



COMUNE DI PINO D'ASTI

PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE n. 3 di P.R.G.

*ai sensi del comma 5, art. 31 ter della L.R. 56/77 s.m.-e.i.
così come modificata dalla nuova L.R. del 25 marzo 2013, n.3,
come inserito dall'art. 2 della L.R. n. 1/2007.*

PROGETTO PRELIMINARE

NORME DI ATTUAZIONE

INDICE

- Art. 1 - FINALITA', DELIMITAZIONE TERRITORIALE E VALIDITA' TEMPORALE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE .
- Art. 2 - ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE
- Art. 3 - EFFICACIA E GESTIONE DEL PIANO
- Art. 4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.I.
- Art. 5 - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE
- Art. 6 - "AREE CS" - CENTRI STORICI
- Art. 7 - "AREE RR" – AREE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE TIPOLOGIA RURALE (A.2. di cui all'art.5)
- Art. 8 - "AREE R"- AREE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE TIPOLOGIA RESIDENZIALE (A.3. di cui all'art .5).
- Art. 9 - "AREE RM" - AREE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE A DESTINAZIONE MISTA (A.4. di cui all'art.5)
- Art. 10 - AREE LIBERE O PARZIALMENTE EDIFICATE PER LE QUALI E' PREVISTA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE (CIR) AGGIUNTIVA (B di cui all'art. 5).
- ~~Art. 11- AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E /O COMMERCIALI ESISTENTI CONFERMATE NELLA LORO UBICAZIONE (C di cui all'art. 5) (A.P.C.)~~
- ~~Art. 12- AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE E/O COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO E DI RIORDINO~~
- ~~Art. 12 bis- AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO D.1 di cui all'art. 5) (A.P.CO)~~
- Art. 11 (ex art. 13) - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLA (E di cui all'art. 5)
- ~~Art. 14- ANNUCLEAMENTI RURALI (F di cui all'art. 5)~~
- ~~Art. 15- AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE (G di cui all'art. 5)~~
- Art. 12 (ex art. 16) - AREE INEDIFICABILI PER FASCE E ZONE DI RISPETTO (H.1 di cui all'art.5)_
- Art. 13 (ex art.16 bis)- ~~EDIFICI ED AREE VINCOLATE AI SENSI DELLA EX L. 1089/39~~
- TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE
- ~~Art. 16 ter- AREE DI RILEVANTE PREGIO PAESISTICO E STORICO AMBIENTALE (H.2. di cui all'art.5)~~
- Art. 14 (ex art. 17) - AREE VERDI DI CORNICE (H.3 H.2 di cui all'art.5)
- Art. 15 - AREE BOScate
- Art. 16 - ZONE DI INTERESSE NATURALISTICO E PAESISTICO (BOSCHI DI MUSCANDIA), RETI DI CORRIDOI BIOLOGICI
- Art. 17 (ex art. 17 bis) - TUTELA DEL TERRITORIO E DELLE RISORSE IDRICHE SOTTERRANEE
- Art. 18 - NORME GEOLOGICO – TECNICHE E ZONE DI P.R.G.I. (C.P.G.R. 7/LAP)

- ~~Art. 18 — AREE DI TUTELA A FINI IDROGEOLOGICI DISSESTATE O POTENZIALMENTE DISSESTABILI
(H.4. di cui all'art. 5)~~
- Art. 19 - AREE PER SERVIZI SOCIALI DI INTERESSE LOCALE ~~O CONSORTILE~~ (art. 21 L.R. 56/77 così
come modificata dalla nuova L.R. del 25 marzo 2013, n.3) (l di cui all'art.5)
- ~~Art. 19 bis —~~
- Art. 20 - AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI DI PUBBLICA UTILITA' (L di cui all'art.5)
- ~~Art.21 — AREA RICETTIVA RELIGIOSA "COLLE DON BOSCO" (M di cui all'art.5)~~
- Art. 21 - AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE
- Art. 22 - CLIMA ACUSTICO
- Art. 23 (ex art. 22) - DISPOSIZIONI FINALI
- Art. 24 (ex art. 23) - NORME GENERALI E DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI
PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 1 - FINALITA', DELIMITAZIONE TERRITORIALE E VALIDITA' TEMPORALE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE .

Le finalità del presente P.R.G.I., redatto ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/77 così come modificata dalla nuova L.R. del 25 marzo 2013, n.3, sono specificate nella relazione illustrativa del Progetto Preliminare, in armonia con le disposizioni degli artt.11 e 82 della Legge citata, così come modificati dalla nuova L.R. del 25 marzo 2013, n.3.

~~Il Piano si estende agli interi territori dei dieci Comuni consorziati di:Albugnano;Berzano SanPietro Buttigliera d'Asti; Castelnuovo Don Bosco; Cerreto D'Asti; Mombello di Torino; Moncucco T.se; Moriondo T.se; Passerano Marmorito e Pino d'Asti, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti norme e le prescrizioni cartografiche contenute nelle tavole di Piano.~~

Il P.R.G.I. si estende all'intero territorio comunale disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti norme e le prescrizioni cartografiche contenute nelle tavole di Piano.

Il presente Piano sarà sottoposto a revisione periodica alla scadenza del termine di dieci anni dalla data di approvazione, e, comunque, alla data di approvazione del Piano Territoriale ~~Comprensoriale~~ esso sarà adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali stabilite dal Piano Territoriale stesso.

Art. 2 - ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

Il P.R.G.I. è costituito dai seguenti documenti:

~~A. Studi preliminari: caratteri fisici del territorio -~~

~~A.1. Carte geolitologiche e dei dissesti idrogeologici - Relazioni illustrative.~~

A. Elaborati geologici:

Tavola 1 – Carta geologico-strutturale

Tavola 2 – Carta geomorfologica e dei dissesti

Tavola 2.1 – Carta di confronto dei dissesti con il PAI

Tavola 3 – Carta geoidrologica e delle opere idrauliche

Tavola 4 – Carta dell'acclività

Tavola 5 – Carta di sintesi

Relazione geologico-tecnica

Schede monografiche delle opere idrauliche interferenti con il reticolato idrografico

Schede di rilevamento frane e dei processi lungo la rete idrografica

B. Studi preliminari: analisi dello stato di fatto.

~~B.1. Relazione illustrativa~~

~~B.2. Allegati tecnici~~

~~B.3. Analisi di tessuti urbani campione~~

B.4. Tavole dello stato di fatto :

01 Inquadramento generale

Scala 1:25.000

02 Acquedotto, ~~fognature~~, vincolo idrogeologico

Scala 1:5.000

<u>03 Pubblica illuminazione, gas metano</u>	<u>Scala 1:5.000</u>
<u>03 Destinazione d'uso degli edifici</u>	<u>Scala 1:2.000/1:1.500</u>
<u>04 Rete fognaria, rete gas metano</u>	<u>Scala 1:5.000</u>
<u>05 Centri storici</u>	<u>Scala 1.000/1:750</u>
<u>05 Centro abitato: destinazione d'uso degli edifici</u>	<u>Scala 1:2000</u>
<u>06 Valori storici ed ambientali</u>	<u>Scala 1:2.000</u>
<u>07 Centro storico e centro abitato</u>	<u>Scala 1:2.000</u>
<u>08 Centro abitato stato di conservazione</u>	<u>Scala 1:2000</u>

C. Progetto

~~C.1. Relazione illustrativa~~

C.2. Norme di attuazione

C.3. Tabelle di zona

C.4. Scheda quantitativa dei dati urbani

C.5. Classificazione acustica del territorio comunale (DC 5/2007)

C.3.6. Tavole di piano (a seguito dell'aumento del numero delle tavole relative allo stato di fatto, è variata la numerazione delle tavole di progetto):

06 <u>09 Planimetria sintetica Territorio comunale, carta di sintesi</u>	<u>Scala 1:25.000/1: 5000</u>
07 <u>Territorio comunale</u>	<u>Scala 1:5.000</u>
08 <u>10 Dettaglio delle aree urbanizzate</u>	<u>Scala 1:2.000/1:1.500</u>
09 <u>11 Centro storico</u>	<u>Scala 1:1.000/1:750</u>
<u>12 Tavola di recepimento del PTP</u>	<u>Scala 1:5000</u>

D. Relazione illustrativa

In caso di difformità di indicazioni tra planimetrie a scala diversa, si intendono come prevalenti quelle fornite dalla planimetria a scala maggiore e di maggior dettaglio.

Art. 3 - EFFICACIA E GESTIONE DEL PIANO

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia dei territori comunali è subordinata al conseguimento ~~di concessione o autorizzazione a norma del titolo VI della L.R.56/77, degli atti autorizzativi previsti dalla vigente legislazione e successive modificazioni e integrazioni~~, e deve essere compatibile con le Norme e le Prescrizioni cartografiche del presente P.R.G.I.

A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi l'uso di aree e di edifici (esclusi i mutamenti relativi ad immobili non superiori a 700 mc., ritenuti compatibili con le Norme di Attuazione del Piano Regolatore), l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

~~In particolare, fatte salve comunque ulteriori disposizioni di legge che entrino in vigore:~~

~~1) sono soggette a concessione le seguenti opere:~~

~~a) nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione di edifici;~~

- ~~b) ristrutturazione di edifici;~~
- ~~e) variazioni della destinazione d'uso di immobili, (salvo quelle relative ad edifici inferiori a 700mc. e compatibili con le prescrizioni di Piano Regolatore, a norma 1° comma art. 48 L.R. 56/77);~~
- ~~d) costruzione, modificazione, collocamento e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni ed altri manufatti;~~
- ~~e) discariche;~~
- ~~f) Sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto;~~
- ~~g) apertura di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili, ed esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo, di punto e di rete;~~
- ~~h) costruzione di vani nel sottosuolo;~~
- ~~i) collocamento, modificazione di apparecchiature e di impianti, salvo quelli necessari alla manutenzione straordinaria degli edifici o alla normale conduzione dei fondi agricoli;~~
- ~~l) costruzioni prefabbricate anche a carattere provvisorio per uso abitativo;~~
- ~~m) costruzioni temporanee e campeggi.~~

~~2) Sono soggetti ad autorizzazione tutti gli interventi di cui al 1° comma dell'art.56 della L.R.56/77 e successive modificazioni~~

~~3) Non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione le seguenti opere:~~

- ~~a) le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli, non comprese nell'elenco delle opere soggette a concessione;~~
- ~~b) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;~~
- ~~e) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal sindaco, fatto salvo ogni successivo adempimento necessario;~~
- ~~d) la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione degli edifici;~~
- ~~e) l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore.~~

In ogni caso, salvo ulteriori disposizioni di legge che entrino in vigore, comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, non sono soggette ad alcun titolo abilitativo le seguenti opere:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali,

compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al paragrafo precedente, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;

b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;

c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;

e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;

e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

Art. 4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.I.

Il Piano Regolatore Generale Intercomunale viene attuato:

~~1) Con intervento diretto mediante semplice conseguimento della concessione o dell'autorizzazione.~~

~~2) Con strumenti esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio della concessione.~~

~~Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli indicati al 3° comma dell' art.32 della L.R.56/77 e sue successive modificazioni e integrazioni, così come modificata dalla nuova L.R. del 25 marzo 2013, n.3.~~

~~La legislazione nazionale e/o regionale, tuttavia, può prevedere ulteriori strumenti attuativi.~~

~~Anche in sede di formazione del Programma di Attuazione o con Attraverso specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, possono essere delimitate porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.I. (L.R. 56/77, art.32, 2° comma, così come modificata dalla nuova L.R. del 25 marzo 2013, n.3)~~

~~L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G.I. e dei suoi strumenti esecutivi è definita dal programma Pluriennale di Attuazione.~~

~~In sede di formazione del Programma Pluriennale di Attuazione attuazione del P.R.G.I. e dei relativi S.U.E. saranno altresì individuati gli interventi di recupero di volumi ex rurali ("vuoti") e di mutamento di~~

destinazione d'uso a fini residenziali di cui all'art.6 e seguenti. , nel rispetto della quota massima indicata sulla scheda allegata alle presenti Norme.

~~Interventi edilizi eccedenti la suddetta quota massima potranno essere consentiti solo dopo l'approvazione di un'apposita variante al P.R.G.I. che provvederà a fissare un nuovo tetto di volumetria recuperabile ai fini residenziali e le conseguenti aree a servizio pubblico secondo gli standards di legge.~~

~~I Programmi Pluriennali di Attuazione formati e adottati dal Consorzio dei Comuni e dai singoli comuni per il territorio di propria competenza faranno in ogni caso riferimento agli eventi demografici e socio-economici dell'intera area consortile ed alle risorse pubbliche e private ragionevolmente prevedibili nel periodo.~~

~~Essi dovranno tendere al graduale soddisfacimento dei fabbisogni di abitazioni, di servizi, di infrastrutture e di spazi per le attività economiche, secondo le finalità e gli obiettivi illustrati nella Relazione di Piano.~~

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

Art. 5 - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE

Ai fini delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.R.56/77 così come modificata dalla nuova L.R. del 25 marzo 2013, n.3 e successive modificazioni ed integrazioni, gli interi territori comunali del consorzio ~~sono divisi~~ il territorio comunale è diviso in aree distintamente individuate sulla cartografia di Piano e così classificate:

A - Aree a prevalente destinazione residenziale, totalmente o parzialmente edificate, per le quali non è prevista capacità insediativa residenziale (C.I.R.) aggiuntiva per nuova edificazione.

- A.1- "Aree CS": centri storici
- A.2- "Aree RR": aree a prevalente tipologia rurale
- A.3- "Aree R" : aree a prevalente tipologia residenziale
- A.4- "Aree RM": aree a destinazione mista

B - Aree libere o parzialmente edificate per le quali è prevista capacità insediativa residenziale (C.I.R.) aggiuntiva per nuova edificazione.

B.1- Lotti di completamento

~~B.2- Aree di nuovo insediamento~~

~~B.3- Aree di recupero~~

~~C- Aree e impianti produttivi e/o commerciali esistenti, confermate nella loro ubicazione.~~

~~D- Aree destinate ad attività produttive e/o commerciali, di completamento e di riordino.~~

~~D.1- Aree produttive artigianali di completamento~~

E - Aree destinate ad attività agricole.

~~F - Annucleamenti rurali.~~

~~G - Aree per attività estrattive.~~

H - Aree inedificabili.

H.1. -Aree per fasce e zone di rispetto:

H.1.1 - Zone di rispetto cimiteriale

H.1.2 - Fasce di rispetto di strade

H.1.3 - Fasce di rispetto di rii e laghi artificiali dei laghi, dei fiumi, dei torrenti e dei canali

H.1.4 - Altre zone di rispetto

~~H.1.5 - Zone di rispetto dei nuclei abitati~~

~~H.1.6 - Zona di rispetto del Colle Don Bosco~~

~~H.2 - Aree di rilevante pregio paesistico e storico ambientale~~

H.2 - Aree verdi di cornice

~~H.4 - Aree di tutela a fini idrogeologici, dissestate o potenzialmente dissestabili~~

I -Aree per servizi di livello locale ~~e consortile~~ (art.21 L.R. 56/77 così come modificata dalla nuova L.R. del 25 marzo 2013, n.3).

I.1 - Aree per servizi afferenti la residenza: per spazi pubblici a parco, gioco, sport e per parcheggi pubblici

I.2 - Aree per servizi sociali: istruzione e assistenza

L - Aree per servizi tecnologici di pubblica utilità.

~~M -Area ricettiva religiosa "Colle Don Bosco"~~

Art. 6 - AREE "CS" - CENTRI STORICI

(A.1 di cui all'art. 5)

A. Destinazioni d'uso

Sono escluse le destinazioni d'uso che seguono:

-grandi depositi e magazzini di merci all'ingrosso

-grandi strutture distributive quali supermercati, ecc.

-industrie

-laboratori per l'artigianato produttivo e/o di servizio, se con lavorazioni che producono immissioni anche solo moleste, e/o con numero di addetti superiori a 5

-allevamenti di animali di qualsiasi genere su grande scala (v. art.11)

-destinazioni agricole, fatto salvo i casi di cui al comma seguente

-ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale - agricolo dell'area.

E' consentita la permanenza delle strutture e delle attività agricole esistenti e funzionanti nell'area fino a quando permanga il conduttore, presente alla data di adozione ~~da parte del Consorzio~~ del Progetto Preliminare di P.R.G.I., e/o ascendenti e discendenti, o anche nel caso di alienazione dell'azienda agricola a terzi, purchè imprenditori agricoli a titolo principale, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Al venir meno delle condizioni che ne consentono la permanenza, le strutture agricole e le aree di pertinenza assumeranno la destinazione residenziale o altre destinazioni non escluse dall'area.

Tutte le costruzioni con destinazione d'uso escluse dall'area dovranno essere gradualmente trasformate e le attività relative trasferite in apposite aree.

B. Tipi di intervento

Sono consentiti, con le specificazioni di cui al comma seguente, gli interventi di:

- 1) mutamento di destinazione d'uso, purchè si tratti di destinazione non esclusa dall'area;
- 2) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 3) restauro e risanamento conservativo;
- 4) ~~risanamento conservativo;~~
- 5) 4) ristrutturazione edilizia di tipo A di cui alla Circ. 5/SG/URB del 27.4.84.

Sulla cartografia di piano sono espressamente indicati edificio per edificio gli interventi consentiti.

Tali interventi sono i seguenti:

- 1) Per edifici o manufatti riconosciuti come di intrinseco valore storico-artistico o documentario (tra i manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico-artistico e documentario sono da comprendersi anche i piloni votivi):
 - manutenzione ordinaria e straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
- 2) Per edifici e manufatti riconosciuti come privi di valore storico-artistico o documentario, ma inclusi in ambiti di valore ambientale, o comunque riconosciuti meritevoli di conservazione:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria
 - risanamento e risanamento conservativo
- 3) Per edifici riconosciuti privi di valore storico-artistico o documentario ed esclusi da specifici ambiti di valore ambientale, o comunque riconosciuti come passibili di trasformazioni architettoniche e strutturali:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria
 - ristrutturazione edilizia di tipo A
- 4) Per edifici di nuova costruzione o che abbiano già subito sostanziali ristrutturazioni, esclusi da specifici ambiti di valore ambientale:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono altresì consentiti sugli edifici di cui al precedente punto 4) interventi di ristrutturazione edilizia, purchè tali interventi comportino la sostituzione di materiali risultanti in contrasto con quanto previsto dal presente articolo al punto D.

Per le sequenze di edifici e manufatti di valore ambientale, individuate sulle tavola ~~09~~ 11 di progetto e sulle planimetrie relative allo stato di fatto, valgono le normative di cui ai precedenti punti 1), 2), 3), 4) con l'obbligo del solo restauro conservativo delle facciate su via ed apertura di finestre e/o porte finestre, solo nei casi di motivate necessità, e purchè di luce non superiore a cm 110 ed a 2 battenti. Nel caso non siano possibili accessi veicolari alternativi, è altresì consentita l'apertura di portoni carrai, purchè chiusi con serramenti in legno o ferro battuto a due battenti.

Per gli edifici esistenti a tipologia rurale è di norma ammesso il recupero alla residenza, o ad altra destinazione non esclusa dall'area, delle parti chiuse o aperte coperte dalle falde del tetto del corpo principale dell'edificio (in genere stalle e fienili), purchè tale recupero soddisfi ~~le seguenti due condizioni~~ la seguente condizione:

1) Nel caso in cui la parte sia costituita da porticato o loggia ad archi tradizionali, la chiusura per il recupero dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali (conservazione integrale di eventuali volte), e comunque ad una profondità dal filo esterno di fabbricazione non inferiore a m. 0.50.

~~2) Le volumetrie complessive oggetto di cambiamento di destinazione d'uso a fini residenziali — devono rientrare nei limiti stabiliti dalle presenti N. di A. ed ai sensi dell'art. 4~~

Il mutamento di destinazione d'uso di cui al sub. B) 1° comma punto 1) del presente articolo è consentito in tutti gli edifici.

~~In caso tale mutamento comporti l'utilizzo residenziale di volumi destinati in precedenza ad altro — uso, o inutilizzati, la volumetria interessata dovrà rientrare nei limiti stabiliti dalle presenti N. d'A. ed ai sensi dell'art. 4.~~

Per gli edifici con destinazione d'uso in contrasto con quanto previsto dalle presenti N. d'A. sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Non è consentito:

- alcun intervento per la costruzione di nuovi edifici, e manufatti e verande ;
- la demolizione di edifici o manufatti, salvo i casi espressamente indicati ~~sulla Cartografia di Piano (Tav.09)~~ e fatte salve le esigenze di salvaguardia della pubblica incolumità;
- l'impovertimento dell'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere.

C. Modalità d'intervento

~~Gli interventi di cui al sub. B) punti 1) e 5) 4) sono ammessi a concessione singola, eccetto gli interventi concernenti mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 3, 2° comma punto 1) sub. C).~~

~~Gli interventi di cui al sub. B) punti 3) e 4) punto 3 e gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione.~~

Gli interventi di cui sopra sono soggetti ai disposti di cui al D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e s.m. ed i.

Per tutti gli interventi in Centro Storico comportanti modifiche alle facciate esterne o alla sagoma degli edifici si richiama l'osservanza dell'8° comma dell'art. 40 e del 15° comma dell'art. 49, L.R. 56/77 così come modificata dalla nuova L.R. del 25 marzo 2013, n.3 (parere della Commissione Locale per il Paesaggio).

D. Materiali da utilizzare

Tutti gli interventi dovranno essere effettuati con i seguenti materiali:

- intonaci esterni a calce o intonaci plastici lisci, colori terrosi;
- eventuale zoccolatura a elementi regolarmente squadrate di h. max 1 m.;
- serramenti esterni in legno a coloritura coprente, persiane o ante in legno;
- coperture a falde in coppi colore naturale o anticati con passafuori in legno. Le pendenze massime delle coperture non possono superare i 30°. La morfologia delle coperture deve risultare semplice e proporzionata al fabbricato.
- sono vietate le tettoie - anche di carattere temporaneo - o le coperture di baracche in lamiera, fibrocemento a vista, PVC o materiali sintetici in genere .
- ~~manti di copertura in coppi colore naturale con pendenza, non superiore a gradi 27.~~

Si intende esclusa la realizzazione di tetti piani e coperture a terrazza.

Inoltre gli interventi dovranno essere effettuati con caratteristiche ed elementi estetico – architettonici congruenti con quelli storicamente realizzati atti comunque a salvaguardare e migliorare l'ambiente sotto il profilo edilizio ed urbanistico, con l'eliminazione delle parti in contrasto e delle superfetazioni.

Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate in muratura, legno o metallo ed avere un semplice disegno. Per quanto concerne le caratteristiche costruttive di recinzioni e cancelli cfr. il Regolamento Edilizio all'art. 52 .

Art. 7 - "AREE RR" – AREE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE TIPOLOGIA RURALE. (A.2. di cui all'art.5)

A. Destinazione d'uso

Sono escluse le destinazioni d'uso che seguono:

- grandi depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- grandi strutture distributive quali supermercati, ecc.;
- industrie;
- laboratori per l'artigianato produttivo o di servizio, se con lavorazioni che producano immissioni anche solo moleste, e/o con numero di addetti superiore a 5;
- allevamenti di animali di qualsiasi genere su grande scala (vedi art.11);
- destinazioni agricole fatto salvo i casi di cui al comma seguente;
- ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale- agricolo dell'area.

E' consentita la permanenza delle strutture e delle attività agricole esistenti e funzionanti nell'area fino a quando permanga il conduttore presente alla data di adozione da parte del Consiglio Comunale del Progetto Preliminare di P.R.G.I. e/o ascendenti e discendenti, o anche nel caso di alienazione a terzi, purchè imprenditori agricoli a titolo principale, nel rispetto delle norme igienico- sanitarie vigenti.

Le strutture agricole e le aree di pertinenza assumeranno la destinazione residenziale, o altre destinazioni d'uso non escluse dall'area al venir meno delle condizioni che ne consentono la permanenza.

Tutte le costruzioni con destinazioni escluse dovranno essere gradualmente trasformate e le attività relative trasferite in apposite aree.

B. Tipi di intervento

Sono consentiti interventi di:

- 1) mutamento di destinazione d'uso purchè si tratti di destinazione non esclusa dall'area;
- 2) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 3) ristrutturazione edilizia di tipo B di cui alla Circ. 5/SG/URB del 27.4.84. Nell'ambito di tali interventi sono ammesse modificazioni delle quote di imposta delle coperture per il raggiungimento delle altezze minime di legge per i vani abitabili, con un innalzamento massimo di m. 1.00;
- 4) demolizione di edifici e manufatti purchè non aventi valore storico- artistico o documentario, o ambientale e non inclusi in sequenze aventi valore ambientale;
- 5) ricostruzione o, solo in assenza di locali esistenti da recuperare allo scopo, nuova costruzione di bassi fabbricati, secondo i parametri di cui alle schede allegate alle presenti N. d'A. e con destinazione d'uso non esclusa dall'area, escludendo ogni destinazione comportante capacità insediativa residenziale aggiuntiva.

Per basso fabbricato si intende una costruzione aperta o chiusa, che si elevi per un'altezza non superiore a m. 4 dal piano di campagna alla linea di gronda, con tetto a falde e copertura in manto di coppi in colore naturale.

In caso tali bassi fabbricati siano da adibirsi ad autorimessa o locali per impianti tecnologici a servizio della residenza si può derogare al rapporto di copertura stabilito per l'area in oggetto fino ad un valore massimo di 1/2 della superficie fondiaria;

- 6) ampliamento una tantum delle abitazioni per adeguamento igienico-sanitario o funzionale non eccedente il 20% della superficie utile esistente e con un massimo di mq.30.

In caso tale ampliamento avvenga in edifici a tipologia rurale esso dovrà prioritariamente rientrare in quanto stabilito al successivo 3° comma.

Per gli edifici riconosciuti come aventi valore storico-artistico o documentario (individuati sulla tav. di progetto e sulle planimetrie relative allo stato di fatto) valgono le norme di cui all'art. 6 sub. B) 3° comma punto 1); per gli edifici aventi valore ambientale (individuati sulla tav. ~~05~~ 06) valgono le norme di cui all'art. 6 sub. B) 3° comma punto 2).

Per le sequenze di edifici aventi valore ambientale (individuate sulle tavole di progetto e sulle planimetrie relative allo stato di fatto) valgono le norme di cui all'art.6 sub. B) 4° comma.

Per gli edifici esistenti a tipologia rurale è ammesso il recupero alla residenza, e ad altre destinazioni non escluse dall'area, sia delle parti chiuse o aperte coperte dalla falda del tetto del corpo principale dell'edificio sia dei fabbricati isolati dall'edificio principale ma ubicati nello stesso mappale o in quelli adiacenti e facenti parte della medesima proprietà (in genere stalle o fienili), purchè tale recupero soddisfi ~~le seguenti due condizioni~~ la seguente condizione:

- 4) Nel caso in cui la parte aperta sia costituita da un porticato o loggia ad archi tradizionali, la chiusura per il recupero dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali (conservazione integrale di eventuali volte), e comunque ad una profondità dal filo esterno di fabbricazione non inferiore a mt. 0,50.
- ~~2) Le volumetrie complessive oggetto dei cambiamenti di destinazione d'uso a fini residenziali devono rientrare nei limiti stabiliti dalle presenti N. d'A. ed ai sensi dell'art.4.~~

Il mutamento di destinazione d'uso, di cui al sub. B) 1° comma punto 1) del presente articolo è consentito in tutti gli edifici.

~~In caso tale mutamento comporti l'utilizzo a fini residenziali di volumi destinati in precedenza ad altro uso o inutilizzati, la volumetria interessata dovrà rientrare nei limiti stabiliti dalle presenti N. d'A. ed ai sensi dell'art.4.~~

Per gli edifici la cui destinazione sia esclusa dall'area sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

C. Modalità d'intervento

~~Gli interventi di cui al sub. B) 1° comma punti 1), 3), 5), 6) e 4° comma sono ammessi a concessione singola, eccetto gli interventi relativi a mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 3, 2° comma punto 1) sub. C).~~

~~Gli interventi di cui al sub. B) punto 4), nonché gli interventi di manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo, sono ammessi ad autorizzazione.~~

Gli interventi di cui sopra sono soggetti ai disposti di cui al D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e s.m. ed i.

D. Materiali da utilizzare

Tutti gli interventi di cui al sub. B) dovranno essere effettuati con l'impiego dei seguenti materiali:

- intonaci esterni a calce o intonaci plastici lisci, colori terrosi;
- eventuale zoccolatura ad elementi regolarmente squadrate di h. max mt.1;
- serramenti esterni in legno con coloritura coprente, persiane o ante in legno o, in alternativa, sono consentiti serramenti in alluminio non anodizzato tinta legno, qualora accompagnati da relativa relazione energetica redatta da tecnico abilitato che attesti la necessità di utilizzo di tale materiale.
- coperture a falde in coppi o, in alternativa, in tegole portoghesi anticate con passafuori in legno. Le pendenze massime delle coperture non possono superare i 30°. La morfologia delle coperture deve risultare semplice e proporzionata al fabbricato.
- sono vietate le tettoie - anche di carattere temporaneo - o le coperture di baracche in lamiera, fibrocemento a vista, PVC o materiali sintetici in genere .
- la realizzazione di verande è limitata dimensionalmente a mq. 10,00 e, dal punto di vista dei materiali, all'utilizzo di serramenti lignei con specchiature vetrate.
- ~~manti di copertura in coppi colore naturale con pendenza, non superiore a gradi 27.~~
- Si intende esclusa la realizzazione di tetti piani e coperture a terrazza.

Le recinzioni dovranno essere realizzate in muratura, legno o metallo a semplice disegno. Per quanto concerne le caratteristiche costruttive di recinzioni e cancelli cfr. il Regolamento Edilizio all'art. 52 .

Art. 8 - "AREE R" - AREE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE TIPOLOGIA RESIDENZIALE (A.3. di cui all'art .5).

A. Destinazioni d'uso

Sono escluse le destinazioni d'uso che seguono:

- destinazioni agricole;
- depositi e magazzini merci;
- strutture distributive quali supermercati, ecc.;
- industrie;
- laboratori per l'artigianato produttivo e/o di servizio;
- allevamenti di animali di qualsiasi genere;
- ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale dell'area.

Tutte le costruzioni con destinazioni escluse dovranno essere gradualmente trasformate e le attività trasferite in apposite aree.

B. Tipi d' intervento

Sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) mutamento di destinazione d'uso, purchè si tratti di destinazione non esclusa dall'area;
- 2) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 3) ristrutturazione edilizia di tipo B di cui alla Circ. 5/SG/URB del 27.4.84.

Nell'ambito di tali interventi sono ammesse modificazioni delle quote di imposta delle coperture per il raggiungimento delle altezze minime di legge per i vani abitabili, con un innalzamento massimo di m. 1,00;

- 4) demolizione di manufatti e bassi fabbricati;
- 5) ricostruzione o nuova edificazione di bassi fabbricati, secondo i parametri di cui alle schede allegate alle presenti N. d'A. e con destinazione esclusivamente a servizio della residenza, con esclusione di ogni destinazione comportante C.I.R. aggiuntiva.

Per basso fabbricato si intende una costruzione aperta o chiusa, che si elevi per un'altezza non superiore a mt. 3 dal piano di campagna alla linea di gronda.

In caso tali fabbricati siano da adibirsi ad autorimessa o locali per impianti tecnologici a servizio della residenza, si potrà derogare al rapporto di copertura stabilito per l'area in oggetto fino ad un valore massimo di 1/3 della superficie fondiaria.

- 6) ampliamento una tantum delle abitazioni per adeguamento igienico-sanitario o funzionale non eccedente il 20% della superficie utile esistente e con un massimo di mq. 30.

Per gli edifici con destinazione d'uso esclusa dall'area sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il mutamento di destinazione d'uso di cui al sub. B) 1° comma punto 1) del presente articolo è consentito in tutti gli edifici.

In caso tale mutamento comporti l'utilizzo a fini residenziali di volumi destinati in precedenza ad altro uso o inutilizzati, la volumetria interessata dovrà rientrare nei limiti delle presenti N. d'A. ed ai sensi dell'art. 4.

C. Modalità di intervento

~~Gli interventi di cui al sub. B) punti 1), 3), 5) e 6) sono ammessi a concessione singola, eccetto gli interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui all'art.3, 2° comma punto 1) sub. C).~~

~~Gli interventi di cui al sub. B) punto 4) e gli interventi di manutenzione straordinaria, sono ammessi ad autorizzazione.~~

Gli interventi di cui sopra sono soggetti ai disposti di cui al D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e s.m. ed i.

D. Materiali da utilizzare

Tutti gli interventi di cui al sub. B) dovranno essere effettuati con l'impiego dei seguenti materiali:

- Intonaci esterni a calce ~~e intonaci plastici lisci~~, colori terrosi.
- Sono ammesse le murature in mattoni faccia vista ~~e in cemento a vista~~ ed i rivestimenti in paramano; l'impiego di altri materiali verrà valutato caso per caso dalla Commissione Edilizia ~~pareti esterne in acciaio, vetro, alluminio e similari;~~
- Zoccolatura in pietra ad elementi regolarmente squadrate ~~o in graniglia fine;~~
- Per quanto riguarda recinzioni, cancelli e zoccolature cfr. il Regolamento Edilizio all'art. 52 .
- Serramenti o persiane in legno, serramenti in lega leggera verniciata e in ferro laccato, PVC (esclusivamente laddove già esistente), avvolgibili in legno ~~e plastica;~~
- ~~Manti di copertura in cotto o in cemento colore bruno con pendenza non superiore a gradi 27. Si intende esclusa la realizzazione di tetti piani e coperture a terrazza.~~
- Coperture a falde in coppi o, in alternativa, in tegole portoghesi anticate con passafuori in legno. Le pendenze massime delle coperture non possono superare i 30°. La morfologia delle coperture deve risultare semplice e proporzionata al fabbricato.
- Sono vietate le tettoie - anche di carattere temporaneo - o le coperture di baracche in lamiera, fibrocemento a vista, PVC o materiali sintetici in genere .
- La realizzazione di verande è limitata dimensionalmente a mq. 10,00 e, dal punto di vista dei materiali, all'utilizzo di serramenti lignei con specchiature vetrate.

Non sono ammesse tipologie specificamente proprie di altri contesti ambientali o eclettiche o edifici in "stile" se non motivate e giudicate favorevolmente dalla Commissione Edilizia.

~~Le recinzioni dovranno essere realizzate in muratura, legno o metallo con semplice disegno.~~

Art. 9 - "AREE RM" - AREE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE A DESTINAZIONE MISTA (A.4. di cui all'art. 5)

A. Destinazione d'uso

Sono escluse le destinazioni che seguono:

- destinazioni agricole;
- industrie;
- allevamenti di animali di qualsiasi genere;
- attività che producano immissioni anche solo moleste;
- laboratori per l'artigianato produttivo e/o di servizio con più di 10 addetti;
- ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale, terziario e artigianale dell'area;
- ipermercati e centri direzionali.

Le attività commerciali di distribuzione sono consentite nei limiti ammessi dal Piano di adeguamento e di sviluppo della rete distributiva formato ai sensi della L.426/77.

Tutte le costruzioni con destinazione escluse dovranno essere gradualmente trasformate e le attività relative trasferite in apposite aree.

B. Tipi di intervento

Sono consentiti i seguenti tipi di intervento:

- 1) mutamento di destinazione d'uso, purchè si tratti di destinazione non esclusa dall'area;
- 2) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 3) ristrutturazione edilizia di tipo B di cui alla Circ. 5/SG/URB del 27.4.84.

Nell'ambito di tali interventi sono ammesse modificazioni delle quote di imposta delle coperture per il raggiungimento delle altezze minime di legge per i vani abitabili; con un innalzamento massimo di m.1,00;

- 4) demolizione di edifici, manufatti e bassi fabbricati;
- 5) ricostruzione o nuova edificazione di bassi fabbricati, secondo i parametri di cui alle schede allegate alle presenti N. d'A. e con destinazione non esclusa dall'area, con esclusione di ogni destinazione comportante C.I.R. aggiuntiva.

Per basso fabbricato si intende una costruzione aperta o chiusa, che si elevi per un'altezza non superiore a mt. 4,50 dal piano di campagna alla linea di gronda.

In caso tali bassi fabbricati siano da adibirsi ad autorimessa o locali per impianti tecnologici a servizio della residenza si potrà derogare al rapporto di copertura stabilito per l'area in oggetto, se inferiore, fino ad un massimo di 1/2 della superficie fondiaria.

- 6) ampliamento una tantum delle abitazioni per adeguamento igienico-sanitario o funzionale non eccedente il 20% della superficie utile esistente, con un massimo di mq. 30. In caso tale ampliamento avvenga in edifici a tipologia rurale esso dovrà prioritariamente rientrare in quanto stabilito al successivo 3° comma.

Per gli edifici riconosciuti come aventi valore artistico-storico o documentario individuati sulle tavole di progetto e sulle planimetrie relative allo stato di fatto valgono le norme di cui all'art. 6 sub. B) 2° comma punto 1): mutamento di destinazione d'uso, purchè si tratti di destinazione non esclusa dall'area; per gli edifici aventi valore ambientale (individuati sulle tav. 05 06) valgono le norme di cui all'art. 6 sub. B) 2° comma punto 2): manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per le sequenze di edifici aventi valore ambientale, (individuate sulle tavole di progetto e sulle planimetrie relative allo stato di fatto) valgono le norme di cui all'art. 6 sub. B) 5° comma: ristrutturazione edilizia di tipo A di cui alla Circ. 5/SG/URB del 27.4.84.

Per gli edifici esistenti a tipologia rurale è ammesso il recupero alla residenza e/o ad altra destinazione non esclusa dall'area delle parti chiuse o aperte coperte dalle falde del tetto del corpo principale dell'edificio (in genere stalle e fienili), purchè tale recupero soddisfi ~~le seguenti due condizioni~~ la seguente condizione:

1) Nel caso in cui la parte aperta sia costituita da porticato o loggia ad archi tradizionali, la chiusura per il recupero dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali (conservazione integrale di eventuali volte), e comunque ad una profondità dal filo esterno di fabbricazione non inferiore a mt. 0,50.

~~2) Le volumetrie complessive oggetto di cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali devono rientrare nei limiti stabiliti dalle presenti N.d'A. ed ai sensi dell'art. 4.~~

Il mutamento di destinazione d'uso di cui al sub. B) 1° comma punto 1) del presente articolo, è consentito in tutti gli edifici.

In caso tale mutamento comporti l'utilizzo ai fini residenziali di volumi destinati in precedenza ad altro uso o inutilizzati, la volumetria interessata dovrà rientrare nei limiti stabiliti dalle presenti N. d'A. ed ai sensi dell'art.4.

C. Modalità d'intervento

~~Gli interventi di cui al sub. B 1° comma punti 1) 3) 5) e 6) e 4° comma sono ammessi a concessione singola eccetto gli interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui all'art. 3, 2° comma punto 1 sub. C).~~

~~Gli interventi di cui al sub. B) 1° comma punto 4) e gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sono ammessi ad autorizzazione.~~

~~Nel caso di interventi di nuova edificazione o recupero per attività produttive è condizione al rilascio della concessione e relativa agibilità la specificazione e l'esecuzione, rispettivamente delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi, in riferimento all'intero impianto ai sensi della legislazione vigente.~~

Gli interventi di cui sopra sono soggetti ai disposti di cui al D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e s.m. ed i.

Nel caso di interventi a carattere commerciale è condizione al rilascio ~~della concessione~~ del titolo abilitativo il reperimento delle aree a servizio pubblico secondo i disposti di cui all'art. 21, punto 3, della L.R. 56/77 così come modificata dalla nuova L.R. del 25 marzo 2013, n.3.

D. Materiali da utilizzare

Materiali da utilizzare per gli interventi sugli edifici, di altezza superiore a mt. 4,50 ad uso residenziale o ad esso assimilabile:

- Intonaci esterni a calce ~~e intonaci plastici lisci~~, colori terrosi.
- Sono ammesse le murature in mattoni faccia vista ~~e in cemento a vista~~ ed i rivestimenti in paramano; l'impiego di altri materiali verrà valutato caso per caso dalla Commissione Edilizia ~~pareti esterne in acciaio, vetro, alluminio e similari;~~
- ~~Zoccolatura in pietra ad elementi regolarmente squadrate o in graniglia fine;~~
- Per quanto riguarda recinzioni, cancelli e zoccolature cfr. il Regolamento Edilizio all'art. 52 .

- Serramenti o persiane in legno, serramenti in lega leggera verniciata e in ferro laccato, PVC (esclusivamente laddove già esistente), avvolgibili in legno e plastica;
- ~~— Manti di copertura in cotto o in cemento colore bruno con pendenza non superiore a gradi 27. Si intende esclusa la realizzazione di tetti piani e coperture a terrazza.~~
- Coperture a falde in coppi colore naturale o, in alternativa, anticati con passafuori in legno. Le pendenze massime delle coperture non possono superare i 30°. La morfologia delle coperture deve risultare semplice e proporzionata al fabbricato.
- Sono vietate le tettoie - anche di carattere temporaneo - o le coperture di baracche in lamiera, fibrocemento a vista, PVC o materiali sintetici in genere .
- La realizzazione di verande è limitata dimensionalmente a mq. 10,00 e, dal punto di vista dei materiali, all'utilizzo di serramenti lignei con specchiature vetrate.

Materiali da utilizzare per gli interventi sui bassi fabbricati di altezza non superiore a mt. 4,50:

- Intonaci esterni a calce o intonaci ~~plastici lisci. Pareti esterne in vetro, acciaio, alluminio, cemento faccia vista, e similari.~~

Le recinzioni dovranno essere realizzate in muratura, legno, metallo, con semplice disegno.

**Art. 10 - AREE LIBERE O PARZIALMENTE EDIFICATE PER LE QUALI E' PREVISTA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE (CIR) AGGIUNTIVA
(B.1 di cui all'art. 5)**

Tali aree delimitate ~~sulle tav. 07 e 08~~ sulla tav. 10 sono suddivise comprese in:

- lotti di completamento (B.1 di cui all'art. 5);
- ~~— aree di nuovo insediamento (B.2 di cui all'art. 5);~~
- ~~— aree di recupero (B.3 di cui all'art. 5).~~

I lotti di completamento possono essere:

- lotti liberi di nuova edificazione;
- lotti parzialmente edificati per i quali è prevista CIR aggiuntiva;
- lotti edificati in cui è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici.

A. Destinazione d'uso

Sulla tav. 08 10 le aree in oggetto sono rappresentate con la simbologia delle aree "RR" o "R" o "RM" ed in esse le destinazioni d'uso escluse sono quelle di cui rispettivamente agli articoli 7, 8, 9 delle presenti N.d'A.

Sulla tav. 07/09 le aree in oggetto, che non ricadono nel centro abitato raffigurato in dettaglio sulla tav.08/10, sono destinate a residenza civile e ad usi ad essa accessori.

B. Tipi di intervento

I tipi di intervento ammessi sono:

- demolizione e ricostruzione;
- nuova edificazione;
- cambiamento di destinazione d'uso dei volumi esistenti, purchè si tratti di destinazione non esclusa;
- manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti di tipo B di cui alla Circ. 5/SG/URB del 27.4.84.

~~Il mutamento di destinazione d'uso di cui al sub. B) 1° comma, qualora comporti l'utilizzo ai fini residenziali di volumi destinati in precedenza ad altro uso o inutilizzati, dovrà quantitativamente rientrare nei limiti stabiliti dalle presenti N. d'A. ed ai sensi dell'art. 4.~~

Gli indici di densità edilizia e gli altri parametri afferenti le nuove costruzioni sono specificati area per area sulle schede allegate.

C. Modalità di intervento

~~Gli interventi riguardanti i lotti di completamento sono ammessi a concessione singola.~~

Gli interventi di cui sopra sono soggetti ai disposti di cui al D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e s.m. ed i.

Gli interventi riguardanti le aree di nuovo insediamento e le aree di recupero sono sottoposti all'obbligo di formazione di Piano Esecutivo di cui agli art. 41, 41 bis, 43 e 44 della L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni, così come modificata dalla nuova L.R. del 25 marzo 2013, n.3.

~~All'interno delle aree di nuovo insediamento il Piano Esecutivo dovrà in casi specifici prevedere una quota di superficie da destinarsi ad uso pubblico (parcheggio e verde) indicata nelle note delle relative schede allegate.~~

Gli interventi di nuova edificazione se non sono previsti in lotti di completamento dotati di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, devono essere sottoposti alla preventiva redazione di strumento urbanistico esecutivo e al contestuale reperimento degli spazi pubblici di cui all'art.21 della LR 56/77 così come modificata dalla nuova L.R. del 25 marzo 2013, n.3, pari all'insediabilità prodotta.

Ai fini dell'utilizzo della volumetria residua relativa all'area 7aPE, i soggetti proponenti dovranno impegnarsi in apposita convenzione ad utilizzare gli oneri di urbanizzazione derivanti da tali opere per interventi a servizio della struttura cimiteriale e della relativa area di pertinenza o per interventi che si distinguano, comunque, per il rilevante interesse pubblico.

Gli interventi di cui sopra dovranno rispettare le seguenti prescrizioni specifiche:

- Obbligo di gestire il risparmio delle acque meteoriche attraverso il riutilizzo e la raccolta in cisterne nelle aree di pertinenza dell'immobile, ai sensi del Piano di Tutela delle Acque di cui alla DCR n.117-10731 del 10.03.2007;
- Al fine di compensare la perdita della microflora esistente, prima dell'intervento, prevedere una sufficiente previsione di aree verdi per garantire il mantenimento della biodiversità con vegetazione autoctona (cfr. Allegato Energetico Ambientale al Regolamento Edilizio Comunale);
- Per la realizzazione delle aree verdi di pertinenza delle abitazioni dovranno essere piantumate le seguenti specie a scelta tra le seguenti tipologie: querceti e carpineti, frassineti, castagneti
- Per quanto riguarda le aree boscate e le aree agricole e quelle ripariale è fatto obbligo di preservare le querce isolate, gli arbusti, soprattutto i più rari come il corniolo, i sorbi, il pino silvestre o altre latifoglie come il tiglio, il frassino maggiore, l'olmo campestre, il ciliegio.
- Prevedere la dotazione di sistema fognario che adduca possibilmente ad un idoneo impianto di trattamento dei reflui, tenendo conto del DPGR n. 1/R del 20.02.2006 "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio delle aree esterne".
- E' comunque fatto divieto effettuare opere di movimento terra che modifichino la morfologia del terreno in misura tale da recare pregiudizio al valore paesistico e/o naturalistico proprio delle aree stesse. E' comunque prescritto il mantenimento del piano di campagna esistente senza riporti di terreno.
- Qualora le aree non fossero dotate delle urbanizzazioni primarie e secondarie, devono essere sottoposte a strumento urbanistico esecutivo e al contestuale reperimento degli spazi pubblici di cui all'art.21 della LR 56/77 così come modificata dalla nuova L.R. del 25 marzo 2013, n.3, almeno pari all'insediabilità prodotta.
- I nuovi fabbricati, anziché collocarsi al centro del lotto isolandosi dal contesto entro le proprie recinzioni, si rapportino, ove possibile, a disposizioni in linea.
- E' fatto obbligo l'inserimento di elementi compositivi quali alberi e siepi indicandone qualità e disposizione sugli elementi progettuali.
- I percorsi e le aree di sosta per autoveicoli dovranno essere realizzati con superfici drenanti, prati armati, ghiaia, asfalti ecologici drenanti, terra stabilizzata etc. anziché pavimentazioni impermeabili.

D. Materiali da utilizzare

I materiali da utilizzare nei singoli interventi sono quelli di cui agli art. 7, 8, 9 delle presenti N. d'A., riferiti rispettivamente alle aree rappresentate sulla tav. 08 10 con la simbologia delle aree "RR", "R", "RM".

Per ciò che concerne le aree individuate sulle tav. 07 10 sono da utilizzarsi i materiali di cui all'art.8.

E. Norme specifiche per l'area 1.

In fase di permesso di costruire dovrà essere presentato uno studio sintetico di carattere paesaggistico ambientale con fotoinserimento, accompagnato da un progetto dettagliato del verde di pertinenza.

Lo studio paesaggistico ambientale a supporto della progettazione dell'intervento dovrà essere così articolato:

- analisi dello stato dei luoghi ante operam
- rappresentazione fotografica dell'area di intervento e del contesto ravvicinato, (ossia l'intorno immediato, comprendente gli edifici adiacenti e gli spazi aperti limitrofi) quello intermedio e vasto (il sistema agricolo produttivo e le aree boscate)
- valutazione delle caratteristiche percettive della zona, dei con visivi principali e del raggio di visibilità dell'intervento. Per l'analisi dei caratteri paesaggistici dei luoghi, si consiglia di fare riferimento all'Allegato Tecnico del DPCM 12/12/2005 – che elenca alcuni parametri di lettura di qualità e criticità paesaggistiche (diversità, integrità, qualità visiva, rarità, degrado) e alcuni parametri di lettura del rischio paesaggistico, antropico e ambientale (sensibilità, vulnerabilità/fragilità, capacità di assorbimento visuale, stabilità, instabilità).
- valutazione dei principali tipi di modificazioni e di alterazioni apportati al contesto
- descrizione dettagliata delle caratteristiche progettuali dell'intervento e dei criteri paesaggistici ambientali che hanno portato allo sviluppo dell'idea progettuale con simulazione dello stato dei luoghi post opera mediante opportuna documentazione grafica e rendering.
- previsione degli effetti visivi prodotti dalle trasformazioni indotte dall'intervento ed indicazione del rispetto delle misure di mitigazione previste dalla Variante.

F. Opere di mitigazione relative all'area 1:

Al fine di compensare la perdita di suolo libero e di incrementare la naturalità del sito nell'area n.1, dovrà essere piantumata una fila di alberi ad alto fusto lungo il perimetro del lotto con andamento non costante come per simularne la crescita spontanea ed aumentarne l'effetto mitigativo. La densità della piantumazione dovrà essere calcolata in funzione delle caratteristiche naturali delle specie prescelte. Sono da escludersi essenze esotiche e non autoctone. Le piante dovranno poi essere curate, mantenute, e in caso si essicazione prontamente sostituite.

~~Art. 11 – AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E /O COMMERCIALI ESISTENTI CONFERMATE NELLA LORO UBICAZIONE~~

~~(C di cui all'art. 5)~~

~~(A.P.C.)~~

~~A. — Destinazioni d'uso~~

~~Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:~~

- ~~— piccola e media industria;~~
- ~~— artigianato produttivo o di servizio;~~
- ~~— magazzini e attività commerciali;~~
- ~~— uffici a servizio dell'unità locale;~~

~~—abitazione del proprietario (o avente titolo) e del custode nel caso di comprovate esigenze non superiore complessivamente a mq.300, di superficie lorda abitabile e con il limite di mq. 150 per ciascuna unità abitativa.~~

~~Sono escluse dall'area le attività inquinanti ai sensi delle vigenti leggi. Tutte le costruzioni con destinazioni d'uso non ammesse dovranno essere trasformate e le relative attività trasferite in apposite aree.~~

B. Tipi di intervento

~~Sono ammessi i seguenti tipi di intervento:~~

- ~~1) mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti perché si tratti di destinazione ammessa nell'area;~~
- ~~2) manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo B di cui alla Circ. 5/SG/URB del 27.4.84;~~
- ~~3) ampliamento degli edifici a destinazione produttiva o commerciale o di servizio purchè:
 - ~~a) l'ampliamento avvenga su aree a destinazione produttiva e/o commerciale e l'indice di copertura fondiario non superi di norma 1/2 o l'indice esistente se maggiore;~~
 - ~~b) l'altezza non superi i mt. 7,00 o quella dell'edificio soggetto ad ampliamento, se più alta.~~~~

C. Modalità di intervento

~~Gli interventi di cui al sub. B) punti 1) e 3) e gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a concessione singola, eccetto gli interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui all'art.3, 2° comma punto 1) sub. C).~~

~~Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione.~~

~~Tenuto conto dell'esiguità degli interventi ammessi, che non giustificano autonome localizzazioni di attrezzature, si consente, previo accordo con l'Amministrazione Comunale, che la dotazione di aree al servizio degli insediamenti, di cui all'art. 21 1° comma punti 2) e 3), possano essere parzialmente o totalmente monetizzate, fatta eccezione per le aree a parcheggio pubblico il cui reperimento dovrà comunque essere garantito.~~

~~Per gli insediamenti a carattere commerciale il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione di un progetto di sistemazione dell'area in cui una superficie almeno pari al 50% della superficie lorda degli edifici previsti (esistenti e in progetto) sia destinata a parcheggio.~~

~~L'ampliamento, inoltre, di edifici a carattere commerciale dovrà avvenire nel rispetto dei disposti di cui alla legge 426/71 sulla disciplina del commercio.~~

~~Il rilascio della concessione di ampliamento nonché la relativa agibilità di edifici per attività produttive è subordinato al preventivo accertamento da parte dell'Amministrazione Comunale dell'assenza di possibili inquinamenti derivanti dall'attività stessa, nonché alla specificazione, contenuta nel progetto, e alla realizzazione delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi, in riferimento all'intero impianto, ai sensi della legislazione vigente.~~

Per gli edifici con destinazione d'uso esclusa dall'area sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 12 — AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE E/O COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO E DI RIORDINO

~~(D di cui all'art.5) (A.P.A.)~~

A. — Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- ~~— industria;~~
- ~~— artigianato produttivo o di servizio;~~
- ~~— magazzini e/o attività commerciali;~~
- ~~— uffici a servizio dell'unità locale;~~
- ~~— abitazione del proprietario e del custode nei limiti di cui alle zone APC;~~
- ~~— servizi sociali, locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione.~~

Sono escluse le attività inquinanti ai sensi della legislazione vigente.

~~Tutte le costruzioni con destinazioni d'uso non ammesse devono essere trasformate e le attività relative trasferite in apposite aree.~~

B. — Tipi di intervento

- ~~1) Mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti purchè si tratti di destinazione ammessa all'area;~~
- ~~2) manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e ristrutturazione edilizia di tipo B di cui alla Circ. 5/SG/URB del 27.4.84;~~
- ~~3) ampliamento di complessi industriali e/o commerciali esistenti;~~
- ~~4) nuova costruzione di complessi industriali e/o commerciali.~~

~~I parametri e le densità relativi alle diverse aree sono specificati sulle schede allegata alle presenti N. d'A.~~

C. — Modalità di intervento

~~Gli interventi di cui al sub. B) punti 1) e 3) e gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi a concessione singola eccetto gli interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui all'art. 3 2° comma punto 1) sub. C), e quelli di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione.~~

~~Gli interventi di cui al sub. B) punto 4) sono attuabili solo a mezzo di strumento urbanistico esecutivo. Quest'ultimo dovrà garantire l'adeguata organizzazione dell'intera area, della viabilità interna ed esterna, delle~~

~~infrastrutture ed attrezzature e il reperimento delle aree per attrezzature al servizio degli insediamenti di cui all'art. 21 1° comma punto 2) della L.R. 56/77 previsto nella misura del 20% della superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti industriali e comunque effettivamente localizzate in una quantità non inferiore al 10% della superficie fondiaria; o delle aree di cui all'art. 21 1° comma punto 3) della L.R. 56/77 per insediamenti commerciali o direzionali.~~

~~Tale piano inoltre dovrà specificare le opere previste per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intera area, ed ai sensi della legislazione vigente.~~

~~Il rilascio della concessione è subordinato:~~

- ~~— in caso di edifici a destinazione produttiva, al preventivo accertamento da parte dell'Amministrazione Comunale dell'assenza di possibili inquinamenti derivanti dall'attività stessa;~~
- ~~— in caso di edifici a destinazione commerciale, al rispetto dei disposti della Legge 426/71.~~

~~Per gli edifici con destinazione d'uso esclusa dall'area sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.~~

~~Sull'area A.P.A. 1 del Comune di Buttigliera d'Asti è consentita, in considerazione della sua estensione, la formazione di due strumenti urbanistici esecutivi relativamente alle aree di riordino ed a quelle di nuovo impianto.~~

~~In sede di formazione degli strumenti urbanistici esecutivi dovranno comunque essere opportunamente regolamentati gli accessi sulle vie pubbliche impedendo di norma l'apertura di nuovi sbocchi sulla strada provinciale.~~

~~Art. 12bis~~ **AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO**

~~(D.1 di cui all'art. 5) (A.P.CO)~~

~~A.~~ **Destinazioni d'uso**

~~Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:~~

- ~~— artigianato produttivo o di servizio~~
- ~~— magazzini e depositi~~
- ~~— uffici a servizio degli insediamenti produttivi~~
- ~~— abitazione del proprietario (o avente titolo) e del custode, in caso di comprovate esigenze, non superiore complessivamente a mq. 300 di superficie lorda abitabile e con il limite di mq. 150 per ciascuna unità abitativa~~
- ~~— servizi pubblici ex art.21 L.R. 56/77 e successive modificazioni.~~

~~Sono escluse le attività inquinanti ai sensi delle vigenti leggi.~~

B. Tipi di intervento

~~E' ammessa la costruzione di edifici e capannoni e delle opere di urbanizzazione ed impianti tecnologici ad essi legati.~~

~~Gli indici di densità edilizia e gli altri parametri afferenti le nuove costruzioni sono specificati area sulle schede allegate.~~

~~L'area di pertinenza di ogni edificio libera da costruzioni, dovrà essere destinata almeno per il 50% a parcheggio e per la restante quota a verde e cortile pavimentato.~~

C. Modalità di intervento

~~Gli interventi di cui sopra sono da assoggettarsi a concessione singola e/o a Piano Esecutivo Convenzionato secondo quanto indicato sulle schede allegate.~~

~~In ogni caso il rilascio della concessione edilizia sarà subordinato al preventivo accertamento da parte dell'Amministrazione Comunale dell'assenza di possibili inquinamenti derivanti dall'attività stessa e se del caso, alla indicazione delle opere necessarie per lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi.~~

~~In questo caso il rilascio del certificato di agibilità dei locali sarà subordinato al preventivo accertamento da parte del Comune del perfetto funzionamento delle opere previste.~~

~~Il Piano Esecutivo Convenzionato, ove previsto, dovrà prevedere una adeguata organizzazione dell'intera area, della viabilità interna ed esterna, delle infrastrutture ed attrezzature nonché specificare le opere previste per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intera area, ai sensi della legislazione vigente in materia.~~

~~Tra gli elaborati grafici di progetto relativi ad ogni singolo edificio dovrà essere compresa una planimetria, in scala non inferiore ad 1:200, in cui sia indicata la sistemazione prevista per l'area libera da fabbricati con cui si dimostri il rispetto del rapporto di cui al precedente sub. B 3° comma.~~

~~Tutti gli interventi sono condizionati al reperimento delle aree di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni per le destinazioni e le quantità ivi previste.~~

Art. 11 (ex art. 13) AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLA (E di cui all'art. 5)

A. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- destinazioni agricole (compresa la residenza rurale);
- allevamenti di animali di ogni genere;

- artigianato produttivo e/o di servizio con un massimo di 5 addetti e che non produca immissioni nocive o anche solo moleste, limitatamente ad edifici esistenti e con l'esclusione dei nuovi insediamenti in costruzioni ex novo.

E' altresì ammessa la destinazione d'uso a residenza civile limitatamente agli edifici esistenti alla data di adozione da parte ~~del Consorzio~~ dell'Amministrazione Comunale del presente P.R.G.I.

Tutte le costruzioni con destinazioni d'uso non ammesse nell'area dovranno essere gradualmente trasformate e le attività relative trasferite in apposite aree.

B. Tipi di intervento

Gli interventi ammessi, che non potranno comunque superare il valore di 1/3 del rapporto di copertura sul lotto oggetto di intervento, i 2 p.f.t. nel caso di edifici a destinazione residenziale e i 7,00 m. di altezza nel caso di stalle, magazzini e fienili a servizio di aziende agricole e fabbricati ad uso artigianale, sono diversificati in base all'oggetto dell'intervento stesso, in particolare:

1) Interventi che hanno per oggetto le aziende agricole

Sono ammessi i seguenti interventi:

- nuova costruzione o ampliamento di residenze rurali;
- nuova costruzione o ampliamento di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura quali silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi;
- manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti di tipo B di cui alla Circ. 5/SG/URB del 27.4.84. Nell'ambito di tali interventi sono ammesse modificazioni delle quote di imposta delle coperture, per il raggiungimento delle altezze minime di legge per i vani abitabili, con un innalzamento massimo di m. 1,00.

~~La concessione~~ Il permesso di costruire finalizzato alla edificazione di residenze rurali può essere ottenuto esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli o associati:

- a) imprenditori agricoli, ai sensi delle leggi 9.5.75 n. 153, 10.5.76 n. 352 e delle L.R. 12.5.75 n.27 e 23.8.82 n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) proprietari dei fondi o chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) imprenditori agricoli a titolo non principale ai sensi del penultimo ed ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 63/78 e successive modificazioni e integrazioni e della lettera m) del 2° comma art. 25 L.R. 56/77 così come modificata dalla nuova L.R. del 25 marzo 2013, n.3, che hanno domicilio e residenza nell'azienda interessata.

I predetti soggetti devono adempiere alle prescrizioni di cui al 7° comma art. 25 della L.R. 56/77–~~e successive modificazioni e integrazioni~~. così come modificata dalla nuova L.R. del 25 marzo 2013, n.3.

Gli indici di densità fondiaria per le residenze rurali non possono superare i limiti fissati dal 12° comma dell'art. 25 della L.R.56/77 ~~e successive modificazioni e integrazioni~~ così come modificata dalla nuova L.R. del 25 marzo 2013, n.3.

Ai fini della definizione del volume edificabile, si applicano le disposizioni di cui al 16°, 17°, 18°, 19° comma dell'art.25 della citata legge regionale con un massimo di 1500 mc. per ogni residenza rurale.

Le concimaie, i pozzi neri ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto debbono essere posti lontano da pozzi e serbatoi di acqua potabile non meno di mt. 50 e a non meno di mt. 30 dalle abitazioni altrui.

Sono fatte salve le distanze delle suddette concimaie dalle opere di presa degli acquedotti e per cui valgono le norme di cui al successivo art.16.

~~Per gli edifici agricoli isolati individuati sulle tavole di progetto e sulle planimetrie di stato di fatto, come aventi valore storico artistico o documentario, o come inseriti in ambiti di valore ambientale, valgono le norme di cui all'art. 6 sub. B) punti 1) o 2) rispettivamente.~~

2) Interventi relativi a stalle.

E' consentita la costruzione ex-novo di stalle "a carattere agricolo", purchè ad una distanza di almeno mt. 50 dagli edifici residenziali del confinante e mt. 100 dalle zone perimetrare. Nel caso di annucleamenti rurali vale la distanza di mt.50 dall'abitazione del confinante.

Per stalle "a carattere agricolo " si intendono stalle con una capacità non superiore a :

100 capi bovini

30 capi suini

1000 capi avicunicoli

100 capi ovini e caprini

20 capi equini

Per stalle con capacità superiore a quanto stabilito al comma precedente ("di grande scala ") ~~la concessione~~ il titolo abilitativo può essere rilasciata~~o~~ (comunque nel rispetto delle distanze minime sopra indicate) su parere favorevole del Consiglio Comunale interessato ~~sentito il parere delle Amministrazioni Comunali dei comuni contermini~~ e sentito altresì il parere della Commissione ~~per i Piani agricolo-zonali, Agricola,~~ tenendo conto dell'accessibilità, della direzione dei venti dominanti, delle possibilità e dei programmi di smaltimento dei rifiuti, della distanza dagli abitati e dai singoli edifici esistenti ecc.

Negli elaborati di progetto per la richiesta di ~~concessione~~ titolo abilitativo dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi ai sensi della legislazione vigente .

L'avvenuta esecuzione di tali opere è condizione al rilascio della autorizzazione alla agibilità degli edifici e degli impianti.

In area agricola sono consentiti ampliamenti delle stalle esistenti fino al raggiungimento delle soglie massime di cui al 3° comma del presente punto 2.

3) Interventi su edifici o parti di edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole.

E' consentito il recupero di tali edifici ed il loro mutamento di destinazione d'uso, anche a fine di residenza civile, purchè l'edificio in oggetto soddisfi le seguenti alle condizioni previste dalla L.R. 29.04.2003 n. 9 e s.m. ed i.

~~a) sia inserito in un nucleo abitato servito dalle principali opere di urbanizzazione primaria~~

~~b) sia coperto dalle falde del tetto del corpo di fabbrica principale~~

Nel caso in cui la parte oggetto di recupero sia costituita da porticato o loggia ad archi tradizionali, la chiusura per il recupero dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali (conservazione integrale di eventuali volte), e comunque ad una profondità dal filo esterno di fabbricazione non inferiore a m.0,50

Le volumetrie complessive oggetto di cambiamento di destinazione d'uso a fini residenziali devono rientrare nei limiti stabiliti dalle presenti N.d'A. ed ai sensi dell'art. 4.

~~E' altresì consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia di tipo B degli edifici esistenti, fatto salvo il caso di edifici riconosciuti come aventi valore storico-artistico o documentario o come inseriti in ambiti di valore ambientale, individuati sulle tavole di progetto e sulle planimetrie di stato di fatto, in tal caso, infatti, valgono le norme di cui all'art. 6 sub. B) punti 1) o 2) rispettivamente.~~

4) Interventi su edifici destinati a residenza civile

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia senza mutamento di destinazione d'uso, nonché ampliamenti una tantum delle abitazioni per adeguamento igienico sanitario e funzionale non eccedenti il 20% della superficie utile esistente, con un massimo di mq. 30.

5) Interventi aventi per oggetto bassi fabbricati non a servizio di aziende agricole.

Per basso fabbricato si intende una costruzione aperta o chiusa, che si elevi per una altezza non superiore a m.3,00 dal piano di campagna alla linea di gronda.

Sui bassi fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e mutamento di destinazione d'uso purchè si tratti di destinazione ammessa e con esclusione di destinazioni comportanti capacità insediativa residenziale aggiuntiva.

Per bassi fabbricati inseriti in ambiti di valore ambientale valgono le norme di cui all'art. 6 sub. B) punto 2).

Sono altresì consentiti interventi di nuova costruzione una tantum di bassi fabbricati esclusivamente a servizio della residenza e con una superficie utile massima di mq. 50.

I bassi fabbricati possono essere ubicati rispetto ai confini ed agli altri fabbricati secondo le norme del Codice Civile.

In caso trattasi di costruzioni aperte in aderenza ad edifici esistenti è consentito derogare al limite di altezza stabilito per i bassi fabbricati e proseguire la linea di gronda della copertura dell'edificio principale.

6) Interventi su edifici destinati ad attività produttive o di servizio

Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamenti una tantum pari al 50% della superficie coperta e comunque non superiori a mq. 250.

E' inoltre consentito il mutamento di destinazione d'uso di tali edifici o parti di essi in altre destinazioni consentite nell'area. ~~Qualora avvenga una trasformazione in residenza civile, la volumetria oggetto di mutamento di destinazione d'uso dovrà rientrare nei limiti stabiliti dalle presenti Norme di Attuazione ed ai sensi dell'art. 4.~~

C. Modalità di intervento

~~Tutti gli interventi di cui al sub. B) sono consentiti con le modalità di cui all'art. 3.~~

Gli interventi di cui sopra sono soggetti ai disposti di cui al D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e s.m. ed i.

D. Materiali da utilizzare

~~Nel caso di interventi su edifici esistenti a tipologia agricola sono da utilizzare i materiali di cui all'art. 7.~~

~~Nel caso di interventi su edifici a tipologia residenziale o di nuove edificazioni per residenza rurale sono da utilizzare i materiali di cui all'art.9.~~

~~Nel caso di interventi su bassi fabbricati esistenti e/o di nuova costruzione di cui al precedente sub. B) punto 5) i materiali da utilizzare sono quelli di cui all'art.8.~~

~~Nel caso di interventi di nuova edificazione di fabbricati ed attrezzature a servizio dell'agricoltura o per stalle, sono da utilizzare i materiali di cui all'art.9. Le recinzioni dovranno essere realizzate in muratura, rete metallica, legno o metallo, con semplice disegno.~~

I materiali da impiegare sono i seguenti:

- intonaci esterni a calce, colori terrosi;
- eventuale zoccolatura ad elementi regolarmente squadrati di h. max mt.1;
- serramenti esterni in legno con coloritura coprente, persiane o ante in legno;
- coperture a falde in coppi colore naturale, in alternativa, anticate con passafuori in legno. Le pendenze massime delle coperture non possono superare i 30°. La morfologia delle coperture deve risultare semplice e proporzionata al fabbricato.
- sono vietate le tettoie - anche di carattere temporaneo - o le coperture di baracche in lamiera, fibrocemento a vista, PVC o materiali sintetici in genere .

- la realizzazione di verande è limitata dimensionalmente a mq. 10,00 e, dal punto di vista dei materiali, all'utilizzo di serramenti lignei con specchiature vetrate.
- ~~— manti di copertura in coppi colore naturale con pendenza, non superiore a gradi 27.~~
- Si intende esclusa la realizzazione di tetti piani e coperture a terrazza, anche nel caso di bassi fabbricati.

Le recinzioni dovranno essere realizzate in muratura, legno o metallo a semplice disegno. Per quanto concerne le caratteristiche costruttive di recinzioni e cancelli cfr. il Regolamento Edilizio all'art. 52 .

Art. 14-ANNUCLEAMENTI RURALI

(F di cui all'art. 5)

Sulle tav. 0.7 sono indicate le delimitazioni degli annucleamenti rurali.

A. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- ~~— residenza rurale e civile~~
- ~~— destinazione agricola~~
- ~~— allevamento di animali di qualsiasi genere purchè non in grande scala (v.art.13)~~
- ~~— artigianato produttivo o di servizio se con lavorazioni che non producono immissioni anche solo moleste e/o con numero di addetti inferiore a 5~~
- ~~— servizi sociali e attrezzature di interesse pubblico~~
- ~~— ogni altra attività che risulti compatibile con il carattere prevalentemente agricolo dell'area.~~

~~Tutte le costruzioni con destinazioni escluse dovranno essere gradualmente trasformate e le attività relative trasferite in apposite aree.~~

B. Tipi di intervento

Sono consentiti interventi di:

- ~~1) mutamento di destinazione d'uso purchè si tratti di destinazione non esclusa dall'area~~
- ~~2) manutenzione ordinaria e straordinaria~~
- ~~3) ristrutturazione edilizia di tipo B di cui alla Circ. 5/SG/URB del 27.4.84. Nell'ambito di tali interventi sono ammesse modificazioni delle quote di imposta delle coperture per il raggiungimento delle altezze minime di legge per i vani abitabili, con un innalzamento massimo di m.1~~
- ~~4) demolizione di edifici e manufatti purchè non aventi valore storico-artistico o documentario~~

- ~~5) ricostruzione o nuova costruzione di bassi fabbricati, con un rapporto di copertura max di 1/3 comprensivo dei fabbricati già esistenti sul lotto e altezza max m.5 e con destinazione ammessa, escludendo ogni destinazione comportante capacità insediativa residenziale aggiuntiva~~
- ~~6) nuova costruzione di aziende agricole, volumi tecnici agricoli e stalle secondo quanto indicato all'art. 13, il rapporto di copertura s'intende fissato nei limiti di cui al precedente punto 5~~
- ~~7) nuova costruzione e/o ampliamenti di stalle purchè site ad una distanza non inferiore a m.20 dall'abitazione del confinante.~~
 Il rapporto di copertura si intende fissato nei limiti di cui al precedente punto 5.
 L'altezza massima è fissata in m. 7,00
- ~~8) nuova costruzione o ampliamento di residenze rurali. Valgono le stesse disposizioni di cui all'art. 13 sub. B) punto 1) 2° comma.~~
 Il rapporto di copertura massimo comprensivo dei fabbricati esistenti, non potrà superare il valore di 1/3
- ~~9) nuova costruzione di residenza civile nei lotti delimitati e numerati in cartografia e con i parametri di cui alle schede di intervento~~
- ~~10) ampliamento a tantum delle abitazioni per adeguamento igienico sanitario o funzionale non eccedente il 20% della superficie utile esistente, con un massimo di mq. 30. In caso tale ampliamento avvenga in edifici a tipologia rurale, esso dovrà prioritariamente rientrare in quanto stabilito al successivo 3° comma.~~

~~Per gli edifici riconosciuti come aventi valore storico artistico o documentario (individuati sulle tav. di progetto e sulle planimetrie relative allo stato di fatto) valgono le norme di cui all'art. 6 sub. B) 2° comma punto 1).~~

~~Per gli edifici esistenti a tipologia rurale è ammesso il recupero alla residenza, o ad altra destinazione ammessa, delle parti chiuse o aperte coperte delle falde dal tetto del corpo principale dell'edificio (in genere stalle e fienili), purchè tale recupero soddisfi le seguenti due condizioni:~~

- ~~1) Nel caso in cui la parte aperta sia costituita da porticato o loggia ad archi tradizionali, la chiusura per il recupero dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali (conservazione integrale di eventuali volte) e comunque ad una profondità dal filo esterno di fabbricazione non inferiore a m.0,50.~~
- ~~2) Le volumetrie complessive oggetto di cambiamento di destinazione d'uso a fini residenziali devono rientrare nei limiti stabiliti dalle presenti N. d'A. ed ai sensi dell'art. 4.~~

~~Il mutamento di destinazione d'uso, di cui al sub. B) 1° comma punto 1) del presente articolo, è consentito in tutti gli edifici.~~

~~In caso tale mutamento comporti l'utilizzo a fini residenziali di volumi destinati in precedenza ad altro uso o inutilizzati, la volumetria residenziale interessata dovrà rientrare nei limiti stabiliti dalle presenti N. d'A. ai sensi dell'art. 4.~~

~~Per gli edifici la cui destinazione d'uso non sia ammessa sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.~~

C. Modalità di intervento

~~Gli interventi di cui al sub. B) punti 1) 3) 5) 6) 7) 8) 9) 10) e 3° comma, eccetto gli interventi di cui all'art.3 2° comma punto 1) sub. C) sono ammessi a concessione singola.~~

~~In particolare le concessioni relative agli interventi di cui al sub. B) punto 8) sono rilasciate solo ai soggetti di cui al precedente art. 13 sub. B) 3° comma.~~

~~Gli interventi di cui al sub. B) punti 2) e 4) eccettuati gli interventi di manutenzione ordinaria, sono ammessi ad autorizzazione.~~

~~D. Materiali da utilizzare~~

~~Per gli interventi su edifici esistenti a tipologia rurale sono da utilizzare i materiali di cui all'art.7.~~

~~Per interventi su edifici esistenti a tipologia residenziale e per nuove costruzioni, anche residenziali, sono da utilizzarsi i materiali di cui all'art. 8.~~

~~Per interventi su bassi fabbricati o nuove edificazioni di bassi fabbricati o di attrezzature a servizio dell'agricoltura e di stalle, sono da utilizzarsi i materiali di cui all'art. 9.~~

~~E' altresì possibile utilizzare coperture leggere tipo fibrocemento o lamiera grecata, colore bruno.~~

~~Le recinzioni dovranno essere realizzate in muratura, rete metallica, legno o metallo, con semplice disegno.~~

~~Art. 15 AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE~~

~~————— (G di cui all'art.5)~~

~~Le cartografie di Piano in scala 1:5000 (tav. 0.7) individuano su ciascun territorio comunale le aree suscettibili di destinazione ad attività estrattive.~~

~~Durante e dopo l'esercizio delle attività di cava o estrattive esistenti è obbligatorio il ripristino e la ricomposizione del paesaggio naturale da esse alterato.~~

~~Per quanto riguarda l'area a cava posta a cavallo dei Comuni di Moncuoco e di Castelnuovo Don Bosco si precisa che:~~

- ~~a) l'area effettiva di cava è da intendersi quella coincidente con il perimetro autorizzato alla data di approvazione del P.R.G.C.;~~
- ~~b) eventuali ampliamenti dell'area di coltivazione della cava fino al perimetro indicato dalle cartografie di piano, potranno essere concessi solo ad avvenuta approvazione di una apposita variante al P.R.G.I. che dovrà contenere tra gli atti una accurata relazione geotecnica che dovrà evidenziare tra l'altro la opere di difesa e gli accorgimenti da usarsi per la salvaguardia delle strade e degli abitati esistenti ai margini dell'area stessa;~~
- ~~e) all'interno del perimetro individuato nelle planimetrie come "Delimitazione delle aree da destinare ad attività estrattive" e che è da intendersi quindi come perimetro di possibile utilizzo per la coltivazione di cave, è vietata qualsiasi tipo di costruzione, eccettuati aumenti di volumetria effettuati nell'ambito della superficie coperta esistente e non eccedenti mc.100.~~

Art. 12 (ex art. 16) AREE INEDIFICABILI PER FASCE E ZONE DI RISPETTO
(H.1 di cui all'art.5)

a) Zone di rispetto cimiteriale (H.1.1 di cui all'art.5)

~~La cartografia di Piano individua le zone di rispetto dei cimiteri la zona di rispetto del cimitero, generalmente di profondità di mt.150; salvo casi particolari di riduzione in cui la situazione orografica e l'assetto degli abitati e gli edifici esistenti non consentono tale profondità, per le motivazioni addotte caso per caso nella Relazione Illustrativa allegata al presente P.R.G.I.~~

Gli elaborati cartografici di progetto n. 09, n. 10 definiscono due fasce di rispetto cimiteriale: la prima di mt.200 individuata secondo i disposti dell'art.27 della L.R. 56/77, così come modificato dalla L.R. 3/2013, e una seconda che riporta la perimetrazione ridotta (mt.150/50) di tale fascia così come autorizzata dalla Regione Piemonte, Azienda Sanitaria Locale A.S.L. 8 di Chieri (TO), Servizio di Igiene e Sanità Pubblica, in data 06/12/2001 Prot. 2272 DP/SP/CH. Secondo quanto previsto dal comma 6ter, art. 27 della L.R. 56/77 così come modificata dalla L.R. 3/2013, "per consentire la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, purché non ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente ASL, la riduzione della fascia di rispetto dei cimiteri, purché non oltre il limite di cinquanta metri, tenendo conto di eventuali elementi di pregio presenti nell'area."

In tale zona è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia di tipo A di cui alla Circ. 5/SG/URB del 27.4.84 degli edifici esistenti, senza aumento di volume.

~~E' consentita la realizzazione delle infrastrutture di cui al 5° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni, così come modificata dalla nuova L.R. del 25 marzo 2013, n.3.~~

b) Fasce di rispetto delle strade (H.1.2 di cui all'art. 5)

A protezione dei nastri e degli incroci stradali (all'esterno dei centri edificati) sono previste le fasce di rispetto di cui al D.M. 19.4.1968 n. 1404, e di cui al 2° comma art. 27 L.R. 56/77, D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada). All'interno della perimetrazione dei centri abitati, l'arretramento dal ciglio della strada ai fini di nuove edificazioni e/o ampliamenti è fissato in mt. 10,00 .

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G. a protezione dei nastri e degli incroci stradali, secondo quanto previsto dall'art. 30 commi 3.1 e 3.2 delle NdA del PTC di Asti.

In tutti gli edifici esistenti in tali fasce sono consentiti:

- 1) Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia del tipo previsto per le aree in cui ricadono gli edifici stessi. Nel caso di edifici (individuati sulle tavole di progetto e sulle planimetrie stato di fatto) aventi valore storico-artistico o documentario, o inclusi in ambiti di valore ambientale valgono le disposizioni di cui all'art. 6 sub. B) punti 1) o 2) rispettivamente.
- 2) Negli edifici rurali (ad uso residenziale e non) aumenti di volume non superiori al 20% del volume esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di Piano, con un massimo di mq. 30, per sistemazioni igieniche tecniche e funzionali; tali aumenti di volume assentibili una tantum dovranno avvenire sul lato opposto a quello della strada.

Nel caso in cui il suddetto aumento di volume avvenga a chiusura di vani a loggia o porticati ad archi, valgono le norme di cui all'art. 6 sub. B) comma 6° con l'uso dei materiali di cui allo stesso art.6.

Sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 27, 3° e ultimo comma della L.R. 56/77 ~~e sue successive modificazioni~~ così come modificata dalla nuova L.R. del 25 marzo 2013, n.3 e la costruzione, a titolo precario, di impianti per la distribuzione di carburante opportunamente intervallati.

Le costruzioni di cui al comma precedente dovranno distare dal ciglio stradale m. 3,00.

- c) Fasce di rispetto ~~dei rii e dei laghi artificiali~~ dei laghi, dei fiumi, dei torrenti e dei corsi d'acqua (H.1.3. di cui all'art.5)

Sulla cartografia di Piano in scala 1:5000 (tav. ~~07 09~~) sono indicate le fasce di rispetto ai sensi dell'art. 29 L.R. 56/77 così come modificata dalla nuova L.R. del 25 marzo 2013, n.3 e dell'art. 142 lettera c) del D.Lgs. n. 42 del 2004 e s.m.i.

~~Ove tali fasce sono ridotte a m. 15 il rilascio di ogni concessione o autorizzazione ad edificare nella fascia compresa tra m. 15 e m.100 dalle sponde del corso d'acqua è subordinato all'esecuzione delle opere di difesa indicate nell'apposita relazione e previste dal P.P.A.~~

I corsi d'acqua pubblici ex R.D. 1775/33, ai sensi del D.Lgs. 490/99 (ex Galasso) hanno una fascia di rispetto di mt. 150.00 per lato.

In tutti gli edifici esistenti in tali fasce sono consentiti:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia del tipo previsto per le aree in cui ricadono gli edifici stessi.

Nel caso di edifici (individuati sulle tavole di progetto e sulle planimetrie relative allo stato di fatto) aventi valore storico-artistico o documentario, o inclusi in ambiti di valore ambientale, valgono le disposizioni di cui all'art.6 sub. B) punti 1) o 2) rispettivamente, con l'uso dei materiali di cui allo stesso art. 6.

Nelle fasce suddette è consentita la realizzazione delle infrastrutture di cui al 3° ed ultimo comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 ~~e sue successive modificazioni e integrazioni~~, così come modificata dalla nuova L.R. del 25 marzo 2013, n.3.

d) Altre zone di rispetto (H.1.4 di cui all'art.5)

Sono previste zone di rispetto:

- 1) per gli impianti di depurazione delle acque di scarico mt. 100;
- 2) per le pubbliche discariche mt.100;
- 3) per le opere di presa degli acquedotti ~~mt.50~~ 200;
- 4) per gli impianti industriali nocivi o molesti mt.100.

Tali profondità minime delle fasce di rispetto devono essere rispettate, anche ove non individuate nelle cartografie di P.R.G.I. e per nuovi impianti oggi non prevedibili.

Le aree sopra individuate devono essere piantumate a bosco ceduo o fustate con essenze a foglia caduca.

~~Nei confronti degli elettrodotti sono stabilite le seguenti fasce di rispetto della proiezione al suolo dei conduttori più esterni.~~

~~- mt. 25 per parte per impianti da 50 a 380 KV~~

~~- mt. 50 per parte per impianti oltre 380 KV~~

~~In queste fasce non sono consentiti interventi di nuova edificazione, né la coltivazione arborea di alto fusto.~~

~~e) Zone di rispetto degli abitati (H.1.5. di cui all'art.5)~~

~~E' prevista una fascia di rispetto della profondità di mt. 100 dagli abitati perimetrati.~~

~~Nel caso specifico per perimetro degli abitati si intende il perimetro delle aree CS; RR; R; RM e aree di nuovo insediamento residenziale.~~

~~In tali zone di rispetto è vietata qualsiasi costruzione, anche ad uso agricolo.~~

~~f) Zona di rispetto del Colle Don Bosco (H.1.6. di cui all'art.5)~~

~~E' prevista una fascia di rispetto della profondità di m.100 dalla perimetrazione dell'area Ricettiva Religiosa Colle Don Bosco.~~

~~In tale zona di rispetto è consentito il normale svolgersi dell'attività agricola e, ove non vietato da altre norme, è altresì consentita la nuova costruzione di fabbricati rurali e residenze rurali.~~

~~All'interno di tale zona è fatto assoluto divieto di realizzare allevamenti in grande scala (vedi art.13 sub.2).~~

Art. 13 (ex 16 bis) - EDIFICI ED AREE VINCOLATE AI SENSI DELLA EX L. 1089/39
TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE

Il PRGC individua sulle tavole di piano e nelle presenti norme i Beni Culturali ed i Beni Paesaggistici costituenti il Patrimonio Culturale del territorio, secondo le disposizioni del Codice Unico dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i.).

Risultano vincolati:

- Il Castello e il Pilone votivo Madonna del Rosario

Nonché:

- le aree coperte da foreste e da boschi (vedi cartografia tav. 09);
- la fascia di rispetto alle acque pubbliche di 150 mt relativa al Torrente Triversa;
- le aree ad usi civici, normate secondo la L.R. 29/2009.

Tutti gli interventi relativi a Beni Paesaggistici sono sottoposti a preventiva autorizzazione da parte dell'ente territorialmente competente, salvo i casi in cui non è richiesta della normativa vigente.

~~Sugli edifici e sulle aree vincolate ai sensi della legge 1089/39 del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i. di cui si fornisce apposito elenco, fatte salve norme più restrittive relative alle specifiche aree di P.R.G.I. in cui ricadono, sono consentiti i soli interventi di restauro conservativo.~~

~~La autorizzazione sarà rilasciata previo nulla-osta dell'Autorità competente.~~

~~Edifici vincolati ai sensi della L.1089/39 del Titolo I, D. Lgs. 490/99, ex legge 1089/39~~

~~COMUNE DI ALBUGNANO: Abbazia di S.Maria di Vezzolano; Chiesa del Cimitero; Chiesa di S. Antonio;~~

~~COMUNE DI BUTTIGLIERA: Palazzo Freilino; Chiesa Parrocchiale e campanile; Chiesa di S. Martino; Chiesa di S. Michele;~~

~~COMUNE DI CERRETO: Antico palazzo civico;~~

~~COMUNE DI MONCUCCO: Castello dei Signori di Moncucco; Resti del Castello di Pagliano; Villa detta "Il Castello";~~

~~COMUNE DI PASSERANO: Castello;~~

~~COMUNE DI PINO: Il Castello~~

~~Art. 16 ter - AREE DI RILEVANTE PREGIO PAESISTICO E STORICO AMBIENTALE~~
~~(H.2. di cui all'art.5)~~

~~Sono aree generalmente lontane dagli abitati pregevoli di per sé e/o di pertinenza di edifici di valore storico artistico ambientale.~~

~~Tali aree sono assimilabili a quelle di cui alla L. 1497/39.~~

~~Esse sono delimitate sulle planimetrie di Piano in scala 1:5.000 e 1:2.000.~~

~~Tali aree sono inedificabili a tutti gli effetti, ivi comprese le infrastrutture per l'agricoltura.~~

~~In esse non si può altresì dare luogo:~~

~~a) al taglio di alberi per qualsivoglia impiego, senza averne preventivamente conseguita _____ sensi dell'ultimo comma dell'art. 15 della L.R. 57/78;~~

~~b) all'accumulo di materiali;~~

~~c) all'apertura di discariche;~~

~~d) altre attività che alterino lo stato dei luoghi.~~

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

~~Gli edifici compresi in tali aree sono soggetti unicamente a restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 6 punti 1) e 2) sub. B).~~

Art. 14 (ex art. 17) - AREE VERDI DI CORNICE

~~(H.3- H.2 di cui all'art.5)~~

Si tratta di aree vicine a centri abitati e che ne costituiscono naturale cornice.

Tali aree sono inedificabili a tutti gli effetti, ivi comprese le infrastrutture per l'agricoltura.

In tali aree non si può dar luogo:

a) all'accumulo di materiale;

b) all'apertura di discariche;

c) ad altre attività che alterino lo stato dei luoghi.

In esse è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività agricola.

In deroga a quanto indicato in precedenza è concessa la costruzione di impianti tecnologici quali cabine ENEL, SIP, ecc. qualora sia accertata l'impossibilità di una diversa localizzazione e sia prodotta un'adeguata valutazione sull'impatto ambientale dell'opera.

E' concessa inoltre la realizzazione di muri di sostegno, previa presentazione di adeguata attestazione del geologo che ne dimostri la necessità, o di recinzione secondo le modalità previste dal Regolamento edilizio.

Art. 15- AREE BOScate

Ai fini del presente Piano Regolatore Generale i sostantivi "bosco", "selva", "foresta" sono sinonimi così come le parole che ne derivano, per esempio gli aggettivi forestale, boschivo, boscato nell'ambito di un contesto normativo.

Sono definite "bosco" quelle parti del territorio comunale che possiedono contemporaneamente tutte le caratteristiche sotto elencate:

1) sono estensioni di terreno in cui crescono alberi o arbusti o entrambi (alberi e arbusti) anche in associazione con vegetazione erbacea, manufatti, infrastrutture e altro;

2) la superficie minima delle suddette estensioni è duemila metri quadrati, con larghezza minima, misurata al piede delle piante di confine (cioè più esterne), di venti metri, ridotta a dieci metri per le formazioni riparie (lungo i corsi d'acqua);

3) la copertura minima delle fronde delle piante rispetto al suolo è del 20 per cento.

Rientrano nelle aree definite "bosco" anche i seguenti casi, benché differenti rispetto alle caratteristiche sopra elencate:

1) le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco;

2) le aree boscate temporaneamente prive di soprassuolo a causa di utilizzazioni, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali, incendi;

3) i boschi di neo-formazione, sia di origine naturale, sia artificiale, che raggiungeranno le caratteristiche sopra definite dopo un periodo di formazione;

4) le superfici di terreno in cui crescono alberi e arbusti, sia appartenenti alla flora tipica sia di altra origine, anche derivanti da impianti artificiali, lasciati all'evoluzione naturale anche in presenza di attività selvicolturali;

5) i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale.

Non rientrano nelle aree definite "bosco":

1) le estensioni di terreno anche coperte da alberi ed arbusti che non hanno le caratteristiche (superfici, dimensioni, copertura, ecc.) sopra indicate;

2) i giardini pubblici e privati eccetto quelli lasciati all'evoluzione naturale come precedentemente esposto;

3) le alberature stradali, i viali, i filari di ogni tipo;

4) gli impianti di frutticoltura compresi i castagneti da frutto in attualità di coltura;

5) gli impianti di arboricoltura da legno effettuati in terreni precedentemente non boscati, finalizzata alla produzione di legno e/o biomassa e la cui coltivazione è reversibile al termine del ciclo colturale.

Nel presente Piano Regolatore Generale le aree a "bosco" sono perimetrare e riprodotte sulle tavole di piano con idonea simbologia. In applicazione della normativa vigente, la perimetrazione deve considerarsi passibile di mutazioni nel tempo in funzione dell'evoluzione delle superfici forestali; in conseguenza di ciò le aree indicate a "bosco" nella cartografia del Piano sono vincolate mentre eventuali altre aree in cui si svolgono attività di modificazione dell'uso del suolo in presenza di formazioni forestali devono essere sottoposte a verifica mediante relazione agronomico-forestale da allegare alle comunicazioni alla pubblica amministrazione quali D.I.A. e richiesta di permesso di costruire.

Ai sensi della lett. g) dell'art.142 del D. Lgs. vo 42/2004, tutti i territori coperti da foreste e da boschi ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento così come definiti dall'art.2, commi 2 e 6 del D. Lgs. vo 227/2001 sono sottoposti alle disposizioni della Parte Terza (Beni Paesaggistici) Titolo 1, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Per bosco ad alto fusto s'intende quel tipo di bosco costituito da alberi ad alto fusto (con fusti elevati diversi metri e senza ramificazioni nei primi metri dal suolo) nel quale la rinnovazione avviene prevalentemente per seme e piantamento cioè in cui non è prevista la formazione di ceppaie.

Il Piano regolatore generale individua ed indica nella cartografia, nell'ambito delle zone soggette a vincolo idrogeologico, aree con boschi ad alto fusto esistenti o in previsione di formazione contestualmente ad aree con boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa di terreni.

In queste aree sono vietate nuove costruzioni e urbanizzazioni ai sensi dell'art.30 L.R. 56/77 così come modificata dalla nuova L.R. del 25 marzo 2013, n.3.

Dovrà inoltre, essere salvaguardata la qualità biologica del bosco: si avrà cura di rilasciare alberi morti in piedi, di tendere ad un aumento della strutturazione dei popolamenti e in generale di favorire la biodiversità.

In particolare nel comune di Pino d'Asti l'intervento di maggiore incidenza, previsto, per la gestione boschiva è la ceduzione.

Agli effetti della L.R. 10 febbraio 2009, n. 4 "Gestione e promozione delle foreste" la trasformazione del bosco è vietata, fatta salva l'eventuale autorizzazione rilasciata dalle amministrazioni competenti ai sensi dell'art. 146 del d. lgs. 42/2004, e della legge regionale 9 agosto 1989, n. 45 (Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici – Abrogazione legge regionale 12 agosto 1981, n. 27).

Art.16 - ZONE DI INTERESSE NATURALISTICO E PAESISTICO (BOSCHI DI MUSCANDIA) RETI DI CORRIDOI BIOLOGICI

Nelle zone di interesse naturalistico e paesistico, così come individuate negli elaborati cartografici del PRG, è fatto divieto di:

- a) aprire cave;
- b) effettuare opere di movimento terra che modifichino la morfologia del terreno in misura tale da recare pregiudizio al valore naturalistico e/o paesistico proprio delle aree stesse;
- c) costruire nuove strade fuori dai centri abitati e dalle perimetrazioni delle aree edificabili del PRG, se non in funzione dei centri e delle perimetrazioni suddetti e delle attività agricole, forestali e pastorali;
- d) ampliare le strade esistenti fuori dai centri abitati e dalle altre aree di cui alla lettera c), per ragioni diverse dalla sicurezza del traffico o dalle esigenze insediative locali, agricole, forestali e pastorali.

Nelle suddette aree è vietata la realizzazione di impianti a rischio di incidenti rilevanti e/o il loro ampliamento. Le necessarie bonifiche da sostenere, sono operate nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- a) utilizzare la tecnica di bonifica che comporti il minimo impatto negativo nei confronti del suolo e dell'ecosistema; perseguire l'obiettivo di ripristinare le condizioni iniziali, per quanto tecnicamente possibile.

Il PRG promuove la costituzione sul territorio di un sistema collegato a rete tramite corridoi biologici che permettano lo spostamento di flussi biologici a tutela, in particolare, della fauna selvatica.

Sia nelle zone di interesse naturalistico che nelle reti di corridoi biologici individuate sul territorio comunale le opere per il consolidamento, il contenimento e la prevenzione di frane e smottamenti e le opere

per la difesa spondale dei corsi d'acqua, devono essere prioritariamente realizzate utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.

Art.17 (ex art. 17 bis) - TUTELA DEL TERRITORIO E DELLE RISORSE IDRICHE SOTTERRANEE

Prima del rilascio di ogni ~~concessione o autorizzazione~~ atto autorizzativo dovranno essere verificate le indicazioni e le prescrizioni contenute nella relazione sulle carte geolitologiche e dei dissesti idrogeologici allegata al piano.

Le aree indicate ~~sulle carte dei dissesti come sede di "frane in atto"~~ sulla cartografia di Piano in classe III sono inedificabili.

~~Stante le caratteristiche idrogeologiche del territorio che presenta numerose situazioni di dissesto in atto o potenziale, ogni richiesta di concessione od autorizzazione per nuova costruzione nelle aree residenziali, industriali o destinate a servizi pubblici o di pubblico interesse ed in tutte le aree individuate nelle apposite cartografie come "fruose o potenzialmente dissestabili", o "esondabili in casi di eventi di piene eccezionali", deve contenere tra gli atti una apposita relazione geologico-tecnica sulle caratteristiche dei terreni, sulle opere di difesa e consolidamento necessarie a rendere il terreno idoneo all'edificazione e i particolari accorgimenti tecnici da osservarsi nella costruzione.~~

~~Nel caso la richiesta di concessione riguardi la realizzazione di edifici a più di 2 p.f.t. ed altezze maggiori di m.7 la suddetta relazione geologico-tecnica dovrà espressamente valutare l'ammissibilità di tali altezze in rapporto alle caratteristiche dei terreni.~~

Secondo i disposti di cui all'art. 56 L.R. 56/77 ~~e successive modificazioni e integrazioni~~ così come modificata dalla nuova L.R. del 25 marzo 2013, n.3 il rilascio di autorizzazione all'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere è subordinato alla presentazione da parte del richiedente di apposito studio idrogeologico che dimostri il razionale utilizzo della falda.

Nel caso l'autorizzazione sia richiesta per l'apertura di pozzi ad uso domestico od agricolo il rilascio può essere condizionato alla verifica della congruenza di tale richiesta con lo studio idrogeologico generale da effettuarsi a carico del comune.

In ogni caso in sede di rilascio della autorizzazione possono essere definiti: la profondità massima raggiungibile, la quantità di acqua massima estraibile e gli eventuali mezzi di misurazione.

La cartografia di piano individua zone di protezione per la tutela delle risorse idriche sotterranee così classificate:

- a) ARAP1: aree di ricarica degli acquiferi profondi;
- b) ARAP2: ambiti di pertinenza delle aree di ricarica degli acquiferi profondi;

Nelle Zone di ricarica degli acquiferi profondi di cui alla lett.a), e nei relativi ambiti di pertinenza, di cui alla lett. b), sono esclusi usi del suolo od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante.

Nelle aree di cui alla lett.a), per la localizzazione di attività produttive, si applicano inoltre le norme vigenti in materia.

Art.18- NORME GEOLOGICO – TECNICHE E ZONE DI P.R.G.I. (C.P.G.R. 7/LAP)

Le presenti norme si applicano a tutte le opere sia pubbliche, sia private, da realizzare nel territorio del Comune di Pino d’Asti e descrivono le varie zone aventi caratteristiche uniformi sotto il punto di vista dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica e prendono in esame le possibili opere od interventi che, nel corso del tempo, potrebbero essere realizzate da parte dell’uomo.

I principi ed i criteri di cui si dettaglierà in seguito, hanno lo scopo di garantire la sicurezza e la funzionalità del complesso opere-terreni e di salvaguardare, per quanto possibile, l’integrità del territorio, ovvero di consentire un utilizzo congruo o non destabilizzante.

Le presenti Norme sono state realizzate nel rispetto ed in armonia con quanto previsto dalle normative nazionali e regionali vigenti ed alle successive modifiche ed integrazioni ed in particolare di:

- L.R. 05/12/1977 n°56 “Tutela ed uso del suolo” così come modificata dalla nuova L.R. del 25 marzo 2013, n.3
- Circolare P.G.R. del 18/07/89 n°16/URE, esplicitiva sull’applicazione della L.R. 56/77 relativamente a “Le procedure, gli atti amministrativi e gli elaborati tecnici richiesti per l’approvazione degli strumenti urbanistici”
- Circolare del P.G.R. del 06/05/1996 n°7/LAP, “L.R. 05/12/1977, n°56, s.m.i. “Specifiche tecniche per l’elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici”
- D.M. 14/01/2008, “nuove Norme Tecniche per le Costruzioni”

In riferimento all’entrata in vigore della D.G.R. 19 gennaio 2010, n°11-13058 (BUR n°7 del 18/02/2010) e successivo differimento del termine di entrata in vigore (DGR 1 marzo 2010, n°28-13422 – BUR n°10 del 11/03/2010) di cui si è provveduto all’aggiornamento ed adeguamento dell’elenco delle zone sismiche in virtù delle disposizioni dell’O.P.C.M. 3519/2006, si segnala “..che la previsione contenuta nell’art.2 della D.G.R. 61-11017 del 17/11/2003, inerente la non introduzione per la zona 4 dell’obbligo di progettazione antisismica, risulta superata con l’entrata in vigore delle disposizioni di cui al Decreto Ministero Infrastrutture del 14 gennaio 2008 “nuove norme tecniche per le costruzioni” che, pertanto, trovano piena applicazione su tutto il territorio regionale...”

- Circolare P.G.R. del 31/12/1992 n°20/PRE “Prescrizioni di cui agli artt.2 e 13 della L. 02/02/1974 n°64, relativa agli abitati da consolidare o da trasferire ai sensi della L.09/07/1908 n°445”
- D.P.R. 24/05/1988 n°236 “Attuazione della direttiva CEE n° 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell’art.15 della L.16/04/87 n°183”
- L.R. 30/04/1996 n°22 “Ricerca, uso e tutela delle acque sotterranee”
- DM LL.PP. 12/12/1985 “Norme tecniche relative alle tubazioni”
- L. 10/05/1976, n°319 “Norme per la tutela delle acque dall’inquinamento” e s.m.i.
- All. 5 della deliberazione 04/02/1977 del Comitato interministeriale – Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all’art.2 lettere b), d) ed e) della L.05/1976, n°319
- L.R. 26/03/1990 n°13 “Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili” e s.m.i.

- D.P.R. 10/09/90 n°285 “Approvazione del regolamento di polizia mortuaria”
- L.R. 22/11/1978 n°69 “Coltivazioni di cave e torbiere”
- L.R. 09/08/1989 n°45 “Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici” ai sensi del R.D. n°3267 del 30/12/1923
- Deliberazione G.R. del 03/10/1989 n°12-31886 “Definizione della documentazione di cui all’art.7 della L.R. 09/08/1989 n°45
- Circolare P.G.R. del 31/01/1990 n°2/AGR, esplicativa sull’applicazione della L.R. 45/89
- L. 08/08/1985 n°431/85 “Disposizioni per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale”
- D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”
- L.R. 03/04/1989, n°20 “Norme in materia di tutela di beni culturali, ambientali e paesistici”
- L.R. 26/04/2000, n°44 “Disposizioni normative per l’attuazione del decreto legislativo 31/03/1998, n.112. Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti locali”
- Autorità di Bacino del Fiume Po – Deliberazioni del Comitato Istituzionale n° 01/1999 dell’11/05/1999 “Adozione del Progetto di Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAI)”

La normativa nazionale prevede che ogni nuovo progetto d’intervento venga supportato da indagini geotecniche e geologiche in rapporto alla tipologia dell’opera ed al suo “impatto” sul territorio.

Le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono essere sempre basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove.

I calcoli di progetto devono comprendere le verifiche di stabilità e le valutazioni del margine di sicurezza nei riguardi delle situazioni ultime che possono manifestarsi sia nelle fasi transitorie di costruzione sia nella fase definitiva per l’insieme manufatto-terreno.

In corso d’opera si dovrà controllare la rispondenza tra la caratterizzazione geotecnica assunta in progetto e la situazione effettiva, differendo di conseguenza il progetto esecutivo.

Nei casi in cui sia manifesta l’effettiva modestia delle modificazioni che l’intervento verrà ad indurre al contesto interessato, possono eventualmente essere omessi accertamenti diretti; è però necessario che nella predisposizione della documentazione geologica e/o geotecnica si faccia chiaro riferimento al tipo di informazioni e dati che vengono utilizzati, specificando se essi vengono estratti dalla bibliografia oppure se derivano da precedenti indagini.

In quest’ultimo caso è inoltre auspicabile che vengano forniti gli estremi di dove sono state effettuate le indagini e possibilmente vengano allegate, se opportuno per estratto, copie dei risultati conseguiti.

ZONE DI P.R.G.I. (C.P.G.R. 7/LAP)

Non si ritiene di indicare terreni in Classe I.

1. Classe II

Porzioni di territorio caratterizzate da moderata pericolosità geologica, geomorfologica e idrogeologica, annullabile o minimizzabile con interventi localizzati al singolo lotto edificatorio e/o nell’immediato intorno circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all’edificabilità.

Gli interventi sia pubblici, sia privati, così come sopra definiti possono essere ammessi nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14/01/2008 e successive circolari esplicative.

Sottoclasse IIA

Aree di collina e di versante potenzialmente interessabili da problematiche legate all'evoluzione geomorfologica dei versanti e/o con angolo di elevazione del pendio compreso fra 10° e 30° (acclività medio-bassa).

Per le aree appartenenti alla Classe IIA la realizzazione di interventi di sostituzione, ricostruzione e nuova edificazione è subordinata ad uno studio geomorfologico e geotecnico di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 14/01/2008 e successive circolari esplicative.

2. Classe III

Porzioni di territorio di versante e di fondovalle con elementi di pericolosità geologica, geomorfologica ed idrogeologica tali da scongiurare l'utilizzo qualora inedificate e costituire fonte di rischio per le urbanizzazioni esistenti.

Di norma non sono ammessi interventi sia pubblici, sia privati se non finalizzati alla sistemazione idrogeologica, alla tutela del territorio ed alla difesa del suolo.

Così come indicato nell'art. 48 della L.R. 3 del 25.03.2013, in tali zone a pericolosità geologica/geomorfologica elevata possono essere modificate o realizzate, previo parere vincolante della Regione di verifica di compatibilità con le condizioni di pericolosità dell'area, le opere di interesse pubblico attinenti a:

- a) derivazioni d'acqua;
- b) impianti di depurazione;
- c) impianti di distribuzione a rete;
- d) infrastrutture viarie e ferroviarie;
- e) erogazione di altri pubblici servizi, non ricadenti in aree di dissesto attivo.

Interventi ed opere, anche se di esclusivo riassetto territoriale, devono essere progettati ed eseguiti con scrupolosa osservanza delle prescrizioni del D.M. 14/01/2008. E' prescritta oltre alla relazione geotecnica, anche la relazione geologica, per tutte le opere ricadenti nelle sezioni oggetto del D.M. indicato.

Sottoclasse IIIA

-aree collinari: aree inedificate con angolo del pendio superiori a 35° e/o con problematiche geologiche geomorfologiche legate alla stabilità dei versanti, non minimizzabili con interventi limitati al singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo dello stesso.

-aree collinari in dissesto: aree di pendio inedificate coinvolte da dissesti gravitativi perimetrate.

-aree di fondovalle: aree esondabili da parte del Rio Nissone nel corso di eventi ad intensità del processo molto elevata "Ee" e in cui il drenaggio è difficile a causa della scarsa efficienza della rete idrografica.

Vengono anche incluse le aree inondabili, situate a ridosso dei rii secondari.

La fascia di rispetto di 10 m dai corsi d'acqua è inserita in questa simbologia ed ha il vincolo di inedificabilità totale: sono permesse solo manutenzione, restauro ed adeguamenti obbligatori di legge in materia di sicurezza e di igiene.

Sono aree non edificabili e non sono consentiti scavi, riporti e quant'altro possa produrre effetti negativi sull'assetto geomorfologico.

Eventualmente ammessi edifici per attività agricole connesse alla conduzione aziendale, non altrimenti collocabili.

Per quanto riguarda i fabbricati isolati esistenti ricadenti in questa sottoclasse, a condizione che non siano interessati da processi di instabilità in atto (area retinata ed identificata con la sigla "dis"), sono consentite trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc...

Nelle porzioni di territorio in zone classificate IIIa, sono ammesse le seguenti realizzazioni:

A) ampliamenti ed inserimenti di nuovi elementi, contemplati anche dal restauro, dal risanamento e dalla ristrutturazione;

B) tutti gli interventi ammessi nelle fasce di rispetto fluviale;

C) i manufatti per il funzionamento dei servizi di interesse generale;

D) gli interventi a destinazione sportiva, per l'impiego del tempo libero e le opere in aree a verde privato; tali interventi possono essere realizzati solo se non aumentano il rischio del contesto con cui interagiscono e sono compatibili con il Piano di Protezione Civile, principalmente in ordine alla pubblica e privata incolumità.

Ciò può essere documentato e certificato da apposita relazione redatta da competenti professionisti.

E' comunque vietato realizzare nuove costruzioni e gli interventi previsti non dovranno aumentare il rischio del contesto in cui interagiscono.

Nelle zone inserite in classe IIIa non è ammessa la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) e gli interventi sono limitati alla ristrutturazione di tipo A e a quella di tipo B.

Subordinatamente ad uno studio di compatibilità geomorfologica comprensivo di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio, compresa la valutazione dell'effetto delle impermeabilizzazioni al fine di non provocare negative variazioni dei tempi di corrivazione delle acque, nonché ad eventuali conseguenti prescrizioni di interventi atti alla loro mitigazione, è consentita la realizzazione di:

- opere di urbanizzazione

- risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti funzionali di edifici preesistenti

Sono altresì ammessi:

- cambi di destinazione d'uso e modesti ampliamenti, nonché piccole pertinenze finalizzati a limitati adeguamenti funzionali delle abitazioni ed insediamenti produttivi esistenti che non comportino un significativo aumento del rischio;

- trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;

- opere di demolizione e i reinterri non funzionali alla successiva attività costruttiva, gli interventi idraulici e quelli di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico nel rispetto del D.M. 14/01/2008 e s.m.i;

- opere infrastrutturali primarie ed impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale di competenza degli Organi Statali, regionali o di altri Enti Territoriali;

- interventi finalizzati alla destinazione sportiva e per l'impiego del tempo libero nonché le opere consentite nelle aree a verde privato; si precisa che è comunque vietato realizzare nuove costruzioni e che gli interventi non dovranno aumentare il rischio del contesto in cui interagiscono;

- nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per l'attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Gli edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola.

Si ritengono possibili pertanto, le costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per l'attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, in assenza di alternative praticabili, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano.

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

La fattibilità di tali costruzioni deve essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE e dal D.M. 14/01/2008 e successive circolari esplicative.

La fattibilità degli interventi, che comunque non dovranno aumentare il rischio del contesto in cui interagiscono, dovrà essere verificata e accertata, come detto, da uno studio geomorfologico, idrogeologico comprensivo di indagini geotecniche ai sensi della normativa vigente (D.M. 14/01/2008 e successive circolari esplicative); la progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici mirati alla riduzione e mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità esistenti.

A tal fine dovrà comunque essere valutato l'effetto delle impermeabilizzazioni al fine di non provocare negative variazioni del tempo di corrvazione delle acque.

Per le aree ricadenti all'interno della perimetrazione dei dissesti, quindi, (Classe IIIa dis.) si esclude la possibilità di realizzare nuove costruzioni (anche edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale).

La stessa considerazione vale per le aree di fondovalle caratterizzate da dissesto attivo (ovvero le aree caratterizzate dal codice Ee).

In relazione al PAI, adottato in data 26 Aprile 2001 con Deliberazione n° 18/2001 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, all'interno del perimetro dei dissesti FA, FQ e Eea, vige rispettivamente il comma 2 dell'art. 9 del PAI, il comma 3 dell'art. 9 del PAI (tuttavia è sempre esclusa la possibilità di nuovi interventi edificatori) e il comma 5 dell'art. 9 del PAI.

VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO – AMBIENTALE

Vincolo idrogeologico

Il R.D.L. 30 dicembre 1923, n.3267 ed il successivo regolamento di applicazione approvato con R.D.L. 16 maggio 1926, n. 1126 sottopongono a tutela le aree territoriali che per effetto di interventi quali, ad esempio, "disboscamenti o movimenti di terreno" possono, con danno pubblico subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque" (art. 1, R.D.L. 3267/1923). Partendo da questo presupposto detto

Vincolo, in generale, non preclude la possibilità di intervenire sul territorio, ma subordina l'intervento all'ottenimento di una specifica autorizzazione.

Le aree soggette a vincolo idrogeologico sono localizzate nel territorio di tutte le province piemontesi, principalmente nelle aree montane e collinari e possono essere boscate o non boscate.

La legge regionale 45/89, ha stabilito nuove norme relativamente al Vincolo idrogeologico, definendo, in particolare, un nuovo assetto procedurale finalizzato alla semplificazione istruttoria. L'art. 2 delega ai Comuni le funzioni autorizzative relative a interventi ed attività che comportino modificazione o trasformazione d'uso del suolo su aree non superiori a 5.000 mq o per volumi di scavo non superiori a 2.500 mc. L'art. 8 della Legge regionale prevede che, prima dell'inizio dei lavori, venga depositata una cauzione a garanzia della corretta esecuzione delle opere autorizzate.

Nel 2000 la Legge regionale n. 44, all'art. 64 trasferisce alle Province il rilascio di autorizzazioni in materia di vincolo idrogeologico, ai sensi della l.r. 45/1989, non riservate alla Regione e non trasferite ai Comuni, e all'Art. 65 conferma la competenza dei Comuni in merito al rilascio di autorizzazioni in materia di vincolo idrogeologico ai sensi della l. r. 45/1989 relative a interventi e attività che comportino modifiche o trasformazione d'uso del suolo su aree non superiori a 5000 mq o per volumi di scavo non superiori a 2500 mc.

Vincolo Paesistico Ambientale:

La legge regionale di riferimento è la L.R. 03/04/1989, n° 20 "Norme in materia di tutela di beni culturali, ambientali e paesistici".

- Al fine della tutela dei beni ambientali, chiunque voglia intraprendere nei territori, o sui beni immobili dichiarati di notevole interesse pubblico, ai sensi del R.D. 29/06/1939, n° 1497 e dell'art.9 della L.R. 05/12/1977, n° 56 così come modificata dalla nuova L.R. del 25 marzo 2013, n.3, nonché inclusi nelle categorie di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", lavori che possano modificarne, o alterarne, lo stato fisico, o l'aspetto, deve astenersi dall'iniziare i lavori sino a che non abbia ottenuta l'autorizzazione ai sensi della presente legge.

TIPI DI INTERVENTI

Nuovi fabbricati

Le indagini geotecniche e geologiche dovranno sia essere rivolte alla fattibilità dell'opera sia alla corretta realizzazione delle strutture di fondazione in relazione alle caratteristiche meccaniche dei terreni e alle sollecitazioni trasmesse dalle strutture di elevazione.

Per le fondazioni di opere speciali, le presenti norme devono essere integrate con quanto prescritto nelle norme specifiche.

L'opera di fondazione essenzialmente deve avere i seguenti requisiti:

- lo stato tensionale indotto nel terreno deve essere compatibile con le caratteristiche di resistenza del terreno stesso, nella situazione iniziale ed in quelle che potranno presumibilmente verificarsi nel tempo;

- gli spostamenti delle strutture di fondazione devono essere compatibili con i prefissati livelli di sicurezza e con la funzionalità delle strutture di elevazione;

- deve essere tenuta in debito conto l'influenza che l'opera in progetto può avere su fondazioni e su costruzioni esistenti nelle vicinanze.

Il progetto deve comprendere i risultati delle indagini, rilievi, studi atti ad individuare e valutare i fattori che possono influire sul comportamento della fondazione; la verifica di stabilità del complesso opera-terreno; la previsione dei cedimenti e del loro andamento nel tempo; la scelta dei procedimenti costruttivi; le verifiche delle strutture e delle opere di fondazione.

I rilievi e le indagini da effettuare hanno lo scopo di accertare la costruzione del sottosuolo e delle relative proprietà fisico-meccaniche e la presenza, anche solo temporanea, di acque sotterranee.

Nel caso di modesti manufatti non destinati a fini abitativi che ricadono in zone già note, le indagini in sito ed in laboratorio possono essere ridotte od omesse, sempre che sia possibile procedere alla caratterizzazione dei terreni sulla base di dati e di notizie raccolti mediante indagini precedenti eseguiti su terreni simili ed in aree adiacenti.

Se la nuova costruzione è prevista su pendio aventi indicativamente pendenza superiore a 10°, dovranno essere effettuate specifiche verifiche di stabilità analitiche del versante nelle condizioni pre e post opera.

Per i fabbricati di nuova edificazione e/o per gli ampliamenti di quelli esistenti è auspicabile la specifica progettuale del sistema di intercettazione e smaltimento delle acque superficiali presenti nel contesto periferico; tale specifica è irrinunciabile nel caso che i sedimenti ricadono nelle Classi II e III.

Eventuali locali interrati devono essere preventivamente analizzati e dichiarati compatibili sotto i profili idrologico e idrogeologico.

Per quanto riguarda i fronti di scavo necessari per l'insediamento dell'opera e delle relative fondazioni si rimanda alle prescrizioni indicate nel D.M. 14/01/2008 e successive circolari esplicative.

Ristrutturazioni

L'indagine geotecnica (e geologica nelle zone ove prescritta) può essere omessa negli interventi di ristrutturazione qualora non vengano alterate le condizioni tensionali sull'insieme struttura-terreno e l'edificio in esame presenti condizioni generali di sufficiente conservazione ed efficacia.

All'uopo sarà cura del progettista produrre apposita attestazione (possibilmente con corredo fotografico) sulle condizioni di conservazione ed efficacia delle strutture portanti; detta attestazione potrà essere prodotta come elaborato indipendentemente oppure conglobata nella relazione tecnica di progetto quale capitolo introduttivo e propedeutico alla valutazione dell'intervento in progetto.

Nei casi in cui il progettista non sia in possesso delle competenze professionali per valutare la struttura portante dell'edificio oggetto di intervento la valutazione di cui sopra, l'attestazione in disamina dovrà essere redatta da altro tecnico progettista opportunamente abilitato per lo specifico tipo di struttura da verificare.

Peraltro si precisa che modifiche all'assetto tensionale struttura-terreno possono prodursi per scavi di sottofondazione, per aumenti del carico statico sulle strutture fondazionali (dovuti ad esempio alla

realizzazione di nuove volumetrie in elevazione), nonché a seguito dell'esecuzione di scavi e/o riporti di entità non trascurabile in prossimità dei fabbricati.

Per le opere provvisionali verranno richiesti accertamenti geotecnici qualora le stesse determinino sovraccarichi significativi su strutture esistenti, o comportino situazioni di pericolo per la pubblica incolumità.

Opere di sostegno

Per opera di sostegno si devono intendere: muri di sostegno, paratie, palancolate e le armature per il sostegno di scavi.

Il comportamento dell'opera di sostegno, intesa come complesso struttura-terreno, deve essere esaminato tenendo conto della successione e delle caratteristiche fisico-meccaniche sia dei terreni di fondazione sia di quelli oggetto di contenimento. Dovranno inoltre essere prese in considerazione la presenza di eventuali materiali di riporto e di sovraccarichi permanenti ed accidentali. Dovrà essere definito il profilo della superficie topografica del terreno prima e dopo l'insediamento dell'opera.

Nel caso di opere lungo il pendio, o prossime a pendii, dovrà essere esaminata anche la stabilità di questi secondo quanto indicato dal D.M. 14/01/2008 e successive circolari esplicative.

Nel caso di modesti manufatti che ricadono in zone già note, le indagini in sito e/od in laboratorio possono essere omesse, sempre che sia possibile procedere alla caratterizzazione dei terreni sulla base di dati e notizie raccolti mediante indagini precedenti, eseguiti su terreni simili ed in aree adiacenti; in tal caso dovranno essere specificate le fonti dalle quali si è pervenuti alla caratterizzazione fisico-meccanica del sottosuolo.

Le azioni dovute al terreno, all'acqua, ai sovraccarichi ed al peso proprio devono essere calcolate e composte in modo da pervenire alla condizione più sfavorevole nei confronti delle verifiche di cui ai punti seguenti.

L'opera di sostegno dovrà essere verificata alla traslazione del piano di posa, al carico limite ($F_s > 2$) e dovrà infine essere eseguita la verifica di stabilità globale nei confronti di fenomeni di scorrimento profondo.

A tergo dei muri di sostegno deve essere realizzato un drenaggio, ed il relativo sistema di scarico, in grado di scongiurare anche nel tempo il ristagno delle acque piovane e/o di falda con contestuale adeguato smaltimento.

Nei casi in cui le verifiche tecnico-progettuali sopra richiamate accertino la fattibilità di opere di sostegno, od interventi di sistemazione-bonifica, proprie delle tecniche dell'ingegneria naturalistica, le stesse sono da preferirsi rispetto alle tipologie tradizionali in calcestruzzo.

Per quanto riguarda le paratie, i calcoli di progetto devono comprendere la verifica della profondità di infissione e quella degli eventuali ancoraggi, puntoni o strutture di controventamento; deve essere verificata la stabilità del fondo dello scavo nei riguardi anche di possibili fenomeni di sifonamento.

Per quanto riguarda la stabilità degli scavi, la verifica teorico-analitica dei fronti deve essere eseguita per scavi in trincea o meno, i cui fronti presentino un dislivello fra la base e la sommità superiore a 1,5 metri. Sarà cura del relatore dei calcoli sulla stabilità di detti fronti di scavo, scegliere a seconda della successione litostratigrafica oggettivamente attendibile, i parametri geotecnici e/o geomeccanici ed i metodi più congrui ad assicurare una coerente ed affidabile valutazione del comportamento del fronte in maniera tale da garantirne

la stabilità, ivi compresa con la prescrizione, ove necessario, di interventi od opere di contrasto provvisionali o definitive.

Scavi, livellamenti e movimenti terra in genere

Il presente articolo si applica allo studio della stabilità dei pendii naturali, al progetto delle opere di stabilizzazione di pendii e frani, ai livellamenti e movimenti terra in genere, agli scavi non armati o non contrastati, ecc., che per le loro dimensioni (ampiezza e profondità), per le caratteristiche meccaniche dei terreni e per le altre caratteristiche morfologiche, geologiche e geotecniche del sedime interessato, rappresentino potenziale pericolo per la sicurezza, o comunque possano costituire modificazione non trascurabile del territorio.

Infatti è notorio che la modestia di un intervento non può e non deve essere valutata esclusivamente in funzione dei volumi e delle superfici che vengono interessati da modificazioni, bensì sulle modificazioni e/od alterazioni che possono determinare all'intero contesto circostante, nonché con riferimento ai possibili danni che dette eventuali alterazioni possono determinare od indurre. La valutazione e la considerazione degli aspetti tecnico-esecutivi, non può quindi essere regolamentato sulla base di soglie di valutazione prefissate, tra l'altro relativamente ed aspetti prevalentemente burocratico-amministrativi.

Relativamente agli interventi ricadenti in aree appartenenti alle Classi II e III, fatta salva la loro eseguibilità in funzione della vigente normativa, si evidenzia che il progetto deve essere preceduto da un'esauriente valutazione di compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica e geotecnica e deve comprendere in forma più o meno dettagliata la descrizione della motivazione dell'intervento e le eventuali possibili soluzioni alternative. Per gli scavi e/o le modificazioni del profilo del terreno in genere non adeguatamente motivati, anche con riguardo alle possibili soluzioni alternative, in sede di istruzione tecnico-amministrativa del progetto è fatta salva la possibilità di richiedere specifica integrazione. La richiesta di integrazione dovrà essere specificatamente giustificata con esposizione degli estremi normativi e/o delle caratteristiche ambientali meritorie di tutela e salvaguardia tali da rendere comunque opportuna anche la valutazione di soluzioni alternative. La descritta eventuale richiesta di integrazione non costituirà in alcun modo vincolo per l'Amministrazione ad un successivo eventuale (ancorché motivato) diniego di concessione-autorizzazione.

Nelle aree ricadenti nella Classe III, di norma sono vietati interventi di scavo e/o livellamento che non abbiano documentabili finalità di miglioramento-bonifica della situazione esistente. Tenuto conto delle risultanze dell'indagine geomorfologica allegata alla presente variante di PRGC e della potenziale destinazione d'uso del suolo, è utile puntualizzare che le sistemazioni fondiari, in particolare se di reimpianto di colture specializzate diverse da quelle finalizzate alla produzione di legname, possono eventualmente comprendere rettifiche del profilo planoaltimetrico del terreno; tuttavia l'intervento nel suo insieme dovrà essere scrupolosamente valutato ai sensi del D.M. 14/01/2008 e successive circolari esplicative. A fine lavori dovranno essere assicurate condizioni di stabilità potenziale possibilmente non inferiori a quelle ante intervento e comunque in grado di garantire un adeguato coefficiente di stabilità. Al progetto dovrà essere allegato un atto di impegno da parte del Richiedente e da parte del Proprietario del terreno (unico se la Stessa persona. Per le Società del Legale rappresentante) di: portare interamente a termine i lavori che dovessero essere autorizzati e nei tempi concessi con il provvedimento, mantenere in attività di coltivazione l'impianto

per un periodo non inferiore a 15 anni, mantenere, a prescindere da sesto di impianto che verrà adottato, il costante inerbimento del suolo (quantomeno sull'interfilare) e di realizzare e mantenere in condizioni di sufficiente efficacia un'adeguata rete di intercettazione e smaltimento delle acque superficiali.

Secondo la Circolare del 18.5.1990 n°11 PRE e la normativa vigente in materia, lo studio geologico - geomorfologico è di esclusiva competenza della figura professionale del Geologo, mentre la relazione geotecnica può essere redatta anche dal progettista competente in materia.

Per le cave si ritiene opportuno comunque prevedere in sede di attivazione un'analisi della loro compatibilità geomorfologica.

Per una corretta gestione del territorio, tutte le infrastrutture (strade ecc.) non debbono costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque, né costituire un aumento significativo del rischio del contesto con cui interagiscono.

L'effetto delle impermeabilizzazioni deve essere sempre valutato indipendentemente dalle classi di pericolosità della zona, ciò al fine di non provocare negative variazioni dei tempi di corrivazione delle acque.

La fascia di rispetto di 10 metri da applicarsi per tutti i corsi d'acqua minori rappresenta il limite inferiore di inedificabilità, in sede attuativa sarà compito del soggetto richiedente l'intervento dimostrare che tale salvaguardia sia esaustiva della sicurezza idrogeologica del contesto.

Pertanto:

- 1. Le concessioni e le autorizzazioni riguardanti trasformazioni urbanistiche o edilizie nelle aree soggette al vincolo di tutela idrogeologica o a quello paesistico di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", devono essere accompagnate dallo specifico provvedimento autorizzativo previsto dalla legislazione inerente ai vincoli anzidetti.

2. Ferme restando le disposizioni di legge, nonché quelle più restrittive delle presenti norme, nelle parti del territorio agricolo che il Piano regolatore generale assoggetta a specifica tutela paesistica, anche derivante dalla natura boschiva dell'area e dai relativi divieti di cui alla lettera a) del comma 5 dell'art. 30 della L.R. 56/77 così come modificata dalla nuova L.R. del 25 marzo 2013, n.3, non è consentita alcuna nuova edificazione, eccezion fatta per le strutture tecniche destinate all'esercizio dell'agricoltura nell'ambito di un'azienda agricola esistente in loco. E' consentito il recupero dei fabbricati e manufatti esistenti, mediante interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (esclusa la sostituzione), nonché l'ampliamento degli stessi, con interventi di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

3. Per gli interventi di cui all'art. 56 comma 1 della L.R. 56/77 così come modificata dalla nuova L.R. del 25 marzo 2013, n.3, la relazione geologico-geotecnica può essere ridotta sulla base di esigenze di accertamento geomorfologico e idrogeologico dichiarate necessarie e sufficienti da tecnico abilitato.

4. Nelle porzioni di territorio appartenenti alla Classe II e Classe III per aree limitrofe ai corsi d'acqua minori (stagionali o perenni), per i quali non è stata evidenziata cartograficamente una fascia di rispetto fluviale, dovrà essere rispettata una fascia minima dell'ampiezza di 10 metri dalle sponde del corso d'acqua.

Tale fascia di rispetto attribuita ai corsi d'acqua è assimilabile normativamente a quella prevista dal R.D. n°523/1904, e vale per quei corsi evidenziati graficamente sulla carta di sintesi.

Lungo tutto il corso d'acqua sono vietate l'occlusione anche parziale mediante riporti e la copertura mediante tubi o scatolari; le opere di attraversamento dovranno essere realizzate mediante ponti a piena sezione in modo tale da non ridurre la larghezza dell'alveo.

La stessa fascia di rispetto dovrà essere applicata anche ai tratti di corsi d'acqua compresi nei concentrici ed intubati, al fine di non aggravare la situazione esistente con nuovi insediamenti, in previsione di possibili modifiche idrauliche.

5. Per i settori sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi dell'Art. 1 del R.D. n° 3267 del 30/12/1923 sarà necessario attenersi alle prescrizioni imposte dalla L. R. n°45 del 9/8/1989 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 18 AREE DI TUTELA A FINI IDROGEOLOGICI DISSESTATE O

POTENZIALMENTE DISSESTABILI

~~(H.4. di cui all'art. 5)~~

~~1) Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico individuate nelle tavole di stato di fatto, in scala 1:5.000, valgono le prescrizioni di cui al 3° comma dell'art. 30 della L.R. 56/77 e sue successive integrazioni e modificazioni.—~~

~~1) Nelle aree individuate come dissestate o potenzialmente dissestabili nelle carte dei dissesti idrogeologici (scala 1:25.000) non sono consentite nuove costruzioni, ivi comprese le costruzioni al servizio dell'agricoltura, nè opere di urbanizzazione, salvo studi di dettaglio ai sensi del D.M.21.1.81 da comprendersi nella relazione di cui al precedente articolo e con preventiva esecuzione delle opere di difesa e consolidamento necessario da prevedersi nel P.P.A.~~

Art. 19- AREE PER SERVIZI SOCIALI DI INTERESSE LOCALE O CONSORTILE (art. 21 L.R. 56/77 così come modificato dalla nuova L.R. del 25 marzo 2013, n.3) (l di cui all'art.5)

L'acquisizione delle aree, da parte del comune o di Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi, o il loro assoggettamento ad uso pubblico, dovrà essere prevista dai ~~Programmi Pluriennali di Attuazione~~ in fase di attuazione del P.R.G.I.

L'acquisizione potrà avvenire o direttamente, nei modi e forme di Legge, od indirettamente, contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio della concessione nei casi previsti dalla legislazione vigente in materia.

Una quota di aree destinate a servizi sociali di interesse locale e consortile ~~con un massimo di mq. 77.637~~ può essere costituita da aree non acquisite al patrimonio pubblico, ma da aree private assoggettate ad uso pubblico tramite apposita convenzione tra i privati e l'Ente pubblico, secondo i disposti di cui all'art. 21 1° comma punto 1) della L.R. 56/77 ~~e successive modificazioni e integrazioni~~ così come modificata dalla nuova L.R. del 25 marzo 2013, n.3.

Nelle aree per servizi sociali (1.2. di cui all'art.5) sono ammessi gli interventi necessari al funzionamento ed alla realizzazione degli edifici, delle attrezzature e degli impianti conformi alle specifiche destinazioni indicate dal Piano.

~~In sede di formazione dei P.P.A. le specifiche destinazioni d'uso delle aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse locale indicate dal P.R.G.I. possono essere modificate a norma del 4° comma dell'art. 1 della L.R. 4/78.~~

Le norme suddette hanno validità temporale limitata, come indicato nell'ultimo comma dello stesso articolo di Legge.

Le aree a servizi sono edificabili secondo le norme previste da Leggi di settore ed i parametri di cui al R.E. in via di formazione, in via transitoria valgono le norme del Codice Civile.

~~Art. 19 bis-~~

~~Il piano individua, inoltre, un'area in Comune di Albugnano da destinare alla realizzazione di una struttura assistenziale per anziani.~~

~~In tale area è consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva secondo le modalità indicate dall'allegata tabella, nonché la ristrutturazione edilizia di tipo B di cui alla Circ. 5/SG/URB del 27.4.84 e cambiamento di destinazione d'uso purchè si tratti di destinazione sanitaria assistenziale.~~

Art. 20 - AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI DI PUBBLICA UTILITA'

(L di cui all'art.5)

Sulle tavole di Piano sono indicate le aree già utilizzate per servizi tecnologici o che sono previste in progetti approvati.

Nuove costruzioni per impianti tecnologici, o ampliamenti di quelle esistenti, sono comunque ammessi nelle aree residenziali, produttive, commerciali e agricole e per servizi pubblici con la sola esclusione delle aree di rilevante pregio paesistico e storico ambientale.

Qualora l'opera sia localizzata in area verde di cornice dovrà essere allegato al progetto un idoneo studio sull'impatto ambientale della stessa.

Nei centri storici sono ammessi ampliamenti degli impianti esistenti ed inserimenti di nuovi impianti, purchè ciò avvenga all'interno di volumi esistenti.

La realizzazione di tali impianti non è soggetta a indici di cubatura, dovrà comunque essere rispettato un rapporto massimo di copertura di 0,75 mq/mq ed un'altezza massima di m 10, fatta eccezione per le attrezzature tecnologiche che per loro natura richiedono altezze inevitabilmente superiori (torri radio, antenne, ecc.).

I materiali da utilizzare devono essere conformi a quelli descritti per le singole aree in cui gli impianti si inseriscono.

Nel caso di impianti inseriti in aree apposite non si danno prescrizioni particolari sui materiali da utilizzarsi.

L'area libera a intervento compiuto dovrà essere sistemata a verde con opportune siepi, cespugli, ecc.

Art.21 — AREA RICETTIVA RELIGIOSA “COLLE DON BOSCO”

(M di cui all'art.5)

Il P.R.G.I. disciplina le trasformazioni urbanistico-edilizie dell'esistente area destinata ad attrezzatura ricettiva religiosa “Colle Don Bosco”, sita in Comune di Castelnuovo Don Bosco in regione “Becchi”, nei modi seguenti:

~~a) Sub area 1 — Azienda agricola~~

- ~~— sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria;~~
- ~~— sono ammessi ad autorizzazione interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;~~
- ~~— sono ammessi ad autorizzazione gli interventi di demolizione degli edifici esistenti;~~
- ~~— sono ammessi a concessione singola interventi di ristrutturazione edilizia di tipo “B” di cui alla Circ. 5/SG/URB del 27.4.84;~~
- ~~— sono ammessi a concessione singola i mutamenti di destinazione d'uso purchè trattasi di destinazioni: agricola, commerciale, alberghiera, scolastica e accessoria ad esse.
In particolare non sarà possibile il mantenimento della destinazione d'uso “agricola” in concomitanza con la destinazione d'uso “alberghiera “ anche qualora quest'ultima interessi solo una parte dei fabbricati esistenti;~~
- ~~— sono ammessi a concessione singola interventi di ampliamento e/o parziale sopraelevazione degli edifici esistenti da contenersi in un rapporto di densità fondiaria max di 1,6 mc/mq, riferito alla superficie della sub-area;~~
- ~~— sono ammessi a concessione singola la realizzazione di strade, parcheggi, ed altre opere di urbanizzazione.~~

~~b) Sub area 2 — Istituto e Museo Missionario~~

- ~~— sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria;~~
- ~~— sono ammessi ad autorizzazione interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;~~
- ~~— sono ammessi ad autorizzazione interventi di demolizione di edifici e manufatti esistenti;~~
- ~~— sono ammessi a concessione singola interventi di ristrutturazione edilizia di tipo “B” di cui alla Circ. 5/SG/URB del 27.4.84;~~
- ~~— sono ammessi a concessione singola interventi di chiusura dei porticati esistenti al fine di ricavare spazi per attività ricreative o comunque complementari alle destinazioni d'uso consentite nell'area ;~~
- ~~— sono ammessi a concessione singola interventi di mutamento di destinazione d'uso purchè trattasi di destinazioni: scolastica, espositiva o ad esse accessorie;~~
- ~~— sono ammessi a concessione singola interventi di ampliamento e/o riassetto della rete stradale e delle opere di urbanizzazione esistenti.~~

~~b) Sub area 3 – Tempio-~~

- ~~— è ammessa la manutenzione ordinaria;~~
- ~~— sono ammessi ad autorizzazione interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;~~
- ~~— sono ammessi ad autorizzazione gli interventi di demolizione di edifici e di manufatti esistenti;~~
- ~~— sono ammessi a concessione singola interventi di ristrutturazione edilizia di tipo “B” di cui alla Circ. 5/SG/URB del 27.4.84, limitatamente agli edifici compresi nella sub area per una fascia di profondità m.5;~~
- ~~— sono ammessi a concessione singola interventi di mutamento di destinazione d'uso degli edifici compresi nella sub area per una fascia di profondità m.5, purchè trattasi di destinazioni: scolastica, espositiva, legata al culto, ed esse accessorie;~~
- ~~— sono ammessi a concessione singola la realizzazione di nuovi fabbricati, aperti non comportanti nuovo carico urbanistico, nonchè la realizzazione di strade, spazi liberi attrezzati, parcheggi ed ogni altra modificazione dello stato dei luoghi, con i parametri di cui alla scheda allegata al P.P. adottato con contestuale variante.~~
- ~~— E' comunque esclusa la realizzazione di edifici residenziali e/o alberghieri.~~

~~d) Sub area 4 – Nucleo Storico-~~

- ~~— sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria;~~
- ~~— sono ammessi ad autorizzazione interventi di manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo;~~
- ~~— sono ammessi a concessione singola interventi di ristrutturazione edilizia di tipo “B” di cui alla Circ. 5/SG/URB del 27.4.84. Nell'ambito di tali interventi è ammessa la realizzazione dei volumi tecnici (scale, impianti) anche se eccedenti il perimetro dell'edificio purchè non concernenti i prospetti principali dell'edificio;~~
- ~~— sono ammessi a concessione singola interventi di mutamento di destinazione d'uso purchè trattasi di destinazioni espositive, legate al culto e ad esse accessorie;~~
- ~~— sono ammessi a concessione singola gli interventi di modificazione dello stato dei luoghi (strade, aree attrezzate, ecc.);~~
- ~~— sono esclusi interventi di nuova costruzione di edifici di qualsivoglia tipo.~~

~~e) Sub area 5 – Tendopoli-~~

- ~~— sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria;~~
- ~~— sono ammessi ad autorizzazione interventi di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo;~~

- ~~— sono ammessi ad autorizzazione interventi di demolizione di edifici e manufatti esistenti;~~
- ~~— sono ammessi a concessione singola gli interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento dei fabbricati esistenti, di nuova costruzione di edifici e manufatti, di mutamento di destinazione d'uso, ed ogni altra modificazione dello stato dei luoghi, secondo i parametri di cui alla scheda allegata;~~
- ~~— le destinazioni d'uso ammesse nell'area sono quella alberghiera, commerciale e più in generale la ricezione e l'alloggiamento dei pellegrini con le attività ad esso connesse;~~
- ~~— è vietata la costruzione di nuovi edifici eccezione fatta per servizi igienici e depositi.~~

~~f) Sub-area 6 – Pendici del Colle~~

- ~~— non è ammesso alcun intervento di nuova costruzione neppure di fabbricati ad uso agricolo, eccezion fatta per la realizzazione di infrastrutture ed impianti tecnologici;~~
- ~~— sono ammessi a concessione singola interventi di mutamento dello stato dei luoghi relativamente alla realizzazione di aree attrezzate per la sosta, il parcheggio, percorsi pedonali, piccole attrezzature per il gioco e lo sport compatibili con il carattere dell'area.~~

~~g) Sub-area 7 – Attestamento e ristorazione dei pellegrini “giornalieri”~~

- ~~— sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria;~~
- ~~— sono ammessi ad autorizzazione interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;~~
- ~~— sono ammessi ad autorizzazione interventi di demolizione di edifici e manufatti;~~
- ~~— sono ammessi a concessione singola interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione ed ampliamento di edifici secondo i parametri indicati nella scheda allegata;~~
- ~~— sono ammessi a concessione singola interventi di mutamento dello stato dei luoghi relativamente alla realizzazione di aree attrezzate per la sosta, il parcheggio, percorsi pedonali ed altre opere di urbanizzazione;~~
- ~~— le destinazioni d'uso ammesse nell'area sono quelle legate alla ristorazione, comprendendo in esse anche la destinazione commerciale e l'alloggiamento del personale di servizio.~~
~~La superficie utile da destinarsi all'alloggiamento del personale, custode compreso, non potrà superare i 300 mq.~~

Art. 21 - AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE

Il rilascio di permessi di costruire relativi alla realizzazione di nuovi impianti produttivi commerciali è disciplinato dalla LUR.

Sono consentiti insediamenti commerciali secondo quanto previsto dal piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva (Piano Commerciale) formato ai sensi di Legge.

Nelle Zone e nelle Aree non perimetrate e non individuate espressamente come Addensamenti e/o

Localizzazioni, in base alle disposizioni nazionali e regionali sul commercio 150 mq. di superficie di vendita come esercizio di vicinato, sono sempre consentiti.

Sono confermate e mantengono la destinazione d'uso, così come previsto dall'art. 58 LUR, le superfici esistenti e regolarmente autorizzate.

La destinazione di locali ad uso commerciale comporta il reperimento degli standards previsti dalla LUR e, nei casi previsti, dalla normativa regionale sul commercio, anche mediante monetizzazione in tutti i casi previsti.

Le singole aree di piano prevedono i limiti di insediabilità commerciale. Nel rispetto dei suddetti limiti si applicano le disposizioni sul commercio sopra richiamate.

Per quanto non ulteriormente precisato valgono le norme del piano commerciale comunale.

Il piano regolatore prevede cartograficamente l'individuazione delle seguenti zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R. 28/99:

- Addensamenti commerciali A1

Art. 22 – CLIMA ACUSTICO

Ai sensi della vigente legislazione, l'Amministrazione delimita, entro il territorio comunale, mediante specifico allegato al PRG denominato "Classificazione acustica definitiva del territorio comunale" aree con diversi limiti di inquinamento acustico ammissibile secondo i criteri previsti dalla DGR n.85-3802.

Art. 23 (ex art. 22) - DISPOSIZIONI FINALI

Il presente P.R.G.I. entrerà in vigore dopo l'approvazione con decreto del Presidente della Giunta Regionale, e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultassero in contrasto con esso, salvo quelle più restrittive eventualmente contenute in regolamenti Comunali disciplinanti materie diverse.

A decorrere dalla data di adozione del progetto preliminare del P.R.G.I. valgono le misure di salvaguardia di cui al 2° comma, 3° comma e 6° comma dell'art. 58 della L.R. 56/77 ~~e sue successive modificazioni ed integrazioni~~, così come modificata dalla nuova L.R. del 25 marzo 2013, n.3.

Art. 24 (ex art. 23)- ~~NORME GENERALI E DEFINIZIONE DEI PARAMETRI~~ ~~URBANISTICI ED EDILIZI~~ PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

1) Superficie Territoriale

~~La superficie territoriale è data dalla superficie dell'area di intervento al lordo delle aree per infrastrutture e spazi pubblici esistenti o previsti.~~

2) Superficie Fondiaria

La superficie fondiaria di pertinenza di un determinato intervento edilizio è la superficie della porzione di territorio che è suscettibile, nel rispetto delle prescrizioni di piano, di impiego edificatorio. Essa pertanto viene a coincidere con l'area catastale di proprietà al netto delle aree per infrastrutture e spazi pubblici esistenti o previsti dal P.R.G.I. o dagli strumenti urbanistici esecutivi.

3) Volume residenziale edificabile

La presente normativa di P.R.G.I. indica nelle tabelle che seguono la volumetria residenziale edificabile sui singoli lotti o aree di intervento.

Il volume residenziale edificabile è dato dal prodotto dell'indice di cubatura, indicato sulle tabelle allegato, per la superficie dell'area edificabile, e non potrà comunque superare la quantità massima indicata per ogni lotto o area di intervento sulle tabelle allegato alla voce "Volumetria residenziale edificabile".

Nel caso di edifici ad esclusivo uso residenziale, o ad esso accessorio, il volume edificabile sarà computato come il volume del solido emergente dal terreno naturale o dal piano strada se confinante, o, in caso di sbancamenti e riporti, dal profilo artificiale ad intervento ultimato, qualora questo risulti inferiore alla quota del terreno naturale.

Come solido emergente si intende l'insieme di tutte le parti di fabbrica calcolate dal piano di campagna all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Sono esclusi dal conteggio i porticati, le logge aperte, i piani pilotis, le sovrastrutture tecniche, i sottotetti non abitabili.

Qualora si realizzi un fabbricato composto da un piano terreno destinato a locali artigianali, commerciali o direzionali, ed uno o più piani sovrastanti a destinazione residenziale, il piano terreno, purchè rientrante nei limiti di altezza previsti per i bassi fabbricati nelle diverse aree, non sarà computato nel conteggio della volumetria residenziale, ma rientrerà nel solo computo della superficie coperta.

4) Superficie coperta

Si definisce superficie coperta di una costruzione la superficie della proiezione sul terreno del massimo perimetro esterno dell'edificio. Rientra nel computo della superficie coperta anche la proiezione a terra del massimo perimetro esterno di bassi fabbricati e di fabbricati seminterrati.

Non sono computati esclusivamente i fabbricati totalmente interrati, cioè i volumi senza alcuna facciata emergente dal terreno sistemato (cantine e simili).

5) Rapporto di copertura

E' dato dal rapporto tra la superficie coperta di tutti i fabbricati insistenti su di un determinato lotto (comprensiva quindi dei bassi fabbricati e dei fabbricati seminterrati) e la superficie fondiaria del lotto stesso.

6) Altezza massima di una costruzione

Si definisce altezza massima di un fabbricato il massimo dislivello, misurato sulle fronti, esistente tra l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile (o l'intradosso della gronda se a quota più elevata) ed il punto più basso del terreno naturale o artificiale se posto a quota inferiore.

In caso di terreni a forte acclività l'altezza massima stabilita per ogni fabbricato dovrà essere rispettata a partire dal piano stradale.

Sul fronte opposto al piano stradale il fabbricato potrà emergere dal terreno sistemato per una misura pari all'altezza massima consentita maggiorata di m. 1,50.

Non sono da considerarsi le maggiori altezze dovute a rampe e scale di accesso ai piani interrati se l'attacco di tali elementi alla fronte interessata non supera i mt. 4.

7) Distanza dai confini

La distanza di un fabbricato da un confine è la minima distanza, misurata su di un piano di proiezione orizzontale, intercorrente tra il confine stesso e la massima proiezione delle superfici edificate fuori terra comprensiva di cornicioni, logge e balconi se aggettanti più di 1 metro dalla parete.

Tale distanza non dovrà mai essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio stesso con un minimo di m. 5.

Nel caso di bassi fabbricati tale valore è ridotto a m.3. E' consentita la costruzione a confine, sia di edifici che di bassi fabbricati o fabbricati seminterrati o interrati, previo assenso scritto dal privato confinante.

Le disposizioni di cui sopra sono da applicarsi anche in caso di confine costituito da delimitazione di zona (aree RR, R, RM, ecc.).

In caso di interventi di demolizione e ricostruzione, o soggetti a Piano di Recupero, o di interventi da assoggettarsi ad allineamento predeterminato si potrà costruire a confine.

Si potrà, comunque, costruire a confine in presenza di altro edificio preesistente a confine.

8) Distanza tra fabbricati

La distanza tra due fabbricati è la distanza minima misurabile tra due rispettive pareti o spigoli dei due edifici.

Per i limiti di distanza tra i fabbricati si richiamano le norme di cui all'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n.1444.

Tali distanze valgono anche fra edifici insistenti su di uno stesso lotto.

Non si potranno aprire vedute su altre proprietà in edifici esistenti se a distanza dai fabbricati confinanti inferiore a m.10,00.

9) Tipi di intervento edilizio

Per le definizioni degli interventi edilizi riportate nelle presenti norme si richiamano i disposti di cui all'art. 13 della L.R.56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per la definizione dei parametri ed indici edilizi ed urbanistici si rimanda ai seguenti articoli del Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 13 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

Art. 14 - Altezza della costruzione (H)

Art. 15 - Numero dei piani della costruzione (Np)

Art. 16 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

Art. 17 - Superficie coperta della costruzione (Sc)

Art. 18 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

Art. 19 - Superficie utile netta della costruzione (Sun)

Art. 20 - Volume della costruzione (V)

Art. 21 - Superficie fondiaria (Sf)

Art. 22 - Superficie territoriale (St)

Art. 23 - Rapporto di copertura (Rc)

Art. 24 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

Art. 25 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Art. 26 - Indice di densità edilizia fondiaria (If)

Art. 27 - Indice di densità edilizia territoriale (It)