.A. definiscono, conformemente ai disposti del 1° comma, punto 3, e del 2° comma dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive e quello di cui all'art.8 dell'Allegato A " Indirizzi generali e criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande", alla D.G.R. 8/2/2010, n. 85-13268.

La dotazione minima di aree per servizi pubblici, relative agli insediamenti commerciali al dettaglio è così definita all'art.21 della L.r. n.56/77 e s.m.i.

100mq./100 mq. di superficie lorda di pavimento, per gli interventi di nuovo impianto di cui all'articolo 13, 3° comma lettera g) della L.R. n.56/77 e s.m.i.

80mq./100 mq. di superficie lorda di pavimento, per gli interventi all'interno dei centri storici, e di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'articolo 13, 3° comma lettere e) ed f), della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla "superficie di somministrazione", così come definita dall'art.4 dell'Allegato "A" alla D.G.R. 8/2/2010, n. 85-13268 è obbligatorio e non derogabile; la quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'art. 21 c.1 e c.2 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 25, c.1 c 2 della DCR n. 563 – 13414/99 e s.m.i. è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 41 sexies della L. 1150/42, così come modificato dall'art. 2 della L. 122/89.

Essa viene così determinata :

All'interno dell'Addensamento A1

$S < 25$  ( esclusivo rispetto dei disposti dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.)

$25 < S < 50 \quad N = 1 + 0,08 ( S - 25 )$

$50 < S < 100 \quad N = 3 + 0'1 ( S - 50 )$

$S > 100 \quad N = 8 + 0,12 ( S - 100 )$

Nelle aree urbane esterne all'addensamento

$S < 35$  ( esclusivo rispetto dei disposti dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.)

$35 < S < 50 \quad N = 1 + 0,08 ( S - 35 )$

$50 < S < 100 \quad N = 3 + 0'1 ( S - 50 )$

$S > 100 \quad N = 8 + 0,12 ( S - 100 )$

Nelle aree extraurbane esterne ad addensamenti e localizzazioni

$S < 35$  ( esclusivo rispetto dei disposti dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.)

$35 < S < 50 \quad N = 1 + 0,1 ( S - 35 )$

$50 < S < 100 \quad N = 3 + 0,1 ( S - 50 )$

$S > 100 \quad N = 8 + 0,12 ( S - 100 )$

Tali Norme prevedono inoltre le possibilità di monetizzazione delle aree per servizi pubblici, sopra citate, limitatamente agli interventi compresi all'interno del Centro Storico e delle Aree di ristrutturazione ( vedere successivo art. 26 della presenti N.d.A.), per tutti gli interventi all'interno delle restanti aree urbanistiche dovrà essere individuata una idonea area da cedere o assoggettare all'uso pubblico, previa definizione delle modalità di attuazione da predisporre in una convenzione urbanistica o atto di impegno unilaterale allegato al Permesso di costruire o ad altro titolo abilitativo al contempo vigente.

"Il fabbisogno dei posti parcheggio" relativi agli esercizi di somministrazione ( determinati nel rispetto dei limiti sopra definiti ), ubicati all'interno dell'addensamento storico rilevante" è monetizzabile, contribuendo alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento per la realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica dedicati alla zona di insediamento.

#### NORME GENERALI DI RACCORDO CON L'ART. 36 "ATTIVITA' COMMERCIALI" DEL P.T.P.

La Variante in oggetto non individua ambiti edificabili di nuova previsione, la zonizzazione commerciale viene calata sull'attuale previsione urbanistica vigente.

Tutti gli interventi di nuova costruzione, che prevedono insediamenti di tipo commerciale, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni normative:

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

. gli ambiti territoriali oggetto di intervento, nel loro insieme, dovranno prevedere un unico accesso, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su viabilità anche di III e IV livello nel caso vengano realizzati nuovi interventi e/o modificate le condizioni di accesso alle aree da viabilità provinciale, le relativi progettazioni dovranno essere poste all'attenzione del Servizio Viabilità della Provincia di Asti, per essere preventivamente concordate ed autorizzate; dovrà inoltre essere verificata, in accordo con l'Amministrazione comunale, la eventuale necessità di prevedere, sulla viabilità privata e

su quella pubblica fronteggiante l'area di intervento, eventuali spazi di sosta per i mezzi pubblici, aree ecologiche e marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;

. all'interno degli ambiti territoriali di intervento, almeno il 10% della superficie fondiaria dovrà essere destinata a verde privato, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada, l'eventuale stoccaggio all'aperto di prodotti o materiali dovrà essere previsto in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature.

. la progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate alla realizzazione di strutture commerciali, dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi preesistenti.

Nel caso di nuovi insediamenti, dovranno essere previste misure di mascheramento e la realizzazione di barriere visive ( per l'intero edificio e per le relative aree di stoccaggio all'aperto di prodotti e materie prime) attraverso la piantumazione di specie arboree ed arbustive autoctone ( anche di alto fusto ), in modo da garantire l'integrazione con il paesaggio circostante.