

**COMUNE DI VAGLIO SERRA**  
**PROVINCIA DI ASTI**

**PIANO REGOLATORE  
GENERALE COMUNALE  
VARIANTE N. 3 COMMA 5  
ART. 17 L.R. 56/77 S.M.I.**

**NORME DI ATTUAZIONE**

**ING. GIUSEPPE VILLERO  
ING. UMBERTO VILLERO  
VIA PETRARCA 9A - ASTI**

**IL SINDACO  
(CRISTIANO FORNARO)**

**IL SEGRETARIO COMUNALE  
(DOTT. ALFREDO MONTI)**

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(CRISTIANO FORNARO)**

**APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. N.      IN DATA**



Le modifiche introdotte dalla presente variante sono così evidenziate:

stralci ~~testo barrato~~  
aggiunte **carattere grassetto rosso**

Le modifiche introdotte a seguito del Parere motivato di compatibilità ambientale e della richiesta di integrazioni della Provincia di Asti in data 04/12/2015 sono così evidenziate:

stralci ~~testo doppiamente barrato~~  
aggiunte **carattere grassetto corsivo blu**

Le modifiche introdotte a seguito delle osservazioni e del pronunciamento di compatibilità espresso dalla Provincia di Asti con D.C.P. n. 3 in data 28/01/2016 sono così evidenziate:

stralci ~~testo barrato~~  
aggiunte **carattere grassetto corsivo verde**



## **NORME GENERALI**

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

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

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

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

A far data dall'adozione del nuovo PTR da parte della Giunta Regionale con DGR n. 16-10273 del 16/12/2008, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 58, della LR 56/77 smi, esclusivamente alle indicazioni definite all'art. 46 delle Norme di Attuazione del Piano stesso.

A far data dall'adozione del nuovo PTR da parte della Giunta Regionale con DGR n. 53-11975 del 04/08/2009 non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice (D.L. 22/01/2004, n. 42 e smi) intervenuti in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33, in esso contenute, in quanto sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art. 143, comma 9 del Codice stesso.

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

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

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

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

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

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

E' fatto obbligo di cessazione di ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata al rilascio del permesso di costruire ai sensi della Legge 10/1977, 47/1985 e del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002 e dei disposti del successivo titolo fino al conseguimento del permesso di costruire nei modi e forme di legge.

Il disposto del precedente comma si applica agli interventi che non abbiano conseguito regolare permesso di costruire, o per le quali il permesso di costruire sia scaduto o annullato.

Le autorizzazioni e licenze edilizie rilasciate con efficacia a tempo determinato, precari, non possono essere prorogate alla loro scadenza, se non previo conseguimento del permesso di costruire a norma delle leggi nazionali e regionali in vigore; la scadenza è fissata dal Sindaco e comunicata all'interessato assieme al termine per la rimozione delle opere e manufatti.

### **ART 4. ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.**

Il P.R.G. del Comune di Vaglio Serra è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati urbanistici:

All. 1	Relazione illustrativa
Scheda quantitativa dei dati urbani	
Tav. 2a.2	Uso del suolo ai fini agricoli
Tav. 2a.3.1	Insedimenti fuori c.a.: degrado destinazione
Tav. 2a.3.2.1	Insedimenti nel c.a.: degrado
Tav. 2a.3.2.2	Insedimenti nel c.a.: destinazione
Tav. 2a.3.3.1	Insedimenti nel c.s.: degrado, qualità
Tav. 2a 3.3.2	Insedimenti nel c.s.: destinazione
Tav. 2a.4.1	Servizi pubblici: rete viaria, illuminazione

Tav. 2a.4.2	Servizi pubblici: rete idrica, rete fognaria
Tav. 3a	Planimetria sintetica di piano
Tav. 3b	P.R.G.C.
Tav. 3c	Sviluppo aree
Tav. 3d	Sviluppo area: centro storico
Tav. 3e	Uso del suolo beni culturali e ambientali
Tav. 4	Perimetrazione addensamenti Legge Regionale 28/1999
All. 4	Norme di attuazione
All. 5	Verifica di congruità dei contenuti di variante strutturale al P.R.G.C. con la classificazione acustica redatta ai sensi della L.R. n. 52/2000

Elaborati geologici:

Relazione illustrativa

Relazione geologico tecnica sulle aree di nuovo insediamento

Elaborato 1 Carta litologica (con caratterizzazione litotecnica)

Elaborato 2 Carta dell'acclività

Elaborato 3 Carta geomorfologica e dei dissesti

Elaborato 4 Carta geoidrologica

Elaborato 5 Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico

Elaborato 3a Carta dei dissesti – dettaglio del concentrico

Elaborato 4a Carta geoidrologica – dettaglio del concentrico

Elaborato 5a Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico – dettaglio del concentrico

## **ART 5. AUTORIZZAZIONE REGIONALE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE**

A norma del comma 5 dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s. m. i. il rilascio delle concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali che prevedano più di 200 addetti, o la occupazione di aree per una superficie eccedente 40.000 mq. è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione, in conformità alle direttive del piano di sviluppo regionale e del Piano Territoriale.

Nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento compresa tra mq 4.000 e mq 8.000, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'articolo 49, quinto comma, della L.R. 56/77 e s.m.i. ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del D. Lgs. 114/1998.

Nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento superiore a mq 8.000, il rilascio del permesso di costruire è subordinato a preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del D. Lgs. 114/1998.

## **ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

### **ART 6. STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI**

Il P.R.G. si attua:

- a) con intervento diretto, attraverso il rilascio di permesso di costruire;
- b) con S.U.E. la cui approvazione è preliminare al rilascio del permesso di costruire.

I S.U.E. sono esclusivamente quelli di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), dell'art. 32 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G. e degli strumenti di attuazione dello stesso può essere definita da un P.P.A. i cui contenuti ed elaborati sono quelli di cui alla L.R. n. 56/77 e s.m.i.

L'individuazione da parte del P.P.A. delle aree a servizio sociale non può essere episodico, ma deve essere analizzato all'attuazione dell'intera infrastruttura specificamente prevista nell'area di validità dello stesso.

In sede di attuazione del P.R.G. e dei relativi S.U.E. e dell'eventuale P.P.A., il comune può procedere alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei Piani vigenti, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

Le procedure di formazione dei comparti sono quelle di cui all' art.46 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

La definizione e la descrizione dei titoli abilitativi indicati nel presente articolo e nei seguenti può subire modifiche a seguito dell'entrata in vigore di nuove disposizioni in materia urbanistica ed edilizia. Pertanto valgono in ogni caso le indicazioni delle normative vigenti al momento della richiesta del titolo abilitativo per l'esecuzione degli interventi.

### **ART 7. PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI**

Le definizioni uniformate dei parametri ed indici edilizi ed urbanistici sono contenute nel Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C. n. 12 del 26/09/2003 pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte n. 08 del 26/02/2004. In particolare le suddette definizioni sono contenute negli articoli dal 13 al 27 compreso.

### **ART 8. PERMESSO DI COSTRUIRE**

Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) 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) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002.

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, ed è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002;
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

## **ART 9. CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Salvo quanto disposto al comma 10 del presente articolo, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali.

Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla defini-

zione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma precedente.

Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002.

Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153; (si veda l'articolo 2135 del codice civile);
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale

in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei due commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

La corresponsione del contributo di cui al 1 ° comma non costituisce titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni.

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

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento agli edifici; spazi di sosta e di parcheggio;
- b) impianto municipale di distribuzione idrica a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- c) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.

Nelle aree urbanizzate o di cui il P.R.G. prevede l'urbanizzazione, gli immobili, oggetto di permesso di costruire di nuova costruzione, dovranno in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita dalle "PRESCRIZIONI SPECIFICHE" di area, ed essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b) e c) esistenti o in progetto.

## TIPI DI INTERVENTO

### ART 10. TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Gli insediamenti previsti dal P.R.G. per tutte le destinazioni d'uso sono i seguenti:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A1
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A A3/A
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B A3/B
- DEMOLIZIONE A4
- AMPLIAMENTO A5
- NUOVA COSTRUZIONE A6

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

### ART 11. MANUTENZIONE ORDINARIA

Comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

Per la manutenzione ordinaria sono ammesse, come da Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984, le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari; tra queste: pulizia delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere, ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli, riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.
- B. Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto): riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.
- E. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.
- F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.
- G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi): riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti tecnologici e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola), e commerciale sono ammesse la riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, purché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

### ART 12. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per la realizzazione ed integrazione di servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Per la manutenzione straordinaria sono ammesse, come da Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984, le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.
- B. Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto): consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E

ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate, purché ne sia mantenuto il posizionamento e i caratteri originari.

- C. Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esistenti: rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.
- D. Tramezzi e aperture interne: realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto G. e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.
- E. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.
- F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni all'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

### **ART 13. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per il risanamento conservativo sono ammesse, come da Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984, le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è ammesso comunque l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- B. Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto): ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. È esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici di cui al punto G., né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote

di imposta e di colmo delle coperture.

- C. Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esistenti: ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.
  - D. Tramezzi e aperture interne: ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture dei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.
  - E. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo per le parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
  - F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.
  - G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni all'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.
- Per il restauro conservativo sono ammesse, come da Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984, le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:
- A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originari, o ad essi affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è ammesso comunque l'impoverimento dell'apparato decorativo.
  - B. Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto): ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).
  - C. Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esistenti: restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.
  - D. Tramezzi e aperture interne: restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare

l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

- E. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.
- G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

#### **ART 14. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A3/A e A3/B**

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

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

Il suddetto intervento è graduato in due tipi: ristrutturazione di tipo A e ristrutturazione di tipo B: il primo (tipo A) si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superficie e di volumi, il secondo (tipo B) ammette anche variazioni di superficie utili e recupero di volumi.

Per la Ristrutturazione di tipo A sono ammesse, come da Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984, le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): rifacimento e formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- B. Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto): consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comportino aumento di superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. È consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.
- C. Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esistenti: conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.
- D. Tramezzi e aperture interne: sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
- E. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola), e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni,

purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per la Ristrutturazione di tipo B sono ammesse, come da Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984, le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- B. Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto): consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.
- C. Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esistenti: valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.
- D. Tramezzi e aperture interne: sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
- E. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
- F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un aumento della superficie utile di calpestio.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione (di cui al D.P.R. 380/2001) con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Saranno possibili sagome e posizionamenti diversi qualora, per particolari esigenze determinate da eventi accidentali opportunamente documentati, si rilevi necessaria ed opportuna la realizzazione di organismi diversi, volti anche al miglioramento della morfologia del tessuto urbano, nel rispetto comunque della tipologia edilizia degli edifici circostanti. In caso di ricostruzione con sagome e posizionamenti differenti dall'edificio originario la distanza minima tra fabbricati dovrà essere quella di legge ovvero quella prescritta nella zona di PRG in cui ricade l'intervento.

## **ART 15. DEMOLIZIONE**

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

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

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

## **ART 16. AMPLIAMENTO**

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati; gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato

Tali interventi sono eseguiti secondo gli indici e le prescrizioni relative alle zone omogenee cui i fab-

bricati appartengono.

### **ART 17. NUOVA COSTRUZIONE**

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate) ovvero di nuovi manufatti (anche su aree inedificate) da eseguirsi sia fuori terra che interrati. Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi crollati o demoliti.

L'intervento combinato di demolizione e ricostruzione è ammesso su fabbricati la cui situazione di elevato degrado statico è documentata fotograficamente e da perizia asseverata da tecnico abilitato che ne evidenzia l'impossibilità di recupero attraverso gli interventi edilizi di cui ai precedenti articoli delle presenti norme di attuazione.

Gli interventi di nuova costruzione sono eseguiti secondo gli indici e le prescrizioni relative alle zone omogenee cui i fabbricati appartengono e si attuano, di norma, con permesso di costruire singolo.

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

È altresì prescritto lo S.U.E. quando l'area su cui si attua l'intervento non è completamente fornita di opere di urbanizzazione primaria oppure quando è direttamente interessata dalla previsione di opere di urbanizzazione secondaria.

## VINCOLI

### ART 18. LE CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

Per tutto il territorio comunale, qualunque sia il tipo d'intervento valgono le seguenti norme.

Ove richiesto, lo studio geologico-tecnico dovrà precisare le caratteristiche geomorfologiche, geoidrologiche e geotecniche locali, specificare le condizioni di stabilità e di potenziale dissestabilità, valutare la ricaduta sulla destinazione urbanistica prevista e, nel caso, individuare gli indirizzi di intervento atti a mitigare le condizioni di pericolosità.

Si sottolinea inoltre che non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua principali o della rete minore mediante tubi o scotolari, anche se di ampia sezione.

Per quanto riguarda gli attraversamenti stradali dei corsi d'acqua, questi dovranno essere realizzati mediante ponti la cui luce non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo a rive piene.

Per gli attraversamenti dei corsi d'acqua minori su strade secondarie, dovranno essere impiegate soluzioni che garantiscano il deflusso delle portate di piena, realizzate in modo da non determinare diversioni a monte in caso di occlusione del tratto tombinato.

Per quanto riguarda le aree di nuova edificazione in previsione si specifica che, considerando il contesto geomorfologico tipico del territorio comunale, sono da prevedersi accorgimenti particolari per l'inserimento dei nuovi fabbricati. In particolare, dovranno essere privilegiate soluzioni progettuali volte ad evitare la costruzione di muri di contenimento, ad esempio prevedendo un modesto incassamento dell'edificio, o modulando la struttura dell'edificio sull'attuale pendio, mantenendo inalterate le quote dei piani di campagna originari.

Le opere di contenimento necessarie dovranno essere realizzate, per quanto possibile, mediante interventi di ingegneria naturalistica, che consentano il miglior inserimento ambientale dell'opera stessa.

Per la realizzazione di eventuali rilevati, su aree di versante, finalizzati all'innalzamento o alla regolarizzazione del piano di campagna, si richiamano le seguenti norme generali:

- altezza non superiore a 3,0 m;
- realizzazione di piani di posa "gradonati";
- stesa dei livelli di riporto per spessori ridotti (non superiori a 0,50 m), ciascuno rullato e compattato adeguatamente;
- utilizzo di materiali granulari compresi fra i gruppi A-1 e A-2 (sottogruppi A-2-4 e A-2-5) della classificazione HRB (AASHO M145-49);
- dimensionamento di idonee opere di drenaggio delle acque di infiltrazione.

La realizzazione di un rilevato in terra su pendio dovrà necessariamente essere accompagnata da apposita relazione geologica e geotecnica, che verifichi la compatibilità della struttura con l'assetto geomorfologico e litotecnico del versante, anche mediante specifiche verifiche di stabilità.

#### CLASSE II

##### Sottoclasse II-a

Per le aree ascritte a questa sottoclasse le soluzioni tecniche di mitigazione, in condizioni ordinarie, potranno essere limitate al singolo lotto edificatorio.

Il contesto morfologico maggiormente penalizzante impone una particolare attenzione alla gestione delle acque di superficie, con particolare riferimento al recapito verso valle: quest'ultimo dovrà essere indirizzato preferibilmente verso linee di deflusso naturali preesistenti. Qualora ciò non risultasse possibile si dovrà comunque operare in modo da evitare la concentrazione delle acque reflue.

Lo studio geologico-tecnico, basato necessariamente su specifiche indagini geognostiche dovrà precisare le caratteristiche geomorfologiche, geoidrologiche e geotecniche locali, definire le condizioni di stabilità e di potenziale dissestabilità, valutare la ricaduta sulla destinazione urbanistica prevista e, nel caso, individuare gli indirizzi di intervento atti a mitigare le condizioni di pericolosità.

Non è inoltre consentita la realizzazione di scavi o di riporti che modifichino in modo significativo l'andamento plano-altimetrico locale. Come indicazione a carattere generale, si ritiene che tali interventi non debbano comportare riporti di spessore superiore ai 2 m né richiedere strutture di sostegno di altezza superiore a 2,5 m fuori terra.

##### Sottoclasse II-b

I settori di pianura ascritti a questa sottoclasse sono condizionabili dalle oscillazioni stagionali della falda freatica, con possibile presenza della superficie piezometrica a livelli prossimi al piano campagna.

Per questi settori dovrà essere evitata la realizzazione di piani interrati o, in alternativa, a seguito di adeguato studio geologico-tecnico che precisi le caratteristiche geoidrologiche e geotecniche locali, dovranno essere adottate soluzioni tecniche in grado di superare tale limitazione, da esplicitare a livello di progetto esecutivo.

### CLASSE III

La normativa è integrata anche con quanto previsto dal P.A.I. e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione, relative alle aree in dissesto, classificate per tipologia di fenomeno (aree in frana Fa o Fq, aree esondabili Ee), come riportate nelle tavole 3 e 5 (Carta geomorfologica e dei dissesti e Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica).

Per quanto attiene alle aree Fa (aree di frana attiva), comprese all'interno della perimetrazione di Classe III, si specifica che esse sono soggette alla normativa prevista dall'art. 9, c. 2 delle Norme di Attuazione del P.A.I.; analogamente, nel caso di aree Fq (frane quiescenti), valgono le norme previste dall'art. 9, c. 3. delle Norme di Attuazione del P.A.I.. Tali norme vengono riportate integralmente nel seguito.

2. (...) nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti:

gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;

gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;

gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;

le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;

la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

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

gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;

gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;

gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti;

la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Analogamente, le aree di fondovalle comprese in Classe III e perimetrate come aree a pericolosità molto elevata (aree Ee), sono soggette alla specifica normativa di cui all'art. 9 c. 5 delle Norme di Attuazione del P.A.I., che si riporta integralmente nel seguito.

(...) nelle aree Ee sono esclusivamente consentiti:

gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;

gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;

gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

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

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

#### Classe III indifferenziata

Questa classe include alcune porzioni di territorio, per lo più in ambito di versante boscato, per le quali gli elementi a disposizione indicano, in grande, condizioni di pericolosità geologica che le rendono in generale non edificabili.

Nell'ambito di detti settori è fatta salva l'individuazione di eventuali siti caratterizzati da condizioni di moderata pericolosità, potenzialmente attribuibili a classi meno condizionanti, da accertare attraverso un'indagine geologica di dettaglio che giustifichi la fattibilità di interventi edificatori anche attraverso soluzioni di mitigazione.

Questi ultimi dovranno essere espressi a livello di progetto esecutivo.

#### Classe III-a (Settori ineditati)

Tali ambiti sono associati a situazioni di pericolosità geologica accertata e quindi sono inidonei ad ospitare nuovi insediamenti.

Gli edifici isolati eventualmente presenti potranno essere sottoposti ad interventi di manutenzione, di risanamento e di ampliamento funzionale senza aumento del carico abitativo. Questi ultimi saranno consentiti a seguito dell'accertata fattibilità in relazione al tipo e grado di pericolosità geologica esistente.

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

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

Per gli interventi di carattere pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto dall'Art. 31 della L.R. 56/1977.

#### Classe III-b (Settori edificati)

Nell'ambito di tale classe sono state introdotte due sottoclassi allo scopo di definire con maggior cura gli indirizzi urbanistici in relazione alle possibilità di intervento per la mitigazione della pericolosità geologica.

Gli interventi necessari potranno essere distribuiti nel tempo secondo un piano organico (cronoprogramma degli interventi) che verrà appositamente predisposto congiuntamente all'Amministrazione Comunale.

A seguito dell'attuazione di detto piano (cronoprogramma) dovrà essere valutata di volta in volta la ricaduta nei confronti delle porzioni di territorio connesse, determinando l'effettiva mitigazione del rischio indotta dalle opere realizzate.

#### Sottoclasse III-b2

A questa sottoclasse sono ascritti settori edificati situati in aree potenzialmente condizionabili dalla dinamica dei corsi d'acqua o da quella di versante.

Nuove edificazioni o completamenti saranno possibili solo in seguito alla realizzazione di interventi di sistemazione idrogeologica o idraulica volti a mitigare le condizioni di pericolosità esistente.

In assenza di tali interventi, per il patrimonio edilizio esistente saranno consentiti interventi di manutenzione, risanamento e ampliamento con modesto incremento abitativo, nonché la realizzazione di

nuove strutture pertinenziali non a fini abitativi.

A seguito dell'attuazione delle opere di sistemazione idrogeologica sarà possibile l'ampliamento, il completamento di edifici preesistenti, il cambio di destinazione d'uso, nonché la realizzazione di nuovi edifici.

Le caratteristiche delle nuove edificazione (ad es. destinazione d'uso, volumetria) dovranno essere verificate alla luce di specifiche e dettagliate indagini di compatibilità geologica.

Con l'intento di non penalizzare le attività agricole e zootecniche, qualora le condizioni di pericolosità lo consentano, nell'ambito di attività esistenti è possibile la realizzazione di nuove costruzioni secondo i criteri esposti al § 7.2.2 .

Sottoclasse III-b3

In questa sottoclasse sono inseriti i fabbricati ubicati in un contesto caratterizzato da elementi che denotano una situazione di pericolosità geologica elevata, riferita a settori di versante in frana o potenzialmente soggetti all'innescio di fenomeni gravitativi.

In tali settori non saranno consentite nuove edificazioni, neppure a seguito della realizzazione di opere di sistemazione idrogeologica.

Gli edifici esistenti potranno unicamente essere oggetto di interventi di manutenzione, risanamento e ampliamento e, in genere, adeguamenti funzionali che ne permettano una più razionale fruizione senza comportare un aumento significativo delle persone che vi abitano, nonché alla realizzazione di nuove strutture pertinenziali non a fini abitativi.

FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA

Ci si rifà a quanto prescritto dalla L.R. 5/12/77 n°56 "Tutela e uso del suolo" e dal R.D. 25/7/1904 n°523, con le precisazioni espresse nella circolare del P.G.R 8/10/1998 n° 14/LAP/PET.

In tali fasce è preclusa ogni nuova edificazione nonché modificazioni dell'assetto morfologico, con particolare riferimento alla realizzazione di riporti artificiali.

Le porzioni di territorio inedificate comprese entro le fasce di rispetto sono assoggettate ai vincoli relativi alla Classe III-a, mentre quelle edificate debbono obbligatoriamente seguire le prescrizioni relative alla Sottoclasse III-b3 .

In merito ai corsi d'acqua ed alle linee di drenaggio in genere, si sottolinea la necessità di riservare una particolare cura alla loro manutenzione soprattutto in corrispondenza degli attraversamenti stradali o dei condizionamenti artificiali in genere.

Si ribadisce inoltre che non è ammesso in nessun caso il condizionamento delle linee di drenaggio mediante tubi o scatolari, anche se di ampia sezione.

## **ART 19. CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 10 DELLA LEGGE 6 LUGLIO 2002, N. 137**

Fino all'approvazione del piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 156 del Decreto Legislativo n. 42/2004, sono sottoposti a tutela, per il loro interesse paesaggistico:

a) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

b) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;

c) le zone gravate da usi civici;

Eventuali aree con boschi di alto fusto o di rimboschimento sono soggette ai disposti della L.R. n. 4 del 10/02/2009 e Regolamento Forestale, mentre tali aree all'interno delle zone soggette a vincolo idrogeologico sono anche normate ai sensi dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Nelle aree suddette, definite dal Piano Territoriale Provinciale come Aree ad Elevata Qualità Paesistico Ambientale non sono ammessi i seguenti interventi:

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

Inoltre è prescritto il mantenimento del verde in piena terra su una superficie minima pari al 20% del lotto fondiario per le destinazioni residenziali di nuovo impianto e pari al 10% del lotto fondiario per le destinazioni produttive e commerciali di nuovo impianto. Fanno eccezione particolari attività produttive soggette a specifiche normative ambientali che richiedono l'impermeabilizzazione di maggiori superfici.

In sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo è necessario valutare gli aspetti del paesaggio sulla base dell'Allegato a2) alla Relazione illustrativa Generale "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO" del vigente Piano Territoriale Provinciale.

Gli interventi da realizzare all'interno delle aree definite al comma 1 lett. b) del pre-sente articolo devono osservare i seguenti criteri:

1. promuovere una corretta gestione delle specie autoctone, di quelle rare o in via di estinzione;
2. promuovere una corretta gestione delle fitocenosi, favorendone la diversificazione in specie, strato ed età;
3. favorire e promuovere la trasformazione di aree marginali agricole incolte, in superfici forestali;
4. favorire e promuovere le pratiche agricole ambientalmente compatibili nelle zone agricole limitrofe ad aree boscate;
5. favorire gli interventi di ripulitura, i tagli di cura e gli interventi che facilitano la rinnovazione naturale;
6. favorire la conservazione e lo sviluppo delle fustaie e la conversione da ceduo, ove ciò non comprometta la stabilità dei versanti;
7. promuovere e diffondere la conoscenza dell'ambiente forestale e delle norme di diritto e di natura che lo governano;
8. conservare sentieri, piste forestali, strade sterrate;
9. promuovere e diffondere la conoscenza e l'utilizzo della rete di sentieri, piste forestali e strade sterrate, anche avvalendosi di convenzioni con associazioni di volontariato.

Le disposizioni di cui sopra non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B;

limitatamente alle parti ricomprese nei piani pluriennali di attuazione, erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 come zone diverse da quelle indicate alla lettera a) e, nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimettrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

La tutela non si applica ai beni ivi indicati alla precedente lettera a) che, in tutto o in parte, siano ritenuti irrilevanti ai fini paesaggistici e pertanto inclusi in apposito elenco redatto e reso pubblico dalla regione competente (il Ministero, con provvedimento adottato con le procedure previste dall'articolo 141, può tuttavia confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni).

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili e aree oggetto di tutela non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione: qualora intendano eseguire delle opere su detti immobili o aree hanno l'obbligo di sottoporre alla regione o all'ente locale al quale la regione ha affidato la relativa competenza i progetti delle opere che intendono eseguire, corredati della documentazione prevista, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione. La domanda di autorizzazione dell'intervento indica lo stato attuale del bene interessato, gli elementi di valore paesaggistico presenti, gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte e gli elementi di mitigazione e di compensazione necessari.

L'amministrazione competente, accertata la compatibilità paesaggistica dell'intervento ed acquisito il parere della commissione per il paesaggio, trasmette la proposta di autorizzazione, corredata dal progetto e dalla relativa documentazione, alla competente soprintendenza, dandone notizia agli interessati.

La soprintendenza comunica il parere entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla ricezione della proposta di cui al precedente comma. Decorso inutilmente il termine per l'acquisizione del parere, l'amministrazione assume comunque le determinazioni in merito alla domanda di autorizzazione.

L'autorizzazione è rilasciata o negata dall'amministrazione competente entro il termine di venti giorni dalla ricezione del parere della soprintendenza e costituisce atto distinto e presupposto del permesso di costruire o degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio. I lavori non possono essere iniziati in difetto di essa.

Decorso inutilmente il termine indicato al comma precedente, è data facoltà agli interessati di richiedere l'autorizzazione alla regione, che provvede anche mediante un commissario ad acta entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

L'autorizzazione paesaggistica:

diventa efficace dopo il decorso di venti giorni dalla sua emanazione;

è trasmessa in copia, senza indugio, alla soprintendenza che ha emesso il parere nel corso del procedimento, nonché, unitamente al parere, alla regione ed alla provincia e, ove esistenti, alla comunità montana e all'ente parco nel cui territorio si trova l'immobile o l'area sottoposti al vincolo;

non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi.

Presso il comune è istituito un elenco, aggiornato almeno ogni sette giorni e liberamente consultabile, in cui è indicata la data di rilascio di ciascuna autorizzazione paesaggistica, con la annotazione sintetica del relativo oggetto e con la precisazione se essa sia stata rilasciata in difformità dal parere della soprintendenza.

Le disposizioni dei precedenti commi si applicano anche alle istanze concernenti le attività minerarie di ricerca ed estrazione.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle autorizzazioni per le attività di coltivazione di cave e torbiere. Per tali attività restano ferme le potestà del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio ai sensi della normativa in materia, che sono esercitate tenendo conto delle valutazioni espresse, per quanto attiene ai profili paesaggistici, dalla competente soprintendenza.

Qualora la richiesta di autorizzazione prevista riguardi opere da eseguirsi da parte di amministrazioni statali, l'autorizzazione viene rilasciata in esito ad una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche e integrazioni.

Per i progetti di opere comunque soggetti a valutazione di impatto ambientale a norma dell'articolo 6 della legge 8 luglio 1986, n. 349 e da eseguirsi da parte di amministrazioni statali, l'autorizzazione prescritta è rilasciata secondo le procedure previste all'articolo 26 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

Per la realizzazione delle trasformazioni urbanistico-edilizie e degli interventi nelle aree definite al comma 1 lett. a), b), c) del presente articolo è necessario:

- privilegiare l'utilizzo delle tecniche d'ingegneria naturalistica per i ripristini ambientali e per gli interventi di consolidamento e contenimento dei suoli;
- perseguire la riqualificazione della viabilità locale esistente compresa quella rurale, ai fini della fruizione turistica del paesaggio;
- promuovere il riuso del patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione d'uso per attività compatibili con le caratteristiche intrinseche delle suddette;
- promuovere lo sviluppo dell'attività agrituristica all'interno delle aziende agricole esistenti e di nuovo impianto favorendo a tal fine il riuso dei fabbricati rurali di pregio inutilizzati;
- ottimizzare la fruizione turistica secondo principi di sviluppo sostenibile;
- regolamentare l'attività edificatoria all'interno delle aree agricole sia per quanto riguarda la residenza rurale, sia per le strutture destinate all'attività agricola, perseguendo il fine della valorizzazione paesaggistica dell'area.
- regolamentare gli interventi di trasformazione d'uso dei suoli tenendo conto della necessità di garantire la funzionalità eco-sistemica delle sponde dei corsi d'acqua, prescrivendo quindi il mantenimento e/o ripristino di fasce di vegetazione arborea ed arbustiva allo stato naturale, ed escludendo interventi che possano dar luogo a soluzioni di continuità dei corridoi ecologici costituiti da dette fasce. Si richiama inoltre quanto disposto dall'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999 n. 152, in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corpi idrici, al fine di assicurare il mantenimento della vegetazione spontanea;
- prevedere, per il progetto dell'arredo a verde, la messa a dimora di specie arboree e/o arbustive coerenti con quelle caratteristiche della località, tenendo conto della loro funzionalità eco-sistemica (di raccordo e compensazione) in relazione alla vegetazione eventualmente presente nell'intorno.

## **ART 20. AREA RISERVA NATURALE SPECIALE DELLA VAL SARMASSA**

L'area per Riserva Naturale Speciale della Val Sarmassa (L.R. 21/93 e s.m.i.), insistente anche sui comuni limitrofi di Incisa Scapaccino e Vinchio, è indicata con apposita simbologia in cartografia.

Sull'intero territorio della Riserva Naturale Speciale della Val Sarmassa, oltre al rispetto delle leggi statali e regionali in materia di tutela dell'ambiente (si richiamano i disposti della L.R. 21/93), della flora e della fauna, nonché delle leggi sulla caccia e sulla pesca, è fatto divieto di:

- a) aprire e coltivare cave di qualsiasi natura;
- b) aprire nuove discariche;
- c) esercitare l'attività venatoria: sono comunque consentiti gli interventi previsti dalla legge regionale 8 giugno 1989, n. 36;
- d) alterare e modificare le condizioni naturali di vita degli animali;
- e) danneggiare o distruggere i vegetali di ogni specie, fatte salve le operazioni connesse alle attività agro-silvo-pastorali;
- f) abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore ambientale e scientifico, definiti ed individuati dal Piano naturalistico in fase di redazione secondo le procedure richiamate all'articolo 25 della legge regionale 22 marzo 1990, n. 12;
- g) esercitare attività ricreative e sportive con mezzi motorizzati fuori strada;

- h) costruire nuove strade ed ampliare le esistenti, fatte salve le strade necessarie allo svolgimento delle attività agricole;
- i) effettuare interventi di demolizione di edifici esistenti e di costruzione di nuovi edifici o strutture, stabili o temporanee, che possano alterare le caratteristiche ambientali e paesistiche dei luoghi.

Sull'intero territorio della Riserva naturale speciale è comunque consentito:

- j) svolgere le attività agricole e provvedere agli interventi funzionali migliorativi e di qualificazione delle attività stesse che dovranno essere previsti dal Piano naturalistico redatto ed approvato secondo le procedure richiamate all'articolo 25 della legge regionale 22 marzo 1990, n. 12;
- k) effettuare interventi tecnici, finalizzati a raggiungere e conservare l'equilibrio faunistico ed ambientale, previsti dalla legge regionale 8 giugno 1989, n. 36;
- l) effettuare i tagli boschivi nei limiti consentiti e con le procedure previste dalla legge regionale 4 settembre 1979, n. 57.

Fino all'approvazione del Piano naturalistico ogni intervento di modificazione dello stato attuale dei luoghi, fatta eccezione per gli interventi di cui all'articolo 13, comma 3, lettere a), b) e c), della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, è sottoposto a preventiva autorizzazione del Presidente della Giunta Provinciale.

### **ART. 20 BIS. CAVE E TORBIERE**

Per il rilascio dell'autorizzazione alla coltivazione di cave e di torbiere è necessario valutare la compatibilità delle azioni di trasformazione in base ai criteri espressi dal Documento di Programmazione delle Attività Estrattive.

### **ART 21. OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI**

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS, della Regione Piemonte e dell'Amministrazione Provinciale sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti, per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Ai sensi dell'Art. 28 della L.R. n. 56/77 e s. m. e i. non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali, regionali e provinciali; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate dagli assi stradali.

In particolare, lungo la Viabilità di III Livello (S.P. 40) non devono essere previsti accessi diretti a servizio degli insediamenti, gli accessi sono da garantirsi attraverso idonea viabilità locale; per le intersezioni della viabilità locale con la viabilità principale sono adottate le tipologie di incrocio previste dalla normativa vigente, individuando soluzioni atte ad evitare le interruzioni dei flussi di traffico. Si ritiene di estendere tali norme anche alla viabilità di IV livello (S.P. 106).

In ogni caso qualsiasi intervento relativo alla creazione/modifica di accessi lungo la suddetta viabilità è da concordare preventivamente con il Servizio Viabilità dell'Ente proprietario dell'infrastruttura.

### **ART. 21 BIS. TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE SOTTERRANEE E SUPERFICIALI**

Al fine di tutelare tanto le risorse idriche sotterranee di valenza strategica per l'approvvigionamento idropotabile, quanto in maniera diffusa i corpi idrici sotterranei, il P.R.G.C. delimita, sulla Tavola 3E, le seguenti zone di protezione (di cui alla tavola 1B del Piano Territoriale Provinciale) e ne individua la relativa disciplina:

1. ARAP1: aree di ricarica degli acquiferi profondi;
2. ARAP2: ambiti di pertinenza delle aree di ricarica degli acquiferi profondi.

Le aree di cui al punto 1. sono i settori di fondovalle ove, per affioramento di litotipi permeabili quali le sabbie astiane, avviene l'infiltrazione delle acque meteoriche che alimentano l'acquifero confinato principale, il quale rappresenta il serbatoio naturale di acqua sotterranea da cui dipendono le strutture acquedottistiche.

Le aree di cui al punto 2. sono i settori di versante direttamente connessi a quelli di cui al punto 1. nei quali, per motivi morfologici e litostratigrafici, la ricarica assume caratteri di minore rilevanza.

Nelle zone ARAP1 di ricarica degli acquiferi profondi di cui al punto 1., e nei relativi ambiti di pertinenza ARAP2 di cui al punto 2., 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.

Inoltre zone ARAP1 di ricarica degli acquiferi profondi di cui al punto 1., per la localizzazione di attività produttive, si applicano le norme vigenti in materia.

Una parte del territorio comunale di Vaglio Serra è individuato, nella Tavola 04 del PTP, come Bacino ad elevata criticità, di cui all'art. 25 comma 2.1 lett. a3) del PTP (la delimitazione è riportata nella Tavola

la 3E), pertanto è vietato lo scarico di reflui non depurati con carichi superiori a 50 abitanti equivalenti.

Per gli interventi da realizzare all'interno della suddetta delimitazione è necessario prevedere prioritariamente il riutilizzo delle acque depurate per fini irrigui, il riciclo delle acque impiegate nei processi produttivi o il riutilizzo degli effluenti trattati in lavorazioni di carattere stagionale mediante stoccaggio temporaneo e rilascio successivo garantendo la massima resa e funzionalità dei sistemi di depurazione adottati.

Conformemente a quanto stabilito all'art. 42 del "Piano di tutela delle acque", approvato con D.C.R. 117/10731 in data 13/03/2007, le nuove costruzioni devono essere dotate di sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche, affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza dell'immobile.

Per quanto attiene alle porzioni di territorio quali percorsi e aree di sosta per autoveicoli, è preferibile che le stesse siano realizzate con superfici drenanti, prati armati, ghiaia, asfalti ecologici, terra stabilizzata anziché con pavimentazioni impermeabili.

Tutte le aree residenziali e produttive previste dovranno essere dotate di sistema fognario che adduca ad un idoneo impianto di trattamento dei reflui.

Si dovrà inoltre tener conto del D.P.G.R. 20/02/2006, n. 1/R, "Regolamento regionale recante: disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (legge regionale 29 dicembre 2000 n. 61)".

#### **ART. 21 TER. IL SISTEMA DELL'ASSETTO STORICO CULTURALE E PAESAGGISTICO – IL SISTEMA DELLE QUINTE DEI RILIEVI COLLINARI – ZONE DI INTERESSE NATURALISTICO E PAESISTICO**

Il territorio comunale di Vaglio Serra è compreso (vedi tavola 02 del Piano Territoriale Provinciale) nelle aree dei rilievi collinari centrali – subarea 5 Colline Astigiano Meridionale per la maggior parte del territorio e subarea 15 Fascia Fluviale del Belbo per una modesta superficie in vicinanza del torrente Belbo.

Per i ripristini ambientali e gli interventi di consolidamento e contenimento dei suoli è da privilegiare l'utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica.

La Tavola 3E riporta i percorsi naturalistici individuati all'interno degli itinerari "Lungo i sentieri della Val Tiglione": si tratta di itinerari storico-paesaggistici realizzati dai comuni facenti parte della Comunità Collinare Val Tiglione e dintorni. Lungo tali percorsi 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, sono prioritariamente realizzate utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.

Al fine di tutelare le quinte di rilievi collinari che determinano la struttura fisica del suolo e l'immagine del territorio, il P.R.G.C. individua, nella Tavola 3E, i siti panoramici.

Le aree riportate sulla suddetta Tavola 3E, tra cui le "visuali da salvaguardare" e i "vigneti", sono individuate come aree di interesse paesaggistico-ambientale ai sensi del comma 7 lettera a) Art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i. In tali aree, collocate all'interno della zona agricola e coincidenti con la cima dei colli rivestenti maggiore rilevanza ambientale e paesaggistica, a salvaguardia degli aspetti prospettici e visuali dell'ambiente naturale, non è consentita alcuna nuova edificazione, se non per opere di interesse pubblico. La cubatura afferente a tali aree potrà, ai sensi e nel rispetto dell'Art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i., essere accorpata ed utilizzata nelle frange esterne ai perimetri che le individuano. Pertanto gli interventi dovranno limitarsi al recupero del patrimonio edilizio esistente, alla conservazione, valorizzazione e al potenziamento del verde privato e del bosco, alla conservazione dei caratteri tradizionali degli edifici.

In queste zone è vietato qualsiasi intervento di trasformazione che alteri i caratteri e gli equilibri naturali di suolo, sottosuolo, acque, flora e fauna e sono consentite attività agricole esclusivamente di tipo non intensivo in grado di valorizzare anche la potenzialità fruitivo-turistica. In tali aree, inoltre, si deve tendere al mantenimento della rete e della larghezza delle strade, della vegetazione tipica e della modellazione del terreno, ed alla conservazione della rete dei collegamenti di valenza paesaggistica e degli elementi caratteristici quali muri, filari, elementi ricorrenti di innesto per le vigne, pavimentazioni, ecc.

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

- a) sono ammesse le destinazioni d'uso in atto, le opere destinate alla residenza rurale con le relative pertinenze ed impianti tecnologici, all'abitazione e ad usi ad essa pertinenti, nonché alle attività compatibili quali quelle professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste, terziarie in genere, commerciali al dettaglio e turistico-ricettive, a condizione che siano reperiti gli standard urbanistici di legge;
- b) sono consentite, nei limiti di cui alla precedente lettera a), variazioni della destinazione d'uso. I fabbricati utilizzati come attrezzature rurali possono essere recuperati alla destinazione d'uso abitativa quando il tipo di intervento previsto consenta le operazioni necessarie per il diverso uti-

lizzo.

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

#### INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per gli edifici ricompresi nelle aree individuate quali siti panoramici sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A1
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A A3/A
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B A3/B
- AMPLIAMENTO A5

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e le MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelle specificate dai relativi articoli delle presenti N.T.A.

#### INDICAZIONI SPECIFICHE

Le recinzioni, salvo fili edilizi preesistenti, dovranno avere un arretramento minimo dal ciglio stradale di 1,50 m.

In particolare per gli interventi A5 bisognerà osservare i seguenti PARAMETRI EDILIZI:

- volumetria ammissibile: incremento, una sola volta, pari al 20% della cubatura del fabbricato residenziale da ampliare con un massimo di 300 mc, nel rispetto, nei casi di sopraelevazione, dell'altezza non superiore a quella degli edifici circostanti e di un innalzamento parziale della quota di imposta e di colmo non superiore a 1,00 m;
- rapporto massimo di copertura: la superficie coperta dell'ampliamento, sommata alla superficie coperta dei fabbricati esistenti, non potrà superare il 50% della superficie fondiaria;
- piani fuori terra: 2 e comunque non superiori a quella degli edifici residenziali circostanti;
- distanze minime inderogabili:
  - da strade: nessuna costruzione potrà sorgere a meno di 30 m dal ciglio stradale o dal punto dal quale si godono le visuali, né oltrepassare, con il punto più alto della copertura, il piano stradale nel punto più vicino.
  - da confini: 5.00 m; i fabbricati di altezza misurata all'estradosso dell'ultima soletta di copertura non superiore a 3.00 m potranno sorgere a confine. Gli ampliamenti organici di edifici esistenti saranno regolati dal C.C., previo assenso confinante.
  - da fabbricati: 10.00 m; gli ampliamenti organici di edifici esistenti saranno regolati dal C.C., previo assenso del confinante.

Inoltre nelle aree individuate quali siti panoramici gli interventi dovranno essere orientati alla salvaguardia ed al miglioramento delle visuali che dalla strada si godono sul paesaggio circostante, con l'eliminazione degli eventuali ostacoli precari che le impediscano o le pregiudichino (cespugli o vegetazione incolta sul ciglio, cartelloni pubblicitari o segnaletici, ecc.). Le costruzioni che, in base alle presenti norme, potessero sorgere ai lati della strada od attorno ai punti panoramici, dovranno essere ubicate e dimensionate in modo da non pregiudicare le visuali tutelate. Per gli interventi di consolidamento e contenimento dei suoli e per i ripristini ambientali è da privilegiare l'utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica.

### **ART. 21 QUATER. EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO – AREE E BENI DI INTERESSE STORICO-DOCUMENTARIO**

Edifici di interesse storico - artistico

Appartengono a questo insieme gli edifici e le relative aree di pertinenza compresi negli elenchi di cui al citato D. Lgs. 42/2004 e quelli di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G.C.

Gli edifici e le relative aree di pertinenza sono individuati ai sensi del comma 4 lettera a) Art. 24 L.R. n. 56/77 e s.m.i. e quindi sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo (secondo le prescrizioni di cui al comma 8 Art. 24 L.R. n. 56/77 e s.m.i.). I suddetti edifici e relative aree di pertinenza, individuate nella Tavola 3E, sono i seguenti:

- 1 Chiesa Parrocchiale

- 2 Chiesa dei Battuti
- 3 Basilica di San Pancrazio
- 4 Palazzo Crova
- 5 Cappellette votive

Per gli edifici sopra indicati è ammesso il solo restauro conservativo statico ed architettonico. La destinazione naturale di questi edifici è quella religiosa o, in mancanza, quella museale e per attività culturali.

Per gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria, o comunque in grado di incidere sui connotati originari, è fatto obbligo di richiedere il parere della Commissione locale per il paesaggio di cui all'art. 148 del D. Lgs 42/2004. Il parere di detta Commissione o della Soprintendenza ai Monumenti può comunque essere richiesto dal Sindaco, sentita la Commissione Igienico-Edilizia, su ogni intervento concernente qualsivoglia immobile ricadente nel territorio comunale.

Il Sindaco, previo eventuale parere favorevole della Soprintendenza ai monumenti, ha facoltà di disporre l'esecuzione di opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata od altre opere d'interesse generale, in aree pubbliche.

Aree e beni di interesse storico – documentario

Il P.R.G.C. individua le aree ove si rileva l'esistenza di insediamenti addensati di antica origine e datazione, anche in presenza di alterazioni di edifici, manufatti e luoghi in epoca successiva.

Gli immobili in questione sono individuati dall'Art. 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i., ove si riscontra la presenza di edifici dotati di valore storico ambientale e documentario, nell'ambito dei quali si ravvisa una sostanziale permanenza della trama edilizia e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale. Pertanto l'ambito delle suddette aree non interessa esclusivamente gli edifici ma anche le aree esterne che sono di cornice ambientale e che concorrono a determinarne i valori d'insieme.

In particolare, nella Tavola 3E, vengono cartograficamente individuati gli edifici dotati di elevato valore storico ambientale e/o documentario della tradizione insediativa e della cultura locale definiti come "Nuclei rurali di antico impianto". Tali edifici, con rispettive aree, sono soggette alle destinazioni d'uso, interventi ammessi e prescrizioni come indicato nel seguito e sono individuate ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

#### DESTINAZIONI D'USO

- a) Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa pertinenti, nonché alle attività compatibili quali quelle professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste, terziarie in genere, commerciali al dettaglio e turistico-ricettive, a condizione che siano reperiti gli standard urbanistici di legge.
- b) Le destinazioni d'uso sono confermate; sono consentite, nei limiti di cui alla precedente lettera a), variazioni della destinazione d'uso. I fabbricati utilizzati come attrezzature rurali possono essere recuperati alla destinazione d'uso abitativa quando il tipo di intervento previsto consenta le operazioni necessarie per il diverso utilizzo.
- c) Nelle operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente i vani su terrapieno non potranno avere destinazione abitativa; per essi è però consentito il cambiamento da residenza ad altre destinazioni d'uso, sempre però compatibili, nei limiti di cui alla precedente lettera a).

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

#### INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per gli edifici individuati quali nuclei rurali di antico impianto e casotti agricoli sono:

- |  |      |
|--|------|
| - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA | A1   |
| - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO    | A2   |
| - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A    | A3/A |
| - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B    | A3/B |
| - AMPLIAMENTO                            | A5   |

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e le MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelle specificate dai relativi articoli delle presenti N.T.A.

#### INDICAZIONI SPECIFICHE

Le recinzioni, salvo fili edilizi preesistenti, dovranno avere un arretramento minimo dal ciglio stradale di 1,50 m.

In particolare per gli interventi A5 bisognerà osservare i seguenti PARAMETRI EDILIZI:

- volumetria ammissibile: incremento, una sola volta, pari al 20% della cubatura

- del fabbricato residenziale da ampliare con un massimo di 300 mc, nel rispetto, nei casi di sopraelevazione, dell'altezza non superiore a quella degli edifici circostanti e di un innalzamento parziale della quota di imposta e di colmo non superiore a 1,00 m;
- rapporto massimo di copertura: la superficie coperta dell'ampliamento, sommata alla superficie coperta dei fabbricati esistenti, non potrà superare il 50% della superficie fondiaria;
  - piani fuori terra: 2 e comunque non superiori a quella degli edifici residenziali circostanti;
  - distanze minime inderogabili:  
da strade: come da D.M. n. 1404/68; per le strade vicinali di sezione inferiore a 5.00 m l'arretramento minimo dal centro strada sarà di 3.00 m.; si precisa che le distanze applicabili sono quelle del Codice della Strada (D.L.gs. 285/92), e le riduzioni applicabili sono riferite esclusivamente alle aree incluse nei centri abitati delimitati ai sensi dello stesso Codice della Strada.
  - da confini: 5.00 m; i fabbricati di altezza misurata all'estradosso dell'ultima soletta di copertura non superiore a 3.00 m potranno sorgere a confine. Gli ampliamenti organici di edifici esistenti saranno regolati dal C.C., previo assenso confinante.
  - da fabbricati: 10.00 m; gli ampliamenti organici di edifici esistenti saranno regolati dal C.C., previo assenso del confinante.

Gli interventi sugli edifici devono in generale perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità e di ogni altro tipo di utilizzazione, salvaguardandone i valori architettonici o comunque documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale, ed eliminando gli aspetti in contrasto con essi. Pertanto, come criteri generali, è fatto divieto di deturpare o eliminare gli elementi caratterizzanti (andamento delle coperture, sporti di gronda, cornicioni, portali logge, archi, volte, pitture murali). Analogamente è fatto divieto di eliminare manufatti di arredo ambientale di valore documentario, quali pozzi, muri di recinzione di tipo tradizionale. Le parti compromesse andranno nel tempo ripristinate, in conformità alla esigenza di omogeneità ambientale, con l'obiettivo di recuperare i valori originari, eliminando e/o sostituendo le parti che, per forma e materiali, risultino in contrasto con tali valori.

Gli interventi devono rispettare le seguenti indicazioni:

- è escluso l'uso di materiali impropri rispetto al contesto, quali i rivestimenti ceramici, in klinker, in tessere vetrose, placcaggi in pietra o legno, gli intonaci plastici, rivestimenti in cemento faccia a vista, materiali metallici come rivestimento e facciate a vetro;
- gli sporti di gronda o i cornicioni potranno essere:
- con puntoni in travetti di legno in vista, con eventuale collocazione di doghe di legno o tavelle in laterizio al di sopra di travi e puntoni costituenti la struttura del tetto;
- con sagomature intonacate o con modiglioni porta-gronda negli edifici di tipo urbano e signorile;
- con puntoni in travetti di legno in vista e con copertura in lose negli edifici di tipo rurale e popolare;
- i manti di copertura dovranno essere realizzati con materiali preesistenti e comunque solo mediante tegole curve tipo coppo piemontese; è vietato l'uso di ogni altro materiale;
- le coperture avranno forma a falde inclinate, ove è ammesso l'inserimento di finestre installate a raso nella falda, a vasistas o a bilico per l'illuminazione del sottotetto, oppure l'inserimento di abbaini tradizionali;
- le aperture di finestre e di porte dovranno essere del tipo rettangolare verticale con mazzette risvoltate in malta e con davanzali e soglie in pietra non lucidata; eventuali aperture arcuate dovranno essere motivate da ragioni di recupero di situazioni preesistenti ma mai a scopo mimetico o di adeguamento a situazioni d'intorno secondo principi arbitrari; i serramenti saranno preferibilmente in legno verniciato o in altro materiale di analogo aspetto; per le vetrine è consentito l'impiego di profilati in ferro colorato; si esclude l'utilizzo di cemento per la formazione delle soglie e dei davanzali; ovunque le condizioni di illuminazione siano sufficienti, si escludono modifiche alla disposizione e al numero delle aperture; negli edifici

- dall'aspetto storicamente consolidato si esclude categoricamente la variazione di forma e numero delle aperture;
- le scale esterne a vista in facciata dovranno essere realizzate secondo tecniche tradizionali e comunque solamente dove si vada a ripristinare una scala preesistente; è esclusa la formazione di collegamenti verticali in cemento armato o materiali dissimili da quelli della tradizione costruttiva locale;
  - è consentita la chiusura di scale esistenti e la formazione di nuovi collegamenti verticali a condizione che i volumi relativi risultino coerenti morfologicamente e compositivamente con l'edificio principale e a condizione che vengano posizionati sui fronti secondari e con un limite di superficie coperta di 25 mq;
  - gli androni di accesso ai cortili dovranno adeguarsi alle forme e ai materiali del contesto, comunque essere organicamente inseriti nel disegno dei prospetti;
  - i balconi dovranno essere puntualmente recuperati e ripristinati, al fine di conservare l'aspetto storicamente consolidato delle facciate; così le ringhiere dovranno essere conservate e ripristinate, previa pulitura e sostituzione delle parti ammalorate; ove le condizioni dell'esistente non lo consentano, è permessa la sostituzione degli elementi originali con elementi di materiale simile; i nuovi balconi potranno essere in pietra a vista su mensole, dotati di ringhiere metalliche di semplice fattura, a bacchette verticali parallele con semplice piattina mancorrente;
  - sono ammesse nuove recinzioni in muratura piena secondo la tradizione costruttiva locale, o con cancellate e rete con interposta siepe, mentre quelle esistenti potranno essere ricostruite secondo i criteri fissati per le nuove;
  - per l'aspetto esterno delle facciate degli edifici soggetti a restauro e a risanamento conservativo è da recuperare e conservare l'intonaco antico ogniqualvolta risulti tecnicamente possibile; in caso contrario si deve procedere con rappezzi, nell'intento di ripristinare l'effetto dell'intonaco originario; in ogni caso si preferisca l'aggiunta di uno strato piuttosto dell'eliminazione dell'intonaco esistente;
  - Per gli edifici dotati di valore documentario la tinteggiatura dovrà essere ripetitiva di quella originaria, alla cui ricerca occorre procedere mediante appositi sondaggi superficiali; nei caso di sondaggi senza esito, i colori della tinteggiatura potranno essere prescelti tra bianco sporco, grigio, ocra, giallo intenso, terra rossa bruciata; i colori di una singola facciata devono sempre riferirsi alla valutazione globale di un contesto urbano sufficientemente esteso;
  - è consentita, anche in deroga a quanto indicato dal presente articolo, la realizzazione di interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.

Per gli interventi in ampliamento di edifici esistenti la costruzione deve avvenire secondo forme estremamente semplificate derivanti da una impostazione architettonica basata sull'impiego di tecniche costruttive tradizionali, che non dovranno essere impiegate in maniera mimetica, bensì allo scopo di consentire ad una cultura materiale costruttiva di sopravvivere e di aggiornarsi per poter essere sempre contemporanea. Si escludono nel contempo forme e materiali che ostentino chiaramente tecnologie di diversa origine culturale; l'obiettivo è quello di effettuare i nuovi interventi edilizi con forme e materiali scelti in modo che sappiano fondersi con l'insieme, restando riconoscibili come interventi contemporanei, ma che allo stesso tempo mostrino il perdurare della cultura costruttiva locale.

Sono pertanto da escludersi rivestimenti e contrasti di colori e materiali vistosi, tapparelle, parapetti pieni per balconi, aperture di finestre ad andamento orizzontale, sporti di gronda di disegno complesso.

La superficie pavimentata di piazze, strade, vicoli, androni, ecc. dovrà essere realizzata in pietra a lastre o masselli, acciottolato; si cercherà di evitare il conglomerato di cemento del tipo autobloccanti, sebbene non ne sia espressamente vietato l'uso.

Le insegne di tipo commerciale o pubblicitario in genere sono ammesse soltanto se organicamente inserite nel disegno dell'edificio (sull'architrave delle aperture, incorporate nei serramenti) del tipo a lettere singole o su plancia. Le insegne luminose sono ammesse soltanto all'interno delle vetrine.

Le aree private scoperte a corredo degli edifici esistenti dovranno essere trattate preferibilmente a giardino o a corte pavimentata con esclusione di manti in asfalto. Parti di tali aree scoperte potranno essere utilizzate per orticelli familiari alla condizione che vengano realizzati con tracciato regolare, senza sovrastrutture coprenti di tipo precario e temporaneo.

Per gli interventi, anche parziali, consentiti ai commi precedenti dovrà essere presentato il disegno di sistemazione organico e globale dell'intera area scoperta privata a cui appartiene l'intervento.

Relativamente alle aree ed immobili individuati quali nuclei rurali di antico impianto, per interventi eccedenti la manutenzione ordinaria o comunque in grado di incidere sui connotati originari, è fatto obbligo di richiedere il parere della Commissione locale per il paesaggio di cui all'art. 148 del D. Lgs

42/2004.

Il Sindaco, previo eventuale parere favorevole della Soprintendenza ai monumenti, ha facoltà di disporre l'esecuzione di opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata od altre opere d'interesse generale in aree pubbliche.

## **ART 21 quinquies. IL SISTEMA DELL'ASSETTO STORICO CULTURALE E PAESAGGISTICO - IL SISTEMA DELLE QUINTE DEI RILIEVI COLLINARI**

Le presenti norme stabiliscono disposizioni idonee a subordinare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie al mantenimento ed alla valorizzazione del sistema delle quinte dei rilievi collinari, quale invariante strutturale del paesaggio.

Al fine di tutelare le quinte di rilievi collinari che determinano la struttura fisica del suolo e l'immagine del territorio, il P.R.G.C. individua, sulla Tavola 3E:

1. siti panoramici;
2. visuali da salvaguardare.

Le aree riportate sulla suddetta Tavola 3E, individuate come aree di interesse paesaggistico-ambientale ai sensi del comma 7 lettera a) Art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i., sono inedificabili. In tali aree, a salvaguardia degli aspetti prospettici e visuali dell'ambiente naturale, non è consentita alcuna nuova edificazione. La cubatura afferente a tali aree potrà, ai sensi e nel rispetto dell'Art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i., essere accorpata ed utilizzata nelle frange esterne ai perimetri che le individuano. Pertanto gli interventi dovranno limitarsi al recupero del patrimonio edilizio esistente, alla conservazione, valorizzazione e al potenziamento del verde privato e del bosco, alla conservazione dei caratteri tradizionali degli edifici.

In queste zone è vietato qualsiasi intervento di trasformazione che alteri i caratteri e gli equilibri naturali di suolo, sottosuolo, acque, flora e fauna e sono consentite attività agricole esclusivamente di tipo non intensivo in grado di valorizzare anche la potenzialità fruitivo-turistica. In tali aree, inoltre, si deve tendere al mantenimento della rete e della larghezza delle strade, della vegetazione tipica e della modellazione del terreno, ed alla conservazione della rete dei collegamenti di valenza paesaggistica e degli elementi caratteristici quali muri, filari, elementi ricorrenti di innesto per le vigne, pavimentazioni, ecc.

### **DESTINAZIONI D'USO**

- a) sono ammesse le destinazioni d'uso in atto, le opere destinate alla residenza rurale con le relative pertinenze ed impianti tecnologici, all'abitazione e ad usi ad essa pertinenti, nonché alle attività compatibili quali quelle professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste, terziarie in genere, commerciali al dettaglio e turistico-ricettive, a condizione che siano reperiti gli standard urbanistici di legge;
- b) sono consentite, nei limiti di cui alla precedente lettera a), variazioni della destinazione d'uso. I fabbricati utilizzati come attrezzature rurali possono essere recuperati alla destinazione d'uso abitativa quando il tipo di intervento previsto consenta le operazioni necessarie per il diverso utilizzo.
- c) Nelle operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente i vani su terrapieno non potranno avere destinazione abitativa; per essi è però consentito il cambiamento da residenza ad altre destinazioni d'uso, sempre però compatibili, nei limiti di cui alla precedente lettera a).

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

### **INTERVENTI AMMESSI**

Gli interventi ammessi per gli edifici ricompresi nelle aree individuate quali siti panoramici e visuali da salvaguardare sono:

- |  |      |
|--|------|
| - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA | A1   |
| - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO    | A2   |
| - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A    | A3/A |
| - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B    | A3/B |
| - AMPLIAMENTO                            | A5   |

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e le MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelle specificate dai relativi articoli delle presenti N.T.A.

### **INDICAZIONI SPECIFICHE**

Le recinzioni, salvo fili edilizi preesistenti, dovranno avere un arretramento minimo dal ciglio stradale di 1,50 m.

In particolare per gli interventi A5 bisognerà osservare i seguenti PARAMETRI EDILIZI:

- volumetria ammissibile: incremento, una sola volta, pari al 20% della cubatura del fabbricato residenziale da ampliare con un massimo di 300 mc, nel rispetto, nei casi di sopraelevazione, dell'altezza non superiore a quella degli edifici circostanti e di un innalzamento parziale della quota di imposta e di colmo non superiore a 1,00 m;
- rapporto massimo di copertura: la superficie coperta dell'ampliamento, sommata alla superficie coperta dei fabbricati esistenti, non potrà superare il 50% della superficie fondiaria;
- piani fuori terra: 2 e comunque non superiori a quella degli edifici residenziali circostanti;
- distanze minime inderogabili:
  - da strade: come da D.M. n. 1404/68; per le strade vicinali di sezione inferiore a 5.00 m l'arretramento minimo dal centro strada sarà di 3.00 m.; si precisa che le distanze applicabili sono quelle del Codice della Strada (D.L.gs. 285/92), e le riduzioni applicabili sono riferite esclusivamente alle aree incluse nei centri abitati delimitati ai sensi dello stesso Codice della Strada.
  - da confini: 5.00 m; i fabbricati di altezza misurata all'estradosso dell'ultima soletta di copertura non superiore a 3.00 m potranno sorgere a confine. Gli ampliamenti organici di edifici esistenti saranno regolati dal C.C., previo assenso confinante.
  - da fabbricati: 10.00 m; gli ampliamenti organici di edifici esistenti saranno regolati dal C.C., previo assenso del confinante.

Inoltre gli interventi dovranno essere orientati alla salvaguardia ed al miglioramento delle visuali che dalla strada si godono sul paesaggio circostante, con l'eliminazione degli eventuali ostacoli precari che le impediscano o le pregiudichino (cespugli o vegetazione incolta sul ciglio, cartelloni pubblicitari o segnaletici, ecc.). Le costruzioni che, in base alle presenti norme, potessero sorgere ai lati della strada od attorno ai punti panoramici, dovranno essere ubicate e dimensionate in modo da non pregiudicare le visuali tutelate. Per gli interventi di consolidamento e contenimento dei suoli e per i ripristini ambientali è da privilegiare l'utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica.

## **ART 21 sexies. Zone di eccellenza del Progetto di candidatura UNESCO "PAESAGGI VITIVINICOLI DI LANGHE, ROERO E MONFERRATO"**

Il territorio comunale inserito nella Core Zone 2 "Barbera", di cui all'allegato 2 alla D.G.R. del 16 marzo 2010, n. 87-13852 è sottoposto agli indirizzi normativi formulati sulla base di quanto già deliberato dal Consiglio Comunale e contenuti nell'allegato 3 alla citata D.G.R.

Gli Indirizzi normativi contengono Direttive e Prescrizioni, queste ultime in particolare costituiscono le indicazioni necessarie per garantire l'immediata tutela dei territori delle core zone e devono diventare prescrizioni vincolanti e cogenti con immediata attuazione e osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati titolari di potestà territoriali o di diritti di proprietà. Tali indicazioni inoltre prevalgono sulle disposizioni eventualmente incompatibili contenute nei vigenti strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunale e nei relativi strumenti di attuazione.

Nel dettaglio, il territorio comunale incluso nella zona sopra citata è sottoposto alle seguenti prescrizioni attuative da applicarsi all'intero ambito della core zone.

### **1. INDIRIZZI PER LA TUTELA DEI VALORI GENERALI SOTTESI ALLA CANDIDATURA.**

#### **1.1 Tutela del sistema idrografico**

- a. Il sistema idrografico è sottoposto alle prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico e del Piano di Tutela delle Acque.
- b. In ogni caso si prescrive che:
  - qualsiasi intervento che si renda necessario sul sistema idrografico deve essere effettuato attraverso l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
  - qualsiasi intervento che interferisca con le specie vegetali autoctone che si trovano lungo i corsi d'acqua quali rii, scarpate, sorgenti, torrenti e zone umide deve perseguirne il mantenimento e la tutela.

### 1.2 Tutela dei sistemi geomorfologico e naturalistico e localizzazione di nuovi impianti.

- a. E' vietato aprire o ampliare impianti di smaltimento/trattamento dei rifiuti e di attività estrattive non compatibili, localizzare depositi di sostanze pericolose o di impianti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D. Lgs. 17 agosto 1999, n. 334.
- b. E' vietata la localizzazione di impianti per la produzione di energie alternative ad uso produttivo quali campi fotovoltaici e centrali a biomasse. Nelle more dell'approvazione del Regolamento comunale che disciplina l'installazione degli impianti di energia alternativa per autoconsumo, gli stessi sono da assoggettare alla redazione della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.
- c. Le nuove reti energetiche e di comunicazione devono essere interrate.

### 1.3 Tutela degli elementi di valore estetico, percettivo e della visibilità (belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico, strade panoramiche)

Viene perseguita la tutela dei valori estetici, percettivi, della visibilità, della leggibilità e della riconoscibilità delle bellezze d'insieme che caratterizzano il territorio.

Nelle more della redazione dello studio paesaggistico e della definizione delle fasce di rispetto:

- 1 ogni intervento è subordinato alla redazione della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005;
2. non sono consentiti interventi che alterino la morfologia e gli elementi visivi dell'edificato e della vegetazione che compongono il paesaggio agrario;
3. sono fatti salvi gli interventi previsti dai disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, gli interventi di lotta obbligatoria alle fitopatie e gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola.

Nelle more dell'individuazione delle strade e dei fondovalle e delle relative fasce di rispetto, per un'ampiezza di mt. 30 dalla linea del crinale da entrambi i lati della strada è vietata la realizzazione di nuovi edifici, le costruzioni mobili e temporanee, la realizzazione di depositi, l'installazione di antenne, la realizzazione di reti tecnologiche e reti aeree ed impianti puntuali.

#### 1.3.1 Ripristino delle alterazioni

Viene incentivato il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, favorendo la rilocalizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricoli e alle attrezzature tecnologiche. Tali azioni sono perseguite anche attraverso l'applicazione delle indicazioni riportate sui manuali citati in allegato al presente articolo.

#### 1.3.2 Modifiche alla trama del paesaggio agrario

Gli interventi che modificano la trama del paesaggio agrario, quali la sistemazione e/o l'ampliamento della viabilità esistente, la realizzazione di nuova viabilità o di parcheggi, che comportino sbancamenti e/o muri contro terra, possono essere realizzati, solo se necessari, facendo ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica. Tali azioni vanno perseguite anche attraverso l'applicazione delle indicazioni riportate sui manuali citati in allegato al presente articolo.

#### 1.3.3 Viabilità a uso agricolo

E' ammessa la realizzazione di nuove strade eventualmente necessarie per gli usi agricoli per una larghezza massima di 3 m; sono ammesse deroghe fino a 5 m solo nei casi in cui sia documentata la necessità per motivi di conduzione dei terreni agricoli di utilizzare tali strade per il passaggio di mezzi agricoli di maggiori dimensioni.

## **2. INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI NELLE AREE RURALI**

L'amministrazione comunale persegue la conservazione della trama agricola costituita dal sistema viticolo storicamente consolidato e dell'assetto del paesaggio agrario e dei sistemi edificati storici.

### 2.1 Interventi sullo stato fertile del suolo.

Sono vietate alterazioni significative dello strato fertile del suolo, in particolare movimenti di terra (se non preordinati all'impianto delle colture e ad opere ad esso collegate se realizzate secondo le vigenti normative), attività estrattive ed estese impermeabilizzazioni.

### 2.2 Mantenimento della trama agricola.

Viene perseguita la conservazione e il mantenimento del reticolo idrografico superficiale, necessario alla corretta regimazione delle acque superficiali, il sistema dei pozzi, le sorgenti, la viabilità minore e le trame agricole. Sono comunque fatti salvi gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola.

### 2.3 Mantenimento della morfologia del terreno.

Viene perseguita la conservazione e il mantenimento della morfologia del terreno naturale e di

quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario mediante il ricorso alle tradizionali forme di sistemazioni del terreno (terrazzamenti, ciglionamenti, etc.)

#### 2.4 Conservazione dell'assetto agrario.

Viene perseguita la conservazione dell'assetto agrario costruito, delle recinzioni proprie del sistema insediativo storico, delle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia).

#### 2.5 Interventi sui vigneti.

- a. Nel rispetto della legislazione vigente in ambito agricolo e dei disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, sono ammessi i nuovi impianti viticoli privilegiando i vitigni autoctoni.
- b. Allo scopo di mantenere la varietà culturale storicamente consolidata, sono ammesse, oltre ai vigneti, le colture agricole tradizionali.
- c. La palificazione dei vigneti deve avvenire preferendo l'utilizzo di materiali cromaticamente simili a quelli naturali tradizionali.

#### 2.6 Interventi negli insediamenti rurali

##### 2.6.1 Interventi ammessi

- a. Sono consentiti, se ammessi dal PRGC vigente, gli interventi edilizi o infrastrutturali di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione o di ampliamento strettamente necessari per adeguamenti funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.
- b. E' altresì ammesso l'insediamento di nuove attività agricole solo qualora sia motivata l'impossibilità di scelte alternative, che privilegino il riuso di strutture esistenti.
- c. Gli interventi edilizi ed infrastrutturali che eccedono il restauro conservativo devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.

##### 2.6.2 Modalità costruttive

Nelle more dell'adeguamento del regolamento edilizio alle presenti disposizioni, gli edifici agricoli dovranno attenersi ai modelli dei rustici tradizionali esistenti, in particolare per quanto riguarda le partiture architettoniche, la pendenza delle falde delle coperture e i materiali di finitura facendo riferimento alla manualistica citata in allegato al presente articolo.

### **3. INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI NELLE AREE INSEDIATIVE**

#### 3.1 Interventi consentiti

- a. All'interno delle aree insediative esistenti comprese nel vigente piano regolatore comunale sono consentiti, se ammessi dal PRGC vigente:
  - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
  - gli ampliamenti dei fabbricati esistenti;
  - i completamenti realizzabili esclusivamente nei lotti già parzialmente edificate o in aree interstiziali tra lotti edificati su almeno due lati;
  - i nuovi interventi edilizi nelle aree in continuità e a ridosso delle zone già edificate e urbanizzate.
- b. Sono ammesse le previsioni di nuovi lotti di completamente esclusivamente in aree già parzialmente edificate o in aree interstiziali tra lotti edificati su almeno due lati. E' inoltre possibile prevedere nuovi lotti di completamente in continuità/contiguità delle aree edificate esistenti solo laddove non esistano aree libere intercluse o queste siano inedificabili per motivi geologici.
- c. Nelle varianti future che saranno elaborate nelle more del riconoscimento UNESCO, sono ammesse le previsioni di nuovi lotti di completamente esclusivamente in lotti già parzialmente edificati o in aree interstiziali tra lotti edificati su almeno due lati, solo laddove sono state completate le aree di completamento all'interno delle previsioni del piano regolatore e o queste siano inedificabili per motivi geologici.

#### 3.2 Modalità costruttive.

- a. Deve essere garantita la qualità architettonico-edilizia sia delle nuove costruzioni che delle ristrutturazioni dei fabbricati esistenti.
- b. Nelle more dell'adeguamento del regolamento edilizio alle presenti disposizioni, per i tipi di intervento ammessi, non sono consentiti cambiamenti dei materiali costruttivi e dei caratteri stilistici locali tradizionali e, per gli interventi di completamento, si deve rispettare l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali facendo riferimento alla manualistica citata in

allegato al presente articolo.

### 3.3 Prescrizioni per i nuovi interventi

I nuovi interventi edilizi ammissibili nel vigente piano regolatore, in continuità e a ridosso delle zone già edificate e urbanizzate di cui al precedente comma 3.1.a, nonché nuovi interventi edilizi che risulteranno ammissibili a seguito dell'approvazione delle varianti di cui al precedente comma 3.1.b devono essere sottoposti ad analisi di verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.

### 3.4 Riutilizzo delle strutture esistenti

- a. Viene incentivato il riutilizzo a fini residenziali delle strutture edilizie esistenti, limitatamente ai volumi già chiusi su tre lati.
- b. Nel caso di recupero ed eventuale ampliamento degli stessi, o ampliamento/completamento di strutture, ove ammessi dal PRGC vigente, gli interventi dovranno garantire il corretto inserimento dell'edificato nel profilo collinare; in particolare, qualsiasi intervento dovrà disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni della morfologia. L'insieme delle opere, pertinenze edificate e non, dovrà integrarsi nel paesaggio evitando in particolare fratture e linee di separazione con il contesto. Eventuali infrastrutture e impianti tecnologici dovranno essere minimizzati utilizzando schermature e bordi vegetati.

### 3.5 Spazi aperti

- a. Occorre incentivare la ricostituzione degli spazi aperti anche attraverso la sostituzione di strutture e corpi incongrui addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno, con corpi edilizi coerenti con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali.

## **ALLEGATO A – MANUALISTICA DI RIFERIMENTO**

SEZIONE "A" LINEE GUIDA SULL'INSERIMENTO PAESAGGISTICO E SULLA PROGETTAZIONE REGIONE PIEMONTE, Assessorato ai Beni Ambientali, Criteri e Indirizzi per la tutela del Paesaggio, D.G.R. n.21-9251 del 05/05/03 – B.U.R. n. 23 del 05/06/03.

REGIONE PIEMONTE, Assessorato Politiche Territoriali, a cura di DIPRADI, Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia, Torino 2010.

SEZIONE "B" LINEE GUIDA SUL RECUPERO EDILIZIO

REGIONE PIEMONTE, Assessorato all'Agricoltura, Caccia e pesca e Assessorato Urbanistica, Pianificazione territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia residenziale PROVINCIA DI ASTI, a cura di Ivana Bologna, Il recupero degli edifici rurali nella provincia di Asti, Asti 2000.

REGIONE PIEMONTE, Assessorato Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, a cura di Luciano Re, Guida per gli interventi edilizi nell'area territoriale dei Comuni dell'Associazione del Barolo, Torino 2000.

REGIONE PIEMONTE, Assessorato Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, Guida per gli interventi edilizi di recupero degli edifici agricoli tradizionali - Zone Bassa Langa e Roero, Torino 1998.

## **AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI**

### **ART 22. AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI COMPRENDENTI ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO : DISPOSIZIONI GENERALI**

Il P.R.G. individua le parti di territorio l'utilizzazione delle quali è destinata a servizi sociali.

Dette aree sono delimitate sulle tavole grafiche del P.R.G. con la simbologia per esse prevista nelle tavole di piano.

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

In generale, per le suddette aree, le superfici destinate a soddisfare gli standard per parcheggi utilizzano in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili, salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione degli inquinanti.

Il Piano Territoriale Provinciale, attualmente vigente, prevede che il Comune di Vaglio Serra possa realizzare attrezzature per servizi locali. Qualora si ravvisasse la necessità di realizzare attrezzature per servizi interurbani di rilevanza provinciale è necessario che si avviino procedure di concertazione con i Comuni confinanti per definire il bacino d'utenza minimo a garantire la fattibilità dell'opera.

Gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme sono razionalizzati in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su viabilità di III livello, nonché da rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti.

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

Almeno il 10% della superficie di intervento è destinata a verde, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada; la relativa sistemazione costituisce parte integrante del progetto di intervento,

In sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo dovranno essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale del PTP "Metodologia e criteri per la valutazione degli impatti sul paesaggio".

La progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate a servizi dovrà essere posta in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti saranno sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o di identificabilità culturale.

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

### **ART 23. AREE DESTINATE A SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE**

Il P.R.G. classifica come AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE quelle superfici acquisite dall'Amministrazione pubblica secondo le forme di legge nell'ambito delle localizzazioni individuate dal PRGC e quelle superfici cedute all'Amministrazione pubblica nell'ambito degli Strumenti Urbanistici Esecutivi o assoggettate all'uso pubblico (sino a 7 mq) mediante convenzione, secondo un rapporto almeno pari a 18 mq ogni 120 mc di volume residenziale realizzato:

a) Le aree verdi di isolato e di arredo urbano; dette aree sono quelle previste nel P.R.G. o negli S.U.E.

La previsione di tali aree è finalizzata al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente urbano e l'utilizzazione di essere stabilita a verde di arredo e la loro sistemazione consiste nella realizzazione di tappeto erboso arredato con alberature, percorsi pedonali ed attrezzature per la sosta sediva.

Sono ammesse zone pavimentate per il gioco. La sistemazione dovrà rispettare le piante esistenti. L'attuazione delle destinazioni d'uso specificate avviene o per intervento diretto del Comune, o contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi.

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

Le aree di isolato e di arredo urbano sono inedificabili, esse concorrono ad incrementare la dotazione degli standards minimi di cui all'art.21 della L.R. n.56/77, limitatamente alle aree di dimensione unitaria superiore a 500 mq.

Le aree verdi di isolato e di arredo urbano sono cedute al Comune e la loro cessione, come pure la loro sistemazione, è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione primaria, salvo che per le aree di dimensione superiore ai 500 mq, da considerarsi integrative ai fini della urbanizzazione secondaria.

b) Le aree per servizi pubblici, distinte in aree per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune,

per parcheggi pubblici.

Dette aree, ivi compresi gli edifici in esse ricadenti, hanno come obiettivo l'erogazione di pubblici servizi, a livello comunale.

La proprietà degli immobili, aree ed edifici dovrà essere pubblica. L'acquisizione delle aree per servizi pubblici e degli edifici in esse ricadenti dovrà avvenire direttamente da parte del Comune o di Enti pubblici istituzionalmente operanti sul settore dei Servizi nei modi e nelle forme di legge, ovvero potrà avvenire indirettamente contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo in esecuzione e a scomputo degli oneri, di urbanizzazione secondaria.

La realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G. dovrà avvenire nell'ambito dei programmi pluriennali di attuazione, con eccezione per modesti interventi di completamento di servizi esistenti.

Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili nel rispetto della normativa stabilita dalle leggi di settore.

La superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere comunque superiore al 50% della superficie ad essi asservita e la densità fondiaria non potrà superare il valore di 2 mq/mq.

La dotazione di tali aree dovrà risultare garantita come minimo per la capacità insediativa prevista in attuazione di previsioni di strumenti urbanistici esecutivi. A tale fine dovranno essere dismesse le aree vincolate dal P.R.G. e specificatamente indicate sulla cartografia di piano, con esclusione delle aree di cui alla precedente lett. a).

Le suddette aree, individuate con numerazioni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, **12**, ~~13~~, 14, **16** sono le seguenti:

Area	Destinazione	Superficie (mq)
1	Interesse comune	960
2	Parcheggio	780
3	Interesse comune	2.640
4	Interesse comune	240
<b>5</b>	<b>Interesse comune</b>	<b>950</b>
6	Istruzione	705
7	Parcheggio	550
8	Parcheggio	<del>1.380</del> <b>2.230</b>
<b>12</b>	<b>Parcheggio</b>	<b>4.084</b>
<del>13</del>	<del>Interesse comune</del>	<del>3.126</del>
14	Interesse comune	430
<b>16</b>	<b>Parcheggio</b>	<b>2.034</b>

Gli interventi edilizi nell'area per spazi pubblici 3 saranno soggetti ai seguenti parametri edilizi.

- rapporto massimo di copertura:
  - costruibile 50%
  - parcheggio 10%
  - libera 10%
  - a verde 20%
- altezza massima ammissibile: 4,50 m
- piani fuori terra massimi ammessi: 3
- volumetria di nuova costruzione

- massima ammessa: 1300 m<sup>3</sup>
- distanze minime inderogabili:  
da confini: 5.00 m; è ammessa una distanza inferiore, nel rispetto del Codice Civile, previo assenso dei confinanti;
  - da fabbricati: 10.00 m per pareti frontistanti; le pareti non finestrate potranno sorgere a confine, salvo diritti di terzi e nel rispetto del C.C.
  - tipologie edilizie: fabbricati isolati

L'area di interesse comune 13, rappresentando una particolare testimonianza storico-culturale dell'edificato esistente, dovrà essere tutelata evitando interventi che ne snaturino la conformazione tipologica e valorizzando facciate ed elementi decorativi (portali, abbaini, torrette, ecc.); inoltre un eventuale intervento sull'area stessa dovrà essere sottoposto a piano di recupero unitario esteso all'intero complesso, da sottoporre preventivamente alla valutazione della Commissione Regionale Beni Culturali ed Ambientali di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

***I parcheggi previsti all'esterno dei centri in aree delicate sotto il profilo paesaggistico ed ambientale dovranno essere realizzati con l'impiego di materiali "naturali", prevedendo la messa a dimora di essenze arboree locali, mantenendo il più possibile inalterato l'andamento dei terreni e regolando l'accesso sulla viabilità principale. Inoltre la realizzazione dei parcheggi deve garantire la permeabilità delle aree attraverso opportune scelte della pavimentazione.***

***In particolare, il parcheggio pubblico 16 dovrà essere realizzato in modo da rappresentare una zona filtro tra le aree vitate ed i preesistenti fabbricati adibiti a civile abitazione, in modo da diminuire gli impatti dovuti all'utilizzo di pesticidi ed antiparassitari su queste ultime: dovranno pertanto essere previste alberature di coronamento con funzione di quinta sia paesaggistica sia ambientale, utilizzando essenze autoctone, quali ad esempio tiglio, olmo, pioppo cipressino, ecc. La pavimentazione drenante dovrà essere preferibilmente realizzata con semplice utilizzo di ghiaia.***

c) Le aree di verde attrezzato.

Dette aree hanno come obiettivo la realizzazione di spazi pubblici per lo svago e il gioco attrezzato e lo sport.

La sistemazione prevista per le stesse consiste in:

- attrezzature per adulti: alberature di alto fusto, panchine, attrezzature di copertura per la sosta, la lettura, servizi igienici;
- attrezzature per bambini:  
0 - 2 anni: zone pavimentate (al sole, all'ombra), zona coperta;
- 3 - 5 anni: terreno erboso calpestabile, acqua, sabbia, zona coperta, zona pavimentata, attrezzature per il gioco, quali altalene, scivoli, castelli, assi di equilibrio, ostacoli, labirinto, costruzioni in legno, sedili;
- 6 - 10 anni: zona pavimentata per pattinaggio, pista biciclette, area giochi;
- attrezzature per lo sport.

Le suddette aree, individuate con numerazione 15, sono le seguenti:

Area	Destinazione	Superficie (mq)
15	Verde non attrezzato	930 <b>1.125</b>

d) La dotazione per abitante delle aree di cui alle precedenti lettere b) e c) utili ai fini dell'osservanza degli standards minimi prescritti dalla L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni è di mq 18.

L'area a spazio pubblico 15 è destinata unicamente a verde stabile o non attrezzato.

#### **ART. 23 BIS - AREE DESTINATE A SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE**

Il P.R.G. classifica come AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE l'area a parcheggio (contraddistinta in cartografia con il simbolo 12) al servizio della Riserva Naturale Speciale della Val Sarmassa: l'attivazione dell'intervento dovrà essere realizzata con superfici drenanti, prati armati, ghiaia, asfalti ecologici, terra stabilizzata anziché con pavimentazioni impermeabili, e l'eventuale edificazione dovrà avvenire con opere coerenti rispetto al corretto inserimento ambientale.

#### **ART 24. IMPIANTI DI SERVIZIO URBANO E TERRITORIALE**

Gli impianti di servizio urbano e territoriale, quali le sottostazioni elettriche, le centrali telefoniche, ecc., possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate, con la sola osservanza del rapporto di copertura e della distanza dai confini e dalle strade.

Rapporto di copertura	50% della superficie fondiaria
Distanza dai confini	5 m
Distanza dalle strade	6 m; per le cabine elettriche la distanza dal ciglio stradale può essere ridotta a 3 m, mantenendo comunque, nel caso di viabilità veicolare, distanza dalla mezzera stradale non inferiore a 6 m.

## **AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI**

### **ART 25. AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI: DISPOSIZIONI GENERALI**

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa sussidiari, nonché alle attività compatibili quali quelle professionali ed artigianali di servizio, non nocive e non moleste e terziarie in genere.

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

Le principali classi di aree residenziali sono:

- AREE EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE;
- AREE DI UTILIZZO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE;
- AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA.

Le DESTINAZIONI D'USO, gli INTERVENTI AMMESSI e le PRESCRIZIONI SPECIFICHE sono quelli degli articoli seguenti.

In tutte le aree è permesso il recupero dei rustici a solo scopo residenziale: ai sensi della L.R. 9/2003 si intendono per rustici i manufatti edilizi esistenti realizzati anteriormente al 1° settembre 1967 delimitati da tamponamenti individuati a catasto terreni o edilizio urbano ed utilizzati a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza o di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dai vigenti regolamenti e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti (sono esclusi i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato)

I suddetti interventi di recupero sono consentiti purché gli edifici interessati:

- a) risultino legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della L.R. 9/2003, fatto salvo quanto stabilito al comma precedente;
- b) siano serviti dalle opere di urbanizzazione primaria e, in particolare, siano reperiti spazi sia a parcheggio privato, in quantità non inferiore a quella prevista per le nuove costruzioni dall'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modificazioni, sia a parcheggio pubblico, ai sensi dell'articolo 21 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), come da ultimo modificato dall'articolo 7 della legge regionale 12 novembre 1999, n. 28; è facoltà dei comuni di ammettere la monetizzazione del parcheggio pubblico in base ai costi correnti di esproprio applicati all'interno delle singole aree, sempreché il dimensionamento della dotazione esistente risulti sufficiente anche per il nuovo carico insediativo;
- c) non siano situati in aree definite a rischio idrogeologico ed idraulico, individuate negli strumenti di pianificazione sovraordinata di settore o dai piani regolatori generali comunali; i comuni, nell'ambito delle competenze attribuite dall'articolo 6 della L.R. 9/2003, possono escludere dall'applicazione della presente legge parti del territorio comunale classificate a pericolosità rilevante negli studi geomorfologici ed idraulici a supporto degli strumenti urbanistici.

Il recupero dei rustici non serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, può essere consentito a condizione che i fabbricati siano in possesso dei servizi in forma diretta e autonoma, nei termini previsti dalle vigenti normative di settore.

Nel caso di rustici serviti da strade classificate vicinali l'autorizzazione al recupero a fini abitativi è subordinata all'impegno di concorrere alla relativa manutenzione sulla base della normativa vigente.

Il recupero è soggetto a permesso di costruire.

Per le altezze interne dei locali oggetto di recupero si rimanda alla normativa relativa alle aree ed al Regolamento Edilizio Comunale; devono inoltre essere rispettate le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dalla normativa vigente e le norme sulle distanze, in particolare sulle distanze tra fabbricati.

Nel caso di rustici ubicati su terreni in pendenza sistemati a terrazzamenti con muri di sostegno, le norme regolamentari sulle distanze dai confini e dagli altri fabbricati sono sempre derogate se dal progetto di recupero il punto più alto del solido emergente posto a valle risulta a quota inferiore del punto più basso del coronamento del muro di sostegno posto a monte; la misura è effettuata limitatamente alla parte in cui i manufatti si fronteggiano.

Il rapporto di copertura riferito alle superfici dell'edificio principale ed alle superfici oggetto di recupero non può superare il 40 per cento per ogni singolo lotto.

Il recupero di edifici rustici agricoli, realizzati anteriormente al 1° settembre 1967, avviene nel rispetto delle tipologie preesistenti e con l'uso di materiali tradizionali e compatibili con quelli originari.

Nelle aree di antica formazione dei centri urbani, individuate dai piani regolatori generali comunali, non possono essere oggetto di recupero le superfetazioni non coerenti con il contesto architettonico.

In tutte le aree è inoltre ammessa la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga ai parametri edilizi di zona, di cui all'art. 9) della Legge 24 marzo 1989, n. 122: in relazione alla situazione orografica dei luoghi ed al fine di conservare le caratteristiche preesistenti l'autorimessa potrà essere realizzata anche non totalmente interrata, purché almeno uno dei lati sia totalmente interrato (ad eccezione della aree di Centro Storico A, nelle quali l'intervento è ammesso solo con manufatto totalmente interrato). Nel caso in cui il parcheggio non sia totalmente interrato la sua superficie dovrà essere ricompresa nel computo della superficie coperta della costruzione, senza possibilità di derogare dal rapporto di copertura indicato nelle presenti NTA per la zona in oggetto. Il vincolo pertinenziale di tale manufatto dovrà risultare da apposito atto di vincolo trascritto nei registri della proprietà immobiliare a cura e spese del proprietario contestualmente all'inizio lavori.

In caso di edificazione di una nuova costruzione gli scarichi fognari dovranno essere suddivisi per tipologia (acque bianche e nere) con raccolta delle acque meteoriche in apposita cisterna.

In generale, per le suddette aree, le superfici destinate a soddisfare gli standard per parcheggi utilizzano in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili, salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione degli inquinanti.

Gli interventi da realizzarsi nelle aree destinate ad uso residenziale perseguono l'incremento della qualità ambientale e funzionale attraverso i seguenti indirizzi:

- a) la preventiva valutazione dei fattori di inquinamento dell'aria, dell'acqua, da rumore e della sicurezza rispetto ai rischi idrogeologici e di altra natura;
- b) la previsione di rilocalizzazione delle attività riconosciute incompatibili;
- c) il superamento della monofunzionalità di alcune porzioni dei tessuti insediativi, privilegiando l'individuazione di aree polifunzionali, con l'obiettivo di rafforzare i nodi del sistema urbano provinciale come configurato nell'art. 34 delle norme tecniche di attuazione del vigente Piano Territoriale Provinciale, equilibrando funzioni residenziali, commerciali e di servizio.

In sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo dovranno essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale del PTP "Metodologia e criteri per la valutazione degli impatti sul paesaggio".

La progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate a servizi dovrà essere posta in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti saranno sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o di identificabilità culturale.

## **ART 26. AREE EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE**

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

Dette aree hanno valore di zona di recupero e sono individuati dalla delimitazione del Centro Storico.

## **ART 27. CENTRO STORICO (C.S.)**

L'area C.S. è delimitata sulle tavole di piano del P.R.G. con apposita simbologia.

Il Centro Storico di Vaglio Serra è individuato (vedi tavola 02 del Piano Territoriale Provinciale) quale centro storico minore di rilevanza sub regionale: il presente articolo detta le norme per la conservazione e riqualificazione del centro storico e per il mantenimento delle funzioni che vi hanno sede, al fine di conservarne il proprio ruolo specifico e di rafforzarne l'identificabilità culturale.

### **DESTINAZIONI D'USO**

a) Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa pertinenti, nonché alle attività compatibili quali quelle professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste e terziarie in genere.

b) Le destinazioni d'uso sono confermate; sono consentite, nei limiti di cui alla precedente lettera a), variazioni della destinazione d'uso. I fabbricati utilizzati come attrezzature rurali possono essere recuperati alla destinazione d'uso abitativa quando il tipo di intervento previsto consenta le operazioni necessarie per il diverso utilizzo.

c) Sono incompatibili con il tessuto urbano e la destinazione residenziale le stalle, le porcilaie, le concimaie e le strutture agricole similari, l'attività di commercio all'ingrosso e quella industriale.

d) Le aree risultanti libere dopo gli interventi sono adibite a parcheggio, a verde, nonché giardino ed orto o lastricate.

### **INTERVENTI AMMESSI**

Gli interventi ammessi per gli edifici residenziali nel C.S. sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A1
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A A3/A

- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B A3/B

A ciascun edificio è attribuito uno specifico tipo di intervento definito topograficamente sulla tavola di piano relativa.

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e le MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelli specificati dagli articoli delle presenti N.T.A.

Gli interventi ammessi per le attrezzature rurali non più utilizzate nel C.S., compatibilmente con quanto stabilito dalla L.R. 9/2003, sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A1  
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2  
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A A3/A  
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B A3/B

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e le MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi, sono quelli specificati dai relativi articoli delle presenti N.T.A.

Sono inoltre ammesse le operazioni di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), v), dell'Art. 51 della L.R. n. 56/77 e s. m. e i.

#### INDICAZIONI SPECIFICHE

La ristrutturazione edilizia di Tipo A si attua con permesso di costruire singolo subordinato al parere vincolante della Commissione locale per il paesaggio di cui all'art. 148 del D. Lgs 42/2004.

La ristrutturazione edilizia di Tipo B è subordinata alla redazione di Piano di Recupero da sottoporre al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis, 1 comma della L.R. 56/77 e s.m.i.

Nell'area di Centro Storico non è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione di cui al Testo Unico sull'Edilizia (D.P.R. 381/2001).

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

Con lo S.U.E. è altresì consentito variare il tipo di intervento attribuito dal P.R.G. a ciascun edificio solo per motivo di ordine statico evidenziato con una perizia asseverata.

Gli interventi del tipo A3/B vincolano alla previsione di spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, da reperire preferibilmente all'interno di corpi di fabbrica esistenti o nelle immediate vicinanze.

Le recinzioni, salvo fili edilizi preesistenti o di progetto indicati sulle tavole di piano, dovranno avere un arretramento minimo di 1.00 m dal ciglio stradale, mentre per gli ingressi carrai l'arretramento, sempre dal ciglio stradale, sarà al minimo di 2,50 m.

Le aree libere sono inedificabili.

Gli interventi edilizi in tali aree dovranno attuati seguendo le prescrizioni della Relazione geologico tecnica.

### **ART 28. AREE DI UTILIZZO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Il P.R.G. individua le parti di territorio per le quali sono opportuni interventi di riqualificazione funzionale, igienica, edilizia ed ambientale: dette aree vengono denominate AREE DI RISTRUTTURAZIONE ed AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA.

Le AREE DI RISTRUTTURAZIONE hanno valore di zone di recupero ai sensi della legge n. 457/78.

### **ART 29. AREE DI RISTRUTTURAZIONE (R.)**

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

#### DESTINAZIONI D'USO

Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa pertinenti, nonché alle attività compatibili quali quelle professionali ed artigianali di servizio, non nocive e non moleste e terziarie in genere.

Le destinazioni d'uso in atto sono confermate; sono consentite, nei limiti di cui al precedente comma, variazioni della destinazione d'uso.

I fabbricati utilizzati come attrezzature rurali possono essere recuperati alla destinazione d'uso abitativa quando il tipo di intervento previsto consenta le operazioni necessarie per il diverso utilizzo.

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

Sono incompatibili con il tessuto urbano e la destinazione residenziale le stalle, le porcilaie, le concaie e le strutture agricole similari, l'attività di commercio all'ingrosso e quella industriale.

Le aree risultanti libere dopo gli interventi sono adibite a parcheggio, a verde, nonché a giardino od orto o lastricate.

#### INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per gli edifici residenziali nelle aree R. sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A1
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A A3/A
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B A3/B
- AMPLIAMENTO A5

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e LE MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi articoli delle presenti N.T.A.

Gli interventi ammessi per le attrezzature rurali non più utilizzate nelle aree R., compatibilmente con quanto stabilito dalla L.R. 9/2003 sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A1
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A A3/A
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B A3/B

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e le MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi articoli delle presenti N.T.A.

Sono inoltre ammesse le opere di cui all'Art. 51 della L.R. n. 56/77 e s. m. e i.

#### INDICAZIONI SPECIFICHE

Con D.C. potranno essere delimitati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, e le aree per le quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di uno S.U.E. unitario.

Gli interventi del tipo A3/B ed A5 vincolano alla previsione di spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, da reperire preferibilmente all'interno di corpi di fabbrica esistenti o nelle immediate vicinanze.

Le recinzioni, salvo fili edilizi preesistenti o di progetto indicati sulle tavole di piano, dovranno avere un arretramento minimo di 1.00 m dal ciglio stradale, mentre per gli ingressi carrai l'arretramento, sempre dal ciglio stradale, sarà al minimo di 2,50 m.

Gli interventi A5 saranno soggetti ai seguenti PARAMETRI EDILIZI:

- volumetria massima ammissibile: 20% del volume del fabbricato residenziale da ampliare, con un massimo di 300 mc; 75 mc sono comunque consentiti;
- rapporto massimo di copertura: la superficie coperta dall'ampliamento, sommata alla superficie coperta dei fabbricati esistenti, non potrà superare il 50% della superficie fondiaria del lotto;
- altezza massima ammissibile: non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti;
- piani fuori terra massimi ammessi: non superiori a quelli degli edifici circostanti;
- distanze minime inderogabili:
  - da strade: all'interno dei centri abitati come definiti ai sensi del Codice della Strada 1.50 m o nel rispetto del filo edilizio esistente qualora questo sia superiore a 1.50 m e inferiore a 3.0 m; all'esterno dei centri abitati come definiti ai sensi del Codice della Strada le distanze sono quelle stabilite al comma 2 dell'art. 2 del Codice della Strada;
  - da confini: 5.00 m o, nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di atto pubblico o scrittura privata registrata;
  - da fabbricati: 10.00 m o, nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di atto pubblico o scrittura privata registrata. Le pareti non finestrate potranno sorgere a confine, salvo diritti di terzi e nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di atto pubblico o scrittura privata registrata.

Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa una-tantum la realizzazione di autorimesse (nel caso in cui non sia possibile recuperare a tale scopo strutture ex agricole) soggette ai seguenti parametri edilizi:

- superficie massima ammissibile: 30 m<sup>2</sup> di superficie utile;
- altezza massima ammissibile: 2,50 all'imposta del tetto;
- aperture: sono consentite al massimo due aperture: un portone ed una finestra.
- superficie coperta massima (compresi edifici esistenti) 50% della superficie fondiaria
- distanze minime inderogabili:
  - da strade: 0.00 m o nel rispetto del filo edilizio esistente;
  - da confini: trattandosi di bassi fabbricati potranno anche sorgere a confine oppure nel rispetto del C.C.;

da fabbricati:

10.00 m o, nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di atto pubblico o scrittura privata registrata. Le pareti non finestrate potranno sorgere a confine, salvo diritti di terzi e nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di atto pubblico o scrittura privata registrata.

Gli interventi edilizi in tali aree dovranno essere attuati seguendo le prescrizioni della Relazione geologica tecnica.

**L'area di Ristrutturazione R1, identificata sugli elaborati grafici con apposita simbologia, è relativa al complesso esistente denominato "Casa Stella", soggetto a dichiarazione di interesse n. 1793 in data 09/05/2003 da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le provincie di Torino, Asti, Cuneo, Biella e Vercelli. In tale area, oltre quanto stabilito ai precedenti commi, è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle strutture ex agricole esistenti ed ampliamenti per una volumetria massima di 2.883 m<sup>3</sup>. Tale cambio di destinazione d'uso è subordinato alla cessione o all'assoggettamento all'uso pubblico di aree da attrezzare a verde e parcheggi nella misura di 18 m<sup>2</sup> per ogni abitante insediabile nell'area stessa (e quindi 18 m<sup>2</sup> per ogni 100 m<sup>3</sup> sottoposti a cambio di destinazione d'uso o di ampliamento). Qualora l'acquisizione delle superfici di cui al punto precedente non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e a politiche della mobilità sostenibile, l'atto abilitativo edilizio può prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.**

**Inoltre all'interno del complesso "Casa Stella" dovrà essere reperita una superficie, non inferiore a 70 m<sup>2</sup>, che, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, dovrà essere resa disponibile per eventuali convegni, conferenze, mostre, ecc.**

**Tutti gli interventi edilizi nell'area di ristrutturazione R1 dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le provincie di Torino, Asti, Cuneo, Biella e Vercelli.**

*Il complesso Casa Stella, rappresentando una particolare testimonianza storico culturale dell'edificato esistente, dovrà essere tutelato evitando interventi che ne snaturino la conformazione tipologica e valorizzando facciate ed elementi decorativi (portali, abbaini, torrette, ecc.); interessando immobili di interesse storico artistico individuati e vincolati come beni culturali o paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004, occorre rispettare le disposizioni di cui all'articolo 24 (in particolare quanto previsto dai commi 3, 4 e 8) e all'articolo 41bis della L.R. 56/77 s.m.i.; gli interventi dovranno essere eseguiti completamente all'interno dei fabbricati esistenti, mediante cambio di destinazione d'uso di strutture ex-agricole, senza possibilità di realizzare interventi di nuova costruzione, e dovranno prevedere azioni orientate alla conservazione e alla riqualificazione dei centri storici attraverso la tutela dell'immagine architettonica ed urbana mediante la conservazione degli edifici di antica formazione; inoltre in particolare occorre individuare eventuali elementi che per volume, forma e tipologia delle finiture contrastano con il contesto storico in cui sono inseriti, definendo gli interventi di mitigazione cui devono essere sottoposti in caso di intervento edilizio; inoltre un eventuale intervento sull'area stessa dovrà essere sottoposto a piano di recupero unitario esteso all'intero complesso.*

#### **ART. 29 BIS AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (C.I.E.)**

Le aree a CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA sono delimitate sulle tavole di piano del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- a) - Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizio ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa, quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive né moleste e terziarie in genere.
- b) - Le destinazioni d'uso in atto sono confermate; sono consentiti, nei limiti di cui alla precedente lettera a), variazioni della destinazione d'uso.
- c) - Sono incompatibili con il tessuto urbano e la destinazione residenziale le stalle, i porcilai, le concimaie e le strutture agricole similari, l'attività di commercio all'ingrosso, oltreché quella in-

dustriale.

- d) – Le aree libere o risultanti libere dopo gli interventi sono adibite a parcheggio o a verde attrezzato, ovvero orto o lastricate e alle pertinenze degli edifici.

#### INTERVENTI AMMESSI

- a) - Gli interventi ammessi per le aree C. I. E. sono:
- ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE A1 (art. 12 N. d. A.);
  - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2 (art. 13 N. d. A.);
  - AMPLIAMENTO A5 (art. 16 N. d. A.)

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

- b) – Le opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), v), dell'art. 51 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Nelle presenti aree, attraverso un P.T.E. di OO.PP. il comune potrà proporre il recupero dell'impianto urbanistico ed una più elevata qualità dell'ambiente.

I S.U.E. potranno definire gli interventi da attuare per il miglioramento della mobilità veicolare pubblica per la formazione di vie pedonali e la dotazione di aree verdi di isolato e di arredo urbano.

Salvo diverse caratteristiche ambientali la realizzazione di recinzioni di delimitazioni fondiariale è ammessa se le stesse saranno realizzate con siepi o con semplici cancellate, il cui basamento in muratura non potrà essere più alto di 0,60 m misurati dal suolo.

Le recinzioni, salvo fili edilizi preesistenti o di progetto indicati sulle tavole di piano, dovranno avere un arretramento minimo dal confine di proprietà dell'infrastruttura viaria di 1,00 m; per gli ingressi carrai l'arretramento, sempre dal confine di proprietà dell'infrastruttura viaria, dovrà essere al minimo di 2,50 m.

Gli interventi di ampliamento saranno soggetti alle seguenti prescrizioni operative:

- volumetria massima ammissibile: 20% del volume del fabbricato residenziale da ampliare, con un massimo di 300 mc; 75 mc sono comunque consentiti;
- rapporto di copertura massimo: la superficie coperta dall'ampliamento sommata alla superficie coperta dei fabbricati esistenti non potrà superare il 50% della superficie fondiaria del lotto;
- altezza massima ammissibile: non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti;
- distanze minime inderogabili:
  - da strade: 0,00 m o nel rispetto del filo edilizio preesistente;
  - da confini: 5 m; **le nuove costruzioni potranno sorgere a distanza inferiore a 5 m, nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di atto pubblico o scrittura privata registrata**
  - da fabbricati: m. 10,00 tra pareti finestrate. E' ammessa la costruzione per muro comune o in aderenza;
- piani fuori terra massimi ammessi: non superiori a quelli degli edifici circostanti.

#### ART 30. AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Il P.R.G. individua le parti di territorio da sottoporre a nuova edificazione: dette aree si distinguono in AREE DI COMPLETAMENTO (C.) e AREE DI ESPANSIONE (E.)

#### ART 31. AREE DI COMPLETAMENTO (C.) E DI ESPANSIONE (E.)

Le aree C. sono delimitate sulle tavole di piano del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

A più completa specificazione sono aree C. quelle contraddistinte con il simbolo C27, sono aree E. quelle contraddistinte con il simbolo E42.

#### DESTINAZIONI D'USO

Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa pertinenti, nonché alle attività compatibili, quali quelle professionali ed artigianali di servizio non nocive né moleste e terziarie in genere.

Le destinazioni d'uso in atto sono confermate; sono consentiti, nei limiti di cui al precedente comma, variazioni delle destinazioni d'uso.

Sono incompatibili con il tessuto urbano a destinazione residenziale le stalle, le porcilaie, le concimaie e le strutture agricole similari, le attività di commercio all'ingrosso e quella industriale.

#### INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per le aree C. ed E. sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A1
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A A3/A

- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B A3/B
- AMPLIAMENTO A5
- NUOVA COSTRUZIONE A6

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e LE MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi articoli delle precedenti N.T.A.

Sono inoltre consentite le opere di cui all'Art. 51 della L.R. n. 56/77 e s. m. e i.

#### INDICAZIONI SPECIFICHE

Nelle aree contraddistinte con il simbolo C27 l'edificazione può avvenire a mezzo di permesso di costruire singolo, mentre nelle aree contraddistinte con il simbolo E42 l'edificazione è subordinata alla formazione di P.E.C.L.I.: in quest'ultimo caso gli interventi sono subordinati alla dismissione e all'assoggettamento di aree per viabilità veicolare e per uso pedonale e inoltre alla cessione alla proprietà pubblica o all'assoggettamento ad uso pubblico di aree da attrezzare a verde e parcheggi nella misura di 18 mq per ogni abitante insediabile nell'area stessa (e quindi 18 mq per ogni 120 mc costruibili); l'indice di fabbricazione è esteso all'intera superficie perimetrata in cartografia comprensiva dei suddetti spazi pubblici.

Nel caso che le dismissioni per spazi pubblici all'interno dei PECLI non giustifichino per fruibilità, ampiezza, localizzazione, ecc. autonome dotazioni è facoltà dell'Amministrazione Comunale ammettere la possibilità di monetizzare, in tutto o in parte, la cessione delle aree a standards urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.: a tale scopo, a mezzo di apposito provvedimento amministrativo, l'Amministrazione Comunale provvederà periodicamente a quantificare l'importo per m<sup>2</sup> di area da cedere; l'importo corrispondente alla quantità di area da cedere verrà incamerato dal Comune (ed utilizzato esclusivamente per l'acquisizione delle aree a servizi previste dal P.R.G.C.) a titolo di acconto rispetto agli effettivi costi di acquisizione delle nuove aree per servizi previste dal P.R.G.C.: l'eventuale differenza, in più o in meno rispetto alle spese sostenute, verrà compensata ad avvenuta acquisizione dell'area. Tale compensazione sarà garantita da apposita fideiussione rilasciata dal proponente in sede di convenzionamento.

Nelle aree E42 il P.E.C.L.I. potrà essere attuato con comparti di intervento di ampiezza minima pari a 3000 mq. Tuttavia l'area E42 dovrà avere un unico accesso viario alla strada provinciale (da sottoporre all'autorizzazione della Provincia di Asti).

Dovrà essere prevista la realizzazione di parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Le recinzioni dovranno avere un arretramento minimo del ciglio stradale di 1.00 m.

L'intervento A6 sarà soggetto ai seguenti PARAMETRI EDILIZI:

- rapporto massimo di copertura:
  - costruibile 50%
  - libera 25%
  - a verde 25%
- altezza massima ammissibile: 7.50 m
- piani fuori terra massimi ammessi: 2
- distanze minime inderogabili:
  - da strade: 6.00 m
  - da confini: 5.00 m; i bassi fabbricati, eventualmente previsti, potranno sorgere al confine, nel rispetto del C.C., purché l'altezza misurata all'estradosso della soletta di copertura non superi i 3.00 m dall'originario piano di campagna; le nuove costruzioni potranno sorgere a distanza inferiore a 5 m, nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di atto pubblico o scrittura privata registrata;
  - da fabbricati: 10.00 m; le pareti non finestrate potranno sorgere a confine, salvo diritti di terzi e nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di atto pubblico o scrittura privata registrata.
- tipologie edilizie: fabbricati isolati o case a schiera
- volumetria massima ammissibile: in funzione dell'area

Gli interventi edilizi in tali aree dovranno attuati seguendo le prescrizioni della Relazione geologico tecnica.

Occorre inoltre che i parametri per l'utilizzo dell'area quali indici fondiari, altezze, numero dei piani, larghezza delle maniche, ecc. assicurino la compatibilità delle costruzioni con la morfologia del terreno. La progettazione architettonica degli interventi deve porsi in stretta dialettica formale con l'edificio esistente in zona, con riferimento all'orografia e in relazione ai volumi edilizi preesistenti che presentano forti caratteri di riconoscibilità o di identificabilità culturale prescrivendo che, l'attuazione del prescritto PECLI, in osservanza alle prescrizioni attuative, sia sottoposto alla preliminare valutazione Ambientale Strategica.

Nel dettaglio occorre prevedere nella disposizione planimetrica dell'area tipologie tipiche della zona con disposizioni in linea o raggruppata a corte con volumi a pianta rettangolare o quadrata che richiamino la conformazione del borgo rurale e in modo da tutelare la specificità dei luoghi e la tradizione insediativa locale prescrivendo in ogni caso che l'altezza degli edifici sull'area non superi la quota del crinale e eventuali contenimenti del terreno devono privilegiare tecniche di ingegneria naturalistica.

I materiali utilizzabili per la realizzazione degli interventi devono richiamare quelli tipici tradizionali della zona privilegiando componenti con caratteristiche rurali per rendere gli edifici compatibili con l'area agricola circostante. L'accesso all'Area, inoltre deve prevedere il raccordo con la viabilità principale per cui occorre attivare preliminarmente accordi con le strutture preposte alla rete viaria al fine di acquisire il parere favorevole dello stesso.

Nell'area E42 la progettazione degli interventi dovrà porsi in stretta dialettica formale con l'edificio esistente in zona, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti che presentano forti caratteri di riconoscibilità o di identificabilità culturale: pertanto l'attuazione del previsto PECLI dovrà essere sottoposta alla preliminare Valutazione Ambientale Strategica.

Inoltre dovranno essere adottate tipologie tipiche della zona con disposizioni in linea o raggruppata a corte con volumi a pianta rettangolare o quadrata che richiamino la conformazione del borgo rurale ed in modo da tutelare la specificità dei luoghi e la tradizione insediativa locale; eventuali contenimenti dei terreni dovranno privilegiare tecniche di ingegneria naturalistica. I materiali utilizzati per la realizzazione degli interventi dovranno richiamare quelli tipici tradizionali della zona privilegiando componenti con caratteristiche rurali per rendere gli edifici compatibili con l'area agricola circostante.

Al fine di migliorare il risparmio idrico e perseguire una corretta gestione delle acque, gli interventi edilizi in tali aree adottano le migliori tecnologie disponibili in materia, anche in riferimento ai disposti del vigente D.G.P.R. 20/02/2006 n. 1/R "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne".

Si ribadisce che tutte le aree residenziali devono essere dotate di sistema fognario che adduca ad un idoneo impianto di trattamento dei reflui.

Inoltre valgono le seguenti prescrizioni:

- salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici sia privati, utilizzano prioritariamente sistemi di pavimentazioni semipermeabili;
- gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme sono razionalizzati, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su viabilità anche di III livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;
- la viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, sono dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;
- almeno il 10% delle superficie destinata a servizi generali di comparto è destinato a verde permeabile;
- almeno il 10 % della superficie d'intervento è destinato a verde privato di lotto, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada. E' consentita la sistemazione del verde sulla soletta di copertura delle costruzioni fatti salvi, in ogni caso, i disposti di cui all'articolo 15, comma 4.2, lettera c) delle Norme Tecniche di Attuazione del PTP; per una quota non superiore ad 1/2 della superficie destinata a verde, tale sistemazione può assolvere la dotazione di standard.

L'attuazione dell'area C27, in quanto inclusa nella Core Zone 2 "Barbera", è sottoposta alle prescrizioni contenute nell'allegato 3 alla DGR del 16 marzo 2010, n. 87 – 13852.

La realizzazione degli interventi edilizi è quindi sottoposta a progetto unitario di intervento esteso ad un contesto paesaggistico adeguato, ad esempio alla immediate pertinenze, ai fini della verifica della com-

patibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.

Il progetto unitario dovrà tener conto delle seguenti prescrizioni:

- nuovi interventi edilizi possono essere ammessi solo nelle aree in continuità e a ridosso delle zone già edificate e urbanizzate;
- non sono consentiti cambiamenti dei materiali costruttivi e dei caratteri stilistici locali tradizionali e si deve rispettare l'uso dei materiali e tecniche costruttive tradizionali;
- gli interventi dovranno garantire il corretto inserimento dell'edificato nel profilo collinare ed, in particolare, qualsiasi intervento dovrà disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazione della morfologia;
- l'insieme delle opere, pertinenze e non, dovrà integrarsi nel paesaggio evitando in particolare fratture e linee di separazione con il contesto. Eventuali infrastrutture e impianti tecnologici dovranno essere minimizzati utilizzando schermature e bordi vegetali;
- dovrà essere posta particolare attenzione a dimensioni, colori e forme, regolare l'utilizzo di insegne pubblicitarie e controllare l'inquinamento luminoso;
- si dovrà favorire la ricostruzione e ricomposizione degli spazi aperti coerenti con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali;
- non sono consentiti cambiamenti dei materiali costruttivi e dei caratteri stilistici locali tradizionali e, per gli interventi di completamento, si deve rispettare l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali facendo riferimento alla manualistica richiamata in allegato all'art. 21 sexies;
- dovrà essere mantenuta e garantita la trama agricola costituita dal sistema viticolo storicamente consolidato, anche al fine di privilegiare eventuali vitigni autoctoni, evitando pertanto ogni alterazione o compromissione degli impianti viticoli esistenti.

## **AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI**

### **ART 32. DISPOSIZIONI GENERALI**

In queste aree, oltre ai fabbricati strettamente necessari alla produzione industriale, artigianale e alla distribuzione commerciale, sono consentite le attrezzature funzionali agli impianti, quali uffici, magazzini, parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense, attrezzature per l'approvvigionamento energetico, idrico, per la depurazione.

E' anche ammessa la realizzazione dell'abitazione del titolare e del personale di custodia; la superficie residenziale non potrà essere superiore al 30 % della superficie coperta produttiva o commerciale dell'azienda e comunque non superiore a 150 mq di superficie utile per ogni abitazione (al massimo due).

Dette aree si distinguono in AREE DI IMPIANTI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE.

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche funzionali agli impianti produttivi quali parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi, mense e attrezzature varie è stabilita nel 20% della superficie territoriale dell'area interessata e nella misura del 10% della superficie fondiaria nel caso di aree esistenti alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

Le superfici per servizi individuate in ragione del 10% verranno cedute, a seguito di attuazione di ampliamenti di attività produttive legittimamente esistenti o legittimate alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 56/77, mediante permesso di costruire convenzionato; nel caso di nuovi insediamenti o di ampliamenti di attività non legittimamente esistenti o legittimate alla data di entrata in vigore della L.R. 56/77 (nel qual caso è necessario dismettere il 20%), le superfici mancanti verranno reperite all'interno della perimetrazione dell'area produttiva e cedute mediante permesso di costruire convenzionato o piano esecutivo convenzionato.

La dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio sono così stabilite:

- nei casi di intervento all'interno dei centri storici, individuati conformemente a quanto disposto dall'articolo 24, primo comma, numero 1) della L.R. 56/77 e s.m.i. e di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'articolo 13, terzo comma, lettere e) ed f) della L.R. 56/77 e s.m.i., la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80 per cento della superficie lorda di pavimento;
- nei casi di intervento di nuovo impianto, di cui all'articolo 13, terzo comma, lettera g) della L.R. 56/77 e s.m.i., la dotazione minima è stabilita nella misura del 100 per cento della superficie lorda di pavimento.

La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50 per cento delle menzionate dotazioni.

Per le attività commerciali al dettaglio di cui all'articolo 4 del D. lgs. 114/1998, con superficie di vendita superiore a mq 400 devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del D. lgs. 114/1998, indicati all'art. 35 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

In alternativa alla cessione è ammessa, previo assenso dell'Amministrazione Comunale, la possibilità di monetizzare, in tutto o in parte, la cessione delle aree per servizi: a tale scopo, a mezzo di apposito provvedimento amministrativo, l'Amministrazione Comunale provvederà periodicamente a quantificare l'importo per m<sup>2</sup> di area da cedere; l'importo corrispondente alla quantità di area da cedere verrà incamerato dal Comune (ed utilizzato esclusivamente per l'acquisizione delle aree a servizi previste dal P.R.G.C.) a titolo di acconto rispetto agli effettivi costi di acquisizione delle nuove aree per servizi previste dal P.R.G.C.: l'eventuale differenza, in più o in meno rispetto alle spese sostenute, verrà compensata ad avvenuta acquisizione dell'area. Tale compensazione sarà garantita da apposita fideiussione rilasciata dal proponente in sede di convenzionamento.

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

In caso di edificazione di una nuova costruzione gli scarichi fognari dovranno essere suddivisi per tipologia (acque bianche e nere) con raccolta delle acque meteoriche in apposita cisterna.

Nelle aree per IMPIANTI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE è fatto obbligo, ai sensi del 7° comma, art 27, LR. 56/77 smi, di piantumazione lungo tutto il perimetro di essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, al fine di integrare correttamente le previsioni urbanistiche con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti e con funzione altresì di mitigazione dell'impatto ambientale.

L'attivazione degli interventi su aree produttive e commerciali confinanti con aree ad altra destinazione d'uso, compresa quella agricola, deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di una corona esterna di terreno naturale con idonee barriere antirumore e antinquinamento, costituite da fasce di cui all'art. 27 della L.R. 56/77 destinate a verde, piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone di alto fusto prevedendo inoltre siepi sempre verdi autoctone o filari di vite.

In generale le superfici destinate a soddisfare gli standard per parcheggi utilizzano in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili, salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione degli inquinanti.

Il recupero e il riordino di aree produttive dismesse o con insediamenti produttivi da rilocalizzare avviene favorendo:

- a) il recupero di edifici e manufatti di particolare pregio, quali testimonianze di architettura industriale, mediante interventi di riuso per fini compatibili con le preesistenze;
- b) la possibilità di riutilizzo per fini produttivi;
- c) gli interventi necessari alla trasformazione delle aree per usi diversi;
- d) gli interventi di bonifica e di recupero ambientale, quando necessari.

Le aree per impianti produttivi industriali e artigianali che consentono l'insediamento di stabilimenti a rischio di incidente rilevante devono prevedere i requisiti minimi di sicurezza che tengano conto della necessità di mantenere opportune distanze di sicurezza tra gli stabilimenti e le zone residenziali e dell'obiettivo di prevenire gli incidenti rilevanti o di limitarne le conseguenze, in conformità ai criteri espressi dalla normativa vigente (D.M. 9 maggio 2001 e art. 14 del D.Lgs. 334/1999).

Tali misure precauzionali si applicano a:

- insediamenti di stabilimenti nuovi;
- modifiche agli stabilimenti esistenti;
- nuovi insediamenti e infrastrutture da realizzarsi in prossimità degli stabilimenti esistenti qualora l'ubicazione, l'insediamento o l'infrastruttura possano aggravare il rischio o le conseguenze di un incidente rilevante. Gli insediamenti e le infrastrutture da considerare sono: le vie di comunicazione, i luoghi frequentati dal pubblico, le zone residenziali ed altre attività sensibili.

L'insediamento di attività produttive all'interno delle aree suddette avviene previa verifica della sostenibilità, anche in riferimento all'aumento del fabbisogno idrico e allo smaltimento delle acque bianche e nere, al fine di garantire l'efficienza del sistema idrico e fognario, sia esistente che in progetto; si verifica altresì la portata dei ricettori finali sulla base del bilancio idrico definito dai piani di settore vigenti. In caso di aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo, una verifica più puntuale può essere demandata allo strumento stesso.

L'insediamento di attività produttive di rilevanza sovracomunale avviene previa verifica di argomentazioni tecnicamente coerenti, quali:

- a) l'utilità socio-economica dell'intervento; elementi essenziali per la valutazione sono: la coerenza dimensionale dell'intervento rispetto alla domanda, il rapporto tra i costi di investimento e di gestione previsti ed i benefici attesi, il rapporto tra l'utilizzo delle risorse ambientali e gli interventi di mitigazione e compensazione previsti;
- b) il quadro generale del sistema viario e dei trasporti nel quale s'inserisce l'intervento, con la valutazione dei flussi di traffico previsti e degli adeguamenti richiesti sulla viabilità;
- c) il quadro delle risorse energetiche, con particolare riferimento all'adeguata disponibilità idrica, di energia elettrica, di sistemi di telecomunicazione, e alle caratteristiche e localizzazioni degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi.

In sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo dovranno essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale del PTP "Metodologia e criteri per la valutazione degli impatti sul paesaggio".

La progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate a servizi dovrà essere posta in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti saranno sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o di identificabilità culturale.

### **ART 33. AREE DI IMPIANTI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE**

Le suddette aree sono delimitate sulle tavole di piano del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia. A più completa specificazione sono indicate con i simboli II, V, VI, VII.

#### **DESTINAZIONI D'USO E ATTIVITA' AMMESSE**

Sono ammesse le destinazioni d'uso in atto e quelle ad esse funzionali.

Per le attività seguenti dovrà essere compiuta approfondita indagine sulla consistenza delle falde acquifere, al fine di dimostrare la sufficiente dotazione di acqua per le lavorazioni che si intendono im-

piantare: acciaierie, cartiere, rayon-viscosa, raffinazione dell'alluminio, produzione e raffinazione dello zucchero, fabbricazione di acetilene da metano e da virgin-nafta, fabbricazione di etilene, fabbricazione di gomme e fibre sintetiche.

Non sono ammesse le seguenti attività, salvo che le misure antinquinamento adottate siano giudicate adeguate dai competenti organi regionali contro l'inquinamento: produzione e raffinazione dello zucchero, lavorazione di finissaggio, tintura e pre-trattamenti, industria conciaria, fabbricazione macchine agricole per movimento terra e trivellatrici stradali, fabbricazione trattrici, autocarri, autovetture, chimica inorganica, fabbricazione acetilene dal metano, fabbricazione acetilene da carburo, rayon, saponi, nerofumo e fabbricazioni complementari petrolifere, lavorazioni derivate dal metano 1 e 2, fabbricazione detersivi, lavorazione derivato da cokeria e virgin-nafta, fabbricazione anticrittogamici, carta e cartone e carta di basso pregio, lavorazione del tabacco, fabbricazione di conserve ittiche, industria siderurgica tradizionale, siderurgia con forni elettrici, affinazione dell'acciaio, fonderia di seconda fusione, per usi propri e conto terzi, lavorazione minerali non ferrosi primari, fabbricazione semilavorati di piombo, zinco, rame e loro leghe, fabbricazione cemento calce gesso, prodotti ceramici per l'edilizia ed usi igienico-sanitari, policarburati, farmaceutici, pneumatici.

#### INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per le aree per impianti confermati nella loro ubicazione sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A1
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A A3/A
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B A3/B
- DEMOLIZIONE A4
- AMPLIAMENTO A5
- NUOVA COSTRUZIONE A6

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE E LE MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelli specificati nei relativi articoli delle presenti N.T.A.

Sono inoltre ammesse le opere di cui all'Art. 51 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

#### INDICAZIONI SPECIFICHE

Le recinzioni, salvo fili edilizi preesistenti, dovranno avere un arretramento minimo dal ciglio stradale di 1.50 m e per gli ingressi carrai l'arretramento, sempre dal ciglio stradale dovrà essere al minimo di 3.00 m.

L'intervento A6 sarà soggetto ai seguenti parametri edilizi:

- rapporto di copertura massimo:
  - costruibile: 40%
  - libera: 30%
  - a verde: 30%
- altezza massima ammissibile: 12.50 m; sarà consentita una maggiore altezza nel caso di comprovate necessità produttive
- piani fuori terra max. ammessi: 2
- distanze minime inderogabili:
  - da strade: 10.00 m
  - da confini: 5.00 m
  - da fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato antistante con un minimo di 10 m

La superficie utile dell'abitazione del titolare dell'azienda e del personale di custodia non potrà superare quella indicata dall'ART 32. delle presenti N.T.A.

Per gli interventi A6 sono da prevedere le seguenti attrezzature ove necessarie:

- strade di collegamento e accessi stradali o provinciali di sezione utile non inferiore a 8.00 m; l'accesso a tali strade potrà avvenire solo a mezzo di derivazioni;
- strade interne di servizio di sezione utile non minore a 6.00 m.;
- aree per parcheggi pari al 5% dell'area totale, in ogni caso 15 mq ogni 4 addetti, con un minimo di 150 mq disponibili;
- aree per servizi adeguate ai disposti dell'ART 32. delle presenti N.T.A.

Sono soggetti a convenzionamento, ai sensi dell'Art. 53 della L.R. n. 56/77 e s. m. i. gli interventi attraverso i quali l'azienda, cedendo i propri immobili, attua un programma di rilocalizzazione.

Gli interventi edilizi in tali aree dovranno attuati seguendo le prescrizioni della Relazione geologico tecnica.

Sono preferibili gli insediamenti di impianti produttivi industriali e artigianali che adottano procedure per una conduzione ecocompatibile dell'impresa, quali EMAS e ISO14001.

Ai fini di verificare l'incidenza e l'impatto ambientale dei nuovi insediamenti industriali sarebbe opportuno effettuare, da parte del Comune, il monitoraggio della qualità atmosferica delle aree prima dell'effettivo insediamento delle aziende.

Inoltre valgono le seguenti prescrizioni:

- nell'ambito dei piani esecutivi, le aree destinate a viabilità, sia interna sia pubblica, non sono computate ai fini del soddisfacimento degli standard;
- gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme sono razionalizzati, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su viabilità anche di III livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;
- la viabilità interna e la viabilità pubblica per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, sono dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;
- almeno il 10% delle superfici a servizi generali di comparto sono destinati a verde permeabile;
- in caso di stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, devono essere previsti spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature.

Si ribadisce che tutte le aree produttive devono essere dotate di sistema fognario che adduca ad un idoneo impianto di trattamento dei reflui.

Al fine di migliorare il risparmio idrico e perseguire una corretta gestione delle acque, gli interventi edilizi in tali aree adottano le migliori tecnologie disponibili in materia, anche in riferimento ai disposti del vigente D.G.P.R. 20/02/2006 n. 1/R "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne".

#### **ART 34. AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO**

Le aree destinate ad uso agricolo sono delimitate sulle tavole di piano con l'apposita simbologia.

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

a) sono ammesse le destinazioni d'uso in atto e le opere destinate alla residenza rurale con le relative pertinenze ed impianti tecnologici;

b) sono ammesse le infrastrutture, le strutture, le attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, con dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende agricole singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile. In sede di istruttoria della richiesta di permesso di costruire o in sede di Commissione Edilizia può essere richiesto il parere della Commissione Comunale Agricola per la verifica del corretto dimensionamento proposto in funzione dell'azienda agricola.

##### **INTERVENTI AMMESSI**

Gli interventi ammessi per l'esercizio dell'attività rurale delle AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO sono:

- |  |      |
|--|------|
| - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA | A1   |
| - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO    | A2   |
| - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A    | A3/A |
| - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B    | A3/B |
| - DEMOLIZIONE                            | A4   |
| - AMPLIAMENTO                            | A5   |
| - NUOVA COSTRUZIONE                      | A6   |

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e le MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelle specificate dai relativi articoli delle presenti N.T.A.

##### **INDICAZIONI SPECIFICHE**

Le recinzioni, salvo fili edilizi preesistenti, dovranno avere un arretramento minimo dal ciglio stradale di 1.50 m e per gli ingressi carrai l'arretramento dovrà essere al minimo di 3.00 m.

Le concessioni per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle L.R. 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
- ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 63/78 e successive modificazioni e integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'Art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata (a condizione che siano garantiti: l'esistenza in loco di una azienda agrico-

la, l'effettiva attività agricola, la tipologia edilizia, l'impegno a condurre i fondi con tecnica appropriata e l'impegno a compiere i lavori di manutenzione dei sentieri, delle strade agricole, dei fossi di regimazione delle acque con le tecniche naturali e dell'ingegneria naturalistica) e che hanno in proprietà il terreno necessario per raggiungere il minimo di 100 giornate lavorative calcolate secondo i disposti della L.R. 63/78 e successive modificazioni e integrazioni: in tal caso il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione secondo quanto disposto all'art. 7 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma del presente articolo;
- il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma;
- le sanzioni, oltre a quelle del successivo art. 69, per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

È consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcun permesso di costruire.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti:

- |  |   |
|--|---|
| a) terreni a colture protette in serre fisse:  | mc. 0,06 per mq.  |
| b) terreni a colture orticole o floricole specializzate:                                   | mc. 0,05 per mq.  |
| c) terreni a colture legnose specializzate:  | mc. 0,03 per mq.  |
| d) terreni a seminativo ed a prato:  | mc. 0,02 per mq.  |
| e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno<br>annessi ad aziende agricole: | mc. 0,01 per mq.<br>in misura non superiore a 5 ettari per<br>azienda         |
| f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali                            | mc. 0,001 per mq. per abitazioni non<br>superiori a 500 mc. per ogni azienda. |

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al 12° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g) del secondo comma del presente articolo, anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

È ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di permesso di costruire, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del comma 17° dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Analogamente, non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture e attrezzature, di cui alla lettera g) del 2° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., i terreni la cui capacità produttiva è

già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali.

Nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità di fabbricati ricompresi nella fascia di rispetto delle strade devono osservarsi le disposizioni di cui al 10 comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Gli edifici rurali ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto di cui al comma precedente potranno essere autorizzati ad aumenti di volume non superiore al 20% del volume preesistente, purché l'ampliamento in questione avvenga sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

Gli interventi A5 e A6 saranno soggetti ai seguenti parametri edilizi:

- volumetria massima ammissibile:

la densità fondiaria per le abitazioni rurali non può superare i limiti definiti dall'Art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. sopra riportati, e cioè:

a) Terreni a colture protette in serre fisse; 0.06 mc/mq

b) Terreni a colture orticole-floricole specializzate; 0.05 mc/mq

c) Terreni a colture legnose specializzate; 0.03 mc/mq

d) Terreni a seminativo o prato; 0.02 mc/mq

e) Terreni a bosco o coltivazione industriale legno; 0.01 mc/mq

f) Terreni a pascolo o prato-pascolo; 0.001mc/mq

Il volume edificabile per abitazioni rurali di cui al comma precedente sarà computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti; nel computo dei volumi realizzabili non saranno conteggiate le attrezzature e le infrastrutture, anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

Sarà ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice.

Per le aziende che insistono sui terreni di comuni limitrofi sarà ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo comune a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi 1000 mc di volume.

Gli indici di densità fondiaria si intenderanno riferiti alle colture in atto od in progetto; gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria saranno verificati dal comune in sede di rilascio di permesso di costruire senza che costituiscono variante al PRG.

Le classi di coltura in atto ed il progetto, documentati a norma del precedente comma, faranno parte integrante dell'atto di impegno di cui al presente articolo e l'inosservanza degli impegni assunti costituisce, al fine dell'applicazione delle sanzioni di cui all'Art. 69 della L.R. 56/77 e s.m.i., modifica di destinazione d'uso.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori dovrà risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare; tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori saranno destinati a "non aedificandi" ed evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Non saranno ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

- rapporto massimo di copertura:

costruibile:	50% della superficie fondiaria
- altezza massima ammissibile:	7.50 m; sarà consentita una maggiore altezza esclusivamente per comprovate necessità produttive
- piani fuori terra:	2
- distanze minime inderogabili: da strade:	se si tratta di aree esterne al Centro Abitato perimetrato di cui al Codice della Strada si applicano le distanze previste dal Codice della Strada; nel perimetro dei nuclei rurali la distanza di cui sopra è ridotta a 10 m o filo edilizio preesistente con un minimo di 1,5 m;
da confini:	5.00 m.; potranno sorgere a confine i fabbricati la cui altezza, misurata all'estradosso dell'ultima soletta di copertura, non superi i 3.00 m. Gli ampliamenti organici di edifici esistenti saranno regolati dal C.C. previo assenso del confinante; le nuove costruzioni potranno sorgere a distanza inferiore a 5 m, nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di atto pubblico o scrittura privata registrata;
da fabbricati:	10.00 m. salvo che per la costruzione di stalle, che dovranno sorgere in edifici indipendenti da edifici residenziali e distanti da essi in misura radiale non inferiore a 100 m, elevati a 200 m per le porcilaie. Gli ampliamenti organici di edifici esistenti saranno regolati dal C.C., previo assenso del confinante.

#### INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per il patrimonio edilizio esistente non destinato all'esercizio dell'attività rurale o per gli edifici abbandonati sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A1
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A A3/A
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B A3/B
- AMPLIAMENTO A5

Ai sensi della L.R. 9/2003 si intendono per rustici i manufatti edilizi esistenti realizzati anteriormente al 1° settembre 1967 delimitati da tamponamenti individuati a catasto terreni o edilizio urbano ed utilizzati a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza o di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dai vigenti regolamenti e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti (sono esclusi i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato)

I suddetti interventi di recupero sono consentiti purché gli edifici interessati:

- a) risultino legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della L.R. 9/2003, fatto salvo quanto stabilito al comma precedente;
- b) siano serviti dalle opere di urbanizzazione primaria e, in particolare, siano reperiti spazi sia a parcheggio privato, in quantità non inferiore a quella prevista per le nuove costruzioni dall'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modificazioni, sia a parcheggio pubblico, ai sensi dell'articolo 21 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), come da ultimo modificato dall'articolo 7 della legge regionale 12 novembre 1999, n. 28; è facoltà dei comuni di ammettere la monetizzazione del parcheggio pubblico in base ai costi correnti di esproprio applicati all'interno delle singole aree, sempreché il dimensionamento della dotazione esistente risulti sufficiente anche per il nuovo carico insediativo;
- c) non siano situati in aree definite a rischio idrogeologico ed idraulico, individuate negli strumenti di pianificazione sovraordinata di settore o dai piani regolatori generali comunali; i comuni, nell'ambito delle competenze attribuite dall'articolo 6 della L.R. 9/2003, possono escludere dall'applicazione della presente legge parti del territorio comunale classificate a pericolosità rilevante negli studi geomorfologici ed idraulici a supporto degli strumenti urbanistici.

Il recupero dei rustici non serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, può essere consentito a condizione che i fabbricati siano in possesso dei servizi in forma diretta e autonoma, nei termini previsti dalle vigenti normative di settore.

Nel caso di rustici serviti da strade classificate vicinali l'autorizzazione al recupero a fini abitativi e'

subordinata all'impegno di concorrere alla relativa manutenzione sulla base della normativa vigente.

Il recupero e' soggetto a permesso di costruire.

Per le altezze interne dei locali oggetto di recupero si rimanda alla normativa relativa alle aree ed al Regolamento Edilizio Comunale; devono inoltre essere rispettate le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dalla normativa vigente e le norme sulle distanze, in particolare sulle distanze tra fabbricati.

Nel caso di rustici ubicati su terreni in pendenza sistemati a terrazzamenti con muri di sostegno, le norme regolamentari sulle distanze dai confini e dagli altri fabbricati sono sempre derogate se dal progetto di recupero il punto più alto del solido emergente posto a valle risulta a quota inferiore del punto più basso del coronamento del muro di sostegno posto a monte; la misura e' effettuata limitatamente alla parte in cui i manufatti si fronteggiano.

Il rapporto di copertura riferito alle superfici dell'edificio principale ed alle superfici oggetto di recupero non può superare il 40 per cento per ogni singolo lotto.

Il recupero di edifici rustici agricoli, realizzati anteriormente al 1° settembre 1967, avviene nel rispetto delle tipologie preesistenti e con l'uso di materiali tradizionali e compatibili con quelli originari.

I capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato possono essere recuperati non a destinazione residenziale, ma solo come magazzini o depositi.

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e le MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelle specificate dai relativi articoli delle presenti N.T.A.

#### INDICAZIONI SPECIFICHE

Le recinzioni, salvo fili edilizi preesistenti, dovranno avere un arretramento minimo dal ciglio stradale di 1.50 m e per gli ingressi carrai l'arretramento dovrà essere al minimo di 3.00 m.

In particolare per gli interventi A5 bisognerà osservare i seguenti PARAMETRI EDILIZI:

- |   |  |
|---|--|
| - volumetria ammissibile:                     | 20% del fabbricato residenziale da ampliare con un massimo di 300 mc; 75 mc sono comunque consentiti;  |
| - rapporto massimo di copertura:              | la superficie coperta dell'ampliamento, sommata alla superficie coperta dei fabbricati esistenti, non potrà superare il 50% della superficie fondiaria;  |
| - altezza massima ammissibile:                | 7.50 m e comunque non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti;   |
| - piani fuori terra:                          | 2 e comunque non superiori a quella degli edifici residenziali circostanti;  |
| - distanze minime inderogabili:<br>da strade: | se si tratta di aree esterne al Centro Abitato perimetrato di cui al Codice della Strada si applicano le distanze previste dal Codice della Strada; nel perimetro dei nuclei rurali la distanza di cui sopra è ridotta a 10 m o filo edilizio preesistente con un minimo di 1,50 m; per le strade vicinali di sezione inferiore a 5.00 m l'arretramento minimo dal centro strada sarà di 3.00 m. |
| da confini:                                   | 5.00 m; i fabbricati di altezza misurata all'estradosso dell'ultima soletta di copertura non superiore a 3.00 m potranno sorgere a confine. Gli ampliamenti organici di edifici esistenti saranno regolati dal C.C., previo assenso confinante.  |
| da fabbricati:                                | 10.00 m; gli ampliamenti organici di edifici esistenti saranno regolati dal C.C., previo assenso del confinante.   |

I soggetti che, pur non essendo compresi fra i casi di cui al comma 3, art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i., sono proprietari di appezzamenti di terreno costituenti un unico corpo di superficie minima 2.000 m<sup>2</sup>, potranno costruire un locale, vincolato con atto pubblico al sopraccitato terreno, per il ricovero delle attrezzature agricole o comunque per lo svolgimento dell'attività, con le seguenti caratteristiche:

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| - superficie coperta massima:   | 25 m <sup>2</sup> ;  |
| - altezza massima:              | 2,50 m;  |
| - distanze minime inderogabili: | quelle di cui al presente articolo                                   |
| - aperture:                     | sono consentite al massimo due aperture: un portone ed una finestra. |

I suddetti fabbricati per ricovero attrezzi dovranno essere realizzati con i materiali e le tipologie costruttive tipici della tradizione locale.

**Gli edifici residenziali siti in area agricola, o con parte del lotto di pertinenza in area agricola, potranno essere dotati della seguente pertinenza:**

- **tettoia, nel rispetto del rapporto di copertura e comunque di superficie coperta non superiore a **50** 40 m<sup>2</sup> per unità immobiliare.**

**Per "tettoia" si intende una costruzione o struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici; la tettoia può essere:**

- **libera su tutti i lati;**
- **libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato da questo obiettivamente distinta dal punto di vista morfologico, tipologico e strutturale, dal quale può avere anche accesso diretto.**

***Per le suddette tettoie dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:***

- ***altezza massima inferiore a 2,70 m;***
- ***tipologia del manufatto e della copertura coerenti con la tradizione locale (coppi, intonaci a calce, mattoni, legno, ecc.);***
- ***nel caso in cui non siano posizionate sullo stesso lotto dell'abitazione del proprietario, il lotto di pertinenza non dovrà essere inferiore a 3.000 m<sup>2</sup>;***
- ***in caso di lotto libero, non potrà essere posizionato sul confine, ma ad una distanza non inferiore a 5 m;***
- ***trattandosi di fabbricati accessori, potranno essere concesse esclusivamente se a servizio di abitazioni residenziali esistenti, con obbligo di stipula di atto di vincolo pertinenziale;***
- ***le costruzioni non saranno ammesse in aree geologiche inidonee o interessate dalla presenza di vincoli che comportino l'inedificabilità;***
- ***tali disposizioni potranno essere applicate esclusivamente agli edifici residenziali i cui lotti di pertinenza siano posti in area agricola;***
- ***potranno essere ammesse esclusivamente nei casi di comprovata impossibilità ad utilizzare a tale destinazione rustici o comunque fabbricati esistenti o parte degli stessi, opportunamente documentata in sede autorizzatoria;***
- ***dovranno essere adottate le stesse tipologie del fabbricato principale (al fine di garantire un inserimento armonico dell'intervento) e collegate funzionalmente con lo stesso;***
- ***al fine di tutelare e salvaguardare il territorio agricolo e di limitare un immotivato consumo di suolo, per le aree dislocate in area agricola (oltre alle prescrizioni di cui ai punti precedenti), le nuove costruzioni saranno ammesse esclusivamente in lotti già compromessi da edificazione senza possibilità di occupare nuovi lotti attualmente liberi.***

***In casi di tettoie addossate dovrà essere rispettato, per i locali abitativi, il fattore di luce medio diurno di cui al D.M. 5 luglio 1975 per quanto riguarda l'illuminazione naturale degli stessi.***

Gli interventi edilizi in tali aree dovranno attuati seguendo le prescrizioni della Relazione geologico tecnica.

Nelle aree per AGRICOLE è fatto obbligo, ai sensi del 7° comma, art 27, LR. 56/77 smi, di piantumazioni, lungo tutto il perimetro delle aziende agricole, di essenze arboree di alto fusto e arbustive autocotone, al fine di integrare correttamente le previsioni urbanistiche con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti e con funzione altresì di mitigazione dell'impatto ambientale.

In relazione alla tipologia edilizia che si intende adottare è necessario porre particolare attenzione al manuale "Il recupero degli edifici rurali" edito dalla Provincia di Asti in collaborazione con la Regione Piemonte.

Il territorio comunale di Vaglio Serra è ricompreso, nella Tavola 03 del PTP, parte in area protetta esistente (Riserva Naturale Speciale della Val Sarmassa, per la quale valgono i disposti dell'art. 20 delle presenti NTA) e parte in area boscata del territorio quale Suolo produttivo di pianura di cui all'art. 23 comma 2.1 del PTP.

Nei suddetti suoli produttivi di pianura gli interventi previsti devono:  
limitare in via prioritaria la compromissione o riduzione delle loro superfici e/o capacità produttive;  
condizionare le trasformazioni di tali suoli, quando comportino la compromissione o la riduzione delle loro superfici e/o capacità produttive, alla valutazione circa la presenza e/o assenza di alternative prati-

cabili, circa il bilancio delle trasformazioni sotto i profili economico, ambientale e sociale, nonché circa la necessaria dotazione e localizzazione di servizi pubblici, di pubblica utilità e di uso collettivo.

L'edificazione nelle aree destinate ad uso agricolo dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indirizzi:  
gli edifici sono posti al margine o al di fuori delle porzioni di territorio omogeneo oggetto di effettiva coltura specializzata;

gli edifici hanno dimensioni, in superficie ed altezza, compatibili con l'ambiente in cui sono inseriti;  
sono utilizzate e recuperate in via prioritaria le strutture edilizie esistenti;

gli ampliamenti e le nuove edificazioni necessarie alla pratica produttiva agricola e di trasformazione dei prodotti agricoli sono integrati in modo armonico con le strutture esistenti.

## **ART 35. INSEDIAMENTI COMMERCIALI PER LA VENDITA AL DETTAGLIO SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DI CUI AL D. LGS. 114/1998**

### FINALITA' ED AMBITO DI APPLICAZIONE

Indipendentemente da quanto normato nel presente articolo, devono essere comunque osservate le disposizioni della vigente legislazione regionale sul commercio (si veda in tal senso la L.R. 28 del 12/11/99).

Il PRG regola gli insediamenti nei quali si struttura la rete distributiva del commercio per la vendita al dettaglio con finalità di riequilibrio e sviluppo del settore ai sensi dell'art. 1, comma 3°, titolo I e art. 6, comma 2, titolo III del D. Lgs. 114/98.

Le norme del presente titolo si applicano esclusivamente agli insediamenti in cui sono esercitate forme di vendita al dettaglio, di cui all'art. 4, comma 1°, lettere d), e), f) e g del titolo I del D. Lgs. 114/98, con l'esclusione di quelle di cui alla lettera h) e del comma 2 e 3 dello stesso articolo, nonché di quelle relative a vendita di servizi.

### DEFINIZIONI

Ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 114/98, la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituiscono superficie di vendita:

- quella di reparti specificatamente destinata ad esposizione di merci, non immediatamente prelevabili e/o consegnabili, con ingombro superiore a 0,25 m<sup>3</sup>, misurato al lordo dell'imballo;
- quella riservata a percorsi, strade interne, nonché a collegamenti verticali, che garantiscono l'accessibilità a più esercizi commerciali anche quando fra loro integrati da servizi comuni;
- quella esterna all'area di vendita ed antistante vetrine e casse;
- quella destinata a depositi, magazzini, lavorazioni, uffici e servizi.

Costituisce esposizione la superficie, facente parte anche di esercizi commerciali, purché delimitata fisicamente, destinata a prodotti e/o merci non prelevabili, campionate in un unico esemplare con esclusione di qualsiasi forma di immagazzinaggio anche di giro, presidiate da personale addetto ed accessibile al pubblico in condizioni di sicurezza; quando funzionale ad attività di vendita al dettaglio in esercizio privo di attribuzione di superficie di vendita o collegata ad esercizio di vicinato, all'esposizione è assegnata una superficie di vendita virtuale pari al 25% della sua superficie utile netta fino a 1000 m<sup>2</sup> da sommare ad un ulteriore 5% per le quote eccedenti tale limite quando merci e/o prodotti trattati abbiano ingombro inferiore a 0,25 m<sup>3</sup>, al lordo di imballo.

L'offerta commerciale è il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale e si articola in alimentare, extra alimentare e mista.

La superficie di vendita, l'offerta commerciale e la relativa comunicazione, ai sensi dell'art. 7 del D. Lgs. 114/89 o autorizzazione commerciale rilasciata a i sensi degli artt. 8 e 9 del D. Lgs. 114/98 e L. 426/71, identificano l'esercizio commerciale e la destinazione d'uso dell'immobile in cui è insediato anche ai fini della conformità urbanistica.

Sono esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita al dettaglio inferiore a 150 m<sup>2</sup>.

Sono medie strutture di vendita gli esercizi commerciali con superficie di vendita al dettaglio compresa tra 151 mq e 1500 mq, anche organizzati in forma di Centro Commerciale.

Sono supermercati, superette o discount le strutture di cui al punto precedente gestite a libero servizio, la cui offerta sviluppa un assortimento completo di prodotti alimentari, anche freschi, integrati da offerta extralimentare di grande consumo.

Sono grandi strutture di vendita gli esercizi commerciali con superficie di vendita al dettaglio superiore a 1500 mq, anche organizzati in forma di Centro Commerciale.

Sono ipermercati le strutture di cui al punto precedente gestite a libero servizio, la cui offerta sviluppa un assortimento completo di prodotti alimentari, anche freschi, integrati da offerta extralimentare di grande consumo che interessa la superficie di vendita fino al 50% del suo totale.

Sono Centri Polifunzionali le strutture unitarie destinate ad una pluralità di servizi diversi dall'attività di vendita al dettaglio, in cui sono insediati anche uno o più esercizi di vicinato.

Sono Centri Commerciali le strutture fisico-funzionali a specifica destinazione, concepite unitariamente per strutturare con spazi e servizi in comune, un insieme di singoli esercizi commerciali al dettaglio in rapporto alla visibilità di accesso, ai parcheggi, all'integrazione con servizi di vario genere e dimensione, privati e pubblici.

#### CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

Ai sensi dell'articolo 12 della deliberazione C.R. n. 563 – 13414 come integrata e modificata dalla D.C.R. 59-10831 del 24 marzo 2006, le zone attuali e potenziali di insediamento delle attività commerciali, ai fini dell'applicazione della normativa regionale, individuate in funzione del livello di aggregazione spaziale degli esercizi commerciali e del rapporto con il sistema delle residenze, si distinguono in:

- a) addensamenti commerciali: costituiti da porzioni del territorio urbano o extraurbano, zone percepite come omogenee e unitarie, che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nelle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi;
- b) localizzazioni commerciali urbane non addensate ed urbano periferiche non addensate: sono singole zone di insediamento commerciale, urbane e urbano-periferiche, esistenti o potenziali, non costituenti addensamento commerciale così come definito alla lettera a) ed all'articolo 13 della deliberazione regionale sopra richiamata.

Nel territorio comunale viene individuato l'addensamento commerciale A1: si tratta infatti dell'ambito commerciale di antica formazione, sviluppatosi spontaneamente intorno al fulcro (piazza principale, chiesa, municipio) del territorio comunale e caratterizzato dalla presenza di alcune attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale.

Eventuali altre localizzazioni potranno essere riconosciute in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003; il suddetto riconoscimento avverrà mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui ai prospetti 4 e 5 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 senza alcuna possibilità di deroga.

#### COMPATIBILITÀ TERRITORIALE DELLO SVILUPPO

La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive è delineata nella tabella seguente, relativa alle zone di insediamento commerciale riconosciute nel comune di Vaglio Serra.

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

G-CC3	12001-18000	NO
G-CC4	>18000	NO
A1 = Addensamenti storici rilevanti		

### INDIVIDUAZIONE DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

Le attività commerciali si dovranno svolgere nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati dai comuni ai sensi dell'articolo 24 L.R. 56/1977 e s.m.i. e del Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137.

FABBISOGNO DI PARCHEGGI E STANDARD RELATIVI AD INSEDIAMENTI COMMERCIALI E AD ALTRE ATTIVITÀ PRESENTI NELL'AREA

Ai sensi del comma 2, art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i., come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della L.R. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 e dei commi 4 e 6 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003; la restante quota può essere reperita in aree private.

Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della L.R. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio, da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate. La realizzazione in una zona di insediamento commerciale di una multisala cinematografica, di cui all'articolo 3, commi 5 e 6 del decreto ministeriale 29 settembre 1998, n. 391 (Regolamento recante disposizioni per il rilascio di autorizzazione per l'apertura di sale cinematografiche, ai sensi dell'articolo 31 della legge 4 novembre 1965, n. 1213, e successive modificazioni), determina un fabbisogno aggiuntivo a quello derivante dall'applicazione del comma 2 pari ad 1 posto auto ogni 10 mq di superficie utile lorda di pertinenza della suddetta multisala cinematografica.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella di cui all'art 26 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 che viene di seguito riportata.

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05(S - 400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S - 900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S - 1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S - 2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S - 4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE 1	DA 1501 O 2501A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S - 900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC2		

G-CC3	FINO A 18000	NCC = (N+N')x1,5 (***)
G-CC4	OLTRE 18000	
<p>(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.</p> <p>(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.</p> <p>(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.</p> <p>N' è uguale a 0,12 x S', dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.</p>		

#### VERIFICHE DI IMPATTO AMBIENTALE E SULLA VIABILITA'

Ai sensi dell'art. 27 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 l'analisi, la valutazione e la verifica di impatto sulla viabilità previste all'articolo 26 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 devono essere altresì estese a verifiche di compatibilità ambientale.

L'approvazione di progetti relativi a centri commerciali con superficie di vendita superiore a 1500 mq e a grandi strutture di vendita, nonché il rilascio delle autorizzazioni commerciali per nuove aperture, trasferimenti ed ampliamenti anche nell'ambito di riutilizzazione di edifici esistenti quando interessino equivalenti tipologie e superfici di vendita, sono subordinati a valutazione d'impatto ambientale e sulla viabilità.

I progetti devono essere accompagnati da idoneo studio di impatto sulla viabilità dell'area, da studi di dettaglio dei nodi, con verifica funzionale degli stessi per un'adeguata organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli di immissione sulla rete stradale interessata, in funzione della classe di appartenenza dei singoli tronchi, della capacità degli stessi e dei previsti livelli di servizio. In particolare devono essere considerati:

1. il movimento indotto di veicoli commerciali e le relative problematiche di carico e scarico, specialmente se comportano la sosta su suolo pubblico, che deve essere regolamentata;
2. il movimento indotto di vetture private, calcolato assumendo convenzionalmente un flusso viario, in ora di punta, pari al valore ottenuto applicando i parametri della tabella che segue, dove C è il fabbisogno dei posti parcheggio complessivo nelle zone di insediamento conforme all'articolo 25 ed F è il flusso viario da considerare sia in entrata sia in uscita:

C	F
Fino a 1.000 posti auto	$F = 1,2xC$
Più di 1.000 posti auto	$F = 1.200 + 0,65 (C - 1.000)$

3. il traffico ordinario, assumendo il maggior valore (depurato dalle stagionalità) stimato tra le ore 18 e le ore 19 del venerdì e sabato;
4. l'organizzazione e la portata degli accessi.

Lo studio dell'impatto sulla viabilità nel caso di richiesta di nuove autorizzazioni per strutture di vendita, di cui al comma 1 del presente articolo, non deve rappresentare un ostacolo alla modernizzazione del sistema distributivo, ma deve contribuire a renderla possibile.

Devono, quindi, essere dimostrate:

1. La qualità del servizio, attraverso la stima dei tempi di attesa e della lunghezza delle code in accumulo;
2. Le soluzioni progettuali che rendono ammissibile l'insediamento commerciale, attraverso il controllo e la correzione delle esternalità negative, ovvero la correzione dei costi sociali del nuovo insediamento, quali la congestione del traffico, l'inquinamento e la desertificazione dei centri urbani e delle aree montane e rurali.

Lo studio di impatto ambientale deve comprendere anche la verifica e le conseguenti proposte di iniziative aventi lo scopo di promuovere la formazione di spazi pubblici collettivi in prossimità delle medie e grandi strutture di vendita.

#### CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE E DESTINAZIONE D'USO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO

La destinazione d'uso commerciale per la vendita al dettaglio è articolata ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettere d), e) ed f) del D. Lgs. 114/98, nonché nelle classificazioni tipologiche di cui ai successivi commi del presente articolo.

Gli esercizi di vicinato con offerta alimentare, mista o extra-alimentare configurano una tipologia autonoma nella classificazione delle strutture distributive quando insediati in tipologie edilizie a prevalente destinazione d'uso diversa da quella commerciale o in centri polifunzionali, e l'unità immobiliare in cui è ricavata la superficie di vendita inferiore a 150 mq è fisicamente delimitata da partizioni murarie, dotata di servizi e magazzini propri ed autonomi.

Le medie strutture di vendita sono classificate:

1. con offerta alimentare e/o mista con superficie di vendita da mq. 151 a mq. 1500
2. con offerta extralimentare con superficie di vendita da mq. 151 a mq. 2500
3. centri commerciali con superficie di vendita da mq. 151 a mq. 1500

Le grandi strutture di vendita sono classificate:

1. con offerta mista con superficie di vendita superiore a mq. 1500
2. con offerta extralimentare con superficie di vendita superiore a mq. 2500
3. centri commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 1500

La superficie di vendita, misurata in metri quadri netti, deve essere specificatamente identificata dalle partizioni murarie e distinta nelle planimetrie allegate agli atti autorizzativi dalle altre superfici (servizi, depositi/magazzini, uffici, esposizioni, distribuzione) che concorrono alla determinazione della superficie lorda di pavimento e che devono a loro volta essere specificatamente identificate funzionalmente. Anche quando relativa a diverse tipologie di strutture distributive di cui al precedente comma, la superficie di vendita di centri commerciali o ipermercati/supermercati con galleria di negozi, è equivalente alla somma dei singoli esercizi commerciali in esso presenti.

E' consentito variare la distribuzione delle superfici come originariamente identificate negli atti autorizzativi, purché non venga quantitativamente aumentata la superficie di vendita, fatta salva la necessità di provvedere alle preventive comunicazioni o di richiedere le necessarie autorizzazioni comunali; non è in ogni caso considerato variante sostanziale alla quantità di superficie di vendita l'incremento che non determina fabbisogno aggiuntivo di posti auto.

**AMMISSIBILITA' DELL'INSEDIAMENTO DELLE STRUTTURE DI VENDITA AL DETTAGLIO NELLE AREE DEL PRG**

Gli esercizi di vicinato, fino a 150 mq, possono essere aperti ovunque vi sia destinazione d'uso commerciale; le medie strutture, quindi con superficie di vendita da 151 a 1500 mq, e le grandi strutture, oltre i 1501 mq di superficie di vendita, possono essere aperte solo all'interno di addensamenti e localizzazioni commerciali, rispettando la tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo riportata al comma 20.

Inoltre, per le grandi strutture di vendita valgono i seguenti criteri:

- o nell'ambito delle procedure autorizzative o concessorie, il Comune di Vaglio Serra si confronta con i Comuni i cui territori sono confinanti in modo da valutare i reciproci effetti diretti o indotti dell'insediamento nei confronti della rete distributiva locale;
- o sono stabilite disposizioni atte a favorire:
  - o la destinazione di superfici di vendita alla commercializzazione dei prodotti tipici o locali;
  - o la destinazione di superfici di vendita alla rilocalizzazione di attività legate alla rete distributiva locale;
  - o i servizi di ordinazione a distanza e di consegna domiciliare alle famiglie residenti presso i nuclei o centri abitati sprovvisti di rete distributiva locale;
- o la progettazione architettonica degli interventi, si pone in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti sono sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale.

**CONTESTUALITA' DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI E DELLE CONCESSIONI EDILIZIE.**

Le condizioni per il rilascio del permesso di costruire sono dettate dall'art. 26 e dall'art. 48 della L.R. 56/77 s.m.i., come riportato nel seguito.

Il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie relative all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a mq 1.500 è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D. Lgs. 114/1998, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq 4.000. Negli altri casi il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie è subordinato alle norme e prescrizioni di cui ai commi seguenti.

Nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento compresa tra mq 4.000 e mq 8.000, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'articolo 49, quinto comma, della L.R. 56/77 e s.m.i. ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indiriz-

zi ed ai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del D. Lgs. 114/1998.

Nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento superiore a mq 8.000, il rilascio del permesso di costruire è subordinato a preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del D. Lgs. 114/1998.

Nei casi previsti dai commi sesto, settimo e ottavo dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i., nel permesso di costruire, nella convenzione o atto di impegno unilaterale che disciplinano l'intervento, sono precisate:

- a) la superficie utile lorda e la superficie lorda di pavimento dell'insediamento commerciale;
- b) la superficie di vendita ripartita per tipologia di strutture distributive limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita;
- c) le superfici a magazzino e deposito;
- d) le superfici destinate alle attività accessorie;
- e) le superfici destinate ad altre attività, ad esempio artigianali, di servizio;
- f) le superfici destinate ai servizi pubblici (parcheggi e verde pubblici) a norma dell'articolo 21;
- g) le superfici destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi previsti dai citati indirizzi e criteri;
- h) i parcheggi privati ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale), le superfici destinate a carico e scarico merci, nonché ogni altro ulteriore elemento previsto dai citati indirizzi e criteri.

Nei casi di superficie lorda di pavimento superiore a mq. 4.000, nella convenzione devono essere adeguatamente dettagliate le soluzioni che risolvono i problemi di impatto con la viabilità e deve essere definita l'attribuzione dei relativi costi di realizzazione.

L'ampliamento della superficie lorda di pavimento originaria o la modifica delle destinazioni d'uso, tipizzate al nono comma, comporta l'acquisizione dell'autorizzazione regionale, la revisione della convenzione o dell'atto di impegno unilaterale e dello strumento urbanistico esecutivo solo quando le variazioni superino il 10 per cento della superficie utile lorda di pavimento originaria, salvo che, per via di successivi ampliamenti, si superino i limiti di cui ai commi settimo e ottavo dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per gli esercizi di vicinato il rilascio di concessioni o autorizzazioni edilizie è consentito nel rispetto delle presenti norme.

Il rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione di strutture adibite ad attività commerciali è subordinato alle seguenti disposizioni:

- verifica della sostenibilità delle nuove previsioni insediative commerciali anche in riferimento all'aumento del fabbisogno idrico e allo smaltimento delle acque bianche e nere, al fine di garantire l'efficienza del sistema idrico e fognario, sia esistente che in progetto;
- verifica della portata dei ricettori finali sulla base del bilancio idrico definito dai piani di settore vigenti. In caso di aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo, una verifica più puntuale può essere demandata allo strumento stesso;
- salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici sia privati, utilizzano prioritariamente sistemi di pavimentazioni semipermeabili;
- gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme sono razionalizzati, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità anche di II° e III° livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;
- la viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, sono dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;
- almeno il 10% delle superfici a servizi generali di comparto è destinato a verde permeabile;
- almeno il 10 % della superficie fondiaria dei lotti é destinata a verde privato di lotto, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada;
- in caso di stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime sono previsti spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature;
- devono essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale del PTP "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IM-

PATTI SUL PAESAGGIO”;

- la progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate alla realizzazione di strutture commerciali si pone in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti sono sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale.

## ALTRE DESTINAZIONI D'USO

### ART 36. AREE A VERDE PRIVATO

Le AREE A VERDE PRIVATO dovranno essere mantenute allo stato attuale in maniera decorosa: sono consentite solo quelle operazioni che maggiormente possano valorizzare l'ambiente, come la sistemazione a giardino o a parco degli attuali orti e vigne; sarà consentito l'inserimento di opere quali attrezzature private sportive come piscine, campi da tennis, bocce, ecc. Tali infrastrutture ricreative sono da intendersi private ed accessorie alla residenza e ad essa commisurate, per cui saranno ad uso esclusivo della residenza della quale essi sono pertinenza.

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

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

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

Le aree a verde privato sono inedificate e inedificabili e considerate aree agricole speciali di tutela ambientale dell'edificato e devono essere mantenute allo stato attuale in maniera decorosa; tali aree non possono costituire alcun titolo di attesa edificatoria né sotto il profilo progettuale urbanistico né per eventuali diritti acquisiti.

### ART 37. AREE TURISTICO ALBERGHIERE (T.A.)

Le aree TURISTICO ALBERGHIERE sono delimitate sulle tavole di piano del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia (e TA3).

#### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Impianti strettamente legati alla destinazione di area quali strutture alberghiere, sale da ballo, impianti sportivi e per il tempo libero, ecc.

#### INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per le aree T.A. sono:

- |  |      |
|--|------|
| - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA | A1   |
| - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO    | A2   |
| - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A    | A3/A |
| - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B    | A3/B |
| - AMPLIAMENTO                            | A5   |
| - NUOVA COSTRUZIONE                      | A6   |

Sono inoltre ammesse le operazioni di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), v), dell'Art. 51 della L.R. n. 56/77 e s. m. e i.

#### INDICAZIONI SPECIFICHE

Gli interventi di NUOVA COSTRUZIONE A6 potranno essere attivati solo a seguito di adozione di S.U.E.

Per la durata del P.R.G. non si potrà aumentare la capacità ricettiva al di sopra di 18 stanze complessive.

Gli interventi saranno soggetti ai seguenti PARAMETRI EDILIZI:

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| - rapporto massimo di copertura:     |  |
| costruibile                          | 20%  |
| libera                               | 40%  |
| a verde                              | 40%  |
| - altezza massima ammissibile:       | 7.50 m   |
| - piani fuori terra massimi ammessi: | 2  |
| - distanze minime inderogabili:      |  |
| da strade:                           | 6.00 m   |
| da confini:                          | 5.00 m; I bassi fabbricati, eventualmente previsti, potranno sorgere al confine, nel rispetto del C.C., purché l'altezza misurata all'estradosso della soletta di copertura non superi i 3.00 m dall'originario piano di campagna; |
| da fabbricati:                       | 10.00 m; le pareti non finestrate potranno sorgere a confine, salvo diritti di terzi e nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di atto pubblico o scrittura privata registrata.                      |

Nell'area TA3 è ammessa la realizzazione di un ampliamento, con mantenimento del filo edilizio esi-

stente, in misura non superiore al 50% della volumetria esistente, con rapporto di copertura massimo pari ad 1/3 ed altezza massima pari a 7,50 m.

Nelle aree TA dovranno essere cedute o assoggettate all'uso pubblico le seguenti aree:

- superficie pari al 100% della superficie eventualmente destinata a ristorante;
- superficie pari a 18 m<sup>2</sup> ad ospite insediabile (ottenuti dividendo per 100 la volumetria delle camere)

Gli interventi edilizi in tali aree dovranno attuati seguendo le prescrizioni della Relazione geologico tecnica.

### **ART 38. AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA'**

Il P.R.G. indica nelle tavole di piano le AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA'.

I tracciati viari in progetto potranno subire modificazioni senza che le stesse richiedano adozione di variante al P.R.G. in sede di progettazione esecutiva se le stesse rimarranno all'interno dell'area che le fasce di rispetto delimitano, o in sede di S.U.E.

Nella realizzazione degli interventi che il P.R.G. e sue eventuali varianti prevedono i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti, ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove previste, e dovranno rispettare le caratteristiche dimensionali definite dal D.M. delle Infrastrutture e dei Trasporti del 05.11.2001.

### **ART 39. AREE DI RISPETTO**

#### **AREE DI RISPETTO PER LE STRADE**

Nelle fasce di rispetto a protezione dei nastri ed incroci stradali di cui al D.M. 1404/68 ed individuate sulle tavole di piano nelle ZONE AGRICOLE è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; saranno ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici e privati; sarà altresì ammessa:

- la costruzione, a titolo precario, di impianti per la distribuzione del carburante;
- la costruzione di impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi di cui all'ART 24. delle presenti N.T.A.;
- l'ampliamento di edifici esistenti che dovrà avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare e con le modalità dell'area a cui gli edifici appartengono;
- la costruzione di recinzioni con le seguenti prescrizioni.

All'interno delle aree urbanizzate ed urbanizzande, nei confronti delle strade comunali o private di pubblico passaggio, le recinzioni potranno essere costruite ad una distanza minima inderogabile di mt. 1,50 dal ciglio stradale o al filo edilizio preesistente.

Lungo le strade statali o provinciali, all'interno dei perimetri urbanizzati o urbanizzandi, le recinzioni dovranno essere costruite ad una distanza minima di mt. 1,50 dal ciglio stradale; tali opere sono comunque subordinate al preventivo nulla-osta degli enti proprietari delle suddette strade.

Al di fuori delle suddette aree urbanizzate o urbanizzande le recinzioni dovranno essere costruite a una distanza non inferiore a 3 m se realizzate con muro pieno, oppure a confine o a distanza di 1,50 m, previa assenso dell'ente proprietario della strada, qualora le recinzioni vengano realizzate con semplice rete posta su cordolo in calcestruzzo di altezza massima 0,50 m da terra.

#### **AREE DI RISPETTO PER I CIMITERI**

**Ai fini del rispetto delle disposizioni sanitarie in materia (art. 338 del R.D. 27/7/1934 n. 1265 e della L. 166/2002) e dell'art. 27 commi 5, 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater, 6 quinquies della L.R. 56/77 smi, i cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 m dal centro abitato, così come definito dall'art. 12, comma 2, numero 5 bis, della L.R. 56/77 smi, e tali fasce di rispetto cimiteriale non possono essere inferiori a 200 m dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti. E' fatto pertanto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di 200 m dall'impianto cimiteriale, salvo eventuali riduzioni ai sensi del comma 6 bis, confermate dal parere formale della competente ASL e comunque non oltre il limite inderogabile dei 50 m, per consentire l'ampliamento dei cimiteri o la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico.**

**Nell'area di rispetto cimiteriale suddetta è consentita la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre. Inoltre, per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per**

**cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 3 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380**

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

~~Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria A1, il restauro e risanamento conservativo A2 e la ristrutturazione edilizia A3/A, senza incrementi di volume.~~

~~L'ampiezza della fascia di rispetto del Cimitero è fissata in m. 150.~~

~~AREE DI RISPETTO DI SPONDE DEI LAGHI DEI FIUMI DEI TORRENTI E DEI CANALI.~~

~~Lungo le sponde dei fiumi, dei torrenti, nonché dei canali e dei laghi artificiali, è vietata ogni nuova edificazione, oltrechè le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità dal limite del demanio o, in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita di almeno:~~

- ~~1) 100 m. per fiumi, torrenti e canali non arginati;~~
- ~~2) 25 m. dal piede esterno degli argini maestri per fiumi, torrenti e canali arginati.~~

~~Le norme suddette non si applicano negli abitati esistenti, e comunque nell'ambito delle aree del presente P.R.G., se difesi con adeguate opere di protezione.~~

~~Dalle sponde dei corsi d'acqua, per una profondità di m 150 vanno rispettati i disposti di cui alla Legge 431/85.~~

~~AREE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI.~~

~~Per le linee di alta tensione è disposta una fascia di rispetto non inferiore a 18 metri per lato, misurata dalla proiezione sul terreno del cavo esterno, fatte salve le dimensioni maggiori o minori dovute in rapporto alla tensione trasportata, conformemente al D.P.C.M. 08/7/03.~~

~~IMPIANTI PER LA TELEFONIA MOBILE E LA TELERADIODIFFUSIONE~~

~~La localizzazione sul territorio comunale degli impianti a servizio della telefonia mobile e della teleradiodiffusione (L.R. 19/04) deve far riferimento al Regolamento approvato con D.C.C. n. 3 del 11/01/2007 e in ogni caso privilegiare aree lungo i corridoi ove sono già presenti elettrodotti senza manifestati e riscontrati problemi e nelle aree con meno impatto paesaggistico.~~

~~FASCIA RISPETTO ACQUE PUBBLICHE.~~

~~Nella fascia di rispetto delle acque pubbliche di cui al R.D. 25/7/1904 n°523, con le precisazioni espresse nella circolare del P.G.R. 8/10/1998 n° 14/LAP/PET, è esclusa ogni nuova edificazione nonché modificazioni dell'assetto morfologico, con particolare riferimento alla realizzazione di riporti artificiali. Inoltre nelle suddette aree è opportuno:~~

- ~~a) prevedere di destinare una quota degli investimenti per il ripristino di aree degradate di proprietà comunale;~~
- ~~b) destinare alla rinaturalizzazione le aree degradate e gli eventuali siti dismessi;~~
- ~~c) prevedere opere di rinaturalizzazione all'interno delle fasce individuate, coordinandole con altri interventi realizzati sulla stessa asta fluviale;~~
- ~~d) promuovere la creazione di fasce tampone alberate e cespugliate, con specie autoctone, aventi la funzione di riequilibrio ambientale tra le zone agricole ed i corpi idrici;~~
- ~~e) regolamentare e prevedere limiti alle diverse tipologie di coltivazioni;~~
- ~~f) promuovere il ricorso a tecniche di agricoltura ecocompatibile;~~
- ~~g) dissuadere le utilizzazioni agricole fino al ciglio di sponda dei corsi d'acqua;~~
- ~~h) evitare la rettifica e la modifica di tracciati naturali dei corsi d'acqua, limitando la risagomatura delle sponde e l'eliminazione della vegetazione naturale ed escludere la realizzazione di opere e/o manufatti che possano dar luogo a interruzioni dei corridoi biologici e delle fasce di salvaguardia in oggetto.~~

~~ALTRE AREE DI RISPETTO~~

- ~~- Per gli impianti di depurazione: 100 m~~
- ~~- Per serbatoi acquedotto: 50 m~~

~~Nelle aree di rispetto degli impianti di depurazione vanno posti a dimora alberi di fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno; dette aree sono inedificabili, salvo per i manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.~~

~~Nelle aree di rispetto dei serbatoi dell'acquedotto, per gli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria A1, il restauro e risanamento conservativo A2 e la ristrutturazione edilizia A3/A, senza incrementi di volume.~~

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

- Per le opere di presa degli acquedotti 200 m

## ART 40. TABELLA INDICI, VOLUMI E SUPERFICI AREE RESIDENZIALI , PRODUTTIVE E SPAZI PUBBLICI.

### Aree residenziali

AREE	C.S.	C.I.E.	R.	R1	r=riconfermata - n=nuova		
N° INTERVENTO	TOTALI	TOTALI	TOTALI		27r	42n	TOTALI
SUPERFICIE (mq)							
TERRITORIALE	12.050					<b>3.210</b>	<b>3.210</b>
FONDIARIA	6.315	14.450	51.809		1.078		1.078
COPERTA	1.701	1.672	12.154				
COPERTA RESIDENZIALE	813	1.672	8.190				
RECUPERO STRUTTURE AGRICOLE	60		3.115				
<b>INDICE (mc/mq)</b>					0,8	0,90	
<b>VOLUMI vv.pp. (mc)</b>							
RESIDENZIALE ESISTENTE	4.878	8.360	49.302				
RESIDENZIALE RECUPERO STRUTTURE AGRICOLE	480		9.345	<b>2.883</b>			
RESIDENZIALE NUOVO IMPIANTO					862	<b>2.889</b>	<b>3.751</b>
<b>TOTALI</b>	<b>5.358</b>	<b>8.360</b>	<b>58.647</b>		<b>862</b>	<b>2.889</b>	<b>3.751</b>
<b>VANI</b>							
ESISTENTI	22	73	362				
DOPO IL RISANAMENTO	14	67	305				
RECUPERO RESIDENZIALE STRUTTURE AGRICOLE	5		103				
NUOVO IMPIANTO				<b>24</b>	10	<b>28</b>	<b>38</b>
<b>TOTALI</b>	<b>19</b>	<b>67</b>	<b>408</b>	<b>24</b>	<b>10</b>	<b>28</b>	<b>38</b>
<b>ABITANTI</b>							
ESISTENTI RESIDENTI	5	21	134				
INSEDIABILI	19	67	408	<b>24</b>	10	<b>24</b>	<b>34</b>

### Aree produttive confermate nella loro ubicazione

Area	Superficie (mq)
II	2.470
V	10.445
VI	2.350
VII	2.810
	18.075

### Spazi pubblici

Area	Destinazione	Superficie (mq)
1	Interesse comune	960
2	Parcheggio	780
3	Istruzione	2.640
4	Interesse comune	240
<b>5</b>	<b>Interesse comune</b>	<b>950</b>
6	Istruzione	705
7	Parcheggio	550
8	Parcheggio	<del>1.380</del> <b>2.230</b>
<b>12</b>	<b>Parcheggio</b>	<b>4.084</b>
13	Interesse comune	3.126
14	Interesse comune	430
15	Verde non attrezzato	1.125
<b>16</b>	<b>Parcheggio</b>	<b>2.081</b>
	<b>TOTALI</b>	<del>11.936</del> <b>16.775</b>

## TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO

### ART 41. PREMESSE

La Legge quadro sull'inquinamento acustico del 26/10/1995 n. 447 e la L.R. del 20/10/2000 n. 52 dispongono che ogni Comune provveda:

- a predisporre piani di risanamento acustico nel caso in cui, a causa di precedenti destinazioni d'uso, non sia possibile rispettare le disposizioni sugli accostamenti critici della zonizzazione acustica su aree contigue del P.R.G.
- al controllo, al contenimento e ove necessario all'abbattimento delle emissioni acustiche prodotte dall'attività umana oltre i limiti consentiti;
- ad adottati ed approvati classificazione acustica e regolamento per il controllo, al contenimento e all'abbattimento delle emissioni acustiche.

E' fatto obbligo ai titolari di attività lavorative produttive, artigianali ed industriali presenti sul territorio di produrre entro sei mesi dalla pubblicazione sul B.U.R. dell'avvenuta approvazione della classificazione acustica del territorio comunale, una documentazione di verifica di impatto acustico e di valutazione delle proprie emissioni sonore compatibili con i livelli previsti dalla zonizzazione e dalla normativa acustica in vigore (art. 14 L.R. 52/2000). Se la verifica acustica dell'emissioni sonore non risultasse contenuta nei limiti fissati nelle zone, si dovrà presentare un Piano di bonifica all'Ufficio Tecnico del Comune, il quale provvederà a trasmetterlo all'Arpa competente per la relativa valutazione (art. 8 Legge 447/95).

### ART 42. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

La disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie che si attuano per mezzo di Strumenti Urbanistici Esecutivi concorre al rispetto dei limiti massimi di esposizione al rumore nell'ambiente esterno ed abitativo definiti con il Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale di Vaglio Serra.

Sotto il profilo acustico gli Strumenti Urbanistici Esecutivi devono garantire:

- entro il perimetro dell'area oggetto di intervento, il rispetto dei valori limite previsti dal Piano di Classificazione Acustica, relativi alla classificazione acustica conseguente alle destinazioni d'uso previste;
- nelle zone limitrofe, qualora queste siano interessate da rumori prodotti all'interno del perimetro del S.U.E., il rispetto dei valori limite di cui al Piano di Classificazione Acustica, ovvero l'esecuzione di provvedimenti, interventi ed opere, in grado di garantire un clima acustico conforme a detti limiti.

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi devono essere progettati in modo da garantire una classificazione acustica compatibile con la zonizzazione delle aree limitrofe ai sensi dell'art. 6, comma 3, della L.R. 52/2000.

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi dovranno contenere tutti gli elementi utili per determinare le classi acustiche delle aree oggetto degli interventi, in funzione delle destinazioni d'uso specifiche (aree verdi, scolastiche, residenziali, commerciali, produttive...).

Agli Strumenti Urbanistici Esecutivi dovrà essere allegata la "Documentazione di Impatto Acustico" (D.IM.A.) o la "Documentazione Previsionale del Clima Acustico" (D.P.C.A.), in funzione della tipologia di S.U.E. Tale documentazione dovrà essere redatta secondo quanto disposto all'ART 44. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE E PROCEDURE AMMINISTRATIVE" delle presenti N.T.A., in modo da attestare la conformità alle prescrizioni di cui al Piano di Classificazione Acustica, considerando tutti gli elementi definiti dalla normativa vigente, nonché gli effetti indotti sul clima acustico esistente, lo stato di fatto e gli interventi previsti dalla pianificazione comunale e sovraordinata.

La realizzazione degli eventuali interventi di protezione attiva e/o passiva per il contenimento della rumorosità ambientale entro i limiti suddetti è a carico dell'attuatore degli Strumenti Urbanistici Esecutivi. Tali interventi devono essere progettati e realizzati contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria.

Nella definizione dell'assetto distributivo e planivolumetrico dei suddetti S.U.E. dovrà inoltre essere tenuta in particolare considerazione la rumorosità derivante da strade, già esistenti o di nuova costruzione, limitrofe o appartenenti al comparto in progetto.

In particolare nella progettazione dei suddetti S.U.E. dovrà essere posta particolare cura:

- allo schema di distribuzione degli edifici e delle aree fruibili, atto a determinare qualitativamente i possibili effetti delle riflessioni e diffrazioni delle onde sonore che caratterizzano il contesto in cui verrà attuato lo strumento esecutivo;

- alle distanze dalle strade in grado di garantire lo standard di comfort acustico pre-scritto dai limiti di inquinamento acustico relativi al comparto; in subordine, ai fini del rispetto dei limiti di zona, potrà essere proposta la previsione di idonee strutture fonoisolanti e/o fonoassorbenti a protezione delle aree fruibili e degli edifici;
- alla distribuzione funzionale degli ambienti all'interno dei singoli edifici, allocando nei siti maggiormente protetti i vani destinati alla tranquillità e al riposo.

L'assenza della D.IM.A. o della D.P.C.A. è causa di improcedibilità della domanda.

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi che determinano una nuova classificazione delle aree oggetto degli interventi e che rispettano le prescrizioni delle presenti N.T.A. devono essere considerati varianti del Piano di Classificazione Acustica. L'approvazione di tali S.U.E. comporta la contestuale approvazione delle varianti al Piano di Classificazione Acustica che a tutti gli effetti sono parte integrante del Piano stesso. Tali S.U.E. devono essere allegati al Piano di Classificazione Acustica.

#### **ART 43. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE DOMANDE PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO ALL'ATTIVITA' EDILIZIA**

Le domande per il rilascio del titolo abilitativo all'attività edilizia e le Denunce di inizio attività di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6.12.2001 n. 380 devono essere corredate da D.IM.A., da D.P.C.A. o da V.P.R.A.P. (Valutazione Previsionale di rispetto dei Requisiti Acustici Passivi degli Edifici) nei casi specificati ai seguenti punti.

##### **VALUTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO (D.IM.A.)**

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 25 ottobre 2000, n. 52 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico", la Documentazione di Impatto Acustico deve essere presentata dal soggetto proponente unitamente alla domanda per il rilascio del provvedimento abilitativo all'attività edilizia, dell'abilitazione all'uso (agibilità, abitabilità), delle licenze, delle autorizzazioni o dei provvedimenti comunque denominati, ivi compresa la Denuncia di inizio attività, relativamente a:

1. realizzazione, modifica o potenziamento delle opere sottoposte a "Valutazione di Impatto Ambientale" nazionale (ex Legge n. 349/1988 e s.m.i.) e delle opere sottoposte a "Valutazione di Impatto Ambientale" regionale, provinciale o comunale (ex L.R. n. 40/1998);
2. realizzazione, modifica o potenziamento delle opere, non ricomprese al punto 1, di seguito elencate:
  - a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
  - b) strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 5 novembre 2001;
  - c) discoteche;
  - d) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi oppure ove si svolgano attività rumorose;
  - e) impianti sportivi e ricreativi;
  - f) ferrovie e altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia;
3. nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive sia di beni, sia di servizi, sportive, ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali.

L'assenza della D.IM.A. è causa di diniego del provvedimento abilitativo all'attività edilizia, o di ordine motivato di non effettuare l'intervento nel caso di Denuncia di inizio attività di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6.12.2001, n. 380, per carenza di documentazione essenziale.

Solo nel caso in cui il tecnico competente verifichi che l'intervento oggetto di D.IM.A. non comporta la presenza di sorgenti sonore significative si ritiene sufficiente una dichiarazione dello stesso tecnico in sostituzione della D.IM.A.

Qualora in fase di verifica i limiti fissati in base alla destinazione d'uso dell'area di intervento e delle zone limitrofe non risultassero rispettati, l'Amministrazione Comunale provvederà ad emanare i necessari provvedimenti.

Nel caso di mutamento della destinazione d'uso di una unità immobiliare, anche in assenza di trasformazione edilizia, dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di zona e del criterio differenziale.

Qualora la nuova attività comporti una situazione peggiorativa sotto il profilo delle emissioni di rumore rispetto alla situazione preesistente dovrà essere presentata la Documentazione di Impatto Acustico.

##### **VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO (D.P.C.A.)**

Ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 52/2000 è fatto obbligo di produrre una Documentazione Previsionale di Clima Acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamento:

- scuole e asili nido;

- ospedali;
- case di cura e di riposo;
- parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- nuovi insediamenti residenziali ubicati in prossimità delle opere esistenti elencate al punto 42/1 (per quanto riguarda le strade all'interno della fascia di pertinenza acustica individuata ai sensi del D.P.R. 30 marzo 2004 n. 142 e cartograficamente indicata sulle Tavola 7.5).

La D.P.C.A. deve essere presentata dal richiedente anche nel caso di domanda di variazione della destinazione d'uso di edifici esistenti a favore degli usi scolastici, ospedalieri e per case di cura e riposo e di ogni altra attività per la quale la quiete costituisca un elemento di base.

L'assenza della D.P.C.A. è causa di diniego del provvedimento abilitativo all'attività edilizia o del provvedimento comunale che abilita all'utilizzazione dell'immobile per l'esercizio dell'attività, o di ordine motivato di non effettuare l'intervento nel caso di Denuncia di inizio attività di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6.12.2001, n. 380, poiché determina carenza di documentazione essenziale.

#### VALUTAZIONE PREVISIONALE E RELAZIONE CONCLUSIVA DI RISPETTO DEI REQUISITI ACUSTICI PASSIVI DEGLI EDIFICI (V.P.R.A.P.)

La Valutazione Previsionale di rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici costituisce la documentazione acustica preliminare di una struttura edilizia e dei suoi impianti ed è necessaria a verificare che la progettazione tenga conto dei requisiti acustici degli edifici. La Relazione Conclusiva di rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici costituisce la documentazione acustica finale di una struttura edilizia e dei suoi impianti ed attesta che le ipotesi progettuali (corrette alla luce di tutte le modifiche apportate in corso d'opera al progetto iniziale) circa il rispetto dei requisiti acustici degli edifici sono soddisfatte in opera.

La predisposizione della Valutazione Previsionale di rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici è necessaria nell'ambito delle procedure edilizie e autorizzative relative a edifici adibiti a residenza, uffici, attività ricettive, ospedali cliniche e case di cura, attività scolastiche a tutti i livelli, attività ricreative, culto e attività commerciali (o assimilabili) nei seguenti casi:

per il rilascio di Permessi di Costruire o atti equivalenti relativi a interventi di Nuovo Impianto, Completamento e Ristrutturazione Urbanistica ex art. 13, L.R. 56/77 e s.m.i. (ove non è richiesto il Permesso di Costruire la Valutazione del rispetto dei Requisiti Acustici Passivi deve essere predisposta ai fini della Denuncia di Inizio Attività);

La Valutazione Previsionale del rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici è una documentazione redatta ad opera di un Tecnico Competente in Acustica Ambientale; l'Amministrazione comunale si riserva di richiedere approfondimenti e integrazioni in casi di particolare criticità o complessità.

La Relazione Conclusiva di rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici è una dichiarazione asseverata redatta sulla base di collaudo acustico in opera o mediante autocertificazione da parte del Tecnico Competente in Acustica Ambientale congiuntamente al progettista, al costruttore e al direttore lavori.

#### **ART 44. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE E PROCEDURE AMMINISTRATIVE**

Tutte le documentazioni di carattere acustico previste dalle presenti norme dovranno essere elaborate da tecnici competenti in acustica ambientale.

La documentazione tecnico-acustica da allegare alle procedure amministrative connesse con le trasformazioni territoriali è finalizzata a dimostrare il rispetto delle normativa contenuta nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione e di quelle sovraordinate.

In assenza degli specifici criteri regionali di cui all'art. 3, comma 3, lettere c) e d), della L.R. 52/2000, vengono qui di seguito definiti dei criteri transitori per la predisposizione della "Documentazione di Impatto Acustico" e della "Documentazione Previsionale di Clima Acustico".

##### DOCUMENTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO (D.IM.A.)

La Documentazione di Impatto Acustico deve fornire gli elementi necessari per prevedere nel modo più accurato possibile gli effetti acustici derivanti dalla realizzazione e dall'esercizio di quanto indicato all'Art. 50 e di permettere l'individuazione e l'apprezzamento delle modificazioni introdotte nelle condizioni sonore dei luoghi limitrofi, di verificarne la compatibilità con gli standard e le prescrizioni esistenti, con gli equilibri naturali, con le esigenze della popolazione residente e con lo svolgimento delle attività presenti nelle aree interessate.

La Documentazione di Impatto Acustico deve contenere:

- a) indicazione della classificazione acustica dell'area di studio;
- b) individuazione delle principali sorgenti sonore già presenti nell'area di studio e indicazione dei livelli di rumore esistenti ante-operam in prossimità dei ricettori esistenti e di quelli di prevedibile insediamento in considerazione delle previsioni del vigente P.R.G.C.;
- c) descrizione della tipologia dell'opera in progetto, del ciclo produttivo o tecnologico, degli

- impianti, delle attrezzature e dei macchinari di cui è prevedibile l'utilizzo, dell'ubicazione dell'insediamento e del contesto in cui viene inserita;
- d) descrizione degli orari di attività e di funzionamento degli impianti produttivi e sussidiari;
  - e) descrizione delle sorgenti rumorose connesse all'opera e loro ubicazione, suddivise in sorgenti interne ed esterne, con l'indicazione dei dati di targa acustici. Questi ultimi sono relativi alla potenza acustica delle differenti sorgenti sonore, impianti, macchinari o attività, nelle diverse situazioni di operatività e di contesto. Nel caso non siano disponibili i dati di potenza sonora, dovranno essere riportati i livelli di emissione in termini di pressione sonora. Dovrà essere indicata, inoltre, la presenza di eventuali componenti tonali nello spettro di emissione sonora e, qualora necessario, la direttività di ogni singola sorgente;
  - f) descrizione delle caratteristiche costruttive dei locali (coperture, orizzontamenti, tipi di murature, serramenti, vetrate, ecc.);
  - g) planimetria generale dell'area di studio orientata ed aggiornata in scala non inferiore a 1:2000. Nella planimetria deve essere identificata l'esatta ubicazione dell'opera, il suo perimetro e le sorgenti sonore principali presenti, con l'indicazione delle relative quote altimetriche. Deve inoltre essere fornita una descrizione delle zone confinanti l'opera, con l'identificazione degli edifici ad uso commerciale, dei ricettori sensibili (edifici ad uso residenziale, ospedali, scuole, ecc.) e degli spazi utilizzati da persone o comunità potenzialmente esposti al rumore proveniente dall'opera, con l'indicazione delle distanze intercorrenti dall'opera stessa e le rispettive quote altimetriche;
  - h) calcolo previsionale dei livelli sonori indotti dall'opera nei confronti dei ricettori e dell'ambiente esterno circostante, con particolare riferimento ai livelli sonori di emissione e di immissione assoluti. Dovrà, inoltre, essere effettuata una stima dei livelli differenziali di immissione sonora;
  - i) calcolo previsionale dell'incremento dei livelli sonori dovuto all'aumento del traffico veicolare sulle strutture viarie esistenti indotto dalla nuova opera nei confronti dei ricettori e dell'ambiente circostante. Dovrà essere valutata, inoltre, l'eventuale rumorosità delle aree destinate a parcheggio e manovra dei veicoli, nonché alle attività di carico/scarico merci;
  - j) descrizione dei provvedimenti tecnici che si intendono adottare per il contenimento delle emissioni rumorose per via aerea e solida al fine di ricondurre i livelli sonori entro i limiti fissati dalla L. 447/95 e dai relativi decreti attuativi;
  - k) esplicitazione dei limiti obiettivo da conseguire per ciascun ricettore individuato (valori assoluti di immissione, valori limite di emissione, e valori limite differenziali di immissione);
  - l) descrizione degli interventi di bonifica possibili qualora, in fase di collaudo, le previsioni si rivelassero errate e i limiti fissati dalla normativa sull'inquinamento acustico non fossero rispettati;
  - m) programma dei rilevamenti di verifica da eseguirsi a cura del proponente allorché la realizzazione, modifica o potenziamento dell'opera sarà compiuta. La relazione contenente gli esiti delle misure di verifica dovrà pervenire entro il termine che sarà stabilito nel provvedimento di concessione, abilitazione, licenza o autorizzazione di cui all'art. 8, comma 4, della Legge 447/95 dal soggetto competente al rilascio del provvedimento stesso;
  - n) indicazione del provvedimento regionale con cui il tecnico che ha predisposto la documentazione di impatto acustico è stato riconosciuto tecnico competente in acustica ambientale, ai sensi della Legge 447/1995, art. 2, commi 6 e 7.

#### DOCUMENTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO (D.P.C.A.)

La Documentazione Previsionale di Clima Acustico deve contenere tutti gli elementi che per la specifica tipologia di insediamento consentano di valutare il clima acustico dell'area, di verificare l'eventuale necessità di apportare modifiche al progetto dell'opera o al territorio circostante per garantire il rispetto dei limiti di immissione e dei valori di qualità e di individuare la natura delle modifiche necessarie ovvero l'impossibilità pratica di conseguire i limiti suddetti.

La Documentazione Previsionale di Clima Acustico deve contenere:

- a. l'indicazione della classificazione acustica dell'area oggetto dell'intervento e delle aree limitrofe;
- b. rilevazione dello stato di fatto ovvero la rilevazione dei livelli di rumore esistenti prima della realizzazione del nuovo insediamento con localizzazione e descrizione delle principali sorgenti di rumore e valutazione dei relativi contributi alla rumorosità ambientale nei rispettivi periodi di riferimento; l'indicazione dei livelli di rumore esistenti dovrà essere supportata da rilievi fonometrici specificando i parametri di misura (posizione, periodo, durata, ecc.), eventualmente integrati con valori ricavati da modelli di simulazione;

- c. la descrizione dell'opera in progetto, dell'ubicazione e del contesto in cui viene inserita, con la localizzazione dei ricettori (altezza e dislocazione degli edifici);
- d. copia degli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia;
- e. valutazione della compatibilità acustica dell'insediamento previsto con i livelli di rumore esistenti: indicazione dei livelli di rumore dopo la realizzazione dell'intervento in corrispondenza di tutti i bersagli sensibili da questo previsti; i parametri di calcolo o di misura dovranno essere omogenei a quelli del punto precedente per permettere un corretto confronto; tali valori, desunti anche attraverso modelli di simulazione, andranno confrontati con i limiti di zona;
- f. descrizione degli interventi di mitigazione eventualmente previsti per l'adeguamento ai limiti fissati dalla Classificazione Acustica, supportata da ogni informazione utile a specificare le caratteristiche e ad individuarne le proprietà per la riduzione dei livelli sonori, nonché l'entità prevedibile delle riduzioni stesse; descrizione di eventuali azioni progettuali tendenti al rispetto dei requisiti acustici passivi ai sensi D.P.C.M. 5/12/97.

Nel caso di Strumenti Urbanistici Esecutivi la Documentazione Previsionale di Clima Acustico dovrà essere integrata da:

- a. quantificazione dell'eventuale incremento percentuale del traffico veicolare e del relativo contributo alla rumorosità ambientale indotto dall'attuazione del progetto di intervento relativo al comparto;
- b. eventuale localizzazione e descrizione di impianti, di apparecchiature e/o di attività rumorose e quantificazione dei relativi contributi alla rumorosità ambientale, tenendo conto degli usi specifici del progetto di intervento relativo al comparto;
- c. valutazione dell'eventuale impatto acustico di opere, infrastrutture e trasformazioni urbanistiche previste dagli strumenti di pianificazione territoriale;
- d. eventuale proposta di classificazione acustica del comparto oggetto dell'intervento secondo le destinazioni d'uso previste; la proposta di nuova zonizzazione deve essere effettuata sulla base degli stessi parametri impiegati nella redazione della zonizzazione acustica del territorio comunale;
- e. verifica, mediante modelli previsionali opportunamente tarati, del rispetto dei limiti di zona previsti all'interno ed all'esterno del comparto;
- f. descrizione degli elementi progettuali relativi sia all'organizzazione dell'intervento che alle eventuali opere di protezione passiva finalizzati alla riduzione dell'esposizione al rumore. La loro completa realizzazione è condizione necessaria e vincolante per il conseguimento del certificato di abitabilità da parte degli edifici alla cui protezione acustica essi risultino destinati.

#### **ART 45. PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI E SANZIONI**

Chiunque, nell'esercizio di una sorgente fissa o mobile di emissioni sonore, supera i valori limiti previsti nel Piano di Classificazione Acustica è punito con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da €. 516,46 a €. 5.164,57 in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 10 comma 2 della Legge 447/95. La medesima sanzione è applicata in caso di superamento del valore limite differenziale di immissione definito come differenza tra rumore ambientale e rumore residuo, e fissato, ai sensi del D.P.C.M. 14.11.1997 art. 4 comma 1, in 5 dB(A) nel periodo diurno ed in 3 dB(A) per il periodo notturno.

Sono escluse le infrastrutture stradali per le quali dovrà essere emanato apposito decreto ai sensi dell'art. 10, comma 5, della Legge 447/95.

In caso di mancata presentazione della D.IM.A. o della D.P.C.A., nei casi previsti dalla presente normativa tecnica, il Sindaco provvede mediante ordinanza a richiedere tale documentazione. Il mancato rispetto dei modi e dei tempi previsti dall'ordinanza comporterà l'immediata sospensione della procedura autorizzativa, nonché la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da €. 258,23 a €. 10.329,14 così come disposto dall'art. 10 comma 3 della Legge 447/95.

In caso di superamento dei valori limite di emissione o di immissione o differenziale, sulla base delle rilevazioni fonometriche condotte dal Dipartimento Provinciale dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente, l'Amministrazione Comunale, fatta salva l'applicazione delle sanzioni amministrative di cui sopra, procederà, ai sensi della L. 241/1990, nei confronti del soggetto responsabile al fine di pervenire al rispetto della normativa vigente in materia di inquinamento acustico.

In caso di eccezionali ed urgenti necessità di tutela della salute pubblica o dell'ambiente, che giustifichino l'adozione di un provvedimento contingibile ed urgente, il Sindaco può ordinare il ricorso temporaneo a speciali forme di contenimento e di abbattimento delle emissioni sonore, inclusa l'inibitoria par-

ziale o totale di determinate attività.

#### **ART 46. REVISIONE DEL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

Il Piano di Classificazione Acustica è soggetto a verifica ed eventuale revisione in occasione di ogni modifica degli strumenti urbanistici (art. 5, comma 4 della L.R. 52/2000) e della approvazione di S.U.E.; le modifiche e le revisioni della Classificazione Acustica vengono adottate con la stessa procedura individuata per la prima approvazione (art. 7, comma 6 della L.R. 52/2000).

#### **ART 47. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

Le disposizioni indicate nelle presenti N.T.A. non si applicano ai titoli abilitativi edilizi in corso di rilascio al momento dell'entrata in vigore del Piano di Classificazione Acustica.

Le disposizioni delle presenti N.T.A. si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali o regionali.

In questo caso, in attesa della formale modifica delle presenti N.T.A., si applicano le sopravvenute norme statali o regionali.

ALLEGATO  
SCHEDE DI ZONA

<b>AREA</b>	<b>C27</b>
-------------	------------

Superficie territoriale (mq)	
Superficie fondiaria (mq)	1,150
Indice territoriale (mc/mq)	
Indice fondiario (mc/mq)	0.80

Volume realizzabile (mc)	920
--------------------------	-----

Abitanti insediabili	10
----------------------	----

Destinazioni d'uso ammesse: abitazione e usi ad essa pertinenti, attività compatibili (professionali ed artigianali di servizio non nocive né moleste e terziarie in genere) Sono incompatibili le stalle, le porcilaie, le concimaie e le strutture agricole similari, le attività di commercio all'ingrosso e quella industriale.

Interventi ammessi	MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	A1
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A	A3/A
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B	A3/B
	AMPLIAMENTO	A5
	NUOVA COSTRUZIONE	A6

Rapporti di copertura:	
costruibile	50%
libera	25%
a verde	25%

Altezza massima ammissibile (m)	7.50
Piani fuori terra massimi ammessi	2
Distanze (m):	
da strade	6
da confini	5 I bassi fabbricati, eventualmente previsti, potranno sorgere al confine, nel rispetto del C.C., purché l'altezza misurata all'estradosso della soletta di copertura non superi i 3,00 m dall'originario piano di campagna; le nuove costruzioni potranno sorgere a distanza inferiore a 5 m, nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di atto pubblico o scrittura privata registrata
da fabbricati	10 Le pareti non finestrate potranno sorgere a confine, salvo diritti di terzi e nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di atto pubblico o scrittura privata registrata

Tipologie edilizie	fabbricati isolati o case a schiera
--------------------	-------------------------------------

<b>AREA</b>	<b>E42</b>
-------------	------------

Superficie territoriale (mq)	<del>6.413</del> <b>3.210</b>
Superficie fondiaria (mq)	
Indice territoriale (mc/mq)	0.90
Indice fondiario (mc/mq)	

Volume realizzabile (mc)	<del>5.772</del> <b>2.889</b>
--------------------------	-------------------------------

Abitanti insediabili	<del>48</del> <b>24</b>
----------------------	-------------------------

Destinazioni d'uso ammesse: abitazione e usi ad essa pertinenti, attività compatibili (professionali ed artigianali di servizio non nocive né moleste e terziarie in genere) Sono incompatibili le stalle, le porcilaie, le concimaie e le strutture agricole similari, le attività di commercio all'ingrosso e quella industriale.

Interventi ammessi	MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	A1
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A	A3/A
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B	A3/B
	AMPLIAMENTO	A5
	NUOVA COSTRUZIONE	A6

Rapporti di copertura:	
costruibile	50%
libera	25%
a verde	25%

Altezza massima ammissibile (m)	7.50
Piani fuori terra massimi ammessi	2
Distanze (m):	
da strade	6
da confini	5 I bassi fabbricati, eventualmente previsti, potranno sorgere al confine, nel rispetto del C.C., purché l'altezza misurata all'estradosso della soletta di copertura non superi i 3,00 m dall'originario piano di campagna; le nuove costruzioni potranno sorgere a distanza inferiore a 5 m, nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di atto pubblico o scrittura privata registrata
da fabbricati	10 Le pareti non finestate potranno sorgere a confine, salvo diritti di terzi e nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di atto pubblico o scrittura privata registrata
Tipologie edilizie	fabbricati isolati o case a schiera

Note	L'attuazione degli interventi dovrà avvenire a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (che potrà essere attuato con comparti di intervento di ampiezza minima pari a 3000 mq); tuttavia l'area dovrà avere un unico accesso viario alla strada provinciale (da sottoporre all'autorizzazione della Provincia di Asti).
------	--

<b>AREA</b>	<b>II</b>
-------------	-----------

Superficie territoriale (mq)	3,565
------------------------------	-------

Destinazioni d'uso ammesse: fabbricati strettamente necessari alla produzione industriale, artigianale e alla distribuzione commerciale, attrezzature funzionali agli impianti (quali uffici, magazzini, parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense, attrezzature per l'approvvigionamento energetico, idrico, per la depurazione)

Interventi ammessi	MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	A1
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A	A3/A
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B	A3/B
	DEMOLIZIONE	A4
	AMPLIAMENTO	A5
	NUOVA COSTRUZIONE	A6

Rapporti di copertura:	
costruibile	40%
libera	30%
a verde	30%

Altezza massima ammissibile (m)	12.50	maggiore altezza consentita nel caso di comprovate necessità produttive
Piani fuori terra massimi ammessi	2	
Distanze (m):		
da strade	10	
da confini	5	
da fabbricati	Non minore all'altezza del fabbricato antistante con minimo 10 m	

Note	E' ammessa la realizzazione dell'abitazione del titolare e del personale di custodia; la superficie residenziale non potrà essere superiore al 30 % della superficie coperta produttiva o commerciale dell'azienda e comunque non superiore a 150 mq di superficie utile per ogni abitazione (al massimo due).
------	--

AREA	V
------	---

Superficie territoriale (mq)	10,445
------------------------------	--------

Destinazioni d'uso ammesse: fabbricati strettamente necessari alla produzione industriale, artigianale e alla distribuzione commerciale, attrezzature funzionali agli impianti (quali uffici, magazzini, parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense, attrezzature per l'approvvigionamento energetico, idrico, per la depurazione)

Interventi ammessi	MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	A1
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A	A3/A
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B	A3/B
	DEMOLIZIONE	A4
	AMPLIAMENTO	A5
	NUOVA COSTRUZIONE	A6

Rapporti di copertura:	
costruibile	40%
libera	30%
a verde	30%

Altezza massima ammissibile (m)	12.50	maggiore altezza consentita nel caso di comprovate necessità produttive
Piani fuori terra massimi ammessi	2	
Distanze (m):		
da strade	10	
da confini	5	
da fabbricati	Non minore all'altezza del fabbricato antistante con minimo 10 m	

Note	E' ammessa la realizzazione dell'abitazione del titolare e del personale di custodia; la superficie residenziale non potrà essere superiore al 30 % della superficie coperta produttiva o commerciale dell'azienda e comunque non superiore a 150 mq di superficie utile per ogni abitazione (al massimo due).
------	--

<b>AREA</b>	<b>VI</b>
-------------	-----------

Superficie territoriale (mq)	2,350
------------------------------	-------

Destinazioni d'uso ammesse: fabbricati strettamente necessari alla produzione industriale, artigianale e alla distribuzione commerciale, attrezzature funzionali agli impianti (quali uffici, magazzini, parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense, attrezzature per l'approvvigionamento energetico, idrico, per la depurazione)

Interventi ammessi	MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	A1
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A	A3/A
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B	A3/B
	DEMOLIZIONE	A4
	AMPLIAMENTO	A5
	NUOVA COSTRUZIONE	A6

Rapporti di copertura:	
costruibile	40%
libera	30%
a verde	30%

Altezza massima ammissibile (m)	12.50	maggiore altezza consentita nel caso di comprovate necessità produttive
Piani fuori terra massimi ammessi	2	
Distanze (m):		
da strade	10	
da confini	5	
da fabbricati	Non minore all'altezza del fabbricato antistante con minimo 10 m	

Note	E' ammessa la realizzazione dell'abitazione del titolare e del personale di custodia; la superficie residenziale non potrà essere superiore al 30 % della superficie coperta produttiva o commerciale dell'azienda e comunque non superiore a 150 mq di superficie utile per ogni abitazione (al massimo due).
------	--

<b>AREA</b>	<b>VII</b>
-------------	------------

Superficie territoriale (mq)	2,810
------------------------------	-------

Destinazioni d'uso ammesse: fabbricati strettamente necessari alla produzione industriale, artigianale e alla distribuzione commerciale, attrezzature funzionali agli impianti (quali uffici, magazzini, parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense, attrezzature per l'approvvigionamento energetico, idrico, per la depurazione)

Interventi ammessi	MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	A1
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A	A3/A
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B	A3/B
	DEMOLIZIONE	A4
	AMPLIAMENTO	A5
	NUOVA COSTRUZIONE	A6

Rapporti di copertura:	
costruibile	40%
libera	30%
a verde	30%

Altezza massima ammissibile (m)	12.50	maggiore altezza consentita nel caso di comprovate necessità produttive
Piani fuori terra massimi ammessi	2	
Distanze (m):		
da strade	10	
da confini	5	
da fabbricati	Non minore all'altezza del fabbricato antistante con minimo 10 m	

Note	E' ammessa la realizzazione dell'abitazione del titolare e del personale di custodia; la superficie residenziale non potrà essere superiore al 30 % della superficie coperta produttiva o commerciale dell'azienda e comunque non superiore a 150 mq di superficie utile per ogni abitazione (al massimo due).
------	--

<b>AREA</b>	<b>TA3</b>
-------------	------------

Superficie territoriale (mq)	2,155
------------------------------	-------

Destinazioni d'uso ammesse: Impianti strettamente legati alla destinazione di area quali strutture alberghiere, sale da ballo, impianti sportivi e per il tempo libero, ecc

Interventi ammessi	MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	A1
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A	A3/A
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B	A3/B
	AMPLIAMENTO	A5
	NUOVA COSTRUZIONE	A6

Rapporti di copertura:	
costruibile	33%
libera	33%
a verde	34%

Volumetria massima realizzabile	ampliamento pari al 50% dell'esistente
---------------------------------	--

Altezza massima ammissibile (m)	7.50
Piani fuori terra massimi ammessi	2
Distanze (m):	
da strade	6 o allineamento filo edilizio preesistente
da confini	5 I bassi fabbricati, eventualmente previsti, potranno sorgere al confine, nel rispetto del C.C., purché l'altezza misurata all'estradosso della soletta di copertura non superi i 3.00 m dall'originario piano di campagna
da fabbricati	10 Le pareti non finestrate potranno sorgere a confine, salvo diritti di terzi e nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di atto pubblico o scrittura privata registrata

Note
------

## INDICE

ART 1.	EFFICACIA E CAMPO DI AZIONE DEL P.R.G. ....	1
ART 2.	SISTEMAZIONE URBANISTICA .....	1
ART 3.	ATTIVITÀ IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE .....	1
ART 4.	ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.....	1
ART 5.	AUTORIZZAZIONE REGIONALE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE .....	2
ART 6.	STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI.....	3
ART 7.	PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI .....	3
ART 8.	PERMESSO DI COSTRUIRE .....	3
ART 9.	CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE .....	4
ART 10.	TIPI DI INTERVENTO PREVISTI .....	7
ART 11.	MANUTENZIONE ORDINARIA.....	7
ART 12.	MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	7
ART 13.	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO .....	8
ART 14.	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A3/A E A3/B .....	10
ART 15.	DEMOLIZIONE .....	11
ART 16.	AMPLIAMENTO.....	11
ART 17.	NUOVA COSTRUZIONE .....	12
ART 18.	LE CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA.....	13
ART 19.	CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 10 DELLA LEGGE 6 LUGLIO 2002, N. 137.....	16
ART 20.	AREA RISERVA NATURALE SPECIALE DELLA VAL SARMASSA.....	18
ART. 20 BIS.	CAVE E TORBIERE .....	19
ART 21.	OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI .....	19
ART. 21 BIS.	TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE SOTTERRANEE E SUPERFICIALI .....	19
ART. 21 TER.	IL SISTEMA DELL'ASSETTO STORICO CULTURALE E PAESAGGISTICO – IL SISTEMA DELLE QUINTE DEI RILIEVI COLLINARI – ZONE DI INTERESSE NATURALISTICO E PAESISTICO.....	20
ART. 21 QUATER.	EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO – AREE E BENI DI INTERESSE STORICO-DOCUMENTARIO.....	21
ART 21QUINQUES.	IL SISTEMA DELL'ASSETTO STORICO CULTURALE E PAESAGGISTICO - IL SISTEMA DELLE QUINTE DEI RILIEVI COLLINARI.....	25
ART 21SEXIES.	ZONE DI ECCELLENZA DEL PROGETTO DI CANDIDATURA UNESCO "PAESAGGI VITIVINICOLI DI LANGHE, ROERO E MONFERRATO".....	26
ART 22.	AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI COMPREDENTI ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO : DISPOSIZIONI GENERALI.....	30
ART 23.	AREE DESTINATE A SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE.....	30
ART. 23 BIS -	AREE DESTINATE A SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE .....	32
ART 24.	IMPIANTI DI SERVIZIO URBANO E TERRITORIALE .....	33
ART 25.	AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI: DISPOSIZIONI GENERALI.....	34
ART 26.	AREE EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE .....	35
ART 27.	CENTRO STORICO (C.S.) .....	35
ART 28.	AREE DI UTILIZZO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE .....	36
ART 29.	AREE DI RISTRUTTURAZIONE (R.).....	36
ART. 29 BIS	AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (C.I.E.) .....	37
ART 30.	AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	39
ART 31.	AREE DI COMPLETAMENTO (C.) E DI ESPANSIONE (E.) .....	39
ART 32.	DISPOSIZIONI GENERALI .....	43
ART 33.	AREE DI IMPIANTI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE .....	44
ART 34.	AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO .....	46
ART 35.	INSEDIAMENTI COMMERCIALI PER LA VENDITA AL DETTAGLIO SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DI CUI AL D. LGS. 114/1998 .....	52
ART 36.	AREE A VERDE PRIVATO .....	59
ART 37.	AREE TURISTICO ALBERGHIERE (T.A.) .....	59
ART 38.	AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA'.....	60
ART 39.	AREE DI RISPETTO .....	60

ART 40.	TABELLA INDICI, VOLUMI E SUPERFICI AREE RESIDENZIALI , PRODUTTIVE E SPAZI PUBBLICI.....	62
ART 41.	PREMESSE .....	63
ART 42.	DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI.....	63
ART 43.	DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE DOMANDE PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO ALL'ATTIVITA' EDILIZIA.....	64
ART 44.	DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE E PROCEDURE AMMINISTRATIVE.....	65
ART 45.	PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI E SANZIONI .....	67
ART 46.	REVISIONE DEL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA.....	68
ART 47.	DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI .....	68