

COMUNE DI REFRANCORE

PROVINCIA DI ASTI

**VARIANTE di adeguamento al PAI
(PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO)**

PROGETTO DEFINITIVO

oggetto

Norme tecniche di attuazione - Testo integrato

aggiornamento cartografico novembre 2013

IL SINDACO :

IL SEGRETARIO COMUNALE :

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO :

IL PROGETTISTA :

Arch. Ezio Bardini

Via Brofferio, 100
14100 - Asti
tel. 0141 53.02.04
fax 0141 59.90.64
mail: ezio.bardini@libero.it

ADOTTATA CON D.C.C n° :

APPROVATA CON D.C.C n° :

La presente costituisce edizione revisionata delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Refrancore.

Le parti di testo aggiunto e modificato con la Variante specifica di adeguamento al PAI adottata, sono sostanzialmente collocate all'art. 21 bis e vengono rappresentate con carattere *in corsivo, rosso*; mentre le parti barrate rappresentano il testo eliminato.

| Le barrature laterali evidenziano ed isolano le parti variate.

Indice

PARTE PRIMA

TITOLO I

- Art. 1 Finalità, obiettivi, criteri del Piano e della normativa
- Art. 2 Definizioni
- Art. 3 Destinazioni d'uso
- Art. 4 Tipi di intervento
- Art. 5 Prescrizioni costruttive
- Art. 6 Documentazione da allegare alle domande di intervento per gli edifici di pregio e caratterizzanti il tessuto storico
- Art. 7 Attuazione del P.R.G.

TITOLO II

Aree normative

Classificazione, regole e parametri di trasformazione

- Art. 8 Aree normativa classificazione
- Art. 9 Aree di antico impianto
- Art. 10 Area consolidata residenziale mista
- Art.10 bis Area commerciale di consolidamento
- Art. 11 Area residenziale di nuovo impianto
- Art. 12 Area per attività produttive e commerciali
- Art. 13 Nuclei rurali
- Art. 14 Area agricola
- Art. 15 Area boscata
- Art. 16 Area di tutela paesaggistica ambientale

TITOLO III

Aree per servizi

- Art. 17 Aree per servizi pubblici
- Art. 18 Aree per la viabilità

TITOLO IV

Ambiente e paesaggio

- Art. 19 Ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico
- Art. 20 Norme di tutela ambientale

TITOLO V

Prescrizioni particolari

Art. 21 Fasce di rispetto e vincoli

Art.21 Bis Normativa Geologica e Classi di edificabilità

Art. 22 Chioschi, edicole, impianti di distribuzione di carburante, verande e tende, de-hors

Art. 23 Apertura di strade private

TITOLO VI

Disposizioni transitorie e finali

Art. 24 Facoltà di deroga

Art. 25 Norme abrogate

Art. 26 Consultazione delle tavole di Piano

TITOLO VII

Attività commerciali al dettaglio in sede fissa soggette alla disciplina del d.lgs 114/98

Art. 27 Ambito di applicazione

Art. 28 Riconoscimento delle zone di insediamento commerciale

Art. 29 Compatibilità territoriale dello sviluppo

Art. 30 Ammissibilità dell'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio nelle aree del Piano regolatore

Art. 30bis Destinazioni d'uso

Art. 31 Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta

Art. 32 Verifiche di impatto ambientale

Art. 33 Programmi integrati di rivitalizzazione delle realtà minori

Art. 34 Rimandi normativi

TITOLO I

Art. 1 Finalità, obiettivi, criteri del Piano e della normativa

- 1 Le finalità, gli obiettivi, i criteri di progetto e di intervento, le motivazioni del P.R.G. sono specificati nella Relazione Illustrativa secondo quanto previsto dalla Legge Urbanistica Regionale (L.U.R.).
- 2 L'uso del territorio è disciplinato secondo "aree normative" diversamente classificate in funzione dei caratteri insediativi delle destinazioni d'uso e degli indirizzi di piano.
- 3 Gli edifici esistenti alla data di adozione del piano, in contrasto con le destinazioni di area e con i tipi edilizi previsti, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.
- 4 Con riferimento al nuovo Piano Territoriale regionale – adottato con D.G.R. 16-10273 del 16/12/2008 – si applicano le disposizioni di cui all'art. 46 (Norme Transitorie) delle N.d.A..
- 5 Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale – adottato con D.G.R. 53-11975 del 04/08/2009 – non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del codice D.Lgs. 42/2004, interventi in contrasto con le prescrizioni dei articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33, in esso contenute, in quanto sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art. 143, comma 9 del medesimo Codice.

Art. 2 Definizioni

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

2 1) Area normativa
parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di Piano, la cui trasformazione è disciplinata dal Piano con parametri e norme di attuazione omogenee (area di antico impianto, area consolidata residenziale e mista, area residenziale di nuovo impianto, nuclei rurali, area per attività produttive di nuovo impianto, aree agricole, area boscata, area di tutela ambientale, area per servizi, aree per la viabilità).

3 2) Intervento edilizio
complesso delle operazioni volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

4 3) Strumenti urbanistici esecutivi
per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuno strumento urbanistico esecutivo si rimanda alla relativa disciplina della L.U.R.

5 4) Destinazioni

La destinazione d'uso in atto di un immobile o di un'unità immobiliare e' quella stabilita dalla licenza edilizia o dalla concessione o dall'autorizzazione e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti

6 Ai sensi dell'articolo 8 della L.R. 8/7/1999 n. 19, costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a concessione, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle categorie o delle sottoclassi definite al successivo articolo 3.

7 Il cambio d'uso può effettuarsi soltanto nel rispetto e in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali. Il mutamento di destinazione d'uso finalizzato all'insediamento di strutture destinate ad attività commerciali al dettaglio in sede fissa avviene nel rispetto :

- delle disposizioni contenute nel Titolo VII delle presenti norme di attuazione;
- delle "norme per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa soggette alla disciplina del d.lgs 114/98" dettate con apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, assunta coerentemente al D.Lgs n. 114/98, alla L.R. n. 28/99 ed agli indirizzi generali ed ai criteri di programmazione urbanistica commerciale contenuti nella Deliberazione del Consiglio Regionale 29.10.99 n. 563: 13414 e s.m.i.;
- dei commi 7°, 8°, 9° e 10° dell'articolo 26 della L.R. n° 56/1977 e s.m. ed i., così come modificati dalla L.R. 28/99

8 5) Superficie Territoriale (mq) (S.T.)
somma delle superfici fondiari (SF) destinate all'edificazione e delle superfici per l'urbanizzazione primaria, secondaria e indotta.

9 6) Superficie Fondiaria (mq) (S.F.)
superficie edificabile relativa agli edifici, detratte le aree per le urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte.

10 7) Superficie coperta (mq) (S.C.)
L'area della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle pareti perimetrali

o, in loro mancanza, dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti, con l'esclusione delle proiezioni di parti esterne (sporti, cornicioni, pensiline, ecc.) fino a m 1,50 sempre che non costituiscano volume.

- 11 8) Superficie lorda di pavimento (mq) (S.L.P.):
La superficie lorda di pavimento è la somma delle superfici lorde di pavimento di tutti i piani, fuori e sottoterra (compresi i vani scala e gli ascensori), delimitata dal perimetro esterno di ciascun piano, compreso il sottotetto (a partire da una altezza libera interna di mt 1,80) ed escluse sia le superfici relative ai volumi tecnici emergenti dal coperto del fabbricato (extra corsa ascensori, pianerottoli di arrivo della scala di accesso al coperto, impianti tecnologici) per un massimo di mq 0,05 per ogni mq di superficie utile del relativo fabbricato che quelle relative ai porticati pubblici, di uso pubblico, di uso comune degli utenti di edifici residenziali ed ai porticati di uso privato fino a un massimo di mq 0,50 per ogni mq di superficie utile del fabbricato di cui costituisce pertinenza. Sono escluse altresì le coperture di terrazzi esistenti.
- 8 bis) Superficie utile netta (mq) (S.U.N.):
La superficie utile netta è la somma delle superfici nette di tutti i piani, entro e fuori terra, sottotetto utilizzabile compreso, ricavate deducendo da quelle lorde, così come definite dal precedente punto 8, tutte le superfici non destinate al calpestio.
Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino a una profondità massima di 0,40 m e come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.
- 8 ter) Superficie utile abitabile (mq) (S.u.):
La superficie utile abitabile è la somma delle superfici di pavimento degli alloggi, rampe e pianerottoli di scale compresi, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di logge e balconi;
- 8 quater) Superficie utile di vendita (S.u.v.):
Vedi art.5 *all. A D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.*
- 12 9) Utilizzazioni edificatorie (mc) (Volume)
Volume edificabile (mc) definito dal prodotto della superficie territoriale (ST) o fondiaria (SF) per l'indice, rispettivamente di densità territoriale (I.T.) o fondiario (I.F.).
- 13 10) Rapporto di copertura (%) (R.C.)
L'incidenza percentuale della Superficie coperta (S.C.) rispetto alla Superficie Fondiaria (S.F.).
- 14 11) Verde privato
Area libera da qualsiasi costruzione, sistemata a verde o coltivata ad orto, con presenza di alberature e arbusti; sono ammesse costruzioni in sottosuolo o emergenti dalla quota zero delle strade o cortile circostante, per un'altezza non superiore a m. 0,80 destinate ad autorimesse purché ricoperte da strato di terreno dello spessore minimo di cm 50 atto alla formazione del verde.
Le relative rampe ed i volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione sono da scomputare dalla superficie a verde privato.
- 15 12) Parcheggio privato
Per parcheggio privato si intendono gli spazi da destinare alla sosta di veicoli in sopra o sottosuolo soggetti o meno a vincoli di pertinenza.

- 16 13) Altezze (ml) (H):
E' misurata per ciascuna fronte a partire dal livello medio degli spazi perimetrali immediatamente adiacenti marciapiedi - per edifici prospettanti su suolo pubblico - cortili o terreno naturale - per edifici prospettanti su suolo privato, quale risultante esattamente dagli elaborati di progetto presentati in sede di richiesta dei permessi edilizi, sino all'estradosso dell'ultimo piano orizzontale o sino al piano di imposta interno, nel caso di copertura inclinata.
Per la verifica del solo parametro dell'altezza massima delle fronti degli edifici, non devono essere considerate le altezze relative alle porzioni di facciate libere, corrispondenti a locali seminterrati, purché tali porzioni non eccedano il 20% della superficie della facciata interessata.
- 17 14) Volumetria (mc) (V)
Il volume è dato dalla somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento di ogni piano per la relativa altezza lorda (il cui valore è pari alla differenza di quota tra il pavimento in esame e quello del successivo, compreso cioè lo spessore del solaio).
Per l'ultimo piano l'altezza da computare è quella intercorsa dal piano di calpestio all'estradosso del solaio di copertura misurato nel suo punto medio, nel caso di coperto inclinato.
È considerato Volume esistente quello di edifici parzialmente crollati purché sia chiaramente identificabile nel suo complesso dalle murature perimetrali esistenti e dalle rispettive altezze e purché risultino individuabili planimetricamente a Catasto Terreni alla data di approvazione del P.R.G.C.; Il recupero di tale volume potrà avvenire attraverso un intervento di ristrutturazione e di ricostruzione con identità di sedime, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 5.
- 20 Non costituiscono volumetria, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali:
- 21 1) i porticati aperti nei limiti di cui al precedente punto 8;
- 22 2) le superfici adibite a parcheggi, autorimesse nel limite max di 1 mq/10 mc di volume e i relativi spazi di manovra in sottosuolo o in soprasuolo , questi ultimi solo se legati da vincolo pertinenziale a unità residenziali (L. 122/89);
- 23 3) i locali destinati alla installazione di impianti tecnologici (di riscaldamento e condizionamento, cabine elettriche, locali macchine, ascensori, ecc.) non compresi nel corpo principale del fabbricato;
- 24 4) i locali sottotetto anche con rifiniture ed impianti tecnici e servizi igienici, purché collegati con l'unità immobiliare sottostante di cui devono costituire accessorio e pertinenza e purché aventi altezza utile interna compresa entro tetti di pendenza 1/2, partenti da cornici di gronda ipotetiche aggettanti m 0,80 dal filo facciata all'intradosso della copertura;
- 24 4 bis) i locali sottotetto non collegati all'unità immobiliare sottostante, purché privi di rifiniture e di impianti tecnici ed igienici e purché compresi entro tetti di pendenza 1/2, partenti da cornici di gronda ipotetiche aggettanti m 0,80 dal filo facciata all'intradosso della copertura;
- 25 5) locali destinati all'attività agricola in area agricola (fienili, silos, serre, stalle, ...);
- 26 6) locali accessori (cantine, ripostigli, lavanderie, locali di sgombero) alla residenza, realizzati in sottosuolo.
- 27 15) Filo stradale
Limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le pertinenze, così come definito nel codice della strada.
- 28 16) Filo edilizio

Limite della fascia non edificabile su cui devono attestarsi gli edifici, ove prescritto.

- 29 17) Distanza minima dal filo stradale e dal filo edilizio (ml)
Distanza minima dal limite più esterno del corpo dell'edificio, con esclusione di fregi, cornicioni, balconi fino a un max di mt. 1,50.
- 30 18) Distanza minima da confini privati (ml) (D.C.)
Distanza minima dell'edificio dai confini privati, misurata dal limite più esterno degli eventuali corpi aggettanti chiusi o aperti, con l'esclusione di fregi, cornicioni e balconi aperti aggettanti per una misura non superiore a m. 1,50 dai confini.
In caso di maggiore sporgenza la distanza è da misurarsi dall'estremità dell'aggetto.
- 31 19) Distanza minima tra fabbricati (ml) (D.F.)
Distanza minima tra le pareti confrontanti degli edifici o, in loro mancanza, tra i piani circoscritti alle strutture verticali, con l'esclusione di fregi, cornicioni e balconi aperti, fino a m. 1,50.
- 32 20) Indice di edificabilità territoriale (mc/mq) (I.T.)
Rapporto tra la volumetria e la Superficie Territoriale (S.T.) interessata dall'intervento. Esprime il volume max in mc costruibile per ogni mq di sup. territoriale.
- 20 bis) Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)
Esprime la superficie lorda di pavimento (Sep) max in mq, costruibile per ogni mq di sup. territoriale.
- 33 21) Indice di edificabilità fondiario (mc/mq) (I.F.)
Rapporto tra la volumetria e la Superficie Fondiaria (S.F.) interessata dall'intervento. Esprime il volume massimo in mc, costruibile per ogni mq di sup. fondiaria.
- 21bis) Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)
Esprime la sup.lorda di pavimento (Sep) max in mq costruibile per ogni mq di sup. fondiaria.
- 34 22) Indice di superficie abitativa
Superficie lorda di pavimento o volume che compete mediamente ad ogni abitante insediato o insediabile. Il valore medio a Refrancore è stabilito pari a 45 mq/ab. convenzionalmente corrispondente a 135 mc/ab per ogni abitante insediato e 33 mq/ab corrispondente a 100 mc/ab per ogni nuovo abitante da insediare. Tali indici sono da applicarsi per il calcolo della capacità insediativa residenziale e per il dimensionamento dei servizi.
- 35 23) Aree di pertinenza urbanistica delle costruzioni
Superfici territoriali e fondiari asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria.
In caso di frazionamento di aree si fa riferimento, al fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare, tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime aree e previa verifica della volumetria esistente effettuata in base ai parametri edilizi ed urbanistici vigenti all'atto del rilascio della licenza e/o concessione edilizia originaria. Per edifici preesistenti la verifica è fatta in base ai parametri del presente Piano.
- 36 24) Edifici uni o bifamiliari

Edifici residenziali composti da una o due unità immobiliari ad uso abitazione.

- 37 25) Parametri di trasformazione
Si articolano in:
- Parametri urbanistici:
a) superficie fondiaria e territoriale;
b) indice di edificabilità territoriale e fondiario e indice di utilizzazione territoriale e fondiaria;
c) indice medio di superficie abitativa;
d) destinazioni d'uso;
e) dotazione di servizi prevista nel Piano.
- 38 - Parametri edilizi:
a) rapporto di copertura;
b) dotazione di aree a verde privato;
c) dotazione di superficie a parcheggio privato;
d) altezza dei fabbricati;
e) numero dei piani consentito;
f) distanza fra i fabbricati e da confini;
g) distanza dal filo stradale o filo di fabbricazione.
- 39 26) Basso fabbricato
costruzione avente altezza non superiore a m. 3, a destinazione non residenziale. Concorre, se non diversamente specificato nelle aree normative di appartenenza, alla verifica del rapporto di copertura e alla verifica dell'indice di utilizzazione territoriale e/o fondiaria.
- 40 Il basso fabbricato deve essere realizzato in materiali tradizionali: mattone a vista o intonacato.
Nell'area di antico impianto e in area agricola le coperture e i serramenti devono uniformarsi alle prescrizioni costruttive contenute all'art. 5, 1° comma punti c) e g).
- 40bis 26bis) Gazebi
E' consentito, escludendole dall'applicazione dei parametri edilizi e urbanistici, l'utilizzo di strutture in profili metallici o in elementi in legno, con copertura in tessuto (anche plastificato), per la realizzazione di spazi coperti ("gazebi") per la migliore fruibilità degli spazi esterni di servizio alle abitazioni, nel rispetto, in ogni caso, dei rapporti di fruizione estetica dei fabbricati esistenti.
La nuova struttura dovrà essere aperta su tutti i lati.
Gli interventi dovranno essere dimensionalmente limitati complessivamente a 15 mq di superficie e altezza non superiore a 2,30 m misurati all'imposta della copertura.
Gli interventi non potranno essere estesi a tutto il territorio comunale ma limitati a lotti pertinenti a fabbricati a destinazione residenziale.
- 41 27) Costruzioni interrato
costruzioni o loro parti che non emergono dal livello originario del terreno o del terreno a sistemazione avvenuta.
Tali costruzioni concorrono con esclusione di quelle di cui al precedente punto 22/2 e 26 alla determinazione della S.L.P. e agli indici di utilizzazione territoriale e/o fondiaria e non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.
Le costruzioni interrato sono ammesse solo se pertinenti o accessorie ad edifici o attrezzature principali fuori terra.

42 I parametri di cui ai punti 17, 18 e 19 riportati nelle diverse aree normative sono da applicarsi come "distanze minime".

Art. 3 Destinazioni d'uso

1 Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8 della L.R. 8/7/99, n. 19, le destinazioni d'uso degli edifici sono suddivise in 7 categorie indicate con lettere alfabetiche (classi) o sigle alfanumeriche (sottoclassi), corrispondenti ad 7 diverse classi di attività, e, fatte salve ulteriori specificazioni introdotte nelle singole aree normative, si individuano come segue.

2 A. Destinazione residenziale

classe di attività che definisce l'uso di immobili per civile abitazione.

Sono inclusi nella destinazione residenziale gli spazi di pertinenza quali cantine, soffitte, autorimesse e altri spazi (anche di uso comune) quali depositi, spazi per lo svago e il tempo libero individuale e collettivo.

Ai sensi del 1° comma – lettera g) dell'articolo 56 della L.R. 56/77 e s.m.e i., si intendono per spazi di pertinenza quelli costituenti a catasto servizio complementare e che siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate all'art. 51

Ai fini della determinazione della condizione di "pertinenza", nei casi in cui non possa essere definito catastalmente la condizione di servizio complementare, è richiesta la presentazione di un "atto di vincolo pertinenziale" registrato e trascritto sui Registri Immobiliari.

3 B. Destinazione produttiva, industriale o artigianale

classe di attività che definisce l'uso di immobili per attività industriali ed artigianali di produzione di beni.

Nella destinazione produttiva, industriale o artigianale sono comprese tutte le attività che facciano parte del ciclo produttivo di un'azienda industriale od artigianale, quali, ad esempio :

° le attività amministrative;

° le attività direzionali;

° le attività di ricerca;

° le attività di stoccaggio di merci e di gestione di magazzini;

nonché gli spazi di servizio all'attività principale, quali, ad esempio, rimesse per veicoli o mezzi d'opera, tettoie per deposito di merci o servizi tecnologici.

Ai fini urbanistici, le attività di stoccaggio di merci e di gestione di magazzini sono equiparate a destinazioni d'uso industriali od artigianali, anche nel caso di aziende che effettuino la propria attività principale in altri luoghi.

Nella destinazione produttiva industriale ed artigianale sono comprese le attività di vendita di prodotti a favore di dipendenti, da effettuarsi, conformemente alle disposizioni dell'articolo 16 del D.Lgs n. 114/98, in locali non aperti al pubblico, che non abbiano accesso dalla pubblica via.

4 C. Destinazione commerciale

classe di attività che definisce l'uso di immobili per attività di commercio di merci.

La destinazione commerciale è suddivisa in due sottoclassi di attività così definite :

C.1 Destinazione commerciale al dettaglio in sede fissa

Per commercio al dettaglio in sede fissa s'intende l'attività svolta da chiunque, professionalmente, acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda su aree private direttamente al consumatore finale.

Nella destinazione commerciale al dettaglio sono comprese tutte le attività compresenti che risultino di supporto all'attività commerciale al dettaglio principale, quali, ad esempio :

- le attività amministrative;
- le attività direzionali;
- le attività di stoccaggio di merci e di gestione di magazzini.

nonché gli spazi di servizio all'attività principale, quali, ad esempio, cantine, soffitte e altri spazi (anche di uso comune) quali depositi, spazi per lo svago e il tempo libero individuale e collettivo, servizi tecnologici, etc.

L'insediamento di strutture commerciali per la vendita al dettaglio soggette alla disciplina di cui al Decreto Legislativo 114/98 avviene nel rispetto delle previsioni cartografiche e normative del Piano regolatore generale (con particolare riferimento al Titolo VII delle norme di attuazione) e delle "norme per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa soggette alla disciplina del d.lgs 114/98" definite da specifica Deliberazione del Consiglio Comunale di Refrancore, assunta coerentemente al D.Lgs n. 114/98, alla L.R. n. 28/99 ed agli indirizzi generali ed ai criteri di programmazione urbanistica commerciale definiti dalla Deliberazione del Consiglio Regionale 29.10.99 n. 563-13414 e s.m.i.

Ai soli fini urbanistici, sono equiparate a destinazioni d'uso commerciali al dettaglio le attività artigianali di servizio (quali, ad esempio, lavanderie, attività di parrucchiere, fotografo, etc.), quelle di vendita di servizi (quali, ad esempio, gli sportelli bancari, le agenzie assicurative, turistiche, immobiliari, etc.), nonché quelle sportive e per l'impiego del tempo libero (palestre e circoli ricreativi privati, etc.).

C.2 Destinazione commerciale all'ingrosso

Per commercio all'ingrosso s'intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

Nella destinazione commerciale all'ingrosso sono comprese tutte le attività compresenti che risultino di supporto all'attività commerciale all'ingrosso principale, quali, ad esempio :

- le attività amministrative;
- le attività direzionali;
- le attività di stoccaggio di merci e di gestione di magazzini.

nonché gli spazi di servizio all'attività principale, quali, ad esempio, cantine, soffitte e altri spazi (anche di uso comune) quali depositi, spazi per lo svago e il tempo libero individuale e collettivo, servizi tecnologici, etc.

5

D. Destinazione turistico ricettiva

classe di attività che definisce l'uso di immobili per attività di tipo ricettivo alberghiero, di ristorazione, bar e circoli privati, di residenza comunitaria attrezzata (quali case di riposo per anziani, collegi, case di cura, case protette, strutture di riabilitazione per disabili e per ex tossico-dipendenti, etc.) comprensive dei necessari servizi.

Nella destinazione turistico ricettiva sono comprese tutte le attività compresenti che risultino di supporto all'attività turistico ricettiva principale, quali, ad esempio :

- le attività amministrative;
 - le attività direzionali;
 - le attività di stoccaggio di merci e di gestione di magazzini.
- nonché gli spazi di servizio all'attività principale, quali, ad esempio, cantine, soffitte e altri spazi (anche di uso comune) quali depositi, spazi per lo svago e il tempo libero individuale e collettivo, servizi tecnologici, etc.

- 6 E. Destinazione direzionale
classe di attività che definisce l'uso di immobili per funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti privati articolati, nonché per attività di direzionalità privata, propria delle libere professioni.
Sono inclusi nella destinazione direzionale gli spazi di pertinenza quali cantine, soffitte, autorimesse e altri spazi (anche di uso comune) quali depositi, spazi per lo svago e il tempo libero individuale e collettivo.
Ai sensi del 1° comma – lettera g) dell'articolo 56 della L.R. 56/77 e s.m.e i., si intendono per spazi di pertinenza quelli costituenti a catasto servizio complementare e che siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate all'art. 51
Ai fini della determinazione della condizione di "pertinenza", nei casi in cui non possa essere definito catastalmente la condizione di servizio complementare, é richiesta la presentazione di un "atto di vincolo pertinenziale" registrato e trascritto sui Registri Immobiliari.
- 7 F. Destinazione agricola
classe di attività che definisce l'uso di immobili per attività di coltivazione, di allevamento, agrituristiche e zootecniche, ivi comprese le attività di conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli tipici locali, del bestiame e dei prodotti dell'allevamento, purchè in funzione della produttività di un'azienda agricola.
Nella destinazione agricola sono comprese tutte le attività compresenti che risultino di supporto all'attività principale, definite dall'articolo 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
- 8 Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8 della L.R. 8/7/1999 n. 19, costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a concessione, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle categorie o delle sotto-classi di attività definite dal presente articolo.
- 9 L'istanza di concessione, conforme alla normativa urbanistica ed edilizia, si intende accolta qualora l'autorità comunale non si pronunci entro novanta giorni dalla presentazione. Il silenzio assenso non si forma per gli interventi su immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089 (Tutela delle cose di interesse artistico o storico) e 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali), e successive modifiche ed integrazioni.
- 10 E' fatta salva la prescrizione del primo comma, lettera a) dell'articolo 48 della l.r. 56/1977, come modificato dall'articolo 44 della legge regionale 6 dicembre 1984, n. 61
- 11 I mutamenti delle destinazioni d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono onerosi solo nei casi in cui si verifichi il passaggio dall'una all'altra delle categorie elencate dal presente articolo.

- 12 L'onerosità delle concessioni edilizie e' commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto. Il concessionario e' tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo.

Art. 4 Tipi di intervento

1 I tipi di intervento previsti sono:

2 a) Manutenzione ordinaria

A. Finiture esterne

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Opere ammesse

riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, e precisamente pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere, ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, riparazione e sostituzione di grondale, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

B. Elementi strutturali

fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

Opere ammesse

riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimenti dei caratteri originari.

C. Finiture interne

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Opere ammesse

riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.

D. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

Opere ammesse

riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

E. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici, impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi.

Opere ammesse

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 e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, sempre che non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

3 b) Manutenzione straordinaria

A. Finiture esterne

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Opere ammesse

rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere, coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

B. Elementi strutturali

fondazioni, strutture portanti orizzontali e verticali, scale e rampe, tetto.

Opere ammesse

consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

C. Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne

Opere ammesse

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.

D. Tramezzi e aperture interne

Opere ammesse

realizzazione o eliminazione 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.

E. Finiture interne

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Opere ammesse

riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Opere ammesse

installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

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 ed aeriformi.

Opere ammesse

installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. 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 (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnolo-

gici, 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 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 e commerciale.

4 c) Restauro conservativo

A. Finiture esterne

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Opere ammesse

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 e ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

B. Elementi strutturali

fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto.

Opere ammesse

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 parte di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio.

C. Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni

Opere ammesse

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 originali. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

D. Tramezzi e Aperture interne

Opere ammesse

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 e 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.

E. Finiture interne

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Opere ammesse

restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Opere ammesse

realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai punti precedenti B. e D.

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 ed aeriformi.

Sono ammesse

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.

5

d) Risanamento conservativo

A. Finiture esterne

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Opere ammesse

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 ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

B. Elementi strutturali

fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

Opere ammesse

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. E' 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 integrazioni degli elementi strutturali, purché impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' 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.

C. Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni

Opere ammesse

ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originali. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

D. Tramezzi ed aperture interne

Opere ammesse

ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti. Tuttavia per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e 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.

E. Finiture interne

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Opere ammesse

ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

F. Impianti ed apparecchi Igienico-sanitari

Opere ammesse

realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.

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 ed aeriformi

Opere ammesse

installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. 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 (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 sulla 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.

6 e1) Ristrutturazione edilizia di tipo A

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

A. Finiture esterne

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Opere ammesse

rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

B. Elementi strutturali

fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

Opere ammesse

consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di 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. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

C. Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni

Opere ammesse

conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

D. Tramezzi e aperture interne

Opere ammesse

sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

E. Finiture interne

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Opere ammesse

rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Opere ammesse

realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G. impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

Opere ammesse

installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente anche 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.

e2) Ristrutturazione edilizia di tipo B

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

A. Finiture esterne

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Opere ammesse

rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

B. Elementi strutturali

fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

Opere ammesse

consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti della quota di imposta dei tetti, con un massimo di m. 1 (al fine di migliorare la condizione igienico sanitaria e funzionale) e delle scale. E' 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 all'esterno dei fabbricati.

C. Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni

Opere ammesse

valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazione ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

D. Tramezzi e aperture interne

Opere ammesse

sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

E. Finiture interne

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Opere ammesse

rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Opere ammesse

realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

Opere ammesse

installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

7 f) Sostituzione edilizia

Sono interventi di sostituzione edilizia quelli che riguardano la conservazione soltanto volumetrica di fabbricati esistenti, in funzione di validi rapporti di-

mensionali e spaziali dell'ambiente urbano e paesistico. Pertanto la ricostruzione dovrà essere preceduta da un'attenta individuazione dei valori ambientali - sia di natura architettonica che naturale - entro cui il nuovo fabbricato andrà a collocarsi; la destinazione dovrà essere omogenea, funzionale o compatibile con le previsioni dello Strumento Urbanistico Generale relative alla zona.

L'intervento di sostituzione edilizia non è ammesso per gli edifici di pregio e per gli edifici di impianto rurale da valorizzare, rustici compresi, ricadenti sia nel Centro Storico che nelle zone perimetrata e in area agricola.

L'intervento di sostituzione edilizia, là dove consentito, deve essere eseguito nel rispetto delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini, previste nella zona in cui ricade l'intervento.

8 g) Completamento

Sono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, nuova costruzione, su porzioni del territorio già parzialmente edificate che per le aree residenziali sono realizzati esclusivamente all'interno dei lotti di completamento in area residenziale mista e nei lotti di ricomposizione residenziale dei nuclei rurali, disciplinati da specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.

8bis h) Ampliamento

Sono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su edifici esistenti, al fine di incrementare la superficie utile abitabile (S.u.) e/o la volumetria (V) preesistenti, (così come definiti dal precedente articolo 2) disciplinati dai parametri urbanistici ed edilizi delle aree normative di PRG o da specifiche prescrizioni relative alla quantificazione dell'incremento consentito. Esso può avvenire con le seguenti modalità :

1. con una nuova costruzione orizzontale e/o verticale nel limite di densità fondiaria di area, oppure in assenza di tale possibilità, a mezzo di ampliamenti della superficie utile abitabile (S.u.), ammessi a tantum, sino ad un massimo del 20% della superficie abitabile (S.u.) esistente; Questi ampliamenti sono sempre regolati dai parametri edilizi di area; 25 mq di superficie abitabile (S.u.) equivalenti a 75 mc utili, sono comunque sempre consentiti.
2. con il recupero, per le destinazioni d'uso ammesse nelle aree normative individuate dal PRG, di edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole o di edifici destinati a magazzini, sia aggregati, che distaccati da edifici preesistenti.

9 i) Demolizione

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 di 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 alla legge 1089/1939 e 1497/1939.

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 parte.

10 j) Nuovo impianto

Sono gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate per realizzare nuove costruzioni, disciplinati con appositi indici, parametri e prescrizioni tipologiche.

11 k) Cautele da osservare

Per gli edifici di pregio e impianto rurale da valorizzare le presenti definizioni devono far riferimento alle tre parti con cui sono stati contraddistinti gli edifici (esterno degli edifici su spazio pubblico e fronti degli edifici verso spazi privati, interno degli edifici).

Art. 5 Prescrizioni costruttive

1 Tutti gli interventi sugli edifici di pregio e di antico impianto rurale da valorizzare, nonché tutti gli interventi nell'area di antico impianto devono rispettare le seguenti prescrizioni:

a) Le facciate degli edifici, sia verso via che verso spazi interni, devono uniformarsi, per la dimensione, le proporzioni e la modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, agli edifici circostanti di pregio o di impianto rurale da valorizzare.

b) I materiali di finitura devono essere quelli tradizionali, intonaco o mattone, con esclusione assoluta di rivestimenti resinoplastici, klinker, ecc.
Le facciate, sia verso spazi pubblici che privati, se finite con intonaco civile, devono essere dipinte in colori tipici alla piemontese, con eventuali zoccoli in Pietra costituiti con lastre intere verticali alti non più di mt.1 da terra (pietra a spacco o grezza).

c) Le coperture sono preferibilmente a falde con pendenza massima del 50%, in coppi alla piemontese o simil coppo. I cornicioni devono, per oggetto, sagoma, spessore e materiali, uniformarsi a quelli tipici del luogo.

"Per esigenze costruttive motivate e comprovate da specifici elaborati di rappresentazione dei nuovi interventi inseriti nel contesto con utilizzo di idonee tecniche di rappresentanza (fotomontaggi, rendering, ecc.) è ammesso l'utilizzo di altre tipologie di materiali di copertura. Tale soluzioni devono comunque essere limitate agli edifici o parti di essi di minore interesse storico-documentario e devono dimostrare l'attenzione e la cura complessiva alle visuali paesaggistiche da spazi pubblici e da luoghi panoramici."

d) I balconi e le pensiline prospettanti su spazi pubblici, hanno sporgenza massima, in proiezione sul piano orizzontale, di m 0,40. I balconi sono in lastra di pietra naturale o soletta di cemento a vista o intonacata, con spessore massimo di cm 15.

E' ammessa una sporgenza maggiore sino a mt. 1,00 unicamente su spazi pubblici a Piazza che non comportino ostacolo alla viabilità e risultino inseriti nel contesto architettonico e ambientale dei fronti

- d-1) Tutte le cancellate, ringhiere ed inferriate devono avere disegno semplice e sono realizzate in elementi di legno o ferro pieno, disposti verticalmente ed orizzontalmente ed aventi sezione tonda, quadra, rettangolare o piatta.
- e) E' vietata la realizzazione di pilotis.
- f) I serramenti sono preferibilmente in legno smaltato con persiane o scuri interni in legno.
E' vietato l'uso dell'alluminio anodizzato. I serramenti per botteghe devono essere preferibilmente in legno o metallo smaltato (con esclusione tassativa di metalli in vista come alluminio anodizzato, ecc.).
Eventuali grate di protezione devono essere in ferro a disegno semplice, senza decorazioni o lavorazioni particolari.
- g) Le pavimentazioni degli spazi pubblici pedonali, dei percorsi pedonali d'uso pubblico devono essere realizzate in pietra di fiume, in blocchetti di porfido o di altro materiale lapideo o cementizio avente analoghe caratteristiche o tipo di materiale come lastre di serizzo con eventuali parti in ammattonato.
Le pavimentazioni degli spazi liberi privati devono uniformarsi ai tipi di materiale adottati per gli spazi pubblici, salva la possibilità di impiego del ghiaietto o di tappeto erboso, *mentre l'impiego del manto bituminoso potrà essere escluso in relazione alle esigenze di salvaguardia di elementi di interesse storico documentario rilevato nel contesto e/o per preesistenze prevalenti di altre tipologie di pavimentazione tipiche*
- h) L'illuminazione degli spazi aperti, pubblici e privati, deve essere realizzata con lampade a braccio, o lampioni.
- i) Le recinzioni su tutto il territorio comunale, ad eccezione delle zone produttive, devono avere altezza massima pari a m 1,80, misurata dal piano di campagna più alto e possono essere realizzate con semplici pali in legno, in calcestruzzo o in ferro e rete metallica, con elementi in legno naturale, con zoccoli in calcestruzzo e soprastante pali e rete, con zoccoli in calcestruzzo e soprastanti elementi in legno o in metallo, con zoccoli in calcestruzzo e soprastante muro in mattoni antichi o simili, pieni o a nido d'ape, lavorati a facciavista o intonacati, con muri pieni di mattoni antichi o simili, intonacati o lavorati a facciavista.
Per i lotti inedificati è consentita solo la recinzione costituita da pali e rete.
I muri di sostegno, ad eccezione di quelli realizzati dalla Pubblica Amministrazione, devono avere altezza non superiore a m 3,00 e debbono essere realizzati con tipologie finalizzate ad un corretto inserimento ambientale, fatta salva la possibilità, in caso di esigenze di contenimento del terreno o di miglioramento della funzionalità stradale, di edificazione di recinzioni in murature della tipologia suddetta, anche con distanze da filo stradale determinate in prolungamento di fili edilizi di muretti preesistenti.
Per i ripristini ambientali e per gli interventi di consolidamento e contenimento dei suoli deve essere privilegiato l'utilizzo delle tecniche d'ingegneria naturalistica
- l) Le aree verdi o alberate esistenti o indicate dal Piano devono essere mantenute a verde. Le aree a verde privato possono essere utilizzate ad orto.
- m) Le eventuali insegne e scritte pubblicitarie devono essere oggetto di apposita autorizzazione. Possono essere realizzate secondo disegno uniforme studiato dall'Amministrazione (con l'eccezione dei segnali d'interesse pubblico) escludendo ogni elemento di alterazione o disturbo dell'ambiente e comunque nel rispetto del codice della strada.
- 2 Le prescrizioni costruttive riportate ai punti a), b), c), d), e), f), g), l), sono estese a tutto il territorio comunale, fatta eccezione per gli interventi a destinazione produttiva nelle aree per attività produttiva (vedi art. 12).
Per le aree individuate dal PRG con attività produttive e commerciali preesistenti confermate in zona impropria che non siano inserite in zone di "antico impianto" e

“edifici di antico impianto individuati all’interno dell’area consolidata residenziale e mista”, è ammesso l'utilizzo di tipologie coerenti con le esigenze del mantenimento dell'attività quando non riguardano edifici con caratteri tipici (muratura ecc.) e comunque con progetto di mitigazione delle visuali da spazio pubblico

- 3 Per gli edifici di pregio o di impianto rurale da valorizzare nonché per gli edifici ricadenti in zona agricola con spiccate caratteristiche di architettura tradizionale e di valore documentarlo (cascine e rustici, ...) è prescritto, in caso di intervento rigoroso rispetto dei tipi, delle modulazioni, dei rapporti dei materiali preesistenti. Nel caso di riuso di vecchi fienili, porticati e magazzini agricoli, deve sempre essere resa possibile, mediante distacchi, scuretti e/o arretramento delle nuove parti di tamponamento, la chiara lettura dell'impianto originario e, in particolare, di sistemi archivoltati.
- 4 Gli interventi di nuovo impianto a destinazione residenziale devono uniformarsi preferibilmente agli schemi tipologici di impianto allegati alle presenti norme. In area agricola le tipologie sono vincolanti.
- 5 Le prescrizioni di cui sopra possono trovare ulteriori specificazioni in progetti di riqualificazione dello spazio pubblico, redatti dall'Amministrazione, così come previsti al successivo Art. 19, punto 2.

Art. 6 Documentazione da allegare alle domande di intervento per gli edifici di pregio per gli edifici di impianto rurale da valorizzare

1) Manutenzione straordinaria

- a - documentazione fotografica delle fronti e/o parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme;
- b - rilievo quotato in scala 1:100 dell'edificio o delle parti dell'edificio in cui si inserisce l'intervento con evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti;
- c - progetto quotato in scala 1:100 o in scala appropriata in piante, prospetto e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare;
- d - relazione di rilievo e di progetto.

2) Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia

- a - documentazione fotografica delle fronti e/o parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme;
- b - rilievo quotato in scala 1:100 dell'edificio o delle parti dell'edificio in cui si inserisce l'intervento con evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. Può essere richiesta l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi a elementi particolarmente significativi;
- c - eventuale segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio;
- d - progetto quotato in scala 1:100 o in scala appropriata di piante, prospetto e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare;
- e - relazione di rilievo e di progetto.

Art. 7 Attuazione del P.R.G.

- 1 Il Piano Regolatore Generale si attua mediante autorizzazione, concessione, concessione convenzionata o attraverso strumento urbanistico esecutivo.
- 2 Le norme di piano definiscono le aree nelle quali è ammesso l'intervento a mezzo di autorizzazione o concessione e quelle in cui la concessione è subordinata alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) o concessione convenzionata.
- 3 Dove le disposizioni normative indicano i tipi di intervento ammessi, si intende che tutti gli altri sono esclusi.
- 4 Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo sono sempre consentiti con la permanenza delle attività in atto, purché legittimamente insediate, anche se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal piano.
Gli interventi, subordinati alla redazione di strumento urbanistico esecutivo o alla stipula di concessioni convenzionate ex Art. 49 comma 5 L.U.R. devono cedere gratuitamente o asservire all'uso pubblico le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per i servizi nella misura minima stabilita dall'art. 21 della L.U.R.. Le convenzioni ex Art. 49 punto 5 della L.U.R. possono essere sostituite da atti di impegno unilaterale. Le aree per servizi ex Art. 21 L.U.R. (istruzione, attrezzature collettive, verde, parcheggio) devono essere computate, per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazione residenziale, produttiva, direzionale e commerciale.
Lo S.U.E. o le altre modalità attuative ammesse dal presente articolo, deve prevedere la realizzazione in area degli spazi pubblici, nelle quantità previste dall'art. 21 della L.U.R, attuando prioritariamente quelli individuati dal P.R.G.C. all'interno dell'area stessa.
E' consentita la monetizzazione in casi eccezionali: là dove l'Amministrazione ravvisi l'opportunità di una realizzazione anticipata dell'opera pubblica in relazione alle opere eseguite dai privati o dove esiste la concorrenza di più operatori per la realizzazione di un'unica opera pubblica.
All'interno di strumento urbanistico attuativo le indicazioni di Piano relative alla viabilità e ai servizi possono subire parziali modifiche di localizzazione, senza che ciò costituisca variante al PRG.
I confini di comparto individuati in cartografia di PRG possono essere varianti in sede di proposta di SUE purché sia verificata e dimostrata la possibilità di garantire autonoma accessibilità veicolare e pedonale confronto alla viabilità pubblica esistente e autonomi allacciamenti alle infrastrutture a rete.
L'attivazione dei suddetti comparti potrà essere proposta dai soggetti proponenti che rappresentino almeno il 51% del valore delle aree o degli immobili interessati. In tal caso la progettazione dovrà essere estesa a tutto il comparto garantendo la possibilità di reperimento della viabilità occorrente all'attivazione dei lotti di proprietà dei proponenti e a dotazione, per essi, delle eventuali aree per servizi previste dal PRG, in misura proporzionale a quella dell'intero comparto.
Non sono accoglibili proposte di SUE la cui attuazione determini lotti con accesso intercluso alla viabilità pubblica.
Per la realizzazione degli interventi è in ogni caso fatta salva la verifica dei contenuti e degli obiettivi di cui al PTP per quanto riguarda le esigenze di qualificazione ambientale e di inserimento nel contesto paesaggistico.

5 **Convenzioni attuative**

La convenzione prevede essenzialmente:

- 1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo computo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'articolo 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- 3) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i programmi di attuazione;
- 4) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento;

Le aree da cedere gratuitamente al Comune devono essere, di norma, costituite da un unico appezzamento; la loro localizzazione ed eventuale frazionamento, in congrua relazione con la superficie complessiva in dismissione, devono essere accettate dal Comune in sede di convenzionamento o atto di impegno unilaterale.

- 6 Per le nuove edificazioni vigono inoltre le prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica "Commenti alle aree residenziali e produttive di nuovo impianto", prescrizioni che costituiscono parti integranti alle presenti norme.
- 7 Il P.R.G. individua in normativa le zone di recupero ex L. 457/78 Art. 27 all'interno delle prescrizioni delle singole aree normativa senza delimitare ambiti da assoggettare a piano di recupero.
- 8 Sono in ogni caso fatte salve le "prescrizioni immediatamente vincolanti" così come previste dalle N.T.A. del Piano Territoriale Provinciale (DLGS 267/2000 LR 56/77 e s.m.i.) approvato con D.C.R. n° 384 -28589 del 5/10/04, pubblicata sul B.U.R. n° 43 del 28/10/04.

TITOLO II

AREE NORMATIVE CLASSIFICAZIONE, REGOLE E PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE

Art. 8 Aree normative classificazione

- 1 Il territorio comunale è suddiviso in aree normative, distintamente individuate nella cartografia del P.R.G.
- 2 Le aree normative, in relazione alle caratteristiche morfologiche, all'epoca dell'impianto urbano e del tessuto edilizio, agli obiettivi di modificazione o di conservazione contenuti nel piano, forniscono i parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi. Si articolano in :
 1. Area di antico impianto
 2. Area consolidata residenziale mista
 3. Area residenziale di nuovo impianto
 4. Area per attività produttive
 5. Nuclei rurali
 6. Area agricola
 7. Area boscata
 8. Area di tutela paesaggistica ambientale
 9. Aree a servizi
 10. Aree per la viabilità.
- 3 Le aree normative sono riportate sulle tavole di piano 1:2000 e 1:5000.

Art. 9 Area di antico impianto

- 1 Il Piano definisce "Area di antico impianto" la parte di territorio individuata nelle tavole di Piano 1:1000, 1:2000 e 1:5000 il cui valore storico-ambientale è ritenuto un bene da conservare e da valorizzare. L'"Area di antico impianto" è riconosciuta dal Piano regolatore, ai sensi del 4° comma dell'articolo 12 della D.C.R. 29/10/99, n.563-13414 e *s.m.i.* come "addensamento commerciale storico rilevante" di tipo "A.1", come definito dal 3° comma dell'articolo 13 della citata Deliberazione del Consiglio regionale
- 2 In tale area gli interventi sono finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente attraverso una corretta lettura dei valori storici e ambientali, della morfologia urbana, della tipologia e dei materiali costruttivi.
- 3 La delimitazione dell'area di antico impianto costituisce perimetro di area a-vente valore storico-ambientale ai sensi dell'Art. 24 della L.U.R.; tale area è classificata di cat. A secondo il D.M. 2.4.68 n. 1444 e di recupero ai sensi e per gli effetti dell'Art. 27 e seguenti della legge 457/78.

A. Individuazione dei gruppi di edifici

Il piano individua e diversamente disciplina i seguenti gruppi di edifici:

- 6 1) Edifici di pregio: comprendono le chiese, gli edifici rappresentativi e le relative pertinenze.
- 7 2) Edifici di impianto rurale da valorizzare: comprendono gli edifici di antico impianto che connotano l'ambiente urbano e l'attività rurale.
- 8 3) Edifici recenti: comprendono prevalentemente gli edifici costruiti dopo il 1945 e gli edifici in cui ristrutturazioni recenti hanno compromesso irrimediabilmente i caratteri originari.

B. Individuazione delle parti degli edifici

- 9 Gli edifici sono disciplinati in relazione alle seguenti parti a cui fanno riferimento i tipi di intervento ammessi:
- 10 a) Fronti degli edifici verso spazi pubblici:
comprendono le fronti con i relativi risvolti e raccordi, le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori), prospettanti su spazio pubblico o in continuità visiva con esso; androni costituenti dilatazioni spaziali dello spazio pubblico ed elementi di collegamento con spazi di cortile e di giardino privato.
- 11 b) Fronte degli edifici verso spazi privati:
comprendono le fronti interne degli edifici che le delimitano o in continuità visiva con esse; le fronti comprendono i risvolti, i raccordi e le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori).
- 12 c) Interno dei corpi di fabbrica:
comprende gli ambienti interni delimitati dalle fronti interne ed esterne degli edifici e della copertura.
- 13 d) Rustici:
Edifici a destinazione agricola o a magazzino non più utilizzati e suscettibili di radicali trasformazioni verso altre destinazioni nel rispetto e con le modalità di quanto stabilito al precedente art. 4 comma 8 bis, punto 2 delle presenti Norme di Attuazione.

C. Edifici esistenti: tipi di intervento

- 14 All'interno dell'area di antico impianto, gli interventi ammessi sugli edifici sono indicati nella "Tabella dei tipi di intervento" riportata a fine articolo. Essi devono essere attuati secondo le definizioni dell'Art. 4 riferite alle 4 parti in cui sono stati contraddistinti gli edifici.
Gli interventi descritti nella "Tabella dei tipi di intervento" sono integrati dalle seguenti specificazioni:
- 15 La manutenzione ordinaria e straordinaria è sempre ammessa. Per gli edifici di pregio tali interventi devono essere effettuati con le cautele e le prescrizioni del restauro.
- 16 E' ammesso il recupero, per le destinazioni d'uso ammesse nella presente area normativa, di edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole o di edifici destinati a magazzini, sia aggregati, che distaccati da edifici preesistenti, ivi compreso porticati, tettoie e assimilabili in essere alla data del 29.07.94, anche con la chiusura e l'utilizzo di tali spazi e la creazione di nuove aperture sulle fronti, nel rispetto delle "prescrizioni costruttive" stabilite dall'articolo 5 delle presenti norme di attuazione
Il conseguente incremento di Superficie utile abitabile (S.u.) e/o di volumetria è in questi casi sempre ammesso e configura un intervento di "ampliamento", così come definito dal precedente art. 4 comma 8 bis punto 2 delle presenti NTA.
- 16 bis E' ammessa la realizzazione di bassi fabbricati, così come definiti al punto 26) dell'articolo 2 delle presenti norme, da destinare a funzioni pertinenziali di edifici preesistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari :

- superficie lorda di pavimento (Slp) massima pari a mq.30,00;
 - indice di edificabilità fondiaria massimo pari a 3,00 mc/mq (da verificare sull'intero lotto di proprietà al lordo degli edifici preesistenti)
 - rapporto di copertura massimo pari a 60%;
 - altezza massima pari a m. 3,00;
 - distanza minima dai confini privati pari a m. 5,00;
 - distanza minima da edifici preesistenti pari a m. 10,00;
- E' fatta salva l'applicazione delle norme di cui agli artt. 8 e 9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444 e per la distanza tra fronti finestrati di edifici per quanto riguarda bassi fabbricati con altezza (H) totale pari o minore a mt. 3,00. Non sono considerate pareti finestrate quelle in cui siano praticate esclusivamente aperture di bagni, W.C., disimpegni, ripostigli, vani scala ed autorimesse e costruzioni con un lato fronteggiante completamente aperto."
- E' prevista comunque la distanza minima di mt. 5,00 tra fabbricati non collegati tra di loro, posti all'interno dello stesso lotto di proprietà.
- rispetto delle "prescrizioni costruttive" stabilite dall'articolo 5 delle presenti norme
 - é ammessa la costruzione sul confine e/o in aderenza a fabbricati preesistenti;
 - in presenza di filo edilizio prevalente su strada, fatte salve le eventuali esigenze dell'Amministrazione Comunale di programmi di ampliamento della sede stradale. I manufatti dovranno comunque curare l'inserimento paesaggistico nel contesto anche con gli opportuni interventi di mitigazione.;

- 17 Contestualmente al recupero dei volumi che determinano nuove unità immobiliari deve essere realizzata in sottosuolo o in soprassuolo una superficie a parcheggio pari a 1 mq di parcheggio ogni 10 mc relativamente alle volumetrie recuperate, incrementata di una quantità pari alla superficie dei parcheggi eventualmente demoliti nell'intervento.
- 17 bis Nel caso di preesistenti terrazzi posti a coronamento di corpi di fabbrica esistenti, è ammessa la realizzazione di coperture finalizzate alla protezione delle relative pavimentazioni dagli agenti atmosferici alle seguenti condizioni:
- che non determinino l'aumento della superficie coperta preesistente;
 - che rispettino la distanza minima dai confini privati pari a m. 5,00 e la distanza minima da edifici preesistenti pari a m. 10,00;
 - che siano realizzate nel rispetto delle "prescrizioni costruttive" stabilite dall'articolo 5 delle presenti norme.
- Per esigenze normative e nel rispetto delle tipologie edilizie tipiche dell'intorno è ammessa la realizzazione in aderenza a fabbricati preesistenti.
- 18 Gli interventi devono essere finalizzati alla eliminazione delle parti incongrue e al miglioramento delle condizioni abitative e della qualità dell'ambiente. Gli interventi non devono in nessun modo compromettere gli elementi di pregio o di interesse storico presenti, né pregiudicare il recupero dei edifici o delle parti non oggetto dell'intervento.
- 19 Gli interventi che prevedano l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue e la ristrutturazione degli edifici, devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di un disegno coerente ai caratteri storicamente consolidati.
- 20 Non possono in nessun caso essere chiusi o occultati gli androni e occupati gli spazi liberi fatta eccezione per modeste sistemazioni di edifici rurali esistenti per renderli idonei alla destinazione a parcheggio.

Le aree libere devono essere sistemate a verde o pavimentate con le caratteristiche elencate al precedente art. 5 punto h) o lasciate in terra battuta.

Le aree a verde privato esistenti devono essere mantenute

In via eccezionale e fino al 31.07.2004, su tutte le aree libere possono essere realizzati interventi edificatori finalizzati alla utilizzazione per usi sociali pubblici come ipotizzato dalla L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

- 21 Devono essere mantenuti i vecchi muri di recinzione a parete piena verso spazio pubblico; possono essere oggetto di parziali rifacimenti, quando le condizioni statiche del manufatto lo richiedano.
I muri di nuova edificazione devono rispettare le caratteristiche costruttive di cui al precedente Art. 5 punto l).
- 22 Per gli edifici recenti (gruppo 3), è ammesso l'intervento di sostituzione solo previa redazione di P.d.R. da sottoporre a preventivo parere della commissione regionale di cui al secondo comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.. Tale intervento deve avvenire con le modalità di cui al precedente art. 4 comma 7 delle presenti NTA.
- 23 Negli edifici in cui interventi recenti abbiano compromesso i caratteri storico architettonici, le prescrizioni relative ai tipi di intervento si intendono riferite soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentino le caratteristiche proprie degli edifici storici; per le parti compromesse, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, secondo le prescrizioni dell'Art. 4, alla condizione che non entrino in contrasto con le indicazioni di piano sulle restanti parti dell'edificio e concorrono a ripristinare l'impianto storico e i caratteri edilizi originari del fabbricato.
- 24 Per gli edifici di impianto rurale da valorizzare, nel caso in cui venga dimostrato, attraverso idonea perizia giurata a firma di professionista abilitato, la condizione di oggettivo degrado che ne pregiudichi il recupero, è ammessa la ristrutturazione edilizia di tipo "B" estesa a tutte le parti che compongono il fabbricato nel rispetto dei materiali e delle tipologie architettoniche, tipici del luogo.
- 25 La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è consentita ai sensi e nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia. Le opere dovranno essere attuate, per quanto possibile, nel rispetto delle prescrizioni costruttive dell'Art. 5 e delle indicazioni di Piano.
- 25 bis In cartografia di PRG, individuata con apposito simbolo (■) per mezzo di PdR, è ammessa la possibilità di ampliamento funzionale del corpo edilizio principale nell'ambito della corte interna con previsione della riqualificazione complessiva dell'edificio, dei suoi affacci e delle visuali dagli spazi pubblici e tenendo conto delle esigenze di salvaguardia delle emergenze architettoniche dell'intorno".

D. Destinazioni d'uso

- 26 Le destinazioni d'uso, così come definite dal precedente articolo 3 delle presenti norme, ammesse nella presente area normativa sono le seguenti :
- A. residenziale;
 - B. produttiva artigianale: limitatamente al mantenimento ed alla riqualificazione delle esistenti botteghe artigiane, attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino al risanamento conservativo, che non siano finalizzati

all'insediamento di attività nocive e moleste o, in ogni caso, di attività ritenute incompatibili con la destinazione residenziale;

- C1 commerciale al dettaglio in sede fissa: limitatamente alle strutture di vendita insediabili, ai sensi della vigente normativa commerciale nazionale (D. lgs. 114/98) e regionale (L.R. 12/99 e D.C.R. 29/10/99, n.563-13414 e s.m.i.) in un addensamento commerciale di tipo A.1;
- C2 commerciale all'ingrosso : limitatamente alle strutture con superficie lorda di pavimento (Slp) massima pari a mq. 250;
- D. turistico ricettiva;
- E. direzionale;
- F. agricola : limitatamente al mantenimento ed alla riqualificazione delle aziende agricole preesistenti, attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino al risanamento conservativo, che non siano finalizzati all'insediamento di attività nocive e moleste o, in ogni caso, di attività ritenute incompatibili con la destinazione residenziale;
- G. artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.200 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel).La realizzazione di edifici o interventi edilizi sull'esistente con destinazione di cui alla lettera G)e comunque non in contrasto con quanto indicato alla lettera B, è subordinata alla stipula di una convenzione e o atto di impegno unilaterale con l'amministrazione comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali lavorati,il tipo di attività o lavorazione, le superfici utilizzate,i limiti di inquinamento da non superare e le modalità di controllo.La sopraddetta convenzione deve essere aggiornata ad ogni modifica di destinazione d'uso.

27 Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso per la creazione di unità immobiliari con destinazione diversa dalla residenza, devono essere reperite (o monetizzate) aree da destinare a parcheggio pubblico di quantità pari alla differenza tra lo standard urbanistico assicurato dal PRGC per gli insediamenti residenziali e quello prescritto dall'articolo 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni per la nuova destinazione d'uso insedianda.

A tal fine, si fa riferimento all'indice di superficie abitativa" definito, dal comma 34 dell'articolo 2 delle presenti norme di attuazione, in mq. 45 per ogni abitante insediato.

Si applicano, altresì, le disposizioni contenute nel Titolo VII delle presenti norme di attuazione.

E' ammesso il recupero con il mantenimento di destinazione d'uso anche per locali all'interno di costruzioni pertinenziali che risultino già regolarmente realizzate alla data di adozione della presente Variante, fatta salva la verifica delle condizioni di abitabilità e agibilità dei locali e nel rispetto delle esigenze di qualificazione urbana e di salvaguardia dei caratteri edilizi tipici del contesto.

E. Modalità attuative

28 Nell'area di Antico Impianto gli interventi si attuano attraverso il rilascio di Concessioni Edilizie da sottoporre a preventivo e vincolante parere della Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 s.mi., attraverso Autorizzazioni Edilizie o altri provvedimenti simili per gli interventi minori.

29 Nel caso in cui ricorrano le condizioni stabilite dal 5° comma dell'articolo 49 della Legge 56/77 e successive modificazioni, gli interventi consentiti nella presente area normativa possono essere subordinati alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli stessi.

- 30 Gli strumenti esecutivi sono subordinati al parere della commissione di cui al 1° comma dell'Art. 91 bis della LUR.
- 31 Il progetto di intervento deve prevedere uno studio esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare i legami d'insieme, il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri storico architettonici dell'ambiente e le modalità costruttive degli edifici compresi nell'intorno, con particolare attenzione per le parti comuni.
- 32 Per le opere subordinate al rilascio di autorizzazione o di concessione occorre presentare una documentazione dello stato di fatto, secondo le modalità specificate all'Art. 6.
- 33 Per le opere interne agli edifici di antico impianto, ricadenti nell'Area di Antico Impianto tra la documentazione da presentare per i permessi edilizi, prescritta dal precedente articolo 6, dovrà essere presentata altresì la documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento.
- 34 Tale documentazione deve dimostrare la rispondenza dei tipi di intervento con le prescrizioni costruttive impartite al precedente Art. 5.

TABELLA DEI TIPI DI INTERVENTO NELL'AREA DI ANTICO IMPIANTO SART.9				
GRUPPI DI EDIFICI	PARTI DEGLI EDIFICI			RUSTICI
	FRONTE VERSO SPAZI PUBBLICI	FRONTE VERSO SPAZI PRIVATI	INTERNO DEI CORPI DI FABBRICA	
1 EDIFICI DI PREGIO	Restauro conservativo	Restauro conservativo	Restauro conservativo	
2 EDIFICI DI IMPIANTO RURALE DA VALORIZZARE	Risanamento conservativo *	Ristrutturazione Edilizia tipo NAO*	Ristrutturazione Edilizia tipo NAO*	Ristrutturazione Edilizia tipo NAO* Ampliamento art.4 punto h/2
3 EDIFICI RECENTI	Ristrutturazione Edilizia tipo NAO Sostituzione Edilizia con Piano di Recupero			
4 TETTOIE, BOX, ECC. legittimi o legittimati	E' ammessa la sostituzione edilizia finalizzata all'obiettivo adeguamento tipologico e dei materiali con mutamento di destinazione d'uso			

(*) In caso di condizioni statiche precarie risultanti da perizia giurata di professionista abilitato o in caso di parti di fabbricato con tipologie o materiali incongrue, consentito l'intervento della Ristrutturazione Edilizia di tipo NAO su tutte le parti che compongono l'edificio, nel rispetto delle prescrizioni costruttive di cui al precedente art.5.

Art. 10 Area consolidata residenziale e mista

- 1 Il piano definisce "Area consolidata residenziale e mista" l'insieme delle aree edificate con precedenti piani e i lotti liberi ancora da edificare.
Il piano individua i lotti liberi e li definisce "di completamento".
- 2 L'indice di densità fondiaria per i lotti di completamento è pari a 0,6 mc/mq.
Parametri edilizi:
Altezza massima m 7. Piani n. 2. Distanza minima da confini privati e tra fabbricati: m. 5 e m. 10. Sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine, previo accordo registrato e trascritto tra confinanti, per edifici aventi altezza superiore a m 3.
Rapporto di copertura 40% del lotto, il 50% dell'area libera deve essere sistemata a verde o ad orto.
Rispetto del filo edilizio esistente, in assenza di filo edilizio esistente distacco dal filo stradale di m 6.
In cartografia di PRG, individuata con apposito simbolo (■), è prevista la possibilità di demolizione e ricostruzione con riconversione delle volumetrie esistenti a destinazione residenziale ed accessori nell'ambito di S.U.E. o di Permesso di Costruzione convenzionato. Contestualmente a tale trasformazione dovrà essere garantita la realizzazione di viabilità di accesso prevista nella cartografia di PRG lungo i confini del lotto, dovrà essere garantito il rispetto dello standard di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. e i., eventualmente con il ricorso a monetizzazione se approvato dall'Amministrazione comunale.
- 3 La tabella allegata al presente articolo precisa per ogni singolo lotto la superficie fondiaria e individua, là dove carente, la viabilità prevista di adduzione ed eventuali particolari prescrizioni.
Nella tabella allegata la frase individuata con ** è sostituita da:
La nuova edificazione deve essere preferibilmente realizzata nella parte pianeggiante del lotto, in fregio alla strada comprensibilmente con la funzionalità dell'intervento.

10.1) Edifici di antico impianto individuati all'interno dell'area consolidata residenziale e mista

- 4 Gli interventi ammessi sugli edifici individuati all'interno dell'area consolidata residenziale e mista come "edifici di antico impianto", sono indicati nella "Tabella dei tipi di intervento" riportata alla fine dell'articolo 9. Essi devono essere attuati secondo le definizioni dell'Art. 4 riferite alle 4 parti in cui sono stati contraddistinti gli edifici.
Gli interventi descritti nella "Tabella dei tipi di intervento" sono integrati dalle seguenti specificazioni:
- 5 La manutenzione ordinaria e straordinaria è sempre ammessa. Per gli edifici di pregio tali interventi devono essere effettuati con le cautele e le prescrizioni del restauro.
- 6 E' ammesso il recupero, per le destinazioni d'uso consentite nella presente area normativa, di edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole o di edifici destinati a magazzini, sia aggregati, che distaccati da edifici preesistenti, ivi compreso porticati, tettoie e assimilabili in essere alla data del 29.07.94, anche con la chiusura e l'utilizzo di tali spazi e la creazione di nuove aperture sulle fronti, nel rispetto delle "prescrizioni costruttive" stabilite dall'articolo 5 delle presenti norme di attuazione.

Il conseguente incremento di Superficie utile abitabile (S.u.) e/o di volumetria è in questi casi sempre ammesso e configura un intervento di "ampliamento", così come definito dal precedente art. 4 comma 8 bis punto 2 delle presenti NTA.

- 7 E' ammessa la realizzazione di bassi fabbricati, così come definiti al punto 26) dell'articolo 2 delle presenti norme, da destinare a funzioni pertinenziali di edifici preesistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari :
- superficie lorda di pavimento (Slp) massima pari a mq.50,00;
 - indice di edificabilità fondiaria massimo pari a 3,00 mc/mq(da verificare sull'intero lotto di proprietà al lordo degli edifici preesistenti)
 - rapporto di copertura massimo pari a 60%;
 - altezza massima pari a m. 3,00;
 - distanza minima dai confini privati pari a m. 5,00;
 - distanza minima da edifici preesistenti pari a m. 10,00;
- E' fatta salva l'applicazione delle norme di cui agli artt. 8 e 9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444 e per la distanza tra fronti finestrati di edifici per quanto riguarda bassi fabbricati con altezza (H) totale pari o minore a mt. 3,00. Non sono considerate pareti finestrate quelle in cui siano praticate esclusivamente aperture di bagni, W.C., disimpegni, ripostigli, vani scala ed autorimesse e costruzioni con un lato fronteggiante completamente aperto.
- E' prevista comunque la distanza minima di mt. 5,00 tra fabbricati non collegati tra di loro, posti all'interno dello stesso lotto di proprietà.
- rispetto delle "prescrizioni costruttive" stabilite dall'articolo 5 delle presenti norme
 - é ammessa la costruzione sul confine e/o in aderenza a fabbricati preesistenti;
- 8 Contestualmente al recupero dei volumi che determinano nuove unità immobiliari deve essere realizzata in sottosuolo o in soprassuolo una superficie a parcheggio pari a 1 mq di parcheggio ogni 10 mc relativamente alle volumetrie recuperate, incrementata di una quantità pari alla superficie dei parcheggi eventualmente demoliti nell'intervento.
- 9 Gli interventi devono essere finalizzati alla eliminazione delle parti incongrue e al miglioramento delle condizioni abitative e della qualità dell'ambiente. Gli interventi non devono in nessun modo compromettere gli elementi di pregio o di interesse storico presenti, né pregiudicare il recupero de i edifici o delle parti non oggetto dell'intervento.
- 10 Gli interventi che prevedano l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue e la ristrutturazione degli edifici, devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di un disegno coerente ai caratteri storicamente consolidati.
- 11 Non possono in nessun caso essere chiusi o occultati gli androni e occupati gli spazi liberi fatta eccezione per modeste sistemazioni di edifici rurali esistenti per renderli idonei alla destinazione a parcheggio.
- 12 Le aree libere devono essere sistemate a verde o pavimentate con le caratteristiche elencate al precedente Art. 5 punto h) o lasciate in terra battuta. Le aree a verde privato esistenti devono essere mantenute.
- 13 Devono essere mantenuti i vecchi muri di recinzione a parete piena verso spazio pubblico; possono essere oggetto di parziali rifacimenti, quando le condizioni statiche del manufatto lo richiedano.

I muri di nuova edificazione devono rispettare le caratteristiche costruttive di cui al precedente Art. 5 punto i).

10.2) Edifici recenti nell'area consolidata residenziale e mista

- 14 Sugli edifici recenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione.
- 15 Per gli edifici recenti a destinazione residenziale mono e bifamiliari che non possano fruire delle possibilità di recupero definite al comma 6, sono consentiti, nel rispetto delle "prescrizioni costruttive" stabilite dall'articolo 5 delle presenti norme di attuazione, interventi di ampliamento "una tantum" sino ad un massimo del 20% della superficie abitabile (S.u.) esistente; 25 mq di superficie abitabile (S.u.) equivalenti a 75 mc utili, sono comunque sempre consentiti.
- 16 E' ammessa la realizzazione di bassi fabbricati, così come definiti al punto 26) dell'articolo 2 delle presenti norme, da destinare a funzioni pertinenziali di edifici preesistenti, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi della presente area normativa e delle "prescrizioni costruttive" stabilite dall'articolo 5 delle presenti norme 60 mq di superficie lorda di pavimento sono comunque sempre consentiti.
- 17 Il piano si attua attraverso autorizzazioni, concessioni e strumento urbanistico esecutivo. Nel caso in cui ricorrano le condizioni stabilite dal 5° comma dell'articolo 49 della Legge 56/77 e successive modificazioni, gli interventi consentiti nella presente area normativa possono essere subordinati alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli stessi.
- 18 Le destinazioni d'uso, così come definite dal precedente articolo 3 delle presenti norme, ammesse nella presente area normativa (art.10, 10.1, 10.2) sono le seguenti :
- A. residenziale;
 - B. produttiva artigianale : limitatamente al mantenimento ed alla riqualificazione degli esistenti insediamenti artigiani. A tal fine, sono ammessi, negli edifici recenti, interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento nella misura massima di 200 mq di SLP di edifici destinati legittimamente ad attività produttive , preesistenti alla data 29.07.94, nel limite del rapporto di copertura del lotto (eccezionalmente incrementabile sino al 60%) e dei parametri edilizi di cui al precedente punto 2. Negli edifici di antico impianto sono ammessi interventi fino al risanamento conservativo senza ampliamento. Non sono ammessi interventi finalizzati all'insediamento di attività nocive e moleste o, in ogni caso, di attività ritenute incompatibili con la destinazione residenziale.
- In caso di trasferimento le modalità operative sono soggette a specifica convenzione a norma dell'art.53 della Legge Regionale n°56/77 e s.m.e.i.
La destinazione dei lotti e degli immobili resisi liberi a seguito di quanto indicato dal comma precedente sarà la stessa dell'area di appartenenza.
I tipi di intervento previsti e sottoposti a semplice Concessione Edilizia sono quelli individuati all'art.4 lettere a), b), c), d), e1), e2), f) e i).
Il cambio di destinazione d'uso sugli edifici esistenti è autorizzato previo corresponsione contributo di concessione.
Nell'ambito di SUE o Permesso di Costruire convenzionato è ammesso l'insediamento di nuove attività artigianali sia per mezzo di nuova edificazione che di recupero e mutamento di destinazione d'uso di edifici esistenti, nel rispetto della dotazione di servizi ed infrastrutture come previsto dal

PRG o comunque come ritenuto necessario per il corretto inserimento ambientale e paesaggistico nel contesto. E' fatta salva inoltre la possibilità di ammettere nuove attività che non comportino interventi edilizi o mutamenti di destinazione d'uso, con convenzione o altro atto che disciplini gli usi previsti".

- C1. commerciale al dettaglio in sede fissa: limitatamente alle strutture di vendita insediabili, ai sensi Titolo VII delle presenti norme di attuazione.
- C2. commerciale all'ingrosso: limitatamente alle strutture con superficie lorda di pavimento (Slp) massima pari a mq. 250 per gli edifici di antico impianto e mq. 400 per gli edifici recenti;
- D. turistico ricettiva;
- E. direzionale;
- F. agricola: limitatamente al mantenimento ed alla riqualificazione delle aziende agricole preesistenti, attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, che non siano finalizzati all'insediamento di attività nocive e moleste o, in ogni caso, di attività ritenute incompatibili con la destinazione residenziale;
- G artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.200 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel). La realizzazione di edifici o interventi edilizi sull'esistente con destinazione di cui alla lettera G) è subordinata alla stipula di una convenzione e o atto di impegno unilaterale con l'amministrazione comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali lavorati, il tipo di attività o lavorazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento da non superare e le modalità di controllo. La sopraddetta convenzione deve essere aggiornata ad ogni modifica di destinazione d'uso.

- 19 Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso per la creazione di unità immobiliari con destinazione diversa dalla residenza, devono essere reperite o asservite ad uso pubblico (o monetizzate) aree da destinare a parcheggio pubblico di quantità pari alla differenza tra lo standard urbanistico assicurato dal PRGC per gli insediamenti residenziali e quello prescritto dall'articolo 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni per la nuova destinazione d'uso insedianda. A tal fine, si fa riferimento all'"indice di superficie abitativa" definito, dal comma 34 dell'articolo 2 delle presenti norme di attuazione, in mq. 45 per ogni abitante insediato e in mq. 33 per ogni nuovo abitante. Si applicano, altresì le disposizioni contenute nel Titolo VII delle presenti norme di attuazione.
- 20 Le recinzioni devono essere poste lungo il filo edilizio o filo stradale e non possono avere altezze superiori a m. 1,80 misurata dal piano strada o di campagna originario più alto.
- 21 L'area consolidata è classificata di categoria B secondo il D.M. 02.04.68 n. 1444, di completamento ai sensi dell'Art. 13 comma 3 lettera f) della LUR e di recupero ai sensi della legge 457/78.
- 22 Ai progetti di nuova edificazione deve essere allegata una relazione geologico-tecnica a norma del D.M. 11.03.88, finalizzata a valutare la capacità portante della struttura terreno-fondazione e il cedimento massimo ammissibile.

AREA CONSOLIDATA RESIDENZIALE MISTA (Art. 10)			
LOTTE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	SUPERFICIE FONDIARIA (MQ)	ACCESSO VIARIO PREVISTO (MQ)	PRESCRIZIONI PARTICOLARI

RC 1	555		
RC 2	698	200	* Contestualmente alla viabilità prevista deve essere realizzata all'interno del lotto l'area di manovra e di inversione di marcia
RC 3	805	200	
RC 4	1800	480	
RC 5	1308	250	
RC 6	702	250	
RC 7	1080	370	
RC 8	600	430	
RC 9	110		
RC 10	1732		**La nuova edificazione deve essere preferibilmente realizzata nella parte pianeggiante del lotto, in fregio alla strada, compatibilmente con la funzionalità dell'intervento.
totale	10380		
Il riscontro cartografico si trova nelle tavole B 3 e A 9			

23

Nell'ambito identificato in cartografia (Tavola B3) con apposito simbolo (*2), valgono le seguenti norme specifiche:

Fatti salvi gli adeguamenti funzionali di modesta entità che non necessitino di adeguamenti urbanizzativi, l'attuazione degli interventi di ampliamento dell'attività esistente è ammessa con ricorso a S.U.E. (o Permesso di costruire convenzionato) con le seguenti previsioni specifiche:

Rapporto di copertura max: 60% S.F.;

Distanza dai confini privati: mt. 5,00 o aderenza e con possibilità di allineamento su fili edilizi esistenti;

Distanza da fili stradali: possibilità di allineamento su fili edilizi esistenti; mantenimento di mt. 20,00 dalla strada di accesso al centro sportivo comunale;

Altezza max: mt. 7,00 misurata all'imposta della copertura e comunque non maggiore degli edifici esistenti;

Nel S.U.E. (o Permesso di costruire convenzionato), in relazione alle caratteristiche e alle dimensioni dell'intervento, l'A.C. potrà richiedere un progetto di dettaglio di sistemazione delle aree di pertinenza con previsione di quinta vegetazionale lungo il perimetro esterno oltre a previsione, con opere di urbanizzazione, di sistemazione delle aree esterne per accessibilità al lotto poste a confine con l'esistente campo sportivo.

Nel S.U.E (o Permesso di Costruire convenzionato) individuazione delle aree a servizi in misura minima del 10% della superficie totale del lotto, con possibilità di monetizzazione, se accettata dall'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 7 delle N.T.A.

Nel caso di trasferimento o cessazione dell'attività esistente oltre alle previsioni delle presenti norme per quanto riguarda le destinazioni d'uso, sono ammessi interventi sino alla demolizione e ricostruzione con riconversione della volumetrie esistenti anche per destinazioni ad attrezzature private, sportive, ludiche, ricreative, sociali, assistenziali e sanitarie.

Almeno il 10% del lotto fondiario deve essere previsto come area a verde in piena terra (preferibilmente localizzato lungo il fronte strada).

Il progetto dell'arredo a verde dovrà prevedere la messa a dimora di specie arboree e/o arbustive coerenti con quelle caratteristiche della località, tenendo

conto della loro funzionalità eco-sistemica (di raccordo e compensazione) in relazione alla vegetazione eventualmente presente nell'intorno.

Per le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, dovranno essere previsti sistemi di pavimentazioni semipermeabili.

In caso di stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, devono essere previsti spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi e alberature.

Con l'attuazione dell'area deve essere garantito il rispetto di quanto previsto dall'articolo 18 comma 2 del D. Lgs. 285/92 e s.m.i. "Codice della Strada" che recita testualmente: "In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto indicate nel comma 1 devesi aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nel regolamento a seconda del tipo di strada, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi".

Per eventuali ripristini ambientali e opere di consolidamento, contenimento dei suoli, dovranno prioritariamente essere utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica, così come previsto tra le prescrizioni che esigono attuazione di cui all'art. 20 c. 4.4 delle NdA del PTP.

Ogni eventuale variazione alla Classificazione Acustica dovrà essere apportata seguendo i criteri tecnici di cui alla DGR n. 85-3802 del 06/08/2001 della Regione Piemonte e approvate secondo le procedure di cui all'art. 7 della L.R. 52/2000.

Art. 10.bis Area commerciale di consolidamento

- 1 Il piano definisce "Area commerciale di consolidamento" l'area edificata, riconosciuta dal PRG ai sensi del 4° comma dell'articolo 12 della D.C.R. 29/10/99, n.563-13414 e s.m.i. come "localizzazione commerciale urbana non addensata" L.1, da destinare ad attività di tipo commerciale per la vendita al dettaglio in sede fissa, così come definita dal precedente articolo 3 .
- 2 Nell' "Area commerciale di consolidamento" il piano si attua attraverso concessioni convenzionate ex Art. 49, comma 5 della L.U.R.,.
- 3 Le destinazioni d'uso, così come definite dal precedente articolo 3 delle presenti norme, ammesse nella presente area normativa sono le seguenti :
 - C1 commerciale al dettaglio in sede fissa : limitatamente alle strutture di vendita insediabili, ai sensi Titolo VII delle presenti norme di attuazione.
 - C2 commerciale all'ingrosso;
- 4 Nell'"Area commerciale di consolidamento" sono consentiti unicamente interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo b) e di sostituzione, come definiti al precedente articolo 4, con incrementi della Superficie lorda di pavimento preesistente fino ad un massimo di mq. 1.130.
Parametri edilizi :
Altezza massima : esistente.
Numero dei piani : 2.
Distanza da confini privati e tra fabbricati: m. 5 e m. 10 (nel caso di interventi di sostituzione).
Rapporto di copertura : 40% del lotto (nel caso di interventi di sostituzione).
Rispetto del filo edilizio esistente.
- 5 E' ammessa la realizzazione di bassi fabbricati, così come definiti al punto 26) dell'articolo 2 delle presenti norme, da destinare a funzioni pertinenziali di edi-

fici preesistenti, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi della presente area normativa e delle "prescrizioni costruttive" stabilite dall'articolo 5 delle presenti norme 60 mq di superficie lorda di pavimento sono comunque sempre consentiti.

- 6 Le convenzioni o gli atti d'obbligo disciplinanti l'attuazione delle previsioni del PRG devono prevedere la cessione gratuita e/o l'asservimento all'uso pubblico delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la quota di standard urbanistici prevista dall'articolo 21 della L.R. 56/77, così come modificato dalla Legge Regionale sul commercio (L.R. n. 28/99) e della deliberazione del Consiglio Regionale n.°563-13414 del 29/10/99, come modificato dall'allegato 'A' alla deliberazione del Consiglio Regionale n.°347-42514 del 23/12/2003, come ulteriormente modificato dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n.° 59-10831 del 24/03/2006
- 7 Le convenzioni o gli atti d'obbligo suddetti devono, inoltre, garantire l'osservanza delle "norme per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa soggette alla disciplina del d.lgs 114/98" definite da specifica Deliberazione del Consiglio Comunale di Refrancore, assunta coerentemente al D.Lgs n. 114/98, alla L.R. n. 28/99 ed agli indirizzi generali ed ai criteri di programmazione urbanistica commerciale definiti dalla Deliberazione del Consiglio Regionale 29.10.99 n. 563 : 13414, come modificato dall'allegato A alla deliberazione del Consiglio Regionale n.°347-42514 del 23/12/2003, come ulteriormente modificato dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n.° 59-10831 del 24/03/2006 ed il rispetto dei disposti contenuti nel Titolo VII delle presenti norme di attuazione
- 8 L'area commerciale di consolidamento è classificata di categoria B secondo il D.M. 02.04.68 n. 1444, di completamento ai sensi dell'Art. 13 comma 3 lettera f) della LUR e di recupero ai sensi della legge 457/78.
- 9 In relazione agli "indirizzi e criteri di compatibilità" di cui all'art. 36 delle Nda del PTP:
- gli accessi all'area dovranno essere razionalizzati, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità di III° livello (Strada Provinciale), nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;
 - almeno il 10 % della superficie fondiaria dei lotti é destinata a verde privato di lotto, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada;
 - in sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo, devono essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO";
 - la progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate alla realizzazione di strutture commerciali, si pone in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti qualora questi presentino forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale.
- Per le grandi strutture di vendita valgono le seguenti ulteriori prescrizioni/indirizzi :
- nell'ambito delle procedure autorizzative o concessorie, il Comune si dovrà confrontare con i Comuni i cui territori sono confinanti, in modo da valutare i reciproci effetti diretti o indotti dell'insediamento nei confronti della rete distributiva locale;

Art. 11 Aree residenziali di nuovo impianto

- 1 Il piano classifica aree residenziali di nuovo impianto l'insieme delle aree destinate alla nuova edificazione.
- 2 Le tavole di Piano individuano l'area normativa di nuovo impianto e, all'interno di questa, le aree libere di concentrazione dell'edificazione, le aree minime da cedere gratuitamente o da assoggettare all'uso pubblico per la realizzazione dei servizi pubblici (Art. 21 della LUR) e per la viabilità che lo S.U.E., attuativo degli interventi, deve eventualmente integrare con spazi pubblici aggiuntivi sino al raggiungimento della dotazione sufficiente a garantire il rispetto di quanto stabilito dall'art. 21, L.R. 56/77 s.m.i. e dal precedente comma 4 art. 7.
Le aree di concentrazione dell'edificato sono le aree libere in cui localizzare la nuova edificazione.
- 3 L'indice di edificabilità territoriale è pari a 0,5 mc/mq.
Nel caso in cui non dovessero coincidere i dati dimensionali dei comparti o dei sub-comparti in relazione alle loro superfici catastali rispetto alle superfici territoriali indicate dal Piano, il volume edificabile è comunque quello assentito in sede di approvazione
L'indice max di utilizzazione territoriale è pari a 0,17 mq/mq e l'indice di utilizzazione fondiaria non può superare, nelle aree di concentrazione edificatoria, il valore di 0,2 mq/mq.
Qualora l'applicazione degli indici di utilizzazione territoriale e di utilizzazione fondiaria, non consenta l'integrale utilizzo della volumetria prevista, la volumetria ammissibile sulle aree destinate alla concentrazione dell'edificato, è comunque quella ottenuta dal prodotto dell'indice di edificabilità territoriale per la superficie territoriale di ogni singolo comparto o sub-comparto prevista dalle N.T.A.
Gli interventi edilizi nelle aree di concentrazione dell'edificato devono rispettare i seguenti parametri:
Altezza massima: m 7, piani 2 F.T.;
Distanza minima dai confini: m 5 o aderenza. Sono ammesse costruzioni in aderenza a confine previo accordo registrato e trascritto tra confinanti, per costruzioni aventi altezze superiori a m 3;
Distanza minima fra fabbricati m 10 o aderenza;
Distanza minima da strade m 6; m 10 nel comparto NI 7;
Rapporto di copertura: 30%;
Il 50% dell'area libera deve essere sistemata a verde privato di cui almeno il 50% deve essere su terreno permeabile.
- 3 bis La realizzazione degli interventi nelle aree di nuovo impianto può essere sottoposta a un unico S.U.E. finalizzato a garantire, a carico dei soggetti attuatori, sia la realizzazione delle urbanizzazioni primarie (viabilità, fognatura, etc.,...) che le aree a spazi pubblici sufficienti a soddisfare il rapporto di 25 mq per abitante insediabile.
L'attuazione degli interventi può essere attivata anche per comparti individuati cartograficamente nelle tavole di piano.
La tabella allegata al presente articolo precisa per ogni singolo comparto la superficie territoriale, la superficie fondiaria, le aree destinate alla viabilità e ai servizi.
- 4 Ogni intervento deve essere esteso ad un'area comprendente aree destinate alla concentrazione edificatoria e aree destinate a servizio così come indicate nelle tavole di Piano scala 1:2000 da dismettere gratuitamente al Comune.
Le aree di dismissione devono soddisfare, in ogni caso il fabbisogno a standard e servizio nella misura minima di 25 mq/ab e devono essere accettate dall'Amministrazione in sede di convenzione (art. 7 punto 5).
Nel casi in cui l'intervento di nuovo impianto non contenga in tutto o in parte aree di cessione richieste per legge è ammessa la monetizzazione.

- 5 E' consentito in sede di strumento urbanistico esecutivo e all'interno del perimetro dello stesso, modificare la localizzazione delle aree a servizio e la viabilità, sempre che le modifiche non pregiudichino l'assetto complessivo del piano.
- 6 Gli interventi devono essere attuati mediante strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata con i contenuti di cui all'Art. 7 comma 5.
- 7 La superficie necessaria per la realizzazione di servizi (Art. 21 LUR) non è da computare entro le utilizzazioni edificatorie attribuite all'area.
E' facoltà dell'Amministrazione procedere alla realizzazione della viabilità e delle opere di urbanizzazione, anche prima dell'attivazione delle trasformazioni private, attraverso le modalità di esproprio.
- 8 Le destinazioni d'uso, così come definite dal precedente articolo 3 delle presenti norme, ammesse nella presente area normativa sono le seguenti:
- A. residenziale;
 - C1 commerciale al dettaglio in sede fissa: limitatamente alle strutture di vendita insediabili ai sensi Titolo VII delle presenti norme di attuazione.
 - C2 Destinazione commerciale all'ingrosso: limitatamente alle strutture con superficie lorda di pavimento (Slp) massima pari a mq. 400;
 - D. turistico ricettiva;
 - E. direzionale;
 - F. agricola: limitatamente al mantenimento ed alla riqualificazione delle aziende agricole preesistenti, attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino al risanamento conservativo, che non siano finalizzati all'insediamento di attività nocive e moleste o, in ogni caso, di attività ritenute incompatibili con la destinazione residenziale;
 - G. artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.200 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel). La realizzazione di edifici o interventi edilizi sull'esistente con destinazione di cui alla lettera G) è subordinata alla stipula di una convenzione e o atto di impegno unilaterale con l'amministrazione comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali lavorati, il tipo di attività o lavorazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento da non superare e le modalità di controllo. La sopraddetta convenzione deve essere aggiornata ad ogni modifica di destinazione d'uso.
- 9 Per le attività agricole in atto è consentita la prosecuzione dell'attività fino alla trasformazione prevista dal Piano.
- 10 L'area è considerata di categoria C secondo il D.M. 2/4/68, di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'Art. 13 della LUR.
- 11 Ai progetti di nuova edificazione deve essere allegata una relazione geologico-tecnica a norma del D.M. 11.3.1988 finalizzata a valutare la capacità portante della struttura terreno-fondazione e il cedimento massimo ammissibile, nel rispetto delle prescrizioni contenute nella "Relazione Geologico Tecnica" allegata al PRGC.
- 12 Gli interventi di nuova edificazione nel comparto NI6.1c sono ammessi in Permesso di Costruire purchè sia garantito il rispetto delle seguenti condizioni: Idoneo accesso veicolare e pedonale, garanzia di autonoma possibilità di allacciamento di infrastrutture a rete pubbliche ed esistenti, assolvimento dello standard di servizi.
- 13 E' ammesso il completamento delle possibilità edificatoria di zona per i lotti liberi con permesso di costruire eventualmente convenzionato, nel rispetto delle condizioni attuative e normative di dettaglio di cui alla convenzione del PECLI approvato stipulata il 12/5/1999.

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO (Art.11)

COMPARTI NUOVO IMPIANTO	SUPERFICIE FONDIARIA (MQ)	VIABILITA' (MQ)	SERVIZI (MQ)	SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ)
NI 1.1	4041	731	(una parte di V9A)** 1437	5455
NI 1.2	4040	1809		6603
NI 2	6244	12225	(una parte di V9A) 1093	8562
NI 3.1				
NI 3.2				
NI 3.3				
TOT NI 3	8120	300	(V9B +V9D) 1771	10191
NI 4	11242	2805	(P7A) 1904	15951
NI 5	4202	1020	(una parte di P7C) 640	5862
NI 6.1b	3650	950	(V9C +P7C in parte)** 2118	5704
NI 6.1c	2358	-		3070
NI 6.2	2108	-		2410
totale	46005	8840	8963	63808
** i servizi possono essere individuati all'interno dei singoli comparti, in sede di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, secondo quanto già ammesso dalle NTA del PRG.				
Il riscontro cartografico si trova nelle tavole A9 e B3				

Art. 12 Area per attività produttive e commerciali

- 1 Il Piano definisce area per attività produttive le parti di territorio destinate all'artigianato, all'industria, al commercio per la vendita al dettaglio in sede fissa e alle attività con le stesse compatibili.
 Il piano individua le aree già occupate da attività produttive e le aree libere suddivise in comparti la cui attuazione è sottoposta alla procedura di strumento urbanistico esecutivo o concessione convenzionata ex art. 49, V comma L.R. 56/77.
- 2 Parametri urbanistici ed edilizi:
 Densità fondiaria max e indice di utilizzazione fondiaria: 0,80 mq/mq;
 Rapporto di copertura max: 60% SF;
 Distanza dai confini privati: m 5 o aderenza;
 Distanza tra fabbricati: m 10 o aderenza;
 Distanza da fili stradali: m 10;
 Altezza max: m 7 misurata all'imposta della copertura.
 Sistemazione a parcheggi e servizi:
 - 1 mq ogni mq di SLP per destinazioni commerciali;
 - 20% della superficie territoriale per gli interventi di nuovo impianto a destinazione produttiva,
 -10% della superficie fondiaria per interventi di ampliamento nei limiti dei parametri urbanistici ed edilizi di area a destinazione produttiva.
 Agli impianti tecnologici (Art. 3 punti 3A-4B) non si applicano limiti di altezza. In sede di strumento urbanistico esecutivo deve essere previsto un unico idoneo accesso dalla strada provinciale e reperite le aree da destinare a servizio nella misura minima pari al 20% della superficie territoriale.

- 2bis La tabella allegata al presente articolo specifica per ciascuno dei due tipi di area produttiva e per ogni comparto la superficie fondiaria, la viabilità di progetto e i servizi da realizzare obbligatoriamente a carico dei soggetti attuatori.
- 3 Gli interventi di nuovo impianto e ampliamento si attuano attraverso S.U.E. o concessione edilizia convenzionata ex art. 49, V comma LUR che disciplina le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o gli oneri di urbanizzazione da porre a carico degli operatori privati.
- 3bis Gli interventi nelle aree libere sono attuati per comparti individuati cartograficamente nelle tavole di piano e nella tabella allegata alla presente norma.
- 4 Le destinazioni d'uso, così come definite dal precedente articolo 3 delle presenti norme, ammesse nella presente area normativa sono le seguenti :
- A. residenziale : limitatamente ad una unità immobiliare da destinare alla residenza del titolare o del custode, dell'azienda insediata o prevista, nella misura massima di mq. 150 di s.l.p.;
 - B. produttiva, industriale o artigianale
 - C1 commerciale al dettaglio in sede fissa, nelle seguenti misure massime:
 - 15% della SIp complessiva realizzata, nel caso di insediamenti plurifunzionali destinati, per la porzione prevalente (pari al 80% della SIp realizzata) ad attività produttive, limitatamente alle strutture di vendita inaccessibili ai sensi Titolo VII delle presenti norme di attuazione;
 - 10% della SIp complessiva realizzabile, nel caso di attività di vendita al dettaglio in edifici autonomi, limitatamente alle strutture di vendita inaccessibili ai sensi Titolo VII delle presenti norme di attuazione;
 - C2 commerciale all'ingrosso;
 - E. direzionale.
- 5 Le convenzioni o gli atti d'obbligo disciplinanti l'attuazione delle previsioni del PRG devono prevedere la cessione gratuita e/o l'asservimento all'uso pubblico delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la quota di standard urbanistici prevista dall'articolo 21 della L.R. 56/77, così come modificato dalla Legge Regionale sul commercio (L.R. n. 28/99 e della deliberazione del Consiglio Regionale n.°563-13414 del 29/10/99, come modificato dall'allegato A alla deliberazione del Consiglio Regionale n.°347-42514 del 23/12/2003, come ulteriormente modificato dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n.° 59-10831 del 24/03/2006) in quote coerenti alle consistenze, suddivise per destinazione d'uso, previste.
- 6 Le convenzioni o gli atti d'obbligo suddetti devono, inoltre, garantire l'osservanza delle "norme per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa soggette alla disciplina del d.lgs 114/98" definite da specifica Deliberazione del Consiglio Comunale di Refrancore, assunta coerentemente al D.Lgs n. 114/98, alla L.R. n. 28/99 ed agli indirizzi generali ed ai criteri di programmazione urbanistica commerciale definiti dalla Deliberazione del Consiglio Regionale 29.10.99 n. 563 : 13414 e s.m.i. ed il rispetto dei disposti contenuti nella Parte VIII delle presenti norme di attuazione
- 7 L'area per attività produttive e commerciali è considerata di cat. D secondo il D.M. 2-4-68.
- 8 Per gli interventi di nuovo impianto e di ampliamento vigono le prescrizioni contenute nella Relazione Geologico Tecnica, prescrizioni che costituiscono parte integrante alle presenti Norme.

AREA PER ATTIVITA' PRODUTTIVA (Art. 12)					
LOTTE DI AMPLIAMENTO	LOTTE GIA' INSEDIATI	SUPERFICIE FONDIARIA (MQ)	VIABILITA' PREVISTA (MQ)	SERVIZI PREVISTI (MQ)	SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ)
PL 1	-	6970	2148	1927	11045
PL 2	-	10248	2148	3290	15686
PL 3	-	6840	-	2583	9423
totale parziale		8210	4296	7800	36154
	PI 1	8210	-	-	8210
Totale		32268	4296	7800	44364
Il riscontro cartografico si trova nella tavola B 3					

Art. 13 Nuclei rurali

- 1 Il Piano classifica nuclei rurali le parti di territorio già edificate, destinate alla residenza e alle attività agricole e le aree libere da destinare alla ricomposizione residenziale (lotti di ricomposizione).

- 2 L'indice di densità fondiaria per i lotti di ricomposizione è pari a 0,4 mc/mq.
 Parametri edilizi:
 Altezza massima m 7, piani n. 2.
 Distanza minima da confini privati m 5; tra fabbricati m 10. Sono ammesse costruzioni a confine e in aderenza previo accordo registrato e trascritto tra confinanti per costruzioni aventi altezze superiori a m 3;
 Rapporto di copertura 30% del lotto; Il 50% dell'area libera deve essere a verde o ad orto;
 Rispetto del filo edilizio se esistente; in tutti gli altri casi distacco dal filo stradale di m 10.

- 2bis La tabella allegata al presente articolo precisa, per ogni lotto di ricomposizione, la superficie fondiaria e territoriale, là dove esista viabilità in progetto e l'indice di utilizzazione territoriale.

- 3 Sugli edifici di pregio sono consentiti esclusivamente interventi di restauro conservativo. Su quelli di impianto rurale da valorizzare e su quelli recenti sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "A" e "B".
 E' ammesso il recupero, per le destinazioni d'uso ammesse nella presente area normativa, di edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, sia aggregati, che distaccati da edifici preesistenti, anche con la chiusura e l'utilizzo di tali spazi e la creazione di nuove aperture sulle fronti, nel rispetto delle "prescrizioni costruttive" stabilite dall'articolo 5 delle presenti norme di attuazione.

Il conseguente incremento di Superficie utile abitabile (S.u.) e/o di volumetria è in questi casi sempre ammesso e configura un intervento di "ampliamento", così come definito dal precedente art. 4 comma 8 bis punto 2 delle presenti NTA.

Le tettoie, box, magazzini, locali di sgombero, ecc, legittimi o legittimati, possono essere oggetto di sostituzione edilizia senza mutamento di destinazione d'uso, finalizzata esclusivamente all'adeguamento delle tipologie e dei materiali a quelli previsti dal precedente articolo 5.

- 4 Per gli edifici residenziali mono e bifamiliari che non possano fruire delle possibilità di recupero definite al comma che precede, sono consentiti, nel rispetto delle "prescrizioni costruttive" stabilite dall'articolo 5 delle presenti norme di attuazione, interventi di ampliamento "una tantum" sino ad un massimo del 20% della superficie abitabile (S.u.) esistente; 25 mq di superficie abitabile (S.u.) equivalenti a 75 mc utili, sono comunque sempre consentiti.
E' ammessa la realizzazione di bassi fabbricati, così come definiti al punto 26) dell'articolo 2 delle presenti norme, e di porticati aperti, tettoie e coperture di terrazzi esistenti (v. art. 2 comma 21) da destinare a funzioni pertinenziali di edifici preesistenti, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi della presente area normativa e delle "prescrizioni costruttive" stabilite dall'articolo 5 delle presenti norme 60 mq di superficie lorda di pavimento sono comunque sempre consentiti.
- 5 Il Piano si attua attraverso autorizzazioni, concessioni. Nel caso in cui ricorrano le condizioni stabilite dal 5° comma dell'articolo 49 della Legge 56/77 e successive modificazioni, gli interventi consentiti nella presente area normativa possono essere subordinati alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli stessi.
- 6 Le destinazioni d'uso, così come definite dal precedente articolo 3 delle presenti norme, ammesse nella presente area normativa sono le seguenti:
- A. residenziale;
 - B. produttiva artigianale: limitatamente al mantenimento ed alla riqualificazione degli esistenti insediamenti artigianali. A tal fine, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento nella misura massima di 200 mq di SLP di edifici destinati legittimamente ad attività produttive, preesistenti alla data 29.07.94, con il rispetto del limite del rapporto di copertura del lotto (eccezionalmente incrementabile sino al 60%). Non sono ammessi interventi finalizzati all'insediamento di attività nocive e moleste o, in ogni caso, di attività ritenute incompatibili con la destinazione residenziale.
- In caso di trasferimento le modalità operative sono soggette a specifica convenzione a norma dell'art.53 della Legge Regionale n°56/77 e s.m.e.i.
La destinazione dei lotti e degli immobili resisi liberi a seguito di quanto indicato dal comma precedente sarà la stessa dell'area di appartenenza.
I tipi d'interventi previsti e sottoposti a semplice Concessione Edilizia sono quelli individuati alle lettere a), b), c), d), e1), e2), f) e i) dell'articolo 4 precedente.
Il cambio di destinazione d'uso è sempre autorizzato previo corresponsione contributo di concessione.
- Nell'ambito di SUE o Permesso di Costruire convenzionato è ammesso l'insediamento di nuove attività artigianali sia per mezzo di nuova edificazione che di recupero e mutamento di destinazione d'uso di edifici esistenti, e il recupero dell'ingombro volumetrico esistente anche per residenza ed accessori nel rispetto della dotazione di servizi ed infrastrutture come previsto

dal PRG o comunque come ritenuto necessario per il corretto inserimento ambientale e paesaggistico nel contesto. E' fatta salva inoltre la possibilità di ammettere nuove attività che non comportino interventi edilizi o mutamenti di destinazione d'uso, con convenzione o altro atto che disciplini gli usi previsti".

- C1 commerciale al dettaglio in sede fissa: limitatamente alle strutture di vendita insediabili ai sensi Titolo VII delle presenti norme di attuazione.
- D. turistico ricettiva;
- E. direzionale;
- F. agricola;
- G. artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.200 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel). La realizzazione di edifici o interventi edilizi sull'esistente con destinazione di cui alla lettera G) è subordinata alla stipula di una convenzione e o atto di impegno unilaterale con l'amministrazione comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali lavorati, il tipo di attività o lavorazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento da non superare e le modalità di controllo. La sopraddetta convenzione deve essere aggiornata ad ogni modifica di destinazione.

Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso per la creazione di unità immobiliari con destinazione diversa dalla residenza, devono essere reperite o asservite ad uso pubblico (o monetizzate) aree da destinare a parcheggio pubblico di quantità pari alla differenza tra lo standard urbanistico assicurato dal PRGC per gli insediamenti residenziali e quello prescritto dall'articolo 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni per la nuova destinazione d'uso insedianda.

A tal fine, si fa riferimento all'"indice di superficie abitativa" definito, dal comma 34 dell'articolo 2 delle presenti norme di attuazione, in mq. 45 per ogni abitante insediato e in mq. 33 per ogni nuovo abitante.

Si applicano, altresì, le disposizioni contenute nel Titolo VII delle presenti norme di attuazione.

7 I nuclei rurali sono classificati: per le parti già edificate, di categoria B secondo il D.M. 02.04.68 n. 1444 e di recupero ai sensi della legge 457/78;, per i lotti di ricomposizione residenziale di categoria C secondo il D.M. 02/04/68 n. 1444 e di completamento ai sensi dell'art. 13 comma 3 lettera f) della LUR.

8 Per gli interventi di nuovo impianto vigono le prescrizioni contenute nella "Relazione Geologico Tecnica", prescrizioni che costituiscono parte integrante delle presenti Norme.

NUCLEI RURALI (Art.13)		
LOTTE DI COMPLETAMENTO	SUPERFICIE FONDIARIA (MQ)	VIABILITA' PREVISTA (MQ)
RR 1 (Calcini)	1008	-
RR 2 (Calcini)	1400	-
RR 3 (Calcini)	2218	-
RR 3.1 (Calcini)	2000	-
RR 4 (Barcara)	1296 934	-
RR 5 (Bonina)	5906 3420	-

RR 6 (Bonina)	2173	-
Totale	16001 13153	-
Il riscontro cartografico si trova nelle tavole B 4 e A 9		

9

Per gli interventi nel lotto RR3.1 valgono le seguenti prescrizioni:

In relazione agli obiettivi e ai contenuti del P.T.P., in sede di rilascio di titolo abilitativo dovrà essere valutata la progettazione relativa alla definizione degli spazi aperti di pertinenza degli edifici che possono rappresentare un valido collegamento tra l'edificato e il paesaggio circostante.

Le nuove edificazioni dovranno prevedere soluzioni in relazione agli accorgimenti sul sistema di raccolta delle acque meteoriche anche ai sensi della D.P.G.R. 20/2/2006 n°1-R.

La progettazione degli edifici dovrà indirizzarsi verso soluzioni di qualità progettuale e coerenza con il paesaggio circostante anche con misure di mascheramento e barriere visive di tipo vegetazionale, prevedendo in particolare una fascia di alberature di tipologia autoctona a doppio filare lungo i confini con la zona agricola.

Dovranno essere seguite le indicazioni e prescrizioni specifiche di cui al documento di "verifica di compatibilità geologica" allegata alla Variante 4 art. 7 comma 7 L.R. 56/77 e s.m.i. .

Gli interventi dovranno garantire autonoma accessibilità veicolare e pedonale confronto alla viabilità pubblica esistente e autonomi allacciamenti alle infrastrutture a rete.

Gli accessi sulla Strada Provinciale sono da garantirsi attraverso idonea viabilità locale; per le intersezioni della viabilità locale con la viabilità principale, sono adottate le tipologie di incrocio previste dalla normativa vigente, individuando soluzioni atte ad evitare le interruzioni dei flussi di traffico.

Le relative progettazioni dovranno essere poste all'attenzione del Servizio Viabilità della Provincia di Asti per essere preventivamente concordate e autorizzate.

Nell'ambito del rispetto delle disposizioni previste dall'art. 37 delle Norme del PTP:

- nell'ambito della viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, saranno di norma previsti spazi di sosta per i mezzi pubblici, eventuali aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi, secondo i programmi dell'Amministrazione Comunale;
- almeno il 10% delle superficie destinata a servizi generali di comparto é destinato a verde permeabile;
- almeno il 10 % della superficie d'intervento é destinato a verde privato di lotto, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada;
- gli aspetti del paesaggio dovranno essere valutati sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO";
- la progettazione architettonica degli interventi per la realizzazione di residenze, si pone in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti, qualora essi presentino forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale.

Art. 14 Area agricola

- 1 Il Piano classifica area agricola l'insieme delle aree destinate all'attività agricola.
- 2 L'indice di edificabilità fondiario per residenze rurali attuate in funzione della conduzione del fondo e dell'esigenza dei soggetti di cui all'Art. 25, III comma L.U.R. è fissato in relazione alla coltura praticata nei limiti stabiliti dall'Art. 25 della LR 56/77.
- 3 Sono inoltre ammesse le attrezzature necessarie all'attività agricola e altre ad essa collegate, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione di prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo, autorimesse per macchine agricole.
- 4 E' ammessa nella zona agricola la realizzazione di impianti per l'apicoltura e per l'allevamento di cavalli, cani con una massimo di 20 capi, fauna selvatica non pericolosa per la salute pubblica e con esclusione dei suini. Tali impianti devono mantenere una distanza non inferiore a m 50 dalle aree a destinazione residenziale o dalle residenze, fatta eccezione per quelli costituenti con la residenza un unico complesso aziendale; in tal caso valgono le distanze tra fabbricati di cui al successivo punto 7.
- 5 La concessione per nuove edificazioni residenziali in zona agricola, rilasciata ai soli soggetti di cui all'Art. 25 III comma della LUR, è subordinato alla stipula di un atto di impegno unilaterale di vincolo perenne che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola e alle seguenti condizioni:
 - 1) presentazione del certificato di iscrizione all'istituto contributi agricoli unificato o iscrizione all'albo degli imprenditori agricoli;
 - 2) dimostrazione dell'effettiva esistenza dell'azienda agricola e delle attrezzature esistenti per la conduzione o che il progetto di realizzazione della nuova residenza ne preveda la contestuale realizzazione.
 - 3) presentazione di specifico atto registrato e trascritto in cui sia sancito che le aree asservite per la costruzione della residenza non può più essere ritenuta disponibile per ulteriore utilizzazione edificatoria (vedi Art. 25 comma 19 e 20 LUR).
- 6 Il rilascio della concessione per gli interventi di cui al precedente 4° comma è subordinato alla stipula di atto di impegno unilaterale o convenzione con il Comune che disciplini la nuova attività, la SLP in progetto, il tipo dell'intervento edilizio, le opere di urbanizzazione primarie e secondarie indotte dall'intervento.
- 7 Parametri edilizi:
altezza massima: m 7;
rapporto di copertura: 30% del lotto;
distanza tra fabbricati: m 10 o aderenza;
distanza da confini privati: m 5 o aderenza, previo accordo registrato e trascritto tra confinanti, per costruzioni aventi altezze superiori a m 3.
- 8 E' ammesso il recupero, per le destinazioni d'uso ammesse nella presente area normativa, di edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole o di edifici destinati a magazzini, sia aggregati, che distaccati da edifici preesistenti, anche con la chiusura e l'utilizzo di tali spazi e la crea-

zione di nuove aperture sulle fronti, nel rispetto delle "prescrizioni costruttive" stabilite dall'articolo 5 delle presenti norme di attuazione.

Il conseguente incremento di Superficie utile abitabile (S.u.) e/o di volumetria è in questi casi sempre ammesso e configura un intervento di "ampliamento", così come definito dal precedente art. 4 comma 8 bis punto 2 delle presenti NTA.

Fermo restando quanto specificato al comma precedente, i tipi di intervento sul patrimonio edilizio richiamato al primo comma del punto 8 sono quelli individuati dal punto 2 al punto 7 dell'articolo 4.

La demolizione è comunque sempre ammessa.

Le tettoie, box, magazzini, locali di sgombero, ecc, legittimi o legittimati, possono essere oggetto di sostituzione edilizia senza mutamento di destinazione d'uso, finalizzata esclusivamente all'adeguamento delle tipologie e dei materiali a quelli previsti dal precedente articolo 5.

Per gli edifici recenti a destinazione residenziale e per gli edifici a tipologia rurale privi di volumetria rurale da recuperare e gli edifici originariamente destinati a servizio pubblico (nel caso di cessazione della preesistente attività pubblica) sono ammessi, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche di impianto, interventi di ristrutturazione di tipo A e B.

Per gli edifici residenziali mono e bifamiliari che non possano fruire delle possibilità di recupero definite ai commi che precedono, sono consentiti, nel rispetto delle "prescrizioni costruttive" stabilite dall'articolo 5 delle presenti norme di attuazione, interventi di ampliamento "una tantum" sino ad un massimo del 20% della superficie abitabile (S.u.) esistente; 25 mq di superficie abitabile (S.u.) equivalenti a 75 mc utili, sono comunque sempre consentiti.

E' consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali nella misura massima pari a 60 mq ogni unità immobiliare da realizzarsi preferibilmente in corpi di fabbrica preesistenti o in sottosuolo. Nel caso di impossibilità, è consentita la costruzione in sopra suolo nel rispetto delle caratteristiche costruttive di cui all'Art. 5 comma 4; l'altezza massima all'imposta interna della copertura non deve superare m 2,90 e il tetto deve essere a una o a due falde.

E' consentita la creazione di porticati aperti (v. art. 2 comma 21) da realizzarsi in adiacenza al fabbricato principale a destinazione residenziale, nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'area e delle prescrizioni costruttive (v. art. 5 comma 4).

9

Per i soggetti che, pur non esercitando l'attività agricola a titolo principale, sono dediti alla coltivazione dei fondi è consentita la realizzazione di un "casotto" rispettando la tipologia e la specifica destinazione d'uso tipica del fabbricato nel Monferrato. Tali edifici dovranno avere le seguenti caratteristiche :

- essere costruiti in muratura ad intonaco civile pitturato con tinte scelte tra quelle di tipo tradizionale ovvero essere rivestiti in mattoni pieni, lavorati "a vista";
- essere dotati di struttura di copertura a doppia falda (con pendenza non superiore a 25°) in legno, manto in coppi canali alla piemontese di laterizio, eventuale zoccolatura in pietra (h max. mt. 0,40) e serramenti in legno e vetro con eventuali ante di oscuramento e di sicurezza a pannello pieno o "a persiana" dello stesso materiale;
- avere una superficie coperta massima (Sc) non superiore a mq. 12, un' altezza massima (H), misurata all'intradosso dell'imposta della falda di copertura sul muro perimetrale, non superiore a mt. 2,50 ed una superficie aeroregolante complessiva non superiore a mq. 1,00;
- non potranno essere dotati di impianti tecnologici fissi di riscaldamento;
- non potranno essere dotati di tramezzature e di servizi igienici;

Il fondo in proprietà su cui insisterà il "casotto" deve avere una superficie minima di mq 4.000 interessati da Il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione dei "casotti" agricoli di cui al presente comma, è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto con i contenuti prescritti dal comma 7° dell'articolo 25 della L.R. 56/77 e s.m.e i.
Detti fabbricati devono osservare una distanza dai confini non inferiore a mt. 5.

10 Per le nuove edificazioni residenziali è prescrittivo il rispetto degli schemi tipologici di impianto allegati alle presenti norme.

11 Le destinazioni d'uso, così come definite dal precedente articolo 3 delle presenti norme, ammesse nella presente area normativa sono le seguenti:

- A. residenziale: limitatamente agli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B, nel rispetto del PRG;
- B. produttiva artigianale: limitatamente al mantenimento ed alla riqualificazione degli esistenti insediamenti artigianali. A tal fine, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento nella misura massima di 100 mq di SLP di edifici destinati legittimamente ad attività produttive, preesistenti alla data 29.07.94, con il rispetto del limite del rapporto di copertura del lotto (eccezionalmente incrementabile sino al 60%). Sono, altresì, consentite attività artigianali di servizio (secondo le codifiche ISTAT), di supporto all'attività agricola, purché non inquinanti, nocive, moleste e quelle di cui alla lettera g) secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 s.m.i..
In caso di trasferimento le modalità operative sono soggette a specifica convenzione a norma dell'art.53 della Legge Regionale n°56/77 e s.m.e.i.
La destinazione dei lotti e degli immobili resisi liberi a seguito di quanto indicato dal comma precedente sarà la stessa dell'area di appartenenza.
I tipi di intervento previsti sono quelli individuati dal punto 2 al punto 7 dell'articolo 4.
La demolizione è comunque sempre ammessa.
Il cambio di destinazione d'uso è concesso previo corresponsione del contributo di concessione.
In via straordinaria, preso atto della situazione economica contingente particolarmente negativa anche in quanto dipendente dall'indotto auto regionale, è permesso fino al 31.07.2004 l'insediamento di attività produttive in manufatti esistenti di cui al punto B pur in presenza della cessazione dell'attuale attività.
- C1 commerciale al dettaglio in sede fissa: limitatamente agli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B, nel rispetto del PRG. Sono ammesse unicamente le strutture di vendita insediabili ai sensi Titolo VII delle presenti norme di attuazione;
- D. turistico ricettiva: limitatamente agli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B, nel rispetto del PRG;
- E. direzionale: limitatamente agli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B, nel rispetto del PRG.;
- F. agricola;
- G artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.200 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel). La realizzazione di edifici o interventi edilizi sull'esistente con destinazione di cui alla lettera G) è subordinata alla stipula di una convenzione e o atto di impegno unilaterale con l'amministrazione comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali lavorati, il tipo di attività o lavorazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento da non

superare e le modalità di controllo. La sopraddetta convenzione deve essere aggiornata ad ogni modifica di destinazione d'uso.

- 12 Nel caso in cui ricorrano le condizioni stabilite dal 5° comma dell'articolo 49 della Legge 56/77 e successive modificazioni, gli interventi consentiti nella presente area normativa possono essere subordinati alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli stessi.
- 13 Per gli edifici non più destinati a servizio pubblico dal P.R.G.I., è ammessa la destinazione residenziale.
- 14 Il Piano si attua attraverso autorizzazioni e concessioni o concessioni convenzionate o S.U.E..
- 15 L'area agricola è considerata di categoria E secondo il D.M. 02/4/68.
- 16 Qualora si intenda edificare in area agricola, il rilascio della concessione deve essere subordinato alla presentazione di una relazione geologica e geotecnica secondo le norme tecniche vigenti del D.M. 11.03.1988; per le aree sottoposte a vincolo idrogeologico ci si deve attenere a quanto indica la L.R. n° 45/89 che disciplina gli interventi in tali aree.
- 17 L' intervento di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento, finalizzato al riutilizzo di edifici rurali non più utilizzati per attività agricole a favore della residenza o di attività ricettive, in assenza delle principali opere di urbanizzazione primaria, è subordinata alla stipula di concessione convenzionata ex-articolo 49 comma 5 della L.U.R. o atto di impegno unilaterale, nell'ambito del quale i privati si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione carenti.
- 18 Nell'ambito identificato in cartografia (Tavola B3) con apposito simbolo (*1), valgono le seguenti norme specifiche:

in tale area sono previsti interventi ed attrezzature per attività di stoccaggio, deposito e rimessaggio automezzi e mezzi d'opera con relative attività accessorie e connesse, da realizzarsi con la formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo convenzionato o Permesso di Costruire convenzionato esteso ai confini dell'area.

Relativamente alle attrezzature edificabili, sono previsti i seguenti parametri:

Superficie copribile massima (Sc)	mq	500
Altezza massima (H)	ml	4,80
Numero di piani massimo (Np)	N°	1
Distanza minima dalla strada provinciale (Ds)	ml	10,00
Distanza minima dai confini di proprietà (Dc)	ml	5,00
Distanza minima da fabbricati (D)	ml	10,00
Area minima a parcheggio	mq	20% della S.T.

Le attrezzature di servizio all'attività dovranno essere concentrate in unico complesso edilizio e dovranno essere riferite agli elementi tipologici e costruttivi di cui ai contenuti qualitativi dell'art. 5 delle presenti N.T.A., fatte salve le eventuali particolari esigenze connesse con la gestione dell'attività.

Le nuove edificazioni dovranno garantire autonoma ed idonea accessibilità pedonale e veicolare e autonomi allacciamenti alle infrastrutture pubbliche a rete esistenti con garanzia del recapito finale in idoneo impianto di depurazione e dovrà essere prevista la concentrazione dell'accesso veicolare sulla strada pubblica.

L'attivazione degli interventi nell'area dovrà prevedere la realizzazione, sul confine con altre aree di diversa destinazione d'uso, di idonee fasce a verde piantumate con essenze arboree autoctone e lungo il lato prospiciente la strada Provinciale dovrà comunque essere realizzata barriera a verde con idonee essenze approvate dal comune. Tutte le realizzazioni a verde dovranno avere idonea garanzia dell'attecchimento.

Nella sistemazione delle aree di pertinenza dovrà essere contenuta l'impermeabilizzazione del suolo con utilizzo di pavimentazioni drenanti, fatti salvi gli spazi dedicati alla sosta dei mezzi d'opera per i quali dovrà essere previsto idoneo trattamento delle acque meteoriche. Dovranno essere previsti sistemi di separazione e convogliamento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture tramite idonea cisterna interrata con indirizzo al loro riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza, con verifica in ogni caso della coerenza con le normative vigenti (Piano di Tutela delle Acque di cui alla D.C.R. n°117 10731 del 13/03/2007, ecc.). Dovrà inoltre essere verificata la rispondenza alle norme di cui alla D.P.G.R. 20/2/2006, n. 1/R "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne".

Nel S.U.E. o permesso di costruire convenzionato dovrà essere verificata la specifica congruità con le normative di cui alla classificazione acustica del territorio (L.R. 50/2000, CIR Reg. 20650 del 22/06/2006 e s.m.i) in relazione alle caratteristiche delle attività previste.

Nella progettazione di dettaglio per il rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere effettuata idonea valutazione per la gestione dei rifiuti e per l'uso di sostanze e materiali che possono determinare un impatto sul terreno durante le varie fasi di cantiere per l'attuazione delle opere previste, con particolare riferimento ai contenuti del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Nella progettazione di dettaglio per il rilascio del Permesso di Costruire dovranno essere utilizzati tutti i possibili accorgimenti finalizzati al massimo contenimento delle emissioni, quali per esempio il mantenimento delle strade percorse dai mezzi di trasporto in condizioni tali da non dar luogo ad emissioni aggiuntive in fase di cantiere.

Le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, dovranno utilizzare in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili ed essere alberate con essenze autoctone.

Almeno il 10% della superficie di intervento dovrà essere destinata a verde, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada e i bordi dell'area; la relativa sistemazione costituisce parte integrante del progetto di intervento per l'ottenimento del Permesso di Costruire.

Nel caso, con l'attivazione degli interventi in oggetto, vengano previste o modificate le condizioni di accesso alle aree a viabilità di competenza Provinciale, le relative progettazioni dovranno essere poste all'attenzione del Servizio Viabilità della Provincia di Asti per essere preventivamente concordate ed autorizzate."

L'area destinata a verde di lotto dovrà essere prevista in piena terra.

In caso di stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, devono essere previsti spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature.

Le prescrizioni costruttive da osservare nella realizzazione degli interventi dovranno essere quelle già previste in PRG all'articolo 5 comma 1 delle Nda.

Per eventuali ripristini ambientali e opere di consolidamento, contenimento dei suoli, dovranno prioritariamente essere utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica, così come previsto tra le prescrizioni che esigono attuazione di cui all'art. 20 c. 4.4 delle NdA del PTP.

Ogni eventuale variazione alla Classificazione Acustica dovrà essere apportata seguendo i criteri tecnici di cui alla DGR n. 85-3802 del 06/08/2001 della Regione Piemonte e approvate secondo le procedure di cui all'art. 7 della L.R. 52/2000.

Art. 15 Area boscata

- 1 Il Piano classifica boscate le aree agricole destinate alla riqualificazione, valorizzazione e recupero dell'ambiente e del patrimonio boschivo esistente.
- 2 Le aree boscate sono inedificabili ai sensi dell'Art. 13, penultimo comma, punti a) e b) e Art. 30, ultimo comma, della L.U.R..
- 3 L'indice di edificabilità fondiario, pari a 0,01 mc/mq, è utilizzabile per nuove costruzioni residenziali ricadenti in zona agricola (vedi Art. 14 comma 5).
- 4 L'asservimento delle aree da cui provengono le utilizzazioni edificatorie dovrà risultare da specifico atto, registrato e trascritto, in cui sia sancito che l'area asservita non può più essere ritenuta disponibile per ulteriore utilizzazione edificatoria.
- 5 E' vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto caratterizzanti (querce, olmi, tigli, platani, ...) con esclusione delle colture legnose specializzate e dei boschi cedui, senza la preventiva autorizzazione comunale.
- 6 Le aree boscate sono considerate di categoria E secondo il D.M. 2/4/68.

Art. 16 Aree di tutela paesaggistica ambientale

- 1 Il Piano classifica aree di tutela ambientale le fasce collinari poste a ridosso delle aree di antico impianto e riconosciute di particolare pregio ambientale. Tali aree sono inedificabili; è fatto divieto effettuare movimenti di terra tali da alterare il paesaggio e l'assetto idrogeologico dei luoghi.
- 2 E' fatto divieto aprire nuove strade; è consentito migliorare, anche con parziali modifiche del tracciato, la funzionalità di quelle esistenti. E' consentita la prosecuzione delle attività agricole in atto con le limitazioni di cui al seguente comma 4. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso senza realizzazione di nuovi fabbricati. L'indice di edificabilità fondiario, in relazione alla coltura praticata (vedi Art. 25 LUR) è utilizzabile per nuove costruzioni residenziali in zona agricola (vedi Art. 14 comma 5).
- 3 L'asservimento dovrà risultare da specifico atto di asservimento registrato e trascritto, in cui sia sancito che l'area asservita non può più essere ritenuta disponibile per ulteriori utilizzazioni edificatorie.
- 4 E' vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto caratterizzanti (querce, olmi, tigli, platani...) con esclusione delle colture legnose specializzate e dei boschi cedui, senza la preventiva autorizzazione comunale.

- 5 Le aree a tutela ambientale sono considerate di categoria E secondo il D.M. 2/4/68.

TITOLO III
AREE PER SERVIZI

Art. 17 Aree per servizi pubblici

- 1 Il Piano individua nelle tavole in scala 1:2000 le aree per servizi, distinte per classi così come riportato all'Art. 3 punto 6.
- 2 Ai fini degli standards ex Art. 21 della LUR sono computabili le superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o degli Enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle opere, e quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico nella percentuale stabilita dagli strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G. in conformità e nei limiti di quanto stabilito dal punto 1, primo comma, art. 21 L.R. 56/77 s.m.i., ivi comprese le convenzioni ex Art. 49 comma 5 della LUR.. I cimiteri ed i servizi tecnologici (vedi Art. 3, punti c), t)) pur essendo individuati nella cartografia di piano come servizi, non sono computati al fine della verifica del soddisfacimento degli standards.
La destinazione d'uso di ogni servizio è indicata nelle tavole di piano. Tale destinazione può essere variata con delibera di C.C. in sede di approvazione del progetto esecutivo del servizio senza che questo costituisca variante di piano.
- 3 Le aree per servizi indicate dalla legislazione vigente rappresentano la dotazione minima, è fatta salva da parte dell'Amministrazione l'elevazione di detto minimo a seconda delle particolari situazioni o prescrizioni individuate in P.R.G. nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi e di concessioni convenzionate ex Art. 49 comma 5 della LUR.
- 4 L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.
- 5 E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione o atto di impegno unilaterale regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che garantiscano la fruibilità pubblica.
- 6 E' altresì ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.
- 7 Alle attrezzature di servizio ex Art, 21 della LUR (con esclusione aree per l'istruzione) si applicano i seguenti parametri edilizi:
 - altezza massima definita in relazione alla funzione del servizio e in armonia con le caratteristiche dell'ambiente e delle costruzioni, se caratterizzanti, circostanti;
 - rapporto di copertura max 50%;
 - distanza minima da confini: m 5 o in aderenza con atto di impegno registrato e trascritto tra confinanti, per costruzioni aventi altezza superiore a m 3.I predetti parametri edilizi potranno essere modificati e ridefiniti nel caso di un piano esecutivo come definito al punto 10 ultimo comma del presente articolo.
- 8 Sugli edifici destinati a servizio, esistenti alla data del 29.07.1994, sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento, una tantum, pari al 20% della SLP esistente, anche se l'edificio ampliato risulta eccedere il rapporto di copertura max del 50% fissato al precedente punto 7.
- 8 bis Aree per l'istruzione.

L'indice di utilizzazione fondiaria è in relazione all'ampiezza dell'area necessaria per la costruzione dell'edificio scolastico secondo il tipo di scuola ed il numero delle classi in conformità con le norme in materia edilizia scolastica vigenti.

9 Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio pubblico, se in contrasto con le destinazioni di piano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso.

10 Aree per servizi con prescrizioni particolari:

Ex Parrocchia

Il Piano destina tale immobile, di pregevole valore architettonico e inserito in un contesto di elevato valore panoramico, a funzioni culturali-espositive congressuali.

La definizione dell'intervento edilizio e la precisa attribuzione delle funzioni deve avvenire nell'ambito di un progetto di iniziativa pubblica o privata da approvarsi da parte del C.C.

Area ex cava Accornero

E' l'area in passato utilizzata per attività estrattiva di materie terrose.

Il Piano destina tali aree a verde e attività sportive (vedi Art. 3 punto 6).

Sono consentite attività di ristorazione e pubblici esercizi (vedi Art. 3 punto 4C).

La realizzazione dell'opera prevista deve avvenire a mezzo di Piano Tecnico Esecutivo di opera pubblica di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 s.m.i.

Parametri urbanistici ed edilizi:

- SLP massima per attività sportive (maneggio coperto, spogliatoi...) mq 400;
- SLP massima per attività pertinenziali (sala riunioni, uffici, bar...) mq 100;
- altezza m 7;
- piani n. 2;
- distanza minima da confini e tra fabbricati: m 10;
- sono consentite costruzioni in aderenza.

La definizione dell'intervento edilizio e la precisa attribuzione delle funzioni, nonché la successiva regolamentazione circa l'uso del suolo e delle attrezzature avviene nell'ambito di un progetto esecutivo di iniziativa pubblica o piano esecutivo di iniziativa privata da approvarsi da parte del C.C. La convenzione, allegata allo strumento esecutivo, disciplina l'uso del suolo e delle attrezzature, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e indotte generate dall'intervento.

Anche in assenza di SUE sono consentiti con permesso di costruire convenzionato interventi rivolti al recupero del fabbricato esistente con riuso anche a fini residenziali, attività compatibili e accessorie."

- gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme sono razionalizzati, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su strade di competenza provinciale;

- la viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, sono dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi in relazione ai programmi dell'Amministrazione Comunale;

- almeno il 10% delle superficie destinata a servizi generali di comparto é destinato a verde permeabile;
- in sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo, gli aspetti del paesaggio dovranno essere valutati sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO";
- la progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate a servizi , si pone in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti sono sottoposti a particolare cura qualora essi presentino forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale.

Art. 18 Aree per la viabilità

- 1 Le tavole di Piano riportano le aree destinate alla viabilità sia esistente che in progetto.
Vengono individuati:
 - a) la viabilità sia esistente che di progetto;
 - b) i percorsi pedonali e ciclabili (con sezione massima di m. 3);
 - c) i percorsi di valorizzazione paesaggistica, ovvero i percorsi che per la posizione panoramica particolare o per il pregio ambientale naturalistico delle aree circostanti, costituiscono un bene da tutelare e salvaguardare.
- 2 Nelle aree residenziali le nuove strade previste dal PRG devono avere la sezione pari a m 8. Sezioni inferiori, là dove previste, sono indicate nella cartografia di piano. Le recinzioni devono posizionarsi sul filo stradale.

Nelle zone produttive di nuovo impianto la sezione stradale è pari a m 10; muri di recinzione devono posizionarsi ad un minimo di m 5 dal centro strada.
- 3 Le recinzioni da realizzarsi nei centri abitati e nelle zone perimetrate lungo le strade esistenti devono rispettare il filo edilizio esistente o, in assenza, debbono arretrarsi di m. 1 dal confine stradale.
Nell'area di antico impianto le recinzioni devono posizionarsi sui fili esistenti, storicamente consolidati.
Gli allineamenti debbono in ogni caso essere valutati ai fini della sicurezza stradale e comunque concordati con l'ufficio tecnico comunale.
- 4 In sede di progetto esecutivo di opera pubblica i tracciati indicati nelle tavole di Piano possono essere parzialmente modificati senza che questo costituisca variante al P.R.G..
- 5 Lungo i percorsi di valorizzazione paesaggistica deve essere evitata la compromissione delle prospettive con piantumazione di siepi, alberature o con la realizzazione di edificazioni o recinzioni cieche.
- 6 Sugli edifici ricadenti in aree che il P.R.G. destina alla viabilità sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

TITOLO IV
AMBIENTE E PAESAGGIO

Art. 19 Ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico

- 1 L'Amministrazione Comunale promuove interventi di riqualificazione dello spazio pubblico.
L'obiettivo perseguito consiste nel migliorare la qualità dello spazio pubblico attraverso il coordinamento degli interventi pubblica, l'integrazione degli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova acquisizione diretta o derivata da trasformazioni.
Consiste altresì nell'incentivare la riqualificazione del tessuto edilizio e nel migliorare la qualità degli ambienti storici.
- 2 L'Amministrazione redige progetti di riqualificazione dello spazio pubblico. in ambiti di volta in volta definiti con particolare riguardo all'area di antico impianto, anche estesi ad aree a servizi contigue o prossime, in particolare quando si provvede a realizzare opere pubbliche sul suolo o nel sottosuolo, secondo gli indirizzi seguenti:
- 3 1) qualificazione degli spazi pubblici strade, viali e piazze, marciapiedi e spazi pedonali, il coordinamento degli arredi stradali, la definizione delle piste ciclabili e gli spazi pavimentati pubblici e privati;
- 4 2) organizzazione e valorizzazione del verde e degli spazi non costruiti;
- 5 3) localizzazione di eventuali parcheggi pubblici con l'indicazione degli accessi da suolo pubblico e la definizione delle opere di arredo e verde necessarie per migliorarne l'inserimento nell'ambiente;
- 6 4) scelta dei materiali di impiego nelle costruzioni, colori delle facciate, delle coperture, delle insegne, anche attraverso regolamenti di via o di ambiente storico.
- 7 In carenza del progetto di riqualificazione dello spazio pubblico si possono comunque attuare le previsioni del piano, proposte dai privati e verificate dall'Amministrazione all'atto del rilascio dell'autorizzazione o concessione.

Art. 20 Norme di tutela ambientale

- 1 Le norme del presente articolo si applicano in tutte le zone del territorio comunale e riguardano:
- 2 a) Modifiche dell'assetto del suolo.
 In tutto il territorio comunale è vietato procedere, senza specifica autorizzazione, a sbancamenti ed a modificazione dell'assetto del suolo, alla formazione di strade o piazzali anche se in semplice massiciata.
- 3 Sono vietate attività sportive che possono arrecare rumore o disturbo e in particolare esercitare attività sportive con mezzi meccanici fuori strada.
- 4 b) Tutela delle alberature e del verde in genere.
 E' vietato utilizzare aree a bosco di tutela ambientale con depositi di ogni genere di materiali. E' vietato tagliare le alberature poste lungo la viabilità esistente e percorsi pedonali e ciclabili, i percorsi di valorizzazione paesaggistica individuati nelle tavole di Piano, senza la previsione di contestuale reimpianto e previa autorizzazione comunale.
- 5 In tutti i progetti presentati gli alberi e le alberature d'alto fusto caratterizzanti così come definito all'art. 15 punto 5 esistenti devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie e documentate fotograficamente. I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da aspettare nella misura massima possibile tali alberature, avendo cura di non offendere gli apparati radicali.
- 6 Parte integrante di ogni progetto edilizio è il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti e quindi anche delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo e la dettagliata definizione, anche per quanto riguarda i materiali impiegati, delle zone pavimentate, nel rispetto di quanto prescritto all'Art. 5.
- 7 Nella realizzazione dei nuovi interventi dovrà essere verificata con apposite elaborazioni tecniche la compatibilità con i contenuti e le previsioni di cui alle "aree di tutela paesaggistica ambientale" (art. 16 delle presenti NTA) e l'individuazione delle visuali lineari e puntuali da tutelare, sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi individuati dall'art. 14 delle Norme di Attuazione del PTP (Piano Territoriale Provinciale).
 Nella sistemazione delle aree esterne di pertinenza dei nuovi insediamenti dovrà essere verificata la possibilità di realizzazione di idonee misure di compensazione per la ricostruzione di elementi del paesaggio agrario e degli ecosistemi naturali, qualora interessati dai nuovi insediamenti.
 Le nuove costruzioni dovranno essere dotate di sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche e le aree di sosta per autoveicoli dovranno preferibilmente essere realizzate con superfici drenanti.
- 10 In tutti i progetti presentati che riguardano la trasformazione edilizia di fronti, in particolare per quelli che si affacciano su spazi pubblici delle aree di antico impianto, dovranno essere rispettate le prescrizioni e gli indirizzi di cui al regolamento Edilizio comunale con riferimento all'Allegato 1 "Adempimenti connessi con la tutela e il miglioramento ambientale - il piano del colore".
- 11 Per tutte le previsioni urbanistiche che interessano le fasce di pertinenza acustica delle infrastrutture stradali (D.P.R. 142/04) deve essere osservato quanto indicato dalla Regione Piemonte con nota prot. n. 20650 del 22/06/06"

TITOLO V
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. 21 Fasce di rispetto e vincoli

- 1 Il P.R.G. individua le fasce di rispetto (tav. A4).
- 2 Tali fasce assumono l'indice di edificabilità delle aree normative in cui ricadono, sono inedificabili fatta eccezione per gli interventi di cui al 4° e 5° comma.
- 3 Nelle fasce di rispetto sono ammessi sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria straordinaria, restauro, risanamento, conservativo e ristrutturazione; sulle aree libere la realizzazione di parcheggi, verde e attrezzature sportive all'aperto.
- 3 bis E' ammesso, altresì, l'intervento di sostituzione, senza mutamento di destinazione d'uso e con identità di ingombro planimetrico, caso di tettoie, box, magazzini, locali di sgombero, ecc, legittimi o legittimati, finalizzata all'adeguamento delle tipologie e dei materiali preesistenti a quelli previsti dall'articolo 5 delle Nda.
- 4 Nelle aree soggette a vincolo cimiteriale è ammessa l'installazione di chioschi a servizio del cimitero.
- 5 Nelle fasce di rispetto stradale individuate nelle tavole di Piano sono consentite nel rispetto delle prescrizioni del nuovo codice della strada le seguenti ulteriori opere:
 - a) impianti di distribuzione del carburanti con relative opere accessorie, parcheggi pubblici ed attrezzature al servizio della circolazione;
 - b) pensiline di ingresso di edifici;
 - c) recinzioni a giorno che non ostruiscano la visibilità;
 - d) nell'interrato, cabine elettriche e volumi tecnici;
 - e) ampliamenti di edifici, non eccedenti il 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche, da realizzare dal lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare e nel rispetto delle ulteriori prescrizioni riportate all'art. 14.
- 6 Le fasce di rispetto sono le seguenti:

Fascia di rispetto stradale (D.L.vo 285/92-D.P.R. 495/92 s.m.i.): m. 30 cat. C, m. 20 cat. F.

Fascia di rispetto cimiteriale (R.D. 1265/34): m. 150 e m. 90.

Fascia di rispetto acque pubbliche (L. 431/85): m. 150.

Vincolo idrogeologico (L.R. 45/89).

Ambiti di tutela paesaggistico-ambientale.

Edifici L. 1089/39.

Fascia di rispetto pozzi idropotabili (D.P.R. 236/88): m. 200.

Nell'ambito di tali fasce è ammessa la realizzazione di locali con dimensioni e tipologie, proporzionate e funzionali alle esigenze di conduzione e miglioramento del servizio di captazione e erogazione dell'acquedotto secondo appositi programmi espressi dall'Ente gestore. I manufatti dovranno comunque curare l'inserimento paesaggistico nel contesto anche con gli opportuni interventi di mitigazione.

Nelle aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili esistenti di cui al comma 3.3 così come richiamato al comma 2.1, lettera d) dell'art. 12 delle NdA del P.T.P., valgono le prescrizioni immediatamente vincolanti di cui al D.P.R. 236/1988, come modificato dall'art. 21 del D. Lgs. 152/1999 e di cui alla L.R. 22/1996.

Fascia di rispetto dai principali corsi d'acqua:

 - Rio Barcara m. 15;
 - Rio della Chiesetta m. 100;

- Rio Gaminella (la fascia è indicata sulle tavole di piano sulla base degli elementi geomorfologici del terreno descritti nella Relazione Geologico Tecnica). Inoltre tutte le acque pubbliche, ai sensi del T.U. R.D. n. 523/1904, art. 96, lettera f) determinano fasce di inedificabilità assoluta aventi profondità di mt. 10.

Fascia di rispetto dei depuratori: m. 100.

Fascia di rispetto linea alta tensione (D.P.C.M. 23 aprile 1992): m. 20.

Metanodotto: m. 12,5 dall'interasse.

E comunque tutte le fasce di rispetto stabilite dalle leggi di settore nazionali e non, vigenti al momento in cui viene richiesta la pratica amministrativa.

Sono fatte salve le specifiche e/o integrazioni di cui all'art. 21 BIS seguente.

Art.21 Bis Normativa Geologica e Classi di edificabilità

1

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

Classe II Pericolosità geomorfologica modesta e/o moderata

Classe II a

Classe II b

Classe II c

Classe II d

Classe III Pericolosità geomorfologica elevata

Classi IIIa Aree inedificate e/o con edifici sparsi

Classe III a1

Classe III a2

Classe III a3

Classi IIIb Aree già edificate e/o sede di previsioni urbanistiche

Classe III b1

Classe III b5

Dal confronto tra quadro del dissesto e Carta di Sintesi con le previsioni dello strumento urbanistico vigente è emersa una unica interferenza relativa all'area produttiva PL1 localizzata nel concentrico in Via Alessandria.

Valutate le condizioni di rischio e le possibili misure di mitigazione si ritiene possibile mantenere la previsione urbanistica vincolandone le modalità di attuazione alla normativa della classe IIIb5 riferita a tale area.

2

Gli interventi ritenuti ammissibili dalla normativa relativa alle classi e sottoclassi individuate dovranno comunque essere redatti nel pieno rispetto delle ulteriori normative d'uso dei suoli cogenti (tra cui si citano ad es. D.M. 11/03/88 n° 47, D.M. 14/01/2008, L.R. 45/89, R.D. 523/1904, D.Lvo 152/06 e DPGR 11/12/2006 n°15/R).

3

Prescrizioni vincolanti del D.M. 11/03/88 n° 47

Per qualsiasi intervento che incida sul territorio, non solamente di edificazione, occorre fare riferimento al D.M. 11/03/88 n° 47 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" e la successiva circ. LL.PP. 24 Settembre 1988 n° 30483, ed al D.M. 14/01/2008 "NTC 2008 - Norme tecniche per le costruzioni" al cui integrale rispetto si fa rimando.

Classe II

4

Questa classe comprende porzioni di territorio nelle quali le condizioni di modesta e/o moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti interventi tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 ed al D.M. 14/01/09 e realizzabili in fase di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

*Nei settori inseriti in classe II **sono ammissibili tutti i tipi di interventi e trasformazioni urbanistiche** a condizione che siano compatibili con le eventuali ulteriori normative d'uso dei suoli, che siano realizzati nel rispetto delle prescrizioni della presente normativa di classe e che la loro fattibilità sia preventivamente valutata da idonee indagini e studi geologici e geotecnici redatti secondo le indicazioni del D.M. 11/03/88 e successiva circolare LL.PP. n° 30483 del 24/09/1988 e del D.M. 14/01/2008.*

5

*Per gli interventi nelle aree ricomprese in classe II si raccomanda il pieno rispetto del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/2008; la modellazione geotecnica, da illustrarsi all'interno di idonea **relazione geotecnica** da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'intervento stesso, dovrà essere redatta ai sensi del D.M. 11/03/1988 punto A3 e di quanto previsto dal D.M. 14/01/2008.*

L'eventuale ricorso al punto A2 del D.M. 11/03/88 ed all'ultimo comma del punto 6.2.2 del D.M. 14/01/2008, cioè la caratterizzazione e progettazione geotecnica basate sull'esperienza e sulle conoscenze disponibili e quindi esclusivamente sul materiale bibliografico, sarà consentito solo per gli interventi di modesto rilievo, che ricadano comunque in zone già note, quali interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia con limitati scavi e riporti (con l'esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione), modesti ampliamenti dei fabbricati esistenti, recinzioni e opere pertinenziali alla costruzione principale (es. porticati, tettoie, ricovero attrezzi, autorimesse), e comunque a condizione che tali interventi non incidano in modo significativo sui terreni di fondazione e/o sulla morfologia dell'area.

6

Per gli interventi edilizi non ricompresi nei precedenti, per gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo (es. scavi e riporti) che incidono in modo significativo sui terreni di fondazione e/o sulla morfologia dell'area o ritenuti comunque di particolare importanza, e per tutti i nuovi edifici e fabbricati la **relazione geotecnica** dovrà essere basata su una caratterizzazione diretta dei terreni interessati dall'intervento in progetto mediante realizzazione di idonea indagine geognostica e dovrà contenere, tra l'altro, la stima dei valori di capacità portante massima ammissibile in relazione alla tipologia fondazionale ed all'entità ed evoluzione dei cedimenti attesi.

In tali casi si dovrà inoltre predisporre idonea **relazione geologica**, da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'intervento stesso, che dovrà essere redatta ai sensi del D.M. 11/03/1988 punto A3 e del D.M. 14/01/2008.

Le relazioni geologica e geotecnica dovranno essere reciprocamente coerenti.

7

Per le porzioni di territorio comunale inserite in classe II (IIa, IIb, IIc, IIId) in cui l'attuazione delle previsioni urbanistiche è subordinata alla formazione ed all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi si ritiene ammissibile ed auspicabile che la Relazione Geologica venga realizzata ed allegata agli elaborati progettuali degli strumenti urbanistici medesimi; in tale caso l'indagine geognostica finalizzata alla definizione dei parametri geotecnici e geomeccanici dei terreni superficiali e del substrato ed alla valutazione dei massimi carichi ammissibili in relazione ai cedimenti indotti (immediati e di consolidazione) potrà essere realizzata già in tale fase ovvero demandata alla fase di progettazione dei singoli interventi esecutivi e contenuta all'interno di apposita Relazione Geotecnica.

8

La classe II è stata suddivisa in quattro sottoclassi in funzione dei diversi elementi di pericolosità geologica riscontrati.

9

Classe II a

Aree di fondovalle pianeggianti e subpianeggianti localizzate nei fondovalli principali (Rio Barcara, Rio Gaminella e Rio Chiesetta) che possono essere soggette localmente a ristagni d'acqua e/o a modesti allagamenti dovuti ad acque a bassa energia e ridotte altezze; tali area sono localizzate su un deposito alluvionale sede di una falda freatica i cui valori di soggiacenza possono talora essere prossimi al p.c.; inoltre tali depositi sono granulometricamente fini e normal-consolidati, ciò significa che le caratteristiche geotecniche degli stessi sono solitamente mediocri o scadenti.

10

La **relazione geologica**, ove prevista, dovrà contenere tra l'altro :

le indagini geognostiche eseguite per la definizione dell'assetto geologico ed idrogeologico dell'area e dei suoi dintorni geomorfologicamente significativi e per la definizione del comportamento geomeccanico e dei parametri geotecnici dei terreni.

la caratterizzazione geologica, geomorfologica, ed idrogeologica dell'area e dei suoi dintorni significativi con definizione dello schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.

la valutazione della soggiacenza e dell'escursione della falda freatica e delle sue eventuali interferenze con l'intervento in progetto; in caso di accertata o prevedibile interferenza con le acque di falda la fattibilità di eventuali locali interrati dovrà essere valutata preventivamente e si dovranno adottare per tali locali opportuni sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio.

la definizione delle misure e degli accorgimenti da mettere in atto per minimizzare le conseguenze di modesti allagamenti dovuti ad acque a bassa energia ed altezza ed a fenomeni di ristagno per scarso drenaggio (es. opere di regimazione, drenaggio e smaltimento delle acque superficiali, dossi per le rampe di accesso, portoni stagni, ecc...).

11

Classe II b

Settori di crinale e settori terrazzati sub pianeggianti, spesso impostati su terreni ad elevato tenore argilloso e pertanto potenzialmente suscettibili a fenomeni di rigonfiamento e rinsecchimento ed a eventuali problematiche di cedimento differenziale; tali settori si raccordano generalmente in modo repentino agli adiacenti versanti talora in forte erosione regressiva

Si tratta quindi di situazioni di generale stabilità ove risulta però importante indirizzare e verificare la corretta progettazione ed esecuzione delle opere fondazionali e degli interventi in prossimità della zona di raccordo tra il versante ed il crinale, in particolare nel caso della realizzazione di riporti, di opere di sostegno e di contenimento limitandone, ove possibile, l'entità.

12

*La **relazione geologica**, ove prevista, dovrà contenere, tra l'altro, l'indagine geognostica finalizzata alla definizione dei parametri geotecnici e geomeccanici dei terreni e la ricostruzione dell'assetto geologico, idrogeologico e geomorfologico locale e dei dintorni significativi.*

Nei settori terrazzati ove sono presenti terreni ad elevato tenore argilloso è consigliabile il ricorso a fondazioni profonde o, se di tipo superficiale, a fondazioni a graticcio o a platea.

13

Classe II c

In questa classe rientrano i settori che non presentano fenomeni di dissesto in atto, ma nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica richiedono in sede di progetto esecutivo indagini più approfondite estese ad un dintorno significativo, per verificare la compatibilità dell'intervento con l'assetto dei luoghi; si tratta perlopiù di settori di versante ad acclività generalmente inferiore ai 15° - 20° e dei settori debolmente acclivi di raccordo tra fondovalle e versanti.

14

*La **relazione geologica**, ove prevista, dovrà contenere, tra l'altro, le risultanze dell'indagine geognostica finalizzata alla definizione dei parametri geotecnici e geomeccanici dei terreni superficiali e del substrato, la ricostruzione dell'assetto geologico, idrogeologico e geomorfologico locale e dei dintorni geomorfologicamente significativi e, per gli interventi su versante, l'analisi di stabilità del versante e dell'interazione opera-versante secondo quanto previsto ed indicato dal D.M. 11/03/88 e dal D.M. 14/01/08.*

15

Classe II d

Settori di versante ad acclività generalmente medio-elevata che sono stati interessati in passato da interventi di sbancamento ed arretramento del versante stesso, anche di notevole entità, e che presentano attualmente una scarpata di altezza rilevante (> 5 m) a tergo e/o nelle immediate vicinanze di edifici di civile abitazione.

Le porzioni retrostanti degli edifici ed i settori pertinenziali localizzati a tergo degli edifici stessi, e posti immediatamente al piede di tali scarpate (indicativamente entro una distanza pari alla proiezione della scarpata), possono essere interessati da locali fenomeni di crollo della vegetazione aggettante e di blocchi e lame di sabbie adensate.

In relazione all'impossibilità di cartografare in modo corretto e significativo alla scala di piano (1:10.000) i settori posti al piede delle scarpate si ritiene che i settori di versante di cui alla presente classe siano caratterizzati globalmente da condizioni di moderata pericolosità geomorfologica ad eccezione delle suddette porzioni localizzate al piede delle scarpate per le quali si prevede di seguito una normativa più vincolante (assimilabile ai contenuti di cui alla classe III).

16

*In tali casi gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e pertinenziali dovranno essere realizzati ad una distanza tale dalle scarpate da garantire la loro sicurezza in relazione ad eventuali fenomeni di crollo; tale distanza dovrà quindi essere accuratamente valutata e definita all'interno della **relazione geologica**.*

Eventuali ulteriori arretramenti e/o sbancamenti delle scarpate esistenti saranno consentiti se finalizzati, esclusivamente o contestualmente, alla mitigazione delle condizioni di rischio locale.

La realizzazione di interventi di riprofilatura a gradoni delle scarpate e/o di interventi di stabilizzazione e protezione dall'erosione dei fronti con reti metalliche e opere di ingegneria naturalistica consentirà la minimizzazione delle condizioni di rischio.

17

Classe III

Questa classe comprende porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da sconsigliarne l'utilizzo qualora inedificate (classe IIIa) richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente (classe IIIb).

All'interno del territorio comunale sono state individuate classi IIIa e IIIb suddivise in sottoclassi in funzione delle differenti condizioni di pericolosità geomorfologica e propensione al dissesto.

18

Per le opere infrastrutturali e di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato nell'art. 31 della L.R. 56/77, ma sarà comunque necessario valutare, in via preliminare, la compatibilità tra l'assetto del territorio interessato e la tipologia dell'intervento previsto.*

** (Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico e sulle sponde di cui al 1° comma dell'art. 29 possono essere realizzate, su autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale, previa verifica di compatibilità con la tutela dei valori ambientali e con i caratteri geomorfologici delle aree, le sole opere previste dal Piano territoriale, quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità e quelle attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione, ad elettrodotti, ad impianti di telecomunicazione e ad altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi, nel rispetto delle leggi nazionali vigenti.)*

19

Classe III a1

Questa classe comprende vaste porzioni di territorio collinare attualmente inedificate o con sporadici edifici sparsi, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (settori impluviali, aree a stabilità incerta o in possibili condizioni di equilibrio limite, aree fittamente boscate e/o ad elevata acclività).

20

*1. Tutte queste aree **non sono utilizzabili ai fini edificatori**; le possibilità di intervento sono limitate alla realizzazione di opere e interventi esclusivamente o contestualmente finalizzate al miglioramento delle condizioni di stabilità esistenti.*

21

2. In questi settori, qualsiasi intervento che modifichi l'assetto morfologico (es. scavi e/o riporti) può essere attuato solo dopo la realizzazione di verifiche approfondite, riguardanti la sua compatibilità con le caratteristiche geomorfologiche e con i caratteri evolutivi del territorio in esame. Qualsiasi intervento dovrà comunque essere preceduto da studi di carattere geologico, geomorfologico e geotecnico, estesi ad un intorno significativo e le cui risultanze dovranno essere illustrate all'interno di idonea **relazione geologica e geotecnica**, che permettano di individuare le soluzioni migliori per la sistemazione delle aree.

Nel rispetto di quanto sopra riportato sono consentite :

- opere di demolizione senza ricostruzione;
- opere di sistemazione idrogeologica;
- opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee e gli interventi di mitigazione atti a ridurre le condizioni di pericolosità dell'area;
- strade di servizio dell'attività agro-silvo-pastorale e le opere di modifica del suolo, anche mediante la realizzazione di scavi e riporti, per l'impianto di nuove colture agricole, il miglioramento delle esistenti, ovvero la realizzazione di sistemazioni fondiarie;
- opere di sostegno, contenimento ed i movimenti terra;
- attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 68/1978 e le relative strade di servizio;
- opere di captazione di acqua da pozzi, sorgenti e derivazioni;
- opere di viabilità e le loro opere accessorie;
- opere finalizzate alla destinazione sportiva e per l'impiego del tempo libero e le opere consentite nelle aree a verde privato (comunque senza la realizzazione di nuove costruzioni ed a condizione che le opere non aumentino il rischio del contesto con cui interagiscono).

22

3. Per gli **edifici sparsi** è consentita la manutenzione dell'esistente (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di superficie e volume abitativo) e, qualora tecnicamente possibile, la realizzazione di ampliamenti igienico funzionali e di ristrutturazione, e di adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti quali ad esempio la realizzazione di ulteriori locali, anche ai fini abitativi, entro un massimo del 20 % della superficie residenziale esistente e comunque con un minimo di 25 mq, ed il recupero di preesistenti locali inutilizzati.

E' inoltre ammessa la realizzazione di pertinenze quali box e ricovero attrezzi.

Si esclude la realizzazione di nuove unità abitative mediante realizzazione di nuovi volumi.

Le ristrutturazioni e gli ampliamenti, in questi casi, dovranno essere condizionati, nella fase attuativa di P.R.G.C., all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica, geologica e geotecnica contenuti all'interno di apposite **relazioni geologica e geotecnica** atti a de-

finire localmente le condizioni di pericolosità e rischio ed a definire gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

23

*4. In assenza di alternative praticabili si ritiene possibile, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto **edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale**; tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità dovrà essere accertata e verificata da opportune indagini geologiche, geomorfologiche e geotecniche le cui risultanze dovranno essere contenute all'interno di idonea **relazione geologica e geotecnica**. La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità ed il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone.*

24

Classe III a2

Rientrano in questa classe le aree situate lungo i versanti collinari, caratterizzate da fenomeni di dissesto gravitativo (frane attive e quiescenti).

*1. Tutte queste aree **non sono utilizzabili ai fini edificatori**; le possibilità di intervento sono limitate alla realizzazione di opere finalizzate alla bonifica dei fenomeni franosi e quindi al miglioramento delle condizioni di stabilità esistenti. Qualsiasi intervento dovrà comunque essere preceduto da studi di carattere geologico, geomorfologico e geotecnico estesi ad un intorno significativo le cui risultanze dovranno essere illustrate all'interno di idonea **relazione geologica e geotecnica**, che permettano di individuare le soluzioni migliori per la sistemazione delle aree.*

25

*2. Per gli **edifici sparsi** eventualmente presenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e, purchè contestualmente finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità, di manutenzione straordinaria ed adeguamenti igienico funzionali.*

26

3. All'interno delle frane attive Fa e delle frane quiescenti Fq sono inoltre consentiti gli interventi previsti rispettivamente dall'art. 9 comma 2 e 3 delle N.d.A. del P.A.I.

27

4. Non è in ogni caso consentita la realizzazione di nuove costruzioni.

28

Classe III a3

Questa classe comprende i settori di fondovalle che risultano inidonei alla localizzazione di nuovi insediamenti antropici in quanto da destinarsi alla naturale dinamica evolutiva dei corsi d'acqua e comunque potenzialmente interessabili da acque di esondazione.

Si tratta dei settori di fondovalle del Rio Barcara e del Rio Gaminella ai quali, sulla base delle risultanze degli studi idraulici, geomorfologici e storici è stato attribuito un grado di pericolosità elevate e/o molto elevata all'interno della Tav 3 – Carta della dinamica fluviale; si tratta altresì dei settori di fondovalle del T. Chiesetta perimetrali sulla base delle evidenze storico-geomorfologiche ed in coerenza di quanto riportato nel Comune di Viarigi.

29

*Tali aree sono **aree inedificabili** da assoggettarsi alla normativa per le aree Ee riportata al Titolo I, art. 9 comma 5 delle Norme di attuazione del P.A.I.*

In esse non sono ammissibili modificazioni morfologiche, quali riporti, che possano limitare il deflusso delle acque e/o incrementare il grado di rischio.

30

Classe IIIb

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio esistente.

In assenza di opere di riassetto territoriale sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico (da intendersi secondo quanto previsto al p.to 7.3 della NTE/99 alla circ. 7/LAP/96) .

Nuove opere e nuove costruzioni potranno essere eventualmente ammesse, se consentite e comunque nel rispetto di quanto previsto alle singole sottoclassi di seguito individuate, solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e della conseguente attestazione dell'avvenuta eliminazione o minimizzazione delle condizioni di pericolosità mediante apposita Deliberazione del Consiglio Comunale.

La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. In entrambi i casi, completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà all'Amministrazione Comunale verificare per mezzo di opportuna documentazione tecnica che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità.

lità urbanistica delle aree interessate. La progettazione ed attuazione di tali interventi, e quindi la messa in sicurezza delle aree coinvolte, potrà eventualmente anche avvenire per stralci successivi secondo quanto previsto da idoneo cronoprogramma.

Sia per le opere di difesa eventualmente esistenti che per quelle di futura realizzazione è comunque sempre necessario che le decisioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Amministrazione siano supportate da documentazione tecnica specifica che definisca la valenza tecnico-urbanistica di dette opere ed il programma di manutenzione ordinaria e straordinaria che risulterà necessario al loro mantenimento.

Pertanto le valutazioni relative alla mitigazione del rischio dovranno essere effettuate da professionisti competenti in materia, sulla base della redazione di idoneo studio geologico ed idraulico che approfondisca l'analisi del territorio e valuti la fattibilità degli interventi in progetto, su incarico dell'Amministrazione Comunale ed in collaborazione con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Si ribadisce che gli eventuali ulteriori interventi di riassetto potranno essere realizzati anche da uno o più soggetti privati, purché l'approvazione del progetto ed il collaudo delle opere siano di competenza dell'ente pubblico e dovranno comunque fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere ai fini dell'effettiva minimizzazione del rischio.

Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico ed i Piani comunali di protezione civili dovranno essere reciprocamente coerenti.

31

Classe III b1

Sono stati inseriti in tale classe i fabbricati ad oggi esistenti che risultano potenzialmente interessabili da acque di esondazione con grado di pericolosità, così come definita sulla base delle indicazioni della D.G.R. 45-6656 del Luglio 2002, molto elevata e/o elevata.

32

*1. In **assenza degli interventi di riassetto** è consentita la manutenzione dell'esistente (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di superficie e volume abitativo) e, qualora tecnicamente possibile, la realizzazione di ampliamenti igienico funzionali e di ristrutturazione, e di adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti quali ad esempio la realizzazione di ulteriori locali, anche ai fini abitativi, entro un massimo del 20 % della superficie residenziale esistente e comunque con un minimo di 25 mq, ed il recupero di preesistenti locali inutilizzati; gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo saranno assentibili unicamente se verrà comprovata, tramite studio apposito, la loro contestuale utilità ai fini della riduzione e mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.*

Le eventuali nuove cubature di ampliamento e/o recupero ad uso abitativo, o comunque comportanti presenza continuativa di perso-

ne, dovranno essere localizzate a quote superiori al primo piano fuori terra, con la contestuale dismissione d'uso dei locali potenzialmente allagabili, ed a condizione che non venga aumentato il livello del rischio e non si crei ostacolo o apprezzabile riduzione delle capacità di invaso dell'area.

E' inoltre ammessa la realizzazione di nuove pertinenze quali tettoie aperte nella misura massima di 50 mq di SLP.

Si esclude la realizzazione di nuovi locali interrati e di nuove unità abitative mediante realizzazione di nuovi volumi.

Le ristrutturazioni e gli ampliamenti assentibili dovranno essere condizionati, nella fase attuativa di P.R.G.C., all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica, geologica e geotecnica contenuti all'interno di apposite **relazioni geologica e geotecnica** atti a definire localmente le condizioni di pericolosità e rischio ed a definire gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione; tali studi dovranno tra l'altro verificare l'effettiva contestuale utilità ai fini della riduzione e mitigazione del rischio e della pericolosità degli interventi di ristrutturazione ed ampliamento.

33

La definizione degli interventi di dettaglio e di manutenzione per la mitigazione del rischio lungo il corso dei torrenti potranno essere oggetto di idonei studi, anche estesi ad un territorio sovracomunale, in riferimento ai contenuti e alle indicazioni degli studi e degli elaborati geologici ed idraulici allegati alla Variante di adeguamento al P.A.I.

34

Classe III b5

Sono stati inseriti in tale classe le previsioni del PRG vigente che non hanno ancora avuto completa attuazione e che sono localizzate nell'area produttiva PL1 ubicata in destra idrografica al Rio Gaminella, che risultano potenzialmente interessabili da acque di esondazione con grado di pericolosità, così come definita sulla base delle indicazioni della D.G.R. 45-6656 del Luglio 2002, molto elevata e/o elevata.

35

1. In **assenza degli interventi di mitigazione del rischio** vale la normativa prevista per la classe IIIb1.

2. A **seguito della realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio**, realizzabili in questo specifico caso anche solo con misure locali quali ad esempio la realizzazione di un rilevato sul quale edificare i nuovi insediamenti, sarà possibile realizzare nuove edificazioni e quindi dare attuazione alle previsioni di P.R.G. In tale caso, ovvero nel caso in cui gli interventi di mitigazione non prevedano misure strutturali finalizzate al ripristino dell'officiosità idraulica dell'alveo e dei ponti, la quota del rilevato ed il piano di imposta dei fabbricati dovranno attestarsi ad almeno 137.70 m s.l.m., quota identificata dagli studi idraulici condotti sullo stato idraulico attuale,

come la quota media della portata per tempo di ritorno duecentennale nell'area in esame.

36

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

In caso di modesti interventi, in riferimento al punto 6.3 della NTE/99 alla circ. 7/LAP, si ritiene possibile un cambio di destinazione d'uso nei territori pericolosi di cui alle classi III solo a seguito di indagini puntuali che dettagliano il grado di pericolosità e gli interventi per la mitigazione della pericolosità e del rischio i quali, dopo la realizzazione, dovranno essere attentamente verificati. I cambi di destinazione d'uso non devono comunque implicare un aumento del rischio

37

Fasce di rispetto dei corsi d'acqua (Art. 29 L.R. 56/77 – Art. 96 lett. f) R.D. 523/04 - art. 10.1 NTE/99)

Per gli interventi previsti in prossimità di acque iscritte negli elenchi delle acque pubbliche o demaniali dovranno essere seguiti i disposti del Testo Unico di Polizia Idraulica (R.D. 25 Luglio 1904 n° 523) ed in particolare quanto indicato dall'art. 96 lettera f sulle distanze di fabbricati e manufatti dal corso d'acqua; si ricorda che gli interventi lungo tali assi di drenaggio dovranno essere autorizzati dall'autorità idraulica competente (ad oggi il settore OO.PP di Asti della Regione Piemonte).

Si prevede il rispetto della distanza di 10 m per sponda (fascia di inedificabilità assoluta) prevista dal R.D. 523/04 e s.m.i. lungo i seguenti corsi d'acqua :

- Rio Gaminella e Rio Chiesetta iscritti nell'elenco delle acque pubbliche per tutto il loro corso all'interno del Comune di Refrancore;*
- Rio San Dionigi nel tratto a sedime demaniale compreso tra lo sbocco in Gaminella e l'attraversamento della s.p. 11;*
- Rio Barcara per tutto il suo corso all'interno del comune di Refrancore ancorché non iscritto nell'elenco delle acque pubbliche né individuato a sedime demaniale.*

Non sono presenti nel territorio comunale ulteriori corsi d'acqua a sedime demaniale, secondo le informazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale. Resta comunque inteso che la fascia citata è da applicarsi anche agli eventuali assi di drenaggio a sedime demaniale ancorché non individuati nel presente studio.

38

Per tutti gli altri assi di drenaggio individuati nella Tav. 5 Carta di Sintesi, ancorché temporanei, si prevede una fascia di rispetto (fascia di inedificabilità assoluta) pari a 5 m per sponda, normativamente assimilata a quanto previsto dal R.D. 523/04.

Si prevede su tali corsi d'acqua il divieto di intubamento lungo l'intero tratto individuato in carta; si rimanda inoltre al rispetto integrale di quanto previsto dagli artt. 19 (opere di attraversamento), 19bis (Impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile) e 21 (adeguamento dei tratti tombinati dei corsi d'acqua naturali) delle N.d.A del PAI.

Qualora risultassero discordanze tra la posizione dei corsi d'acqua indicata nelle cartografie e l'effettiva posizione sul terreno le fasce e normative citate sono da intendersi riferite all'effettiva ubicazione del corso d'acqua.

Si raccomanda una costante pulizia e manutenzione dell'intero reticolo idrografico (alvei dei corsi d'acqua pubblici, demaniali e privati) ai fini di garantirne la corretta funzionalità.

39

Ulteriori indirizzi normativi per la corretta gestione del territorio

Per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica e di modificazione della morfologia dei luoghi si dovranno prediligere gli interventi edilizi e le modifiche del suolo che perseguano l'obiettivo di limitare gli interventi di scavo e riporto contenendoli a quanto indispensabile per la realizzazione degli interventi ammessi dal P.R.G.; ove tecnicamente possibile e funzionale, saranno da preferirsi opere di sistemazione e sostegno improntate ai criteri dell'ingegneria naturalistica.

Gli scavi, livellamenti e movimenti terra in genere, comprese quindi le sistemazioni fondiarie, ove normativamente realizzabili, dovranno comunque essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dal punto G del D.M. 11/03/88 e dal D.M. 14/01/88 e pertanto supportati da idonea relazione geologica e geotecnica.

40

Per i nuovi fabbricati si dovrà fornire la specifica progettuale del sistema di intercettazione e smaltimento delle acque superficiali; per gli interventi su versante si dovrà sempre procedere ad una corretta regimazione delle acque superficiali provenienti da monte e/o afferenti direttamente il lotto ed evitarne lo scarico incontrollato verso valle e realizzare opere di drenaggio a tergo dei locali interrati.

Al fine di non provocare negative variazioni dei tempi di corrivazione, si dovranno prediligere gli interventi che limitino l'impermeabilizzazione dei suoli; in caso di significative impermeabilizzazioni si dovranno realizzare idonee vasche di raccolta delle acque di prima pioggia.

41

Le pratiche agronomiche dovranno essere finalizzate ad evitare peggioramenti delle condizioni di stabilità evitando pertanto quelle pratiche che favoriscono accelerazione dei processi di erosione superficiale e/o riduzione dei parametri geotecnici dei terreni quali ad esempio l'aratura profonda (> circa 50 cm) e/o "a ritocchino".

Sui versanti con pendenze indicativamente superiori ai 5° è vietato il nuovo impianto di vigneti con sesto d'impianto "a ritocchino"; per gli impianti a ritocchino esistenti è necessario mantenere inerbiti quantomeno gli interfilari ed eseguire e mantenere nel tempo interventi atti a intercettare e smaltire correttamente le acque di corruzione superficiale.

42

Indicazioni per la gestione della L.R. 45/89 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici"

La L.R. 45/89 disciplina gli interventi che comportano modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo nelle zone soggette a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. 3267/23.

L'esecuzione di tali interventi è subordinata all'ottenimento di un'autorizzazione "concernente esclusivamente la verifica della compatibilità tra l'equilibrio idrogeologico del territorio e gli effetti conseguenti la realizzazione degli interventi in progetto".

Il Sindaco del comune interessato dall'intervento è preposto al rilascio dell'autorizzazione nei casi previsti all'art. 2 punto 1 comma a) della L.R. 45/89.

Si evidenzia che la Relazione Tecnica, la cui stesura è prevista per tutti gli interventi che necessitano di autorizzazione (non richiedono autorizzazione gli interventi di cui all'art. 11 della L.R. 45/89 in seguito ulteriormente dettagliati alla lettera A) della circ. PGR 2/AGR del 31/01/1990), dovrà essere redatta a cura di "un professionista esperto nei problemi di assetto idrogeologico e stabilità dei versanti" e dovrà essere finalizzata alla "verifica della compatibilità tra l'equilibrio idrogeologico del territorio e gli effetti conseguenti alla realizzazione dell'intervento in progetto".

Si rammenta che nel caso di interventi di modesta rilevanza, comportanti trasformazioni o modificazioni di uso del suolo su superfici non superiori a 250 mq e richiedenti un volume complessivo di scavi non superiore a 100 mc, il richiedente può allegare alla domanda una perizia asseverata rilasciata "da un professionista esperto nei problemi di assetto idrogeologico e stabilità dei versanti" che può essere sostitutiva della Relazione Tecnica citata.

L'impianto normativo della L.R. 45/89 vincola inoltre il rilascio dell'autorizzazione per gli interventi in aree definite dallo strumento urbanistico comunale come in frana e/o potenzialmente franose, alla stesura di una Relazione Geologica, che valuti la compatibilità degli interventi in progetto con l'assetto idrogeologico locale; si dà inoltre ai Comuni la facoltà di richiedere la stesura di tale relazione nel caso di interventi ritenuti particolarmente importanti o localizzati in zone potenzialmente franose.

In ogni caso in fase di esame della richiesta di autorizzazione bisognerà integrare le prescrizioni della L.R. 45/89 con quelle contenute nelle presenti N.T.A. e nel D.M. 11/03/88.

Art. 22 Chioschi, edicole, impianti di distribuzione di carburante, verande e tende, de hors, gazebo

1. E' consentita, nel rispetto delle disposizioni dei commi seguenti, delle norme sulle fasce e zone di rispetto, nonché degli speciali vincoli di inedificabilità, l'installazione di chioschi ed edicole (di SIp non superiore a 20 mq.) e *dehors* (di SIp non superiore a 35 mq) per attività di tipo commerciale o artigianale, quali edicole di giornali, chioschi di vendita di fiori e piante, chioschi e *dehors* di somministrazione al pubblico di bevande e alimenti, nonché (senza specifiche limitazioni dimensionali) di impianti per la distribuzione di carburanti, su tutto il territorio comunale ivi comprese le aree vincolate dal P.R.G. per servizi pubblici; non è peraltro consentita l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti, nelle aree che il P.R.G. destina a verde pubblico.
2. Lungo i tronchi di viabilità di primo e secondo livello è consentita l'installazione di centri di servizio per gli utenti della strada, costituiti dagli impianti per la distribuzione dei carburanti ed eventualmente anche da strutture di servizio artigianale (officina per il controllo e la pronta riparazione dei veicoli) e commerciale (bar, ristoro, automarket) nel rispetto del D.lgs n°32/98 – Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti a norma dell'art. 4 comma 4 lett. c) della L. 15.03.1997 n° 59; nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti tali interventi a titolo precario e opportunamente intervallati come previsto dal 3° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..
3. L'atto di assenso ad installare le opere di cui al precedente comma su aree vincolate a servizi pubblici è caratterizzato da precarietà, essendo subordinato nella sua efficacia all'assenza di un interesse pubblico prevalente la cui soddisfazione comporti la rimozione dell'opera.
4. Ove uno specifico piano di settore, approvato a norma di legge, disciplini taluna delle installazioni di cui al precedente comma, il rilascio dell'atto di assenso ad effettuare l'installazione medesima è subordinato al rispetto del piano anzidetto, nonché delle disposizioni del comma seguente.
5. Non è comunque consentita l'installazione di chioschi o edicole od altre analoghe opere in aree destinate a servizi pubblici, che coprano più di venti metri quadrati, derogabile, in caso di sostituzione di strutture preesistenti, fino al limite massimo della superficie precedentemente concessa; peraltro, ove uno specifico piano di settore ammetta installazioni dei tipi anzidetti, è ammessa una sola installazione del tipo disciplinato dal piano, nei limiti della superficie coperta prevista dal piano di settore e, in assenza di tale previsione, nei limiti di venti metri quadrati di superficie coperta.
6. Il rilascio dell'atto di assenso ad effettuare le installazioni di cui al presente articolo su aree destinate a servizi, deve essere preceduto da convenzione o atto d'obbligo, trascritti a cura e spese dell'interessato, che riservino all'Amministrazione Comunale la facoltà di revocare l'assenso allorché l'area debba essere concretamente destinata al servizio pubblico.
7. Per gli interventi relativi agli impianti per la distribuzione dei carburanti valgono i disposti del D.lgs n°32/98 – Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti a norma dell'art. 4 comma 4 lett. c) della L. 15.03.1997 n° 59" e L.R. n°8 del 23.04.1999 "Norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione (B.U.R. n°17 del 28.04.1999).

- 7.1 L'installazione di dehors non stagionali a servizio di pubblici esercizi su aree o spazi pubblici, o privati gravati di uso pubblico, è soggetta al rilascio di permesso di costruire, previa regolamentazione dell'occupazione "continuativa" del suolo attraverso idonea convenzione e relativo provvedimento concessorio.
8. Nelle aree consolidate e di pregio ambientale è vietato l'uso dell'alluminio anodizzato e del cemento armato e non. Devono essere usati i materiali tradizionali, quali ferro battuto, vetro, legno, mattoni pieni aventi come legante la calce.
9. Nelle parti degli edifici recenti, compresi nell' "area consolidata residenziale e mista" con specifica tipologia plurifamiliare che non prospettano vie e piazze pubbliche nè altri simili spazi, è ammessa l'installazione di verande a semplice protezione degli agenti atmosferici e per il miglior godimento del balcone in quanto tale, senza che l'opera produca incremento della superficie utile, nè del volume.
10. La necessaria preventiva autorizzazione è rilasciata in presenza dei seguenti requisiti:
- 1) le verande devono essere mobili, senza alcuna parte fissa ed inamovibile dalla struttura del balcone, sul quale vengono appoggiate e collocate;
 - 2) la qualità dell'infisso deve essere esteticamente omogenea ed uniforme per tutti i piani dell'edificio anche nel caso in cui le verande vengano realizzate in tempi diversi; all'uopo deve essere presentato un progetto relativo al prospetto interessato dell'edificio, di modo che tutte le chiusure rispondano ad una soluzione architettonica ordinata ed unitaria;
 - 3) il materiale di supporto dei vetri deve essere in ferro verniciato od in profili di alluminio preverniciato; il parere della Commissione Edilizia deve fare specifico riferimento alla congruità estetica del manufatto con l'ambiente circostante e con l'architettura dell'edificio;
 - 4) la superficie di pavimento da chiudere non può essere superiore a nove metri quadrati per unità immobiliare;
 - 5) la superficie finestrata di ciascun locale interno che si apre sulla veranda non può essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso, e la superficie finestrata della veranda, apribile verso l'esterno, non può essere inferiore ad 1/8 della somma delle superfici del pavimento della veranda e di tutti i locali apertisi sulla medesima;
 - 6) non devono essere installati nella veranda corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata;
 - 7) deve essere garantito, in ogni caso, il pieno rispetto delle norme vigenti in materia sanitaria e di sicurezza.
11. Nel caso in cui l'intervento di cui al precedente comma 10 sia di nuova edificazione, le verande previste rientreranno nel computo del volume della costruzione.
12. Le verande da realizzare ai sensi del precedente comma 10 previste in sede di intervento sul patrimonio edilizio esistente, non producono incremento della superficie utile nè del volume.
13. In tutte le aree normative di PRG é' ammessa l'installazione sulle fronti degli edifici prospettanti vie, piazze ed altri simili spazi pubblici o di pubblica fruizione, di tende in tessuto aggettanti rispetto al filo del fabbricato, a semplice protezione dai raggi solari o dagli agenti atmosferici a condizione che dette tende :
- non aggettino rispetto al filo del fabbricato per più di mt. 1,50;

- siano retrattili e dotate di sistemi automatici o manuali di estensione o chiusura.

- 14 In tutte le aree normative di PRG é' ammessa l'installazione sulle fronti degli edifici non prospettanti vie, piazze ed altri simili spazi pubblici o di pubblica fruizione, di tende in tessuto, aggettanti rispetto al filo del fabbricato, a semplice protezione dai raggi solari o dagli agenti atmosferici, senza limitazioni dimensionali, ma a condizione che siano retrattili e dotate di sistemi automatici o manuali di estensione o chiusura:
- 15 E' facoltà della Commissione edilizia comunale di indicare prescrizioni progettuali ed esecutive particolari al fine di salvaguardare il corretto rapporto di fruizione estetica del fabbricato.
- 16 Le tende realizzate nel rispetto dei precedenti commi 14 e 15 non producono incremento della superficie coperta dell'edificio.
I gazebi realizzati nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.2, comma 40bis, punto 26bis, non producono incremento di superficie e possono essere realizzati su tutte le aree normative del territorio comunale.

Art. 23 Apertura di strade private

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

L'accesso diretto di strade private su arterie statali e provinciali al di fuori dei centri edificati, per essere autorizzato, deve preventivamente essere reso pubblico, organicamente inserito nella rete viaria del PRGC, avere il nullaosta dell'ente Stato o Provincia titolare dell'arteria su cui è creato l'accesso e nel rispetto del codice della strada.

L'autorizzazione ad aprire strade private nelle aree urbane è subordinata alla stipula di una convenzione ex art. 49 V comma LUR o PEC che impegna i richiedenti a dotarle di un fondo adeguato, canalizzazione delle acque, illuminazione e ad una manutenzione costante delle attrezzature.

TITOLO VI
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 24 Facoltà di deroga

- 1 Su tutto il territorio comunale sono ammissibili le deroghe ai sensi dell'Art. 41 quater della L. 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazione e integrazioni con le procedure di legge, circolare del P.G.R. 30.12.91 n. 21/URE pubblicata sul B.U.R. n.2 del 08.01.1992.

Art. 25 Norme abrogate

- 1 Con l'entrata in vigore del presente P.R.G sono abrogate le disposizioni del P.R.G. precedente e di ogni altra disposizione comunale incompatibile.
- 2 Le presenti norme prevalgono su quelle a carattere edilizio eventualmente in contrasto con il R.E..

Art. 26 Consultazione delle tavole di Piano

- 1 Nelle rappresentazioni grafiche delle tavole di Piano prevale l'informazione delle tavole dettaglio sulle tavole di scala d'insieme.

**TITOLO VII
ATTIVITA'COMMERCIALI AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA SOGGETTE ALLA
DISCIPLINA DEL D.LGS 114/98**

Art. 27 Ambito di applicazione

- 1 Il Piano regolatore nel rispetto del D.LGS. 114/98, della L.R. 28/99 e della D.C.R. 29/10/99, n.563-13414, come modificato dall'allegato A alla deliberazione del Consiglio Regionale n.°347-42514 del 23/12/2003, come ulteriormente modificato dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n.° 59-10831 del 24/03/2006:
 - 1 riconosce, nel territorio comunale, le zone di insediamento commerciale;
 - 2 stabilisce la compatibilità territoriale dello sviluppo delle differenti strutture distributive;
 - 3 stabilisce la ammissibilità dell'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio nelle diverse zone in cui é suddiviso, ai fini urbanistici, il territorio comunale;
 - 4 fissa lo standard ed il relativo fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta al servizio delle strutture di vendita al dettaglio;

- 2 L'Amministrazione Comunale, con un'apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, assunta coerentemente al D.Lgs n. 114/98, alla L.R. n. 28/99 ed agli indirizzi generali ed ai criteri di programmazione urbanistica commerciale contenuti nella Deliberazione del Consiglio Regionale 29.10.99 n. 563: 13414 e s.m.i. detta specifiche "norme per l'insediamento delle attivita commerciali al dettaglio in sede fissa soggette alla disciplina del d.lgs 114/98" relativamente a :
 - 1 le definizioni essenziali per l'applicazione delle norme in materia di emanazione statale, regionale e comunale in vigore;
 - 2 la classificazione delle tipologie di strutture distributive;
 - 3 la regolamentazione del criterio di contestualità di rilascio delle autorizzazioni commerciali e delle concessioni edilizie;
 - 4 ai criteri ed alle modalità con cui effettuare le verifiche di impatto ambientale e sulla viabilità previste dall'articolo 27 della D.C.R. 29/10/99, n.563-13414 e s.m.i.

Art. 28 Riconoscimento delle zone di insediamento commerciale

- 1 Le zone di insediamento commerciale sono le zone attuali e potenziali di insediamento delle attività commerciali, ai fini dell'applicazione della D.C.R. 29/10/99, n.563-13414 e s.m.i. e, quindi, dell'attuazione delle previsioni del Piano regolatore.

- 2 Le zone di insediamento commerciale sono riconosciute dal Piano regolatore generale per favorire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie di strutture distributive, in funzione del livello di aggregazione spaziale degli esercizi commerciali e del rapporto con il sistema delle residenze, nel rispetto del principio della libera concorrenza e per migliorare la produttività del sistema e la qualità dei servizi da rendere al consumatore.

- 3 Il Piano regolatore riconosce ed individua cartograficamente, ai sensi del 4° comma dell'articolo 12 della D.C.R. 29/10/99, n.563-13414 e s.m.i. un unico "addensamento commerciale storico rilevante" di tipo "A.1", così come definito dal 3° comma dell'articolo 13 della citata Deliberazione del Consiglio regionale, corrispondente all'"Area di antico impianto".

- 4 Il Piano regolatore riconosce ed individua cartograficamente, ai sensi del 4° comma dell'articolo 12 della D.C.R. 29/10/99, n.563-13414 e s.m.i. la seguen-

te "localizzazione commerciale urbana non addensata" di tipo L.1, così come definita dall'articolo 14 lettera a) - della stessa Deliberazione :

- Localizzazione L1 : corrispondente alla porzione di territorio classificata dal PRG come "area commerciale di consolidamento".

Altre eventuali localizzazioni L.1 potranno essere riconosciute in sede di presentazione delle domande di autorizzazione per l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita nel rispetto delle prescrizioni di cui all'atto di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale, che qui si richiama quale parte sostanziale.

- 6 Il Piano regolatore non individua, nel territorio comunale di Refrancore, "Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate" di tipo L.2 ai sensi del 4° comma dell'articolo 12 e dell'articolo 14 - punto b) - della D.C.R. 29/10/99, n.563-13414 e s.m.i.

Art. 29 Compatibilità territoriale dello sviluppo

- 1 La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie distributive, come classificate all'articolo 8 della D.C.R. n. 563 - 13414 come integrata e modificata dalla D.C.R. numero 59-10831 del 24 marzo 2006, è delineata inderogabilmente nella tabella relativa a comuni turistici con meno di 10.000 abitanti, allegata all'articolo 17 delle disposizioni regionali, che qui si richiama a far parte integrante e sostanziale del presente atto.

Tabella compatibilità di sviluppo territoriale

TIPO DI COMUNE: COMUNI SUBPOLO DELLA RETE PRIMARIA, COMUNI INTERMEDI E COMUNI TURISTICI (NON COMPRESI NEI PRECEDENTI) CON MENO DI 10.000 ABITANTI

TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI				LOCALIZZAZIONI	
		A.1.	A.3.	A.4.	A.5.	L.1.	L.2.
VICINATO	Fino a 150	SI	SI	SI	SI	SI	SI (1)
M-SAM1	151-250	SI	SI	SI	NO	SI	NO
M-SAM2	251-900	SI	SI	SI	NO	SI	NO
M-SAM3	901-1500	NO	SI	NO	NO	SI	SI
M-SE1	151-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1500	NO	NO	NO	SI	SI	SI
M-CC	151-1500	SI	SI	NO	NO	SI	SI
G-SM1	1501-4500	NO	NO	NO	SI (5)	SI (4)	NO
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE1	1501-3500	NO	NO	NO	SI	NO	SI (2)
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	SI (2)	NO	SI (3)	SI (2)	SI
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO

A1 = Addensamenti storici rilevanti
 A3 = Addensamenti commerciali urbani forti
 A4 = Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli)
 A5 = Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)
 L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate
 L2 = Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

NOTE:

- (1) Solo nei centri commerciali compatibili con la presente tabella
 (2) Solo fino a mq. 3.000
 (3) Solo nel caso di centri commerciali sequenziali di cui all'articolo 6, comma 2, lettera b)
 (4) Solo fino a mq. 1.800
 (5) Solo fino a mq. 2.500

2 La compatibilità territoriale dello sviluppo costituisce vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di concessione o autorizzazione edilizia relativa agli insediamenti commerciali.

Art. 30 Ammissibilità dell'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio nelle aree del Piano regolatore

- 1 Nel rispetto della compatibilità territoriale dello sviluppo di cui al precedente articolo 29, l'insediamento di esercizi commerciali per la vendita al dettaglio nel territorio comunale avviene secondo le prescrizioni del presente articolo.
- 2 Gli esercizi di vicinato sono insediabili, nel rispetto delle specifiche prescrizioni del Piano regolatore, anche esternamente agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali di cui al precedente articolo 28, in tutte le Zone di P.R.G., in cui sia ammessa la destinazione C.1 (destinazione commerciale al dettaglio in sede fissa) così come definita dal precedente articolo 3.
- 3 Nell'addensamento commerciale storico rilevante di tipo "A.1", corrispondente all'Area di antico impianto sono ammesse, nel rispetto delle specifiche prescrizioni urbanistiche ed edilizie del Piano regolatore, le tipologie di strutture distributive previste dalla tabella di compatibilità territoriale contenuta nel precedente articolo 29.
- 4 Nelle "Localizzazioni commerciali urbane non addensate" di tipo L.1 riconosciute dal PRG ai sensi del precedente articolo 28, sono ammesse, nel rispetto delle specifiche prescrizioni urbanistiche ed edilizie del Piano regolatore, le tipologie di strutture distributive previste dalla tabella di compatibilità territoriale contenuta nel precedente articolo 29.

Art. 30bis Destinazioni d'uso

- 1 La destinazione d'uso da assegnare alle attività normate dal D.Lgs. 114/98 e dalla L.R. 28/99 e s.m.i., nell'ambito degli strumenti urbanistici generali e strumenti urbanistici esecutivi, è UNIVOCA senza distinzione tra settore merceologico alimentare e non alimentare e deve essere individuata secondo i principi di cui all'articolo 24, comma 1, della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i.
- 2 Con "commercio al dettaglio" devono pertanto essere lette e tradotte le varie locuzioni: "commercio", "commerciale", "commercio al minuto", "commercio ingombrante", "esercizi o attività contingentate", "attività commerciali", comunque riferite a prescrizioni di carattere quantitativo (volumi, SLP. Ecc.), merceologico (alimentare, non alimentare), numerico, ecc.
- 3 La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le norme degli articoli 12, 13, 14, 17 e i vincoli ed i requisiti di natura urbanistica di cui agli articoli 23, 25, 26 e 27 degli indirizzi e criteri regionali.
- 4 Ne consegue che, esternamente agli addensamenti e localizzazioni commerciali riconosciuti, non sono ammessi insediamenti commerciali per medie e grandi strutture di vendita.
- 5 Nell'ambito dei luoghi del commercio riconosciuti non deve essere prevista alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili oltre quanto previsto nella tabella della compatibilità di sviluppo territoriale di cui all'articolo 17 degli indirizzi e criteri regionali, tenuto conto della classificazione di Refrancore quale "comune turistico".

Art. 31 Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta

- 1 Il Piano regolatore stabilisce, nel rispetto dell'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla L.R. 28/99, lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento degli insediamenti a destinazione commerciale al dettaglio in sede fissa, così come definita al precedente articolo 3.
- 2 Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla L.R. 28/99, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla L.R. 28/99, lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio (e conseguente superficie) ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al successivo comma del presente articolo.
- 3 Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella che segue.

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (MQ.) (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
(*) M-SAM2	400 - 900	$N = 35 + 0,05 \times (S - 400)$
M-SAM3	901 - 1500	$N = 60 + 0,10 \times (S - 900)$
M-SE3	901 - 1800	$N = 0,045 \times S$
M-CC	151 - 1500	(***) $NCC = N + N^1$
G-SM1	Fino a 4.500	(**) $N = 245 + 0,20 \times (S - 1800)$
G-SM2	oltre 4500	$N = 645 + 0,25 \times (S - 4500)$
G-SM3		
G-SM4		
G-SE1		
G-SE2	da 1501 a oltre 6000	$N = 40 + 0,08 \times (S - 900)$
G-SE3		
G-SE4		
G-CC1		
G-CC2	fino a 12.000	(***) $NCC = N + N^1$
G-CC3	oltre a 12.000	(***) $NCC = N + N^1 \times 1,3$
G-CC4		

Note : (*) = Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo

(**) = Le grandi strutture con meno di 2500 mq. di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da 1801 mq. a 2500 mq. (M-SE4)

(***) = N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.

N¹ è uguale a $0,12 \times S^1$, dove S¹ è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale

- 4 Per i centri commerciali al cui interno siano previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20 per cento della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi. Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è obbligatorio un incremento del fabbisogno in misura pari a un posto a parcheggio ogni 20 mq.
- 5 Per gli esercizi di vicinato, compresi quelli eventualmente organizzati nella forma di media struttura di vendita, ubicati nell'addensamento storico rilevante (A.1.), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti parcheggio previsto dalla tabella del presente articolo; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'articolo 21, primo comma, numero 3) della l. r. 56/1977, come sostituito dalla L.R. 28/99.
- 6 Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:
a) 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
b) 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.
- 6 Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, nel rispetto dei commi del presente articolo, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali, normate dall'articolo 15 della D.C.R. 29/10/99, n.563-13414 e *s.m.i.* e ai fini del rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie.
- 7 La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'articolo 21, primo e secondo comma della legge regionale n.56/1977, come modificati dalla L.R. 28/99 e ai commi 1 e 2 del presente articolo, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), così come modificato dall'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n.122.
- 8 La regolamentazione delle aree di sosta, definite dal presente articolo, a servizio di strutture distributive è effettuata nel rispetto delle norme stabilite dall'articolo 26 della D.C.R. 29/10/99, n.563-13414 e *s.m.i.* Ai sensi dell'articolo 26 della D.C.R. 563-13414/99 e *s.m.i.*, nell'addensamento commerciale A.1, con esclusione delle aree comprese in programmi di qualificazione urbana, per l'insediamento di nuove medie strutture di vendita dovrà essere dimostrata la disponibilità di parcheggio, anche attraverso apposito convenzionamento con infrastrutture già operanti.
Nel caso ciò non sia possibile, lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere la monetizzazione, parziale o totale, degli standard necessari; le modalità e l'ammontare della monetizzazione saranno stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale.
Tutte le attività commerciali che andranno ad insediarsi nelle localizzazioni commerciali urbane dovranno dimostrare, oltre alla disponibilità dei parcheggi, anche quella di cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico.
I progetti e le domande di autorizzazione per nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica od aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a mq. 1.800 devono essere accompagnati da idoneo studio di impatto sulla viabilità dell'area.

- 9 Ai fini dell'applicazione dell'articolo 25 della D.C.R. 563-13414 come integrata e modificata dalla D.C.R. 59-10831 del 24 marzo 2006 si precisa quanto segue:
- la comunicazione di trasferimento in gestione o proprietà, per atto tra vivi od a causa di morte, di un esercizio di vendita comporta la semplice reintestazione dell'autorizzazione in caso di medie strutture o della pratica nel caso di esercizio di vicinato, senza l'onere del rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 15 della suddetta D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i.;

Art. 32 Verifiche di impatto ambientale

- 1 Ai sensi dell'articolo 27 della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i. i progetti e le domande di autorizzazione per nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica od aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a mq. 1.800 devono essere accompagnati da idoneo studio di verifica di compatibilità ambientale.
- 2 Per quanto non espressamente indicato nel presente articolo, si rimanda all'articolo 27 degli indirizzi e criteri regionali sopra richiamato.
- 3 In relazione agli "indirizzi e criteri di compatibilità" di cui all'art. 36 delle NdA del PTP:
- gli accessi all'area dovranno essere razionalizzati, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità di III° livello (Strada Provinciale), nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;
 - almeno il 10 % della superficie fondiaria dei lotti é destinata a verde privato di lotto, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada;
 - in sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo, devono essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO";
 - la progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate alla realizzazione di strutture commerciali, si pone in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti quando questi presentino forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale.
- Per le grandi strutture di vendita valgono le seguenti ulteriori prescrizioni/indirizzi :
- nell'ambito delle procedure autorizzative o concessorie, il Comune si dovrà confrontare con i Comuni i cui territori sono confinanti, in modo da valutare i reciproci effetti diretti o indotti dell'insediamento nei confronti della rete distributiva locale;

Art. 33 Programmi integrati di rivitalizzazione delle realtà minori

- 1 Ai sensi dell'articolo 19 delle disposizioni regionali, è stato approvato un primo Programma integrato di rivitalizzazione delle realtà minori nell'anno 2001, finanziato dalla Regione Piemonte., ripartito in tre linee di interventi riguardanti il commercio in sede fissa, il commercio su area pubblica e le manifestazioni sul territorio.
- 2 Subordinatamente all'acquisizione del parere delle associazioni dei consumatori e delle imprese di commercio, verranno adottati nuovi specifici Programmi con successivi separati provvedimenti, al fine di promuovere la realizzazione di progetti e programmi che, anche attraverso incentivi e con la eventuale realizzazione di cen-

tri polifunzionali di servizi, promuovano la permanenza di un adeguato servizio di vicinato.

- 3 Tali programmi possono prevedere sia interventi di natura urbanistico-edilizia, sia azioni di promozione e sostegno per lo sviluppo e il mantenimento delle attività commerciali; potranno essere previsti abbattimento degli oneri di urbanizzazione.

Art. 34 Rimandi normativi

- 1 Per tutto quanto non espresso nel presente atto si fa riferimento al D. Lgs. 114/98, alla Legge Regione Piemonte 28/99 e alle successive disposizioni regionali adottate dal Consiglio e dalla Giunta, nonché al "Manuale delle procedure" in attuazione della L.R. 28/99 e s.m.i.

SCHEMI TIPOLOGICI DI IMPIANTO

(Vedi art. 5)