

COMUNE DI CALAMANDRANA

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI ASTI

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. VIGENTE ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i.

Adeguato ai pareri della Provincia di Asti e dell'organo tecnico in merito alla
verifica di Assoggettabilità alla VAS e alle controdeduzioni alle osservazioni
ricevute

Oggetto:

Norme tecniche di attuazione

Luglio 2025

IL SINDACO:

Giuseppina Lovisolò

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Geom. Salvatore Bevilacqua

SEGRETARIO COMUNALE:

Dott. Nicola Tolloì

IL PROGETTISTA:

Arch. Ezio Bardini

Via Angelo Brofferio,100

14100 – Asti

Tel. 0141530204

info@bardiniassociati.com

ADOTTATA CON D.C.C. n°: 4 del 18/03/2025
APPROVATA CON D.C.C. n°: 15 del 29/07/2025

entrata in vigore il 11/09/2025 con la
pubblicazione sul B.U.R.P. n. 37 del 11/09/2025

ART. 2 - ELABORATI DEL P.R.G.	5
ART. 3 - PRESCRIZIONI GENERALI DEL P.R.G.	7
ART. 4 - GLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI E GLI STRUMENTI AMMINISTRATIVI	7
ART. 5 - PERMESSO DI COSTRUIRE O ALTRO TITOLO ABILITATIVO	8
ART. 6 - PARAMETRI URBANISTICI	8
ART. 7 - PARAMETRI EDILIZI	8
ART. 8 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI	9
ART. 9 - CAPACITA' INSEDIATIVA	10
ART. 10 - TIPI DI INTERVENTO	10
A) MANUTENZIONE ORDINARIA	10
B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	11
C) RISANAMENTO CONSERVATIVO	11
D) RESTAURO CONSERVATIVO	12
E) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A	13
F) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B.....	14
G) DEMOLIZIONE	14
H) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE	15
I) NUOVA COSTRUZIONE	15
L) AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE	15
M) - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	15
ART. 11 - CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO	15
ART. 12 - NORME SPECIFICHE PER INTERVENTI DI ZONA	17
1) C.S. - Centro Storico (Calamandrana Alta e Chiesa Vecchia)	17
2) R.N. - zone di nuovo impianto limitrofe a Calamandrana Alta (centro storico).....	20
3) R.R.) - Aree di riordino.....	21

4) Ba - Aree edificate del concentrico.....	22
5) Bb - Aree residenziali frazionali (San Giovanni, San Vito, Chiesa Vecchia)	23
6) Ca/Cb - Aree di nuovo impianto nel concentrico.....	24
7) - Aree destinate ad impianti produttivi, per l'attività artigianale e per le attrezzature commerciali e ricettive.	24
8) - Aree ed edifici adibiti ad attività artigianali e/o produttive e per terziario.	26
9) - AREE AGRICOLE (Eb, Ec).....	28
10) - Annucleamenti Rurali (Ea)	34
11) Complessi ed edifici destinati alla residenza e ad attività in zona impropria confermati.....	35
12) Aree ed attrezzature per servizi	36
13) Impianti speciali	39
14) Aree destinate alla viabilità ed alla accessibilità.....	40
 ART. 13 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI ESECUTIVE PER INTERVENTI CON PERMESSO DI COSTRUIRE NEL CENTRO STORICO PER INTERVENTI DI RECUPERO NELLE ZONE RR (E NELL'AREA FRAZIONALE S. GIOVANNI). NEL TERRITORIO AGRICOLO, NEGLI ANNUCLEAMENTI RURALI ED IN AMBITI ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE ED ARCHITETTONICO.	40
 ART. 13BIS – AREA “CORE-ZONE” N. 5 DEL “PROGETTO DI CANDIDATURA UNESCO – PAESAGGI VITIVINICOLI DI LANGHE, ROERO, MONFERRATO” ..	45
 ART. 14 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PER FABBRICATI ACCESSORI O DESTINATI AD AUTORIMESSE.....	48
 ART. 15 - REQUISITI DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE	48
 ART. 16 - AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE	52
 ART. 17 - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO	52
1) Aree soggette a vincolo idrogeologico (Ga)	52
2) Zone a vincolo paesaggistico (Gb).....	53
3) Aree sottoposte a verifica in relazione alla sicurezza geomorfologica, alla idoneità e alla utilizzazione urbanistica.	53
4) Aree di rispetto e di riserva (Gf)	55
5) Fasce di rispetto cimiteriale (Gc)	55
6) Fasce di rispetto alla viabilità.....	56

7) Altre fasce di rispetto	56
ART. 18 - OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI E APERTURA DI STRADE PRIVATE.....	59
ART. 19 - VINCOLO AI SENSI DELLA L.1089/1939 E 1497/1939.....	59
ART. 20 - REQUISITI DI ABITABILITA'	59
ART. 21 - NORME DI CARATTERE GENERALE RIGUARDANTI I VINCOLI DI ALTEZZA E DI DISTANZA TRA GLI EDIFICI E DI USO DELLE AREE DI PERTINENZA (D.M. 2/4/68 N. 1444).....	60
ART. 22 - DEROGHE.....	61
ART. 23 - NORMA TRANSITORIA.....	62
ART. 24 - DOCUMENTI NECESSARI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O ALTRO TITOLO ABILITATIVO.....	62
ART. 25 - LE VERANDE.....	65
ALLEGATO CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO.....	67
REGOLAMENTO EDILIZIO	78

Premessa

La presente edizione integrata delle norme di attuazione, connessa con la variante art.17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i. è adeguata ai contenuti del parere della Provincia di Asti per quanto riguarda l'eliminazione di quanto previsto all'art. 12 punto 9 lettera h

ART. 1 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge Regionale n.56/77 e successive modificazioni, la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti la Variante al Piano Regolatore Generale.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo a norma del titolo VI della predetta Legge Regionale, deve essere compatibile con dette norme e prescrizioni.

A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, va inteso ogni intervento relativo alla trasformazione e conservazione di immobili, aree ed edifici, che comporti l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso e la alterazione delle caratteristiche dei luoghi, anche ai fini della utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

ART. 2 - ELABORATI DEL P.R.G.

La presente Variante, di seguito chiamata Piano Regolatore Generale (P.R.G.), si compone dei seguenti elaborati:

Elaborati urbanistici:

- *Relazione illustrativa*
- *Norme Tecniche di Attuazione* *Elaborato sostitutivo del P.R.G. Vigente*
- *Schede di sintesi normativa* *Elaborato sostitutivo del P.R.G. Vigente*
- *TAV. A.1: Inquadramento generale dello stato di fatto* *scale varie*
- *TAV. A.2: Sintesi degli elementi progettuali* *scale varie*
- *TAV. P1.A: Inquadramento territoriale* *scala 1:25.000*
- *TAV. P1: Progetto: destinazione d'uso del suolo* *scala 1:5.000*
Elaborato sostitutivo del P.R.G. Vigente
- *TAV. P2: Sviluppo del concentrico* *scala 1:2.000*
Elaborato sostitutivo del P.R.G. Vigente
- *TAV. P3: Sviluppo delle frazioni, Centro Storico e annucleamenti rurali.* *scala 1:2.000*
Elaborato sostitutivo del P.R.G. Vigente
- *TAV. P4: Sviluppo aree produttive* *scala 1:2.000*
Elaborato sostitutivo del P.R.G. Vigente
- *TAV. P5: Unità di intervento nel centro storico* *scala 1:500*
Elaborato sostitutivo del P.R.G. Vigente

Elaborati geologia:

- *Relazione geologico tecnica*
- *TAV. 1: Carta dei dissesti degli eventi metopluviometrici dicembre 2008 – aprile 2009* *scala 1:5.000*
- *TAV. 2: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica*

Elaborati acustica:

- *Relazione Classificazione acustica*
- *TAV. 2: Verifica congruità classificazione acustica – Territorio* *scala 1:10.000*
- *TAV. 2: Verifica congruità classificazione acustica – Concentrico* *scala 1:2.000*
- *TAV. 3: Verifica congruità classificazione acustica – Valle San Giovanni* *scala 1:2.000*

Elaborati del P.R.G. Vigente:

- Relazione illustrativa.
- Norme Tecniche di Attuazione. *Elaborato sostituito dalla Variante*
- Schede di sintesi normativa. *Elaborato sostituito dalla Variante*
- **TAV. A.1:** Inquadramento generale dello stato di fatto e sintesi degli elementi progettuali. scala 1:10.000.
- **TAV. A.2:** Infrastrutture. scala 1:5.000
- **TAV. A.2.1:** Viabilità. scala 1:5.000
- **TAV. A.3:** Tipologie edilizie: territorio agricolo. scala 1:5.000
- **TAV. A.4:** Tipologie edilizie: nucleo urbano. scala 1:2.000
- **TAV. A.5:** Tipologie edilizie: nucleo storico e nuclei minori rurali. scala 1:2.000
- **TAV. A.6:** Riferimenti fotografici.
- **TAV. P1.A:** Inquadramento territoriale. scala 1:25.000
- **TAV. P1:** Progetto: destinazione d'uso del suolo. scala 1:5.000
Elaborato sostituito dalla Variante
- **TAV. P2:** Sviluppo del concentrico. scala 1:2.000
Elaborato sostituito dalla Variante
- **TAV. P3:** Sviluppo delle frazioni, Centro Storico e annuamenti rurali. scala 1:2.000
Elaborato sostituito dalla Variante
- **TAV. P4:** Sviluppo aree produttive. scala 1:2.000
Elaborato sostituito dalla Variante
- **TAV. P5:** Unità di intervento nel centro storico. scala 1:500
Elaborato sostituito dalla Variante

ed inoltre gli elaborati redatti dal Geologo Dottor Cavalli costituiti da:

- Relazione geologico tecnica
- Carta geologica strutturale scala 1:10.000 (allegato 1)
- Carta geoidrologica scala 1:10.000 (allegato 2)
- Carta geomorfologica e dei dissesti scala 1:10.000 (allegato 3)
- Carta del censimento delle opere idrauliche e della dinamica fluviale del torrente Belbo scala 1:5.000 (allegato 4)
- Carta delle aree inondate scala 1:5.000 (allegato 5)
- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:10.000 (allegato 6)
- Calcoli idraulici sui rii minori (allegato 7)
- Atlante fotografico delle opere idrauliche (allegato 8)

Si precisa che in caso di dubbia interpretazione delle tavole di piano, le indicazioni degli elaborati a maggior scala (1:2.000; 1:500) prevarranno su quelle degli elaborati a scala minore (1:5.000; 1:25.000).

Inoltre, per quanto riguarda le indicazioni e le prescrizioni delle quantità edificabili, gli interventi e le tipologie ammesse contenute nelle schede di sintesi normativa prevarranno, in casi di dubbia interpretazione con le presenti norme di attuazione.

ART. 3 - PRESCRIZIONI GENERALI DEL P.R.G.

Il P.R.G. stabilisce le destinazioni d'uso del suolo ed individua per ogni parte del territorio gli interventi necessari, o ammessi in quanto non pregiudizievoli, per consentire un ordinario assetto dell'abitato, l'idoneo svolgersi delle attività produttive, la salvaguardia dell'attività umana, la tutela ambientale e delle risorse territoriali.

Il P.R.G. fissa altresì i vincoli da osservare negli interventi necessari o ammessi, nonché le modalità con cui gli interventi stessi debbono essere compiuti.

Il P.R.G. viene attuato:

a) con intervento diretto mediante semplice conseguimento del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo.

b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo.

In riferimento alle disposizioni transitorie di cui alla L.R. 56/77, con l'approvazione del nuovo Piano Territoriale Regionale con D.C.R. n. 122-29783 del 21/07/2011, ogni Variante al P.R.G. necessita di una precisa e preliminare verifica della compatibilità delle proposte di modifica rispetto alle indicazioni del citato P.T.R. accertando il pieno rispetto degli indirizzi e delle direttive contenute nelle Norme di Attuazione del P.T.R.

In riferimento alle misure in salvaguardia del Piano Paesaggistico Regionale adottato con D.G.R. n. 54-11975 del 04/08/2009 non sono consentite sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art 134 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22/01/2004, n. 42 s.m.i.) interventi in contrasto con le prescrizioni degli artt. 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.

Sono in ogni caso fatte salve le "prescrizioni immediatamente vincolanti" così come previste dalle N.T.A. del Piano Territoriale Provinciale (D.Lgs 267/2000 L.R. 56/77 e s.m.i.) approvato con D.C.R. n.384 -28589 del 5/10/04, pubblicata sul B.U.R. n.43 del 28/10/04.

ART. 4 - GLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI E GLI STRUMENTI AMMINISTRATIVI

A) - Sono strumenti urbanistici esecutivi quelli indicati dall'art. 32, terzo comma della L.R. 56/77; con i contenuti, gli elaborati, le procedure di formazione ed approvazione stabilite dagli artt. 38 - 39 - 40- 41 -41 bis - 42 - 43 - 44 - 45 - 46- 47 della medesima legge, e sue modificazioni, e quelli, indicati dagli articoli 28 e 30 della L. 457/78, oltre a quelli definiti dalla legislazione di settore, quali Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.), Piani Integrati ecc.

I piani urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata.

Il P.R.G., mediante indicazioni cartografiche e/o normative, definisce gli ambiti nei quali gli interventi sono subordinati prescrittivamente alla preventiva formazione ed approvazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi di cui sopra, fatta salva sempre la possibilità di successive indicazioni, con specifiche delibere consiliari, ai sensi del II comma, art. 32, L.R. 56/77 senza che queste costituiscano Variante al P.R.G.

Le indicazioni cartografiche sono da ritenersi prescrittive, salve le specificazioni attuate con le modalità ammesse caso per caso nelle schede di sintesi normativa, nelle tabelle di zona e nelle norme di cui all'art.12 delle presenti N.T.A.

Entro gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata va in ogni caso redatta una convenzione ex art. 43 della L.R. 56/77 che deve prevedere i contenuti dell'art. 45 L.R. 56/77

La progettazione esecutiva dei piani potrà comportare modificazioni, nell'interesse pubblico, del disegno urbanistico previsto nella cartografia di P.R.G., senza diminuire comunque le quantità per servizi indicate ed i requisiti funzionali definiti dal P.R.G. salvo indicazioni particolari nelle norme specifiche per zona e nelle schede di sintesi allegate.

In alcuni casi sono indicate nelle tavole di P.R.G. (P1, P2 e P3) le zone sottoposte a Piano Urbanistico esecutivo.

In altri casi lo strumento urbanistico esecutivo, non è vincolato a localizzazioni specifiche, ma unicamente a tipi di interventi ammessi e a precisazioni sulle dimensioni minime; in tal caso esso viene previsto nelle norme particolari per zona delle schede allegate.

Nei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente l'ambito minimo di intervento dovrà comunque essere esteso a tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo in fabbrica, fatte salve le indicazioni contenute nella Tav. P5 di progetto.

All'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi l'acquisizione delle Aree per Servizi deve avvenire direttamente da parte del Comune o di Enti od Organismi all'uopo delegati, nei modi e nelle forme di legge, ovvero può avvenire per via indiretta, contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta per il rilascio del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo ad edificare.

La proposta di Piano Esecutivo Convenzionato P.E.C. può essere sottoscritta da proprietari intestatari di almeno i 3/4 del valore catastale complessivo dell'area di estensione minima identificata in P.R.G.

In tal caso la proposta può essere limitata all'ambito in disponibilità ai sottoscrittori, entro il quale deve essere comunque reperita una quantità di aree da cedere per servizi pari ad almeno la superficie di tutte le aree per servizi individuate in P.R.G. nell'area di estensione minima interessata, fatto salvo comunque l'assolvimento dello standard minimo di legge.

Nella suddetta proposta, per le aree residue, deve essere garantita l'accessibilità pedonale e veicolare, l'autonoma possibilità di allacciamento alle infrastrutture a rete e l'utilizzo della volumetria residua in applicazione dei parametri di zona. In ogni caso sono fatte salve eventuali prescrizioni dell'Amministrazione Comunale su vincoli tipologici e di allineamento, su elementi di tutela e valorizzazione paesaggistica, su modalità di sistemazione delle aree pubbliche e di uso pubblico e sulla viabilità, che in ogni caso si applicano su tutti gli interventi.

Con riferimento alla programmazione del fabbisogno di edilizia economica popolare, l'Amministrazione Comunale può richiedere all'atto dell'accoglimento di strumento urbanistico esecutivo redatto all'interno di tutte le aree residenziali o miste, il soddisfacimento di quote di edilizia agevolata o sovvenzionata così come definita dalla vigente normativa di settore.

ART. 5 - PERMESSO DI COSTRUIRE O ALTRO TITOLO ABILITATIVO

Valgono le indicazioni e le prescrizioni delle normative sovraordinate vigenti al momento delle richieste di esecuzione degli interventi per quanto riguarda la disciplina e la definizione dei titoli abilitativi (T.U. D.P.R. 380/2001 e s.m.i. – L.R. 56/77 e s.m.i. ecc.)

ART. 6 - PARAMETRI URBANISTICI

Per quanto riguarda le definizioni di cui al presente articolo, valgono le definizioni contenute nel titolo III del Regolamento Edilizio Comunale attualmente in vigore approvato dal comune sulla base del regolamento Edilizio Tipo di cui alla L.R. 19/99.

ART. 7 - PARAMETRI EDILIZI

Per quanto riguarda le definizioni di cui al presente articolo, valgono le definizioni contenute nel titolo III del Regolamento Edilizio Comunale attualmente in vigore approvato dal comune sulla base del regolamento Edilizio Tipo di cui alla L.R. 19/99.

Non concorrono alla determinazione della S.U.L. e quindi del volume conseguente ai fini dell'applicazione degli indici di zona (I.F. e I.T.) i seguenti locali accessori:

- i volumi tecnici ed i locali destinati agli impianti che abbiano dimensioni, altezza interna ed aperture aeranti congrue alle prescrizioni previste dalle specifiche normative di settore di riferimento;
- relativamente ad edifici plurifamiliari i corpi scale, vani ascensori/montacarichi, ripiani di sbarco, comprese le loro eventuali estensioni per l'accesso alle singole unità immobiliari, che identificano la distribuzione verticale ed orizzontale ad ogni piano dell'edificio, nonché androni di accesso, guardiole, depositi carrozzine/cicli.
- sottotetti, cantine o depositi non commerciali, lavatoi/stenditoi di altezza utile interna inferiore a m. 2,50 e dotati di rapporto aeroilluminante inferiore ad 1/8 della S.U.N.;
- balconi, logge chiuse su tre lati con profondità non superiore a cm. 250 e porticati aperti;
- autorimesse di servizio all'edificio, compresi gli spazi di manovra coperti

Eventuali condizioni particolari riferite a singole zone per la valutazione dei bassi fabbricati o delle parti non abitabili del sottotetto ai fini del computo volumetrico, possono essere specificate nelle schede e nelle norme per le singole zone (art. 12).

ART. 8 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI

La capacità edificatoria in termini quantitativi di ogni zona è così articolata:

A) Interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso, in aree di completamento e di nuovo impianto a destinazione residenziale e attività compatibili.

a1) con intervento diretto sottoposto a Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo: la capacità edificatoria è data dal prodotto degli indici fondiari per la S.F. oggetto dell'intervento.

a2) con intervento urbanistico esecutivo: la capacità edificatoria data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale compresa nel perimetro dello Strumento Urbanistico.

B) Interventi di ampliamento e di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alla precedente lettera A e alla seguente lettera C); fatte salve diverse disposizioni fissate nelle seguenti norme gli interventi sono disciplinari unicamente da parametri edilizi.

C) Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione nelle aree di recupero urbanistico ed edilizio individuate in mappa e nelle schede: disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.

D) Interventi di nuova costruzione in aree a destinazione artigianali e industriali di riordino o di nuovo impianto. La quantità di superficie utile edificabile è data dal prodotto degli indici di utilizzazione territoriali per la superficie fondiaria.

E) Interventi in aree destinate ad impianti produttivi esistenti confermati: fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinari unicamente da parametri edilizi.

F) Interventi di nuova costruzione in aree destinate ad uso agricolo e negli annucleamenti rurali frazionali: le quantità edificabili per residenza sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiaria per la superficie fondiaria cui ha titolo il concessionario.

G) Interventi di ampliamento e di variazione di destinazione d'uso nelle aree di cui alla lettera F); fatte salve le diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie (S.F. o S.T.) esclude ogni richiesta successiva di Permesso di costruire di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà; tale vincolo va trascritto nei registri immobiliari nei modi e forme di legge.

Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi approvati, gli interventi sono disciplinati da parametri edilizi, con applicazione del disposto dell'art. 7 delle presenti norme.

ART. 9 - CAPACITA' INSEDIATIVA

Si definisce capacità insediativa del P.R.G. propria di interventi edificatori, il numero di abitanti che si presume verrà insediato con l'intervento edificatorio in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso, quali sono state analizzate e valutate nella relazione illustrativa allegata al Piano.

Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica zona per zona da utilizzarsi nella redazione degli strumenti urbanistici esecutivi per la dotazione delle opere urbanizzative di competenza, si assume che ad ogni unità di popolazione corrispondono mediamente le seguenti dotazioni di volume e di superficie utile:

- per gli interventi di esclusiva destinazione residenziale: mc 75 o mq 25 per abitante;
- per gli interventi a destinazione mista in aree residenziali: mc 90 o mq 30 per abitante.

La dotazione di servizi, la stima del fabbisogno di intervento nei diversi settori e la ripartizione degli oneri relativi sono commisurati alla capacità insediativa teorica del P.R.G. e dei suoi strumenti di attuazione.

ART. 10 - TIPI DI INTERVENTO

Ai sensi dell'art.13 della L.R. 56/77 e conformemente alla Circ. del Presidente G.R. n.5 del 27/4/1984 il presente P.R.G. articola gli interventi ammissibili per le varie categorie omogenee d'uso del suolo di cui all'art.12 delle presenti norme, nel rispetto delle seguenti definizioni:

A) MANUTENZIONE ORDINARIA

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

E' costituita da:

1 - Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari; sono ammessi: pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

2 - Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

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

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

5 - Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture delle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

Per caratteri originari si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati. Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono le opere o le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, senza alterazione dei volumi, superfici e destinazioni d'uso.

E' costituita da:

1 - Opere di rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura e di parti delle strutture portanti del tetto.

2 - Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale, rampe, tetto). E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.

3 - Rifacimenti di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

4 - Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché relativi disimpegni.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

5 - Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

6 - Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

7 - Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti (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). I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non figurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale e purché non costituiscano alterazione di facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.

C) RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio mediante il ripristino degli elementi originari, anche con la sostituzione e ricostruzione degli stessi.

E' costituito da:

1 - Interventi di ripristino, sostituzioni e integrazioni delle finiture (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura), da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla salvaguardia di elementi di pregio e alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Particolare attenzione si deve prevedere per l'eliminazione di elementi aggiunti depuranti e la rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

2 - Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale, rampe, tetto). Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate e crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale.

Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici, nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

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

4 - 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.

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

6 - Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 2 e 4.

7 - Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione degli impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igiene 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.

D) RESTAURO CONSERVATIVO

Sono gli interventi rivolti al ripristino e consolidamento statico-strutturale, nel rispetto degli elementi tipologici e formali dell'edificio stesso e che consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

E' costituito da:

1 - Opere di restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

2 - Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote di orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza ai criteri suddetti.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.)

3 - Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti: tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

4 - Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonchè 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, nè modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

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

6 - Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 2 e 4.

7 - Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere utilizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

E) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

Sono interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che portano ad un organismo edilizio complessivamente diverso dal precedente senza alterazione del numero di piani.

E' costituita da:

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

2 - Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonchè delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni non superiori in ogni caso al 30% della superficie utile afferente.

Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

3 - Conservazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

4 - Sono ammesse per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonchè l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

5 - Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

6 - Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

7 - 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, nonchè la realizzazione di impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purchè non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

F) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

Sono interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che portano ad un organismo edilizio complessivamente diverso dal precedente senza alterazione dell'area di impianto.

E' costituita da:

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

2 - Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di muri perimetrali portanti purchè ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse le modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. Nei casi di comprovate esigenze di riadeguare locali con altezza interna utile inferiore a m 2,70 è ammesso l'innalzamento della quota di imposta delle coperture fino ad un massimo di m 1,00.

E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

3 - Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonchè di modificazioni o integrazioni dei tamponamenti esterni anche con il recupero di spazi coperti (fienili e porticati) nella misura e nei modi specificati nelle schede allegate.

4 - Sono ammesse per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonchè l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

5 - Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

6 - Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

7 - Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purchè non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

G) DEMOLIZIONE

E' costituita da interventi di demolizione volti a rimuovere in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, non finalizzati all'utilizzazione successiva dell'area o di parti restanti del fabbricato, non

realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, tali interventi sono soggetti ad autorizzazione purchè non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alla L.1089/1939 e L.1497/1939.

H) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono gli interventi volti a rimuovere tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, e la relativa utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti del fabbricato, secondo gli indici e secondo i parametri edilizi urbanistici previsti per la zona, anche in posizione diversa da quella esistente.

Eventuali diverse prescrizioni specifiche contenute nelle schede per unità di intervento del centro storico o nelle schede di zona sono da considerarsi prevalenti sulle presenti norme.

I) NUOVA COSTRUZIONE

Si tratta di interventi consistenti nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate), da eseguirsi sia fuori terra che interrati disciplinati con appositi indici, parametri indicazioni e prescrizioni tipologiche contenute nelle norme di zona e nelle schede.

L) AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE

Per ampliamento si intendono gli interventi di nuova edificazione in ampliamento, 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 ampliamenti sono eseguiti secondo gli indici e le prescrizioni tipologiche, inoltre secondo specifici caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere.

Per sopraelevazione si intendono gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.

Le sopraelevazioni sono eseguite secondo gli indici e le prescrizioni tipologiche ed inoltre secondo specifici caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere.

M) - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

In relazione alle definizioni di cui al presente articolo sono, in ogni caso, fatte salve le prescrizioni e le definizioni formate nel rispetto delle normative e dalla legislazione di ordine nazionale e regionale con particolare riferimento al T.U. dell'Edilizia in vigore.

ART. 11 - CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO

In generale, nuovi insediamenti o interventi di trasformazione fisica o funzionale di aree ed edifici esistenti, potranno essere ammessi soltanto a condizione che la destinazione d'uso prevista risulti compatibile con i caratteri e le funzioni proprie dell'immediato contesto ambientale, in quanto non comportanti attività insalubri (di cui al D.M. 23/12/1976) o nocive, o inquinamenti o molestie, e non genera o richiama flussi di traffico, di persone e/o merci, eccessivi in rapporto alla viabilità locale, e non pregiudica la fruibilità ed il decoro dell'ambiente.

Inoltre, disposizioni più restrittive di quelle appresso specificate potranno essere definite dagli strumenti esecutivi, ferme restando le funzioni proprie assegnate a ciascuna parte del territorio.

Le destinazioni d'uso proprie, ammesse od escluse nelle diverse parti del territorio, fatte salve le più specifiche indicazioni, sono definite nel modo seguente:

a) Le abitazioni (comprese residenze comunitarie o speciali) costituiscono destinazione propria nelle aree (Cs, Ba, Bb,Ca,RN,RR).

Le abitazioni saranno inoltre ammesse:

- nelle aree destinate ad insediamenti produttivi industriali, artigianali, commerciali, limitatamente all'abitazione del proprietario, per attività classificate di tipi artigianale a sensi di legge, e del personale di custodia agli impianti (Da, Db, Dc, Dd).

- nelle aree EA, EB, EC destinate agli usi agricoli limitatamente a:

- le esigenze di conduzione agricola del fondo e dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 9/5/1975 n.153 e di altri soggetti aventi titolo e compatibili con la definizione di zona agricola secondo la normativa di settore Regionale e Nazionale, secondo i disposti dell'art. 25 della L.R. 56/77 s.m.i.

- il riutilizzo a fini residenziali di edifici individuati dal presente P.R.G. ed abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole;

- il mantenimento o il riadeguamento funzionale, nei limiti imposti dalle norme di zona, per gli edifici residenziali confermati

- in tutte le aree di categoria F, destinate a servizi, limitatamente alle esigenze abitative del personale di gestione e/o di custodia.

Le abitazioni sono escluse in tutti gli altri casi.

b) Le attività agricole (stalle, silos, serre permanenti o temporanee, rimesse agricole, ecc.) costituiscono destinazione propria delle zone (EB, EC).

- L'edificazione di nuove stalle o ampliamenti delle stesse, ricoveri animali, concimaie, ecc., sono consentiti secondo le distanze previste nelle schede di sintesi normativa per le aree agricole.

Sono comunque fatte salve diverse prescrizioni da parte dei Locali Uffici di Igiene Pubblica.

- Le stalle e concimaie esistenti localizzate nelle vicinanze dell'abitato vengono confermate senza possibilità di ampliamenti nel rispetto delle condizioni stabilite dal Regolamento Igienico Edilizio.

Salvo poi più precise indicazioni delle schede di sintesi, le attività agricole saranno inoltre ammesse:

- nelle aree definite annucleamenti rurali (EA) subordinatamente alle esigenze di igiene, abitabilità e decoro del contesto residenziale; per quanto riguarda le stalle limitatamente alle strutture esistenti, appartenenti ad aziende con numero di capi non superiore a tre.

c) Le attività produttive industriali, artigianali e complementari (di commercio all'ingrosso, collegate ai trasporti o alla produzione e distribuzione di energia, ecc., di deposito e lavorazione di prodotti agricoli non strettamente connessi ai fondi rurali, ecc.) costituiscono destinazione propria delle aree D. Esse saranno inoltre ammesse:

- nelle aree EA, limitatamente alle attività di artigianato di servizio o comunque non moleste o non inquinanti poste al servizio dell'immediato contesto rurale e senza pregiudizio dei requisiti di utilizzazione della superficie fondiaria residenziale di cui alle schede di zona, rispettando le prescrizioni del successivo art. 12 punto 10 (annucleamenti rurali EA).

Per le attività commerciali si richiama l'osservanza dei disposti della L.R. 28/99 e della delibera C.R. n.563 – 13414 del 29/10/1999.

d) Le attività terziarie che ricomprendono attività commerciali, attività amministrative, attrezzature turistiche ricettive e per il tempo libero, attrezzature sociali e sanitarie pubbliche e private

Tali attività sono ammesse nelle varie parti del territorio secondo le previsioni contenute nelle presenti N.T.A..

Nelle aree agricole (EA, EB, EC,) e negli annucleamenti rurali sono ammesse unicamente attività di piccolo artigianato di servizio, di pubblici esercizi, di attrezzature ricreative e di ristoro, di commercio al dettaglio poste al servizio dell'immediato contesto rurale.

Le attività finanziarie, direzionali, amministrative e quelle commerciali, con superficie lorda totale di solaio superiore a 400 mq saranno ammesse subordinatamente all'osservanza degli standard urbanistici di cui all'art. 21, punto 3, della L.R. 56/77 e s.m.

Le attività commerciali con superficie superiore a 400 mq possono essere localizzate nelle zone D artigianali e industriali purchè entro piani esecutivi convenzionati ed in accordo con le norme e indicazioni territoriali, provinciali e regionali.

Per le attività commerciali si richiama l'osservanza dei disposti della L.R. 28/99 e della delibera C.R. n.563 – 13414 del 29/10/1999.

La destinazione commerciale, così come definita dalle presenti norme, si intende assimilata e conforme alla definizione "commercio al dettaglio" così come ai sensi e per i fini dei contenuti della D.G.R. n.85-13268 s.m.i. del 08/02/2010 in attuazione dell'art. 8 della L.R. 29/12/2006 n.38, per quanto riguarda gli "indirizzi per la predisposizione dei criteri comunali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande".

e) Le attività da svolgere in impianti pubblici e di uso pubblico costituiscono destinazione propria nelle aree per servizi.

In particolare tali aree sono distinte in cartografia di P.R.G. a seconda delle destinazioni proprie in:

Fa = aree per l'istruzione

Fb = aree destinate ad attrezzature di interesse comune

Fc = aree destinate a verde, parco, gioco, sport

Fd = aree a parcheggio

f) Impianti speciali

Gli impianti speciali, quali l'erogazione di pubblici servizi di carattere tecnologico-territoriale, le attrezzature e gli impianti per il trasporto di energia, sedi ferroviarie, ecc. sono realizzati anche prescindendo dalle destinazioni d'uso del suolo previste dal P.R.G.

g) Manufatti viari

I manufatti viari, comprese le banchine pedonali, assumono destinazione propria nell'ambito delle aree destinate alla viabilità dal P.R.G

ART. 12 - NORME SPECIFICHE PER INTERVENTI DI ZONA

Con riferimento alle categorie omogenee di caratteristiche, densità ed uso del suolo definite dall'art.2 del D.M. 2/4/1968 n.1444, ed in funzione delle prescrizioni operative di cui all'art.13 della L.R. 56/77 concernenti le destinazioni d'uso, i tipi di intervento e le modalità di attuazione, le varie parti del territorio sono classificate secondo le seguenti categorie e sottocategorie.

1) C.S. - Centro Storico (Calamandrana Alta e Chiesa Vecchia)

E' la zona di più antico impianto che presenta alcune emergenze di pregio architettonico e ambientale e un tessuto edilizio nel complesso da valorizzare.

Tali emergenze sono riconosciute dalla cartografia di P.R.G. **P5** come "Edifici e complessi sottoposti a tutela architettonica e/o ambientale" e sono individuate ai sensi e per i fini di cui all'art. 24 della L.R. 56/77.

Gli interventi particolareggiati ammessi in tale zona sono individuati in apposita tav. P5 in scala 1:500 e altre indicazioni e prescrizioni specifiche sono contenute nelle schede di sintesi normativa allegate, che costituiscono parte integrante delle presenti norme.

Per quanto riguarda le norme specifiche di carattere edilizio valgono inoltre come riferimento le indicazioni contenute nella L.10/77, L.457/78 e dell'art. 24 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

Per i combinati effetti dei disposti di cui al punto 1), primo comma, art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i. e ottavo comma dell'art. 40 ed infine del 15° comma dell'art. 49 della L.R. già citata, il rilascio di permesso di costruzione nell'area del Centro Storico, di cui al comma seguente è subordinato al parere vincolante della Commissione di cui alla L.R. 1/12/2008 n.32 (supplemento ordinario n.2 al B.U. n.49-2008) in merito all'adeguamento della normativa regionale al D.Lgs 42/04 (codice dei beni culturali e del paesaggio) e della D.G.R. 1/12/2008, n.34-10229 parimenti gli Strumenti Urbanistici Esecutivi riferiti ad aree o edifici ricompresi nel perimetro del Centro Storico sono sottoposti al parere vincolante della Commissione di cui alla L.R. 1/12/2008 n.32 suddetta.

Le prescrizioni specifiche per tale zona sono le seguenti:

A) la presente area ha valore di zona di recupero ai sensi dell'art.27 della L.457/78;

B) gli interventi sono coordinati in "Unità d'intervento"; essi si attuano con Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo quando sono rispettati le prescrizioni ed i vincoli vigenti nelle schede di sintesi normativa e nella Tav. P.5

Iniziative private che propongano interventi edilizi estesi a più unità di intervento sono attuabili all'interno di strumenti urbanistici esecutivi i cui confini possono essere anche diversi dalle Unità individuate in P.R.G. Tav. P.5 purchè non siano modificate le quantità massime edificabili previste nelle schede di sintesi normativa e siano rispettate le prescrizioni dettate all'interno di ogni Unità.

Il Comune, con apposita delibera consiliare, può richiedere la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo di cui al comma precedente, sia di iniziativa pubblica che privata.

La formazione di tali strumenti avviene nei casi in cui la complessità dell'intervento rende indispensabile il ricorso ad una organizzazione progettuale e gestionale che supera il Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo.

C) In assenza di attuazione delle previsioni del P.R.G. contenute nelle schede delle unità di intervento sono comunque ammessi:

- la continuazione delle destinazioni in atto, fatto salvo per quelle che venissero individuate come antigeniche rumorose e/o moleste.

- interventi, attraverso Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo di ordinaria e straordinaria manutenzione come definito nei punti a) e b) dell'art.11 delle presenti N.T.A. con le seguenti specifiche:

a) manutenzione di singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali;

b) manutenzione su edifici recenti e/o privi di valore storico-ambientale, finalizzati essenzialmente a ridurre od eliminare gli elementi di incoerenza ambientale (sostituzione di paramenti e finiture esterne; sistemazione di frontoni ciechi).

Sono altresì consentiti interventi di restauro, come definito al punto c) dell'art. 10 delle presenti N.T.A. Nel caso di restauro conservativo rigoroso, di edifici a carattere storico-artistico, eventualmente compresi negli elenchi di cui alla legge 29/6/1939 n.1497 e di quelli individuati come da tutelare nelle schede di sintesi normativa del presente P.R.G., gli interventi sono attuati nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti senza alcuna modifica nè volumetrica, nè del tipo di copertura.

- E' inoltre ammesso l'utilizzo di volumi rustici per destinazioni di servizi alla residenza (magazzini, garage ecc.) nel rispetto delle norme generali di cui all'art.14 delle presenti norme.

D) ai fini del recupero ambientale ed edilizio i fronti degli edifici sono sottoposti a prescrizione sul trattamento delle facciate, segnalate in mappa di P.R.G. (P5) e nelle schede di unità di intervento.

In linea generale le categorie di intervento sono raggruppabili nei seguenti tipi:

a) riordino: rifacimento della facciata anche con disegni di nuova progettazione con vincolo di allineamento, di altezza massima di tipologia della copertura e di almeno due dei seguenti elementi riferiti alle tipologie storiche della stessa epoca riconoscibili nell'interno e di valore ambientale e/o architettonico:

- 1) ritmo e forma delle aperture
- 2) posizione di balconi e ballatoi
- 3) riprese di decorazioni e sottolineature di finestre, di marcapiani, di cornicione
- 4) allineamento di piano, di cornicione e di simmetria con edifici vicini tipici

b) tutela: operazioni di manutenzione con eventuali operazioni di ripulitura di sovrastrutture aggiunte, e in genere con interventi e colorazioni atte a porre in risalto la composizione ed il disegno della facciata.

c) manutenzione: tutte le facciate prive di indicazioni in mappa si intendono da sottoporre ad operazioni di manutenzione mediante il ripristino di intonaci, di infissi e di parti di accesso (carrai, androni, ecc.) con uso di materiali, di forme e disegni tipici del luogo senza far emergere la facciata dal contesto.

Il trattamento delle facciate su spazi pubblici (vie e piazze centrali), deve essere omogeneo con quello dei fronti verso valle.

E) I fabbricati destinati ad autorimesse seguono nel C.S. le prescrizioni dello specifico art.14 delle presenti norme con le seguenti particolarità:

Solo in assenza di rustici da ristrutturare, nell'ambito delle unità sono ammesse nuove costruzioni preferibilmente interrate totalmente o parzialmente con accesso rivolto verso valle.

In tal caso i fronti verso valle dovranno essere opportunamente mascherati con riporti di terreno, con alberature ecc.

Eventuali tratti di fronte prospicienti vie o piazze di uso pubblico non potranno superare l'altezza di m 1,00 dalla quota stradale, dovranno essere opportunamente mimetizzati e resi trascurabili, e dovrà essere posta cura al trattamento del fronte, in accordo con le prescrizioni sugli edifici circostanti.

Le eventuali rampe dovranno iniziare ad almeno 5,00 m di distanza da vie pubbliche o private, ed essere anch'esse mascherate con opportuni riporti di terreno; le coperture potranno essere piane a terrazza pavimentata o sistemata a verde con parapetti in ringhiera in ferro di semplice disegno in muratura con forme e tinteggiatura in continuità con le preesistenze.

Per quanto riguarda altre prescrizioni particolari esecutive ed architettoniche negli interventi ammessi per ogni unità d'intervento si rimanda alle norme generali contenute nell'art.13 delle presenti norme.

F) In tutte le unità del Centro Storico è ammesso il mutamento di destinazione d'uso di edifici residenziali, in piccole attività ricettive e di ristorazione, purchè nel rispetto delle norme edilizie e delle caratteristiche ambientali e tipologiche, e purchè siano realizzate quote di parcheggio almeno pari alla superficie utile totale dell'esercizio, anche in aree limitrofe al centro, con preferenza nell'ambito di quelle individuate in mappa di P.R.G. (P. 5).

G) In mappa di P.R.G. (tav. P.5) è individuata con apposita classificazione un'area privata di interesse pubblico di uso convenzionato. (Unità 5.2)

Tale area costituisce pertinenza di valore ambientale all'area del Castello (unità 5.1); l'utilizzo dell'area e le specifiche destinazioni e modalità d'uso sono definite in apposita convenzione stipulata tra la proprietà e il comune, oltre che specificate nelle schede di sintesi normative del Centro Storico allegate.

Tale area è inedificabile a tutti gli effetti, ivi comprese le infrastrutture per l'agricoltura e la sua capacità edificatoria può essere consolidata nelle aree agricole contigue.

In tale area è ammessa unicamente l'installazione di attrezzature a carattere temporaneo relativamente a manifestazioni di interesse pubblico da definirsi nella convenzione di cui al comma precedente. Eventuale Formazione di nuovi accessi anche pedonali all'area sono da definirsi in sede di piano tecnico di opere pubbliche ai sensi dell'art. 47 L.R. 56/77 o di Piano Esecutivo di iniziativa anche privata.

Il Comune, anche sulla base di richiesta privata, in sede di apposite Delibera Comunale può individuare aree del presente tipo, anche in altre zone agricole (Eb, Ec), oltre che nelle aree a servizi (F) e nelle aree di rispetto dell'abitato (GF) senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

2) R.N. - zone di nuovo impianto limitrofe a Calamandrana Alta (centro storico).

Ai fini di perseguire la valorizzazione e lo sviluppo del centro storico di Calamandrana Alta, e Chiesa Vecchia, si sono individuate in mappa di P.R.G. (P3) descritte nelle schede normative allegate, aree libere denominate R.N. in cui è prevista la realizzazione di residenze con modalità guidate dal punto di vista delle tipologie e dell'inserimento ambientale

In tali aree sono consentiti interventi di nuova edificazione con le modalità definite al precedente art. 10.

Le prescrizioni specifiche per tali aree sono le seguenti:

A) Gli interventi di nuova edificazione sono ammessi con obbligo di strumento urbanistico esecutivo obbligatorio di cui agli art. 43 e 44 della L.R. 56/77 e successive modifiche o integrazioni con estensione ai confini previsti in carta di P.R.G. (P3).

Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di cui sopra, nelle aree da essi delimitate in cartografia di P.R.G. non sono ammesse nuove costruzioni.

B) I confini delle aree delineate in cartografia di P.R.G. rappresentano unicamente gli ambiti nei quali dovranno essere definiti gli allineamenti, le tipologie e gli elementi costruttivi specifici degli edifici

Le caratteristiche quantitative e qualitative degli interventi di nuova edificazione sono fissate nelle allegate "schede di sintesi normativa" e sono imm modificabili.

C) Sono da rispettare, per quanto non espressamente riportato, le indicazioni e prescrizioni contenute nelle schede allegate

D) Nelle aree RN sono ammesse destinazioni d'uso residenziali anche a carattere saltuario.

E) Sono, di norma, da rispettarsi le caratteristiche costruttive ed edilizie degli interventi secondo quanto prescritto all'art. 13 delle presenti norme; in particolare sono da rispettarsi le prescrizioni riguardo all'esecuzione di muri di sostegno contenute nelle norme di zona del Centro Storico (CS) - punto 1 del presente articolo.

F) Contestualmente alla progettazione degli strumenti urbanistici esecutivi, dovranno essere previste le precauzioni e le indagini geologiche e geotecniche di cui alla relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G.

Gli interventi dovranno fare riferimento ai requisiti delle tipologie edilizie contenute nell'art. 15 delle presenti norme e nelle relative schede illustrative.

3) R.R.) - Aree di riordino

Sono nuclei minori inglobati nell'agglomerato urbano e/o costituenti parte di tessuto insediativo della Fraz. S. Giovanni, in cui sono previsti anche interventi di radicale valorizzazione del tessuto edilizio degradato.

Gli interventi consentiti per tali zone, fatti salvi i tipi di intervento ammessi e le prescrizioni edilizie e progettuali contenute nelle schede di sintesi normativa allegate, sono, di norma, i seguenti:

- interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria
- interventi di Restauro e Risanamento conservativo
- interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo A e B
- interventi di Demolizione e ricostruzione
- interventi di Ristrutturazione urbanistica con strumento urbanistico esecutivo previsto in scheda di sintesi normativa.

Le prescrizioni specifiche per le zone RR sono le seguenti:

A) Tali aree sono individuate come zone di recupero ai sensi dell'art.27 e 28 della L. 457/78 contestualmente alla adozione del presente P.R.G..

B) - salvo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento consecutivo, l'attuazione degli altri tipi di interventi seguono le specificazioni progettuali urbanistiche ed edilizie poste nelle schede di sintesi normativa allegate.

Le modalità di attuazione di ciascun intervento, per quanto non diversamente indicato nelle schede di sintesi normativa e nel presente articolo sono quelle definite al precedente art. 10.

C) Quando lo strumento urbanistico esecutivo non è vincolato a localizzazioni specifiche, ma soltanto a prescrizioni sulle dimensioni minime indicate in scheda di sintesi normativa, l'Amministrazione Comunale può rendere obbligatoria l'estensione del P.D.R. alle parti di edifici o di territorio la cui esclusione comprometta gli obiettivi di organicità tipologica e funzionale, di omogeneità degli affacci su spazi pubblici, di conveniente accesso alle aree di pertinenza, di facilitare gli allacciamenti alla rete dei pubblici servizi che interessino aree escluse dal P.D.R., o per altri obiettivi opportunamente documentati caso per caso.

Gli strumenti urbanistici Esecutivi seguono in ogni caso le prescrizioni contenute nell'art. 4 delle presenti norme.

D) Le specificazioni tipologiche indicate nelle schede allegate di sintesi normativa di devono ritenersi immodificabili.

In ogni caso gli usi residenziali, ai fini del computo della capacità insediativa, non possono essere superiori a quelli contenibili nei volumi previsti nelle schede allegate.

Per gli edifici eventualmente non citati nelle schede allegate e al di fuori dei Piani Esecutivi valgono le norme generali seguenti:

sono consentiti:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento e restauro conservativo di edifici esistenti mediante ristrutturazione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti.

Ai fini della necessità di miglioramento di viabilità pubblica, per gli edifici esistenti che possano costituire ostacolo alla corretta esecuzione di tali interventi in Permesso di Costruire convenzionato, è ammessa la demolizione con ricostruzione anche mediante trasferimento delle volumetrie in altro ambito del territorio comunale.

4) Ba - Aree edificate del concentrico

Queste aree risultano totalmente o in gran parte edificate e dotate di norma di opere di urbanizzazione primarie.

Fatte salve eventuali prescrizioni più specifiche contenute nelle schede di sintesi normativa gli interventi consentiti per tali zone sono di norma i seguenti:

- interventi di conservazione dello stato di fatto degli immobili con operazioni di:
 - .manutenzione ordinaria e straordinaria
 - .risanamento e restauro conservativo
 - .interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A
 - .ristrutturazione edilizia di tipo B
- interventi di demolizione e di demolizione-ricostruzione
- interventi di nuova edificazione nei lotti liberi individuati in mappa di P.R.G. (P2, P3)
- interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto definitivo del presente P.R.G.

Le modalità di attuazione di ciascun intervento sono quelle definite al precedente art. 10.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione e per gli ampliamenti e le sopraelevazioni sono da rispettare le prescrizioni riportate al successivo capo.

Le prescrizioni specifiche per le zone Ba sono le seguenti:

A) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti o loro completamento sono ammessi nei limiti di una densità fondiaria precisate nelle schede normative allegate salvo precisazioni o diverse indicazioni riportate nelle medesime schede.

E' ammessa l'edificabilità su lotti liberi o liberati parzialmente, sempre nel rispetto dei tipi di intervento, dell'indice fondiario e dei parametri edilizi precisati nelle schede normative di zona allegate.

Alla formazione dei lotti edificabili non possono concorrere terreni derivati da frazionamenti di lotti già edificati, quando sulla parte già edificata risultante dal frazionamenti si superi la densità edilizia di zona indicata nelle schede per zona.

B) ampliamenti e sopraelevazioni di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto definitivo della presente, sono ammessi una sola volta nel periodo di vigore del Piano, nella misura massima del 20% della superficie residenziale utile di calpestio preesistente e con una densità fondiaria complessiva comunque non superiore a mc 4 per mq ed un'altezza massima di m 11,00 con non più di tre piani fuori terra.

Sono comunque ammessi ampliamenti nella misura massima di mq 25 di superficie utile, residenziale, per adeguamenti funzionali di edifici uni o bifamigliari.

Tali ampliamenti possono anche avvenire nell'ambito del recupero ai fini residenziali di rustici, fienili, ecc.

Nel caso di comprovata necessità è ammessa inoltre la chiusura di porticati o logge al piano terreno *anche per edifici di recente costruzione* per la dotazione di autorimesse o altri annessi ad unità abitative che ne risultino sprovviste *necessarie a consentire il rispetto della dotazione prevista dalla L. 122/89*

Gli ampliamenti del perimetro esterno degli edifici devono avvenire con mantenimento del filo esistente verso la strada pubblica.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione di parti di uno stesso edificio e negli ampliamenti possono essere mantenuti i fili edilizi esistenti nei confronti di confini privati anche se inferiori alle distanze minime previste dalle norme di zona, sempre che l'intervento sia in continuità con la tipologia edilizia dell'edificio esistente.

All'interno delle zone "Ba" nelle schede di zona e in cartografia di P.R.G. (P2) del concentrico, vengono distinte ulteriori sottocategorie Ba1, Ba2, Ba3, riguardanti aree che presentano caratteristiche tipologiche dell'edificato e densità di zona normate in modo specifico.

Per dette aree, valgono le precedenti prescrizioni generali di cui al presente articolo per le zone Ba con parametri edilizi e densità fondiaria specificatamente prescritte nelle schede di zona.

5) Bb - Aree residenziali frazionali (San Giovanni, San Vito, Chiesa Vecchia)

Sono nuclei a destinazione prevalentemente residenziale e in parte per usi connessi all'attività agricola: sono delimitati in carta di P.R.G. 1:5000 (P1) e specificati in tavola (P3).

Salvo prescrizioni più specifiche contenute in schede di zona gli interventi consentiti in tali zone sono di norma i seguenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B
- interventi di demolizione e ricostruzione
- interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti
- interventi di nuova edificazione su lotti liberi individuati in mappa di P.R.G. (P3)

Le modalità di attuazione degli interventi sono quelle di cui al precedente art. 10

A) Tutti gli interventi possono essere attuati con Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo

Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione possono essere effettuati mediante costruzione di nuovi volumi o ristrutturazione edilizia a fini abitativi di parti rustiche non più necessarie per l'attività agricola, nel rispetto delle condizioni igieniche stabilite dal regolamento d'igiene, e nei limiti di una densità fondiaria di 1,5 mc/mq di superficie del lotto interessato, esclusi i volumi degli edifici non residenziali connessi alla attività agricola; altezze, forme e materiali degli edifici devono garantire il corretto inserimento ambientale dei medesimi.

Negli interventi di ricostruzione la densità edilizia non può superare la densità prescritta in scheda di zona computata sulla superficie fondiaria del lotto interessato.

In caso di interventi di ricostruzione connessi con operazioni di riordino e riconversioni di parti rustiche proposti in Piani di Recupero di iniziativa anche privata è ammesso il computo tra i volumi esistenti anche delle parti non residenziali e tutti gli interventi devono avvenire con altezza massima di m 7,50 e con non più di 2 piani F.T., fatte salve esigenze documentate di ricorrenze di profili.

Negli interventi di completamento su lotti identificati in mappa di P.R.G., la densità edilizia non può eccedere quelle indicata in scheda per zona.

Le tipologie edilizie indicate come preferenziali per tali zone, secondo i requisiti dell'art. 15 sono: la schiera, la casa isolata, e la stecca in continuità con le caratteristiche dell'intorno esistente.

Sono ammessi in tali aree interventi che rispondano alle esigenze abitative di conduzione dei fondi dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi degli artt. 9 e 13 della L. 10/77.

In particolare nella Frazione San Giovanni, in considerazione delle sue particolari caratteristiche, è ammesso lo svolgimento dell'attività agricola da parte di soggetti aventi titolo ai sensi dell'art. 25 della L.R. 56/77, con possibilità di ampliamento di aziende esistenti limitato al 30% della superficie coperta esistente.

Per la parte di abitato posta a monte dalla strada provinciale valgono le prescrizioni di cui alla Relazione geologico tecnica allegata al P.R.G. e alla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica ed idoneità all'utilizzazione urbanistica allegata al P.R.G..

Ai fini della necessità di miglioramento di viabilità pubblica, per gli edifici esistenti che possano costituire ostacolo alla corretta esecuzione di tali interventi in Permesso di Costruire convenzionato, è

ammessa la demolizione con ricostruzione anche mediante trasferimento delle volumetrie in altro ambito del territorio comunale.

6) Ca/Cb - Aree di nuovo impianto nel concentrico

Sono aree scarsamente edificate o libere che, anche se poste all'interno o in continuità del perimetro edificato necessitano di un coordinamento urbanistico degli insediamenti.

Sono consentiti:

- interventi fino alla demolizione e ricostruzione per edifici esistenti eventualmente compresi in tali aree

- interventi di nuova edificazione

Le prescrizioni specifiche per le aree Ca e Cb sono le seguenti:

A) gli interventi di nuove edificazioni sono ammessi con obbligo di strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 4 delle presenti norme e agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni; in cartografia (TAV. P2) sono indicati i confini di tali Piani Esecutivi.

Le previsioni edificatorie contenute all'interno degli strumenti urbanistici esecutivi già approvati dal Consiglio Comunale alla data di adozione del presente P.R.G. conservano la loro attuabilità e sono compatibili con il P.R.G. stesso.

Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di cui sopra, nelle aree da essi delimitate in cartografia di P.R.G., non sono ammesse nuove costruzioni.

B) Le previsioni all'interno dei confini di zona operate in cartografia del P.R.G. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna veicolare e pedonale, nonché per l'arredo urbano, il verde e le caratteristiche tipologiche degli interventi indicati in scheda per zone, possono subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici che propongano organiche soluzioni alternative, in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo, senza costituire variante al P.R.G.

Le caratteristiche quantitative massime degli interventi di nuova edificazione sono fissate nelle allegate schede per zona e sono immodificabili.

In tutte le aree residenziali con particolare riferimento alle Ca e alle Cb con specifica Delibera l'Amministrazione Comunale può individuare inoltre parti di aree a quantità edificatorie da vincolare a soggetti di Edilizia Economica o Popolare e/o aree per edilizia convenzionata con quantità e modalità da stabilirsi in apposita convenzione in riferimento alle previsioni di cui alla L. 10/77 (art. 7 e 8).

7) - Aree destinate ad impianti produttivi, per l'attività artigianale e per le attrezzature commerciali e ricettive.

Le aree produttive sono suddivise in mappa di P.R.G. (P1, P2, P3 a seconda delle loro caratteristiche e degli obiettivi del P.R.G. in:

Da = aree artigianali di nuovo impianto

Db = aree artigianali di riordino

Dc = aree industriali di nuovo impianto

Dd = aree industriali confermate

In mappa P.R.G. (P2) sono inoltre identificate con apposito simbolo le attività artigianali confermate in zone improprie con le loro relative aree di pertinenza.

Gli interventi consentiti in tali aree, salvo prescrizioni più specifiche contenute nelle schede di zona, sono di norma i seguenti:

- interventi di conservazione dello stato di fatto degli immobili, con operazioni di:
 - . manutenzione ordinaria e straordinaria
 - . risanamento e restauro conservativo
 - . ristrutturazione edilizia
- interventi di ampliamento e sopraelevazione di fabbricati esistenti.
- Interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti
- Interventi di nuova edificazione in lotti liberi

Le modalità di attuazione di ciascun intervento sono quelle definite al precedente art.10. Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione e di nuova edificazione seguono le prescrizioni ed indicazioni di cui al capo successivo.

L'edificazione di locali accessori di H massima F.T. non superiori a m. 3,00 è ammessa a confine.

Le prescrizioni specifiche riguardanti nel complesso tali aree, sono le seguenti:

Sono ammesse costruzioni aventi le seguenti caratteristiche:

- 1)** nuove attività produttive e artigianali di superficie coperta non superiore ai 15.000 mq e su lotti di pertinenza non superiore a 45.000 mq ampliamenti delle esistenti non superiori alla superficie di copertura prevista per le singole zone;
- 2)** residenze relative a personale di custodia o del proprietario in misura non superiore all'unità immobiliare per ogni unità produttiva per una superficie utile non superiore a 150 mq;
- 3)** uffici e complessi direzionali di attività produttive;
- 4)** impianti di immagazzinaggio, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, effettuati anche da aziende che non operano la coltivazione diretta dei terreni;
- 5)** depositi e magazzini relativi ad attività varie;
- 6)** servizi sociali e attività varie di servizio funzionale agli impianti.

Sugli eventuali edifici con destinazione residenziale, non collegati alle aziende, esistenti nelle aree per insediamenti produttivi, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B con possibilità di ampliamento della superficie utile non superiore al 20% dell'esistente con un minimo comunque consentito di mq 25.

La dotazione di aree per gli impianti di servizio, attrezzature sociali e sportive ed i parcheggi pubblici deve avere una incidenza minima pari alle quantità specificate nelle schede di zona.

Le recinzioni delle aree relative agli impianti ammessi nelle zone produttive, nel caso siano prospicienti a strade comunali o provinciali, dovranno essere arretrate di m 10,00 dal ciglio della strada e la parte libera dovrà essere attrezzata a parcheggio e verde anche attrezzato, fatte salve diverse e più specifiche prescrizioni urbanizzative, definite nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Nelle aree Da, Dc1 e Dc2 mantengono validità i Piani Esecutivi approvati dal Consiglio Comunale entro la data di adozione del presente P.R.G. poiché non in contrasto con le previsioni dello stesso; sono inoltre ammesse varianti a tali Piani Esecutivi che ridefiniscano il disegno dei lotti e dei servizi in ambiti di almeno mq 3.000 di S.T. Il P.R.G. riporta comunque nelle schede di zona indici e limiti generali entro i quali i P.E.C. già vigenti mantengono la loro validità e possono subire Varianti.

Nelle aree Db e Dd per gli insediamenti o ampliamenti di impianti con superficie coperta superiore a 1.500 mq, il rilascio del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo è subordinato alla preventiva approvazione di un piano esecutivo convenzionato che preveda l'individuazione di aree di uso pubblico per almeno il 10% della superficie fondiaria.

Per gli eventuali terreni vincolati ai sensi art. 25 comma 7 e per effetto dell'art. 25 comma 20, ne è ammesso l'utilizzo previa scomputo della quota di area asservita al vincolo pertinenziale al fine del soddisfacimento del rapporto di copertura.

Oltre a quanto suddetto, i piani esecutivi devono indicare i tracciati delle linee di allacciamento all'Acquedotto, Enel, Sip e fognature, Gas, la sistemazione delle vie di accesso e le aree di parcheggio, la descrizione dettagliata delle lavorazioni effettuate; l'approvazione di tale piano può apportare variazioni e alla viabilità interna e alla dislocazione delle aree di servizio indicate nel P.R.G. fermo restando la superficie minima dei servizi, senza costituire variante; è comunque facoltà anche di soggetti che effettuano interventi al di sotto di 1.500 mq di superficie coperta di proporre un piano esecutivo convenzionato.

Facendo salvo eventuali prescrizioni specifiche contenute nelle schede allegate, gli interventi edilizi in tali aree sono soggetti unicamente alle norme del D.M. 2/4/68 1444 per quanto riguarda distanze e confrontanze.

1. Nelle aree per insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali e terziari, così come definiti dall'art.26 della L.R.56/1977 s.m.i., non sono ammessi nuovi insediamenti o interventi di trasformazione fisica o funzionale di aree ed edifici esistenti con destinazione d'uso che comportino attività insalubri o nocive, o inquinanti o moleste (anche in riferimento alla normativa di settore vigente di cui all'art.216 del T.U. delle leggi sanitarie richiamato nel D.M. 5 settembre 1994).
2. In particolare, in riferimento alle aree e agli insediamenti con destinazioni d'uso di cui al comma 1 precedente, non è ammessa la realizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti, anche non pericolosi, anche con connessi impianti ed elementi tecnologici di altezza superiore a quella consentita per gli edifici, quando in una fascia di rispetto di metri 500 siano presenti:
 - a. Elementi di interesse paesaggistico e identitario anche in riferimento ai contenuti delle "Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito UNESCO " approvato con DGR n. 26-2132 del 21/09/2015 quali:
 - Visuali
 - Assi viari di accesso al Sito Unesco
 - Percorsi panoramici
 - Presenza di suoli e/o aree agricole pregiate (Vigneti DO, anche in riferimento all'"Anagrafe agricola" della Regione Piemonte)

Ed anche come riconosciuti in base alle "prescrizioni" dettate dall'art. 33 c.6 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), ai sensi dell'art. 2 c.4, delle stesse NTA dei Siti (core zone) e delle aree esterne di protezione (buffer zone), inseriti nella lista dei siti del Patrimonio mondiale dell'Unesco, a valere pertanto sul territorio dell'Unione collinare Vigne e Vini. Tali "prescrizioni" le sono finalizzate a mantenere l'uso agrario, tutelare i luoghi del vino, tutelare i siti e i contesti di valore scenico ed estetico e le visuali, garantire un alto livello qualitativo degli interventi edilizi e riqualificare e valorizzare le aree compromesse.

I suddetti elementi di interesse paesaggistico identitario fanno anche riferimento ai contenuti degli elaborati oggetto del Tavolo di Lavoro Preliminare per l'adeguamento di Piani Regolatori e Regolamenti Edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco avviato dalla Comunità Collinare Vigne e Vini, così come anche oggetto di specifica "presa d'atto" degli elaborati riferita all'attuale livello di definizione degli studi di adeguamento degli strumenti urbanistici dei comuni facenti parte della Comunità Collinare Vigne e Vini."

- b. Edifici con destinazione d'uso residenziale anche parziale
- c. Aree naturali protette e Siti della Rete Natura 2000
- d. Territori coperti da foreste e boschi, ai sensi dell'art.16 delle NTA del NTA del Piano Paesaggistico Regionale (PPR)
- e. Aree classificate dal PAI come aree a pericolosità molto elevata, ai sensi dell'art.9 comma5 del PAI

8) - Aree ed edifici adibiti ad attività artigianali e/o produttive e per terziario.

Si tratta in genere di quelle attività esistenti nei tessuti urbani alla data di adozione del P.R.G. di cui si conferma la localizzazione sia in quanto individuate sulle tavole con apposita retinatura, sia di altre purchè preesistenti, sia di quelle individuate dal P.R.G. come di nuova formazione.

Sulle strutture esistenti in zone residenziali sono ammessi interventi di manutenzione, di risanamento e ristrutturazione nonchè di ampliamento per un incremento di S.U. non superiore al 50% dell'esistente.

Sulle strutture esistenti sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico e funzionale. Sono ammessi, "una tantum", interventi di ampliamento di superficie utile in misura non superiore al 50% dell'area coperta semprechè:

a) l'area coperta dagli edifici ad intervento avvenuto non sia superiore al 70% dell'area ad esso direttamente asservita. In deroga sono comunque ammessi "una tantum" mq. 250 di superficie coperta.

b) vengano attuate le previsioni di P.R.G., ove interessanti direttamente aree ed edifici.

Gli interventi di ampliamento di cui sopra devono interessare il lotto di pertinenza dell'impianto.

E' fatta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di divieto o limitazione di attività classificate come insalubri o moleste in base all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie R.D. 1265/34 ed al D.M. 59 1994 oltre alla successiva normativa di settore. Le attività potranno in ogni caso essere sottoposte a verifica di dettaglio ai fini della compatibilità con la classificazione acustica del territorio comunale.

Con l'intervento di ampliamento deve essere garantita, la disponibilità delle quote di aree per urbanizzazione previste per gli insediamenti produttivi ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77.

Ove il P.R.G. non preveda specifiche localizzazioni di aree a norma del citato art.21 L.R. 56/77 o le preveda solo in parte, è ammessa la monetizzazione parziale delle stesse nei limiti del comma successivo.

La realizzazione di modificazioni, ampliamenti e nuova formazione di attrezzature di ristorazione per il tempo libero o di ricezione turistica-alberghiera oltre che nelle zone produttive e artigianali e nelle zone indicate come proprie nella tav. P1 e nelle schede di sintesi normativa secondo le prescrizioni del presente punto 8) delle N.T.A., è altresì ammessa in tutte le zone residenziali, in questo caso nei limiti di densità e nel rispetto delle prescrizioni specifiche delle norme di zona; inoltre tali interventi sono subordinati alla stipula di apposita convenzione che preveda la realizzazione di aree a servizi (parcheggi, verde), secondo quanto previsto per gli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali dall'art. 21 L.R. 56/77.

La realizzazione di tali servizi deve preferibilmente avvenire all'interno delle aree individuate a servizi del P.R.G.. Limitatamente ad ampliamenti di attività esistenti, in caso di assenza o carenza di tali aree e ove ne risulti l'impossibilità all'ottimale reperimento, è ammessa nei limiti del comma successivo la monetizzazione parziale.

In ogni caso, ed indipendentemente dalla monetizzazione di cui al precedente comma, è condizione pregiudiziale al rilascio di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo, la reale disponibilità in area idonea di sosta e di parcheggio di uso pubblico in misura non inferiore al 10% dell'area asservita all'edificio o all'impianto.

Interventi volti alla realizzazione di nuovi edifici, in luogo degli esistenti, sono consentiti nel caso di adeguamento alle destinazioni d'uso proprie della zona.

Nell'ambito di Strumento Urbanistico Esecutivo o Permesso di Costruzione Convenzionato sono consentiti interventi rivolti alla realizzazione di nuovi edifici, in luogo di quelli esistenti con ricostruzioni e/o rifunionalizzazioni, nel caso di adeguamento alle destinazioni d'uso proprie di zona con trasferimento dell'attività in altra parte del territorio comunale. In tal caso, è comunque consentita una volumetria pari a quella esistente con un aumento del 35% (anche ai sensi della L.R. n. 20 del

14/07/2009 e della L.R. 01/2011), fatte salve eventuali prescrizioni dell'Amministrazione Comunale finalizzate al migliore inserimento ambientale e nel contesto edificato relativamente al trattamento unitario dei fronti distinti per:

- * intonaci, rivestimenti e colore
- * composizione simmetrica delle bucatore e degli sporti (finestre logge balconi cornicioni)
- * composizione al piano terreno (bucature, eventuali portici, evidenza dei portoni, vetrine etc.)
- * l'allineamento delle nuove costruzioni su filo di fabbricazione indicato o sul filo degli edifici preesistenti; ove indicato lo spazio tra il filo di fabbricazione e la viabilità preesistente deve essere ad uso pubblico senza recinzioni
- * l'allineamento sul filo indicato e omogeneizzazione delle recinzioni.

Gli interventi devono in ogni caso garantire l'assolvimento dello standard dei servizi di legge relativo alle singole destinazioni d'uso previste. Ove non siano previsti dal disegno di P.R.G. aree per servizi è consentita la monetizzazione delle aree non reperibili, previa accettazione dell'Amministrazione Comunale.

Gli edifici e le aree esistenti alla data di adozione del P.R.G. ed identificati in carta con specifica destinazione per interventi di cui al presente punto 8) delle N.T.A., fino al verificarsi degli interventi di trasformazione edilizia, possono mantenere le destinazioni d'uso in atto fino a interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A.

In tutte le aree destinate ad attività di cui al presente punto e al precedente punto 7, sono inoltre da rispettare le seguenti condizioni generali di insediamento da verificare all'atto del rilascio del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo:

- esistenza o impegno del concessionario a realizzare idoneo accesso stradale di sezione minima m 8,00 e non interferente con la viabilità generale esistente e in progetto.
- è necessaria la dimostrazione della disponibilità dell'acqua potabile e di quella per usi industriali, nella quantità confacente alle esigenze dell'attività prevista.

- lo scarico delle acque luride non potrà essere effettuato mediante pozzi perdenti, non potrà neppure essere effettuato nei corsi d'acqua esistenti o nei canali irrigui, se non previa depurazione e salva in ogni caso l'osservanza delle disposizioni legislative ed i regolamenti vigenti in materia e delle norme del regolamento comunale di igiene.

9) - AREE AGRICOLE (Eb, Ec)

Le sigle di distinzione (Eb e Ec) riportate nella cartografia di P.R.G. 1:5.000 (P1) fanno riferimento alle colture prevalenti in tali aree:

- Eb = aree a prevalente colture legnose specializzate
- Ec = aree a prevalente seminativo, prato ecc.

La specificazione di altre colture diverse da quelle suddette e la conseguente attribuzione degli indici per le abitazioni rurali è da precisarsi in sede di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo dal Comune e dovrà comunque seguire i limiti del presente articolo e dell'art. 25 della L.R. 56/77.

Il Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo per la nuova edificazione e per la demolizione e ricostruzione totale delle residenze rurali sono rilasciate:

a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9/5/1975 n.153 e 10/5/1976 n.352 e delle leggi regionali 12/5/1975 n.27 e 23/8/1982 n.18, anche quali soci di cooperative;

b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;

c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12/10/1978 n.63 e successive modificazioni e integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 L.R. 56/77 s.m., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Tutti gli altri Permessi di Costruire o altri titoli abilitativi previsti dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

Gli interventi consentiti in dette aree sono i seguenti

- interventi volti alla conservazione del patrimonio edilizio esistente, quali:
 - .manutenzione ordinaria e straordinaria
 - .restauro e risanamento conservativo
 - .ristrutturazione edilizia
- interventi di demolizione e ricostruzione
- interventi di ampliamento e sopraelevazione
- interventi di nuova edificazione.

Le modalità di attuazione degli interventi sono quelle definite al precedente art.10. Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione e di nuova edificazione seguono le indicazioni e prescrizioni di cui al capo successivo.

Le prescrizioni specifiche per le aree "Eb" "Ec" sono le seguenti:

A) la realizzazione di attrezzature e infrastrutture inerenti all'attività agricola, si attua secondo quanto disposto al successivo art.21 per quanto riguarda i vincoli di altezza e di distanza tra gli edifici.

B) tutti gli interventi si realizzano con il rilascio del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo.

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 annessi ad aziende agricole: **mc 0,01 per mq** in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- f)** terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvopastorali: **mc 0,001 per mq** per abitazioni non 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.

Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 2 della L.R. 31 luglio 1984 n.35.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto secondo documentati programmi di sviluppo aziendale presentati dai richiedenti e verificati dal Comune in sede di rilascio di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo.

Il volume di nuove edificazioni è calcolato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati come incolti e al lordo degli edifici eventualmente esistenti, senza considerare le attrezzature e le infrastrutture tecniche al servizio dell'agricoltura.

E' ammessa l'utilizzazione, per il computo del volume edificabile, di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, ed anche ricadenti in Comuni diversi e entro una distanza dal centro aziendale di 10 Km.

In ogni caso è ammesso "una tantum" un ampliamento o sopraelevazione degli edifici esistenti in misura massima pari al 20% del volume residenziale preesistente. Tali ampliamenti devono avvenire in continuità ed in accordo con le caratteristiche tipologiche dell'intorno.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori secondo quanto prescritto ai commi precedenti deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri immobiliari.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono considerate "non aedificandi" e sono evidenziate a cura del comune su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Nelle tavole di P.R.G. a titolo illustrativo vengono identificati i lotti oggetto di asservimento ai sensi dell'art. 25 della L.R. 56/77 s.m.i. Tali lotti sono oggetto di aggiornamento senza che questo costituisca Variante al P.R.G.

Per tali eventuali terreni vincolati ai sensi della L.R. 56/77 s.m.i. art. 25 comma 7 e per effetto dell'art. 25 comma 20, appartenenti alle diverse zone del P.R.G. è ammesso l'utilizzo, previo scomputo della quota di area asservita al vincolo pertinenziale al fine del soddisfacimento dei parametri di zona previo accertamento di giustificate esigenze di interesse generale e comunque con il trasferimento del vincolo su altri lotti.

C) Gli edifici residenziali non potranno superare l'altezza massima di m 7,50 con non più di 2 piani fuori terra; sempre ammesso il recupero delle costruzioni esistenti non in contrasto con l'ambiente, anche mediante ristrutturazione a fini abitativi (anche per disponibilità ad abitazione saltuaria ai fini agrituristici) di parti rustiche.

D) Non sono ammessi aumenti di volume per gli immobili eventualmente classificati come beni culturali di cui il P.R.G. attualmente non individua la presenza, ma che in sede di intervento edilizio dovessero rivelarsi tali.

E) Gli edifici residenziali o rustici abbandonati non più necessari all'attività agricola identificati con apposito simbolo in carta di P.R.G. (P1) possono essere utilizzati anche da utenti non coltivatori a titolo principale, con interventi in accordo con le indicazioni di cui al Comma precedente Punto c) del presente paragrafo.

Con Delibera Consigliare, l'Amministrazione Comunale può rilevare su comprovate e motivate esigenze la presenza di edifici in tali condizioni senza che ciò costituisca variante al presente P.R.G.

F) Per i soggetti che, pur non esercitando l'attività agricola a titolo principale, sono dediti alla coltivazione dei fondi, è consentita "una tantum" la ricostruzione di depositi per il ricovero delle attrezzature agricole o comunque per lo svolgimento dell'attività, purchè non superino l'altezza di m. 3,50 ed abbiano una superficie utile non superiore a mq 60 nel rispetto del rapporto di coperture sul lotto netto di pertinenze non superiore al 10% e nel rispetto delle definizioni costruttive di cui all'art. 13.B delle presenti norme. Per tali strutture sono ammesse solamente quelle attrezzature igienico-funzionali strettamente necessarie ad assicurare la dotazione di minima e in stretta connessione alla conduzione del fondo.

G) E' ammessa la realizzazione di impianti e strutture edilizie a servizio di attività di trasformazione, stoccaggio e commercializzazione di prodotti agricoli, attuate in forme consorziali da soggetti di cui ai precedenti punti a,b,c del secondo comma del presente paragrafo (cantine sociali, consorzi agrari, ecc.) con un rapporto di copertura pari al 30% della SF del lotto di stretta pertinenza e nel rispetto dell' art. 21 delle presenti norme e del regolamento igienico-edilizio.

H) Negli **edifici esistenti nelle aree agricole**, alla data di adozione della presente Variante al P.R.G., che divengano abbandonati o non più necessari all'attività agricola, sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, finalizzati alle destinazioni di seguito specificate.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione in caso di comprovata situazione di fatiscenza, degrado statico e funzionale che non ne consenta più il recupero (da giustificare con specifiche perizia asseverata redatta da tecnico abilitato, anche se necessario per quanto riguarda la documentazione della situazione preesistente).

La riedificazione nel lotto di pertinenza dovrà in ogni caso rispettare i contenuti dell'art. 13 del punto b delle presenti NTA.

E' consentito realizzare unità immobiliari destinate all'abitazione, in misura non superiore a due unità per ogni edificio di proprietà, nonché attrezzature di carattere turistico-ricettivo, per pubblici esercizi e per attrezzature ricreative, di ristoro, sportive sociali o culturali.

E' consentito altresì realizzare attrezzature per piccole attività di supporto alla residenza, quali le artigianali non nocive nè moleste o le commerciali di vendita al dettaglio; limitatamente ad un solo esercizio per ciascun fabbricato e con una superficie utile commerciale non superiore ai 200 mq

Per tali insediamenti è obbligatorio garantire idonei spazi per parcheggi pubblici o di uso pubblico, nella misura di almeno il 100% della superficie utile lorda di pavimento destinata all'attività.

Le attività insediate dovranno essere verificate anche secondo il loro livello di inserimento nel contesto rurale e nelle caratteristiche ambientali del territorio agricolo, in particolare per quanto riguarda la tipicità dell'insediamento in relazione all'attività agricola principale della zona.

Interventi riguardanti edifici o complessi di edifici che presentino caratteristiche particolari (tipologie edilizie anomale, numero di unità immobiliari superiore a due, esigenze di connessione con gli spazi esterni ecc.) possono essere affrontate nell'ambito di Strumento Urbanistico Esecutivo.

Gli interventi suddetti possono avvenire nell'ambito di volumi rustici e di parti di edificio chiuse o aperte, anche originariamente non destinate all'abitazione.

Tali parti dovranno tuttavia costituire integrazione tipologica, coerente per materiali e per morfologia architettonica e di impianto urbanistico con i complessi edificati tipici della zona, così come definiti anche dall'art.15 delle presenti N.T.A.

La possibilità di riutilizzo a fini residenziali abitativi, non si applica per le costruzioni realizzate con materiali non tradizionali e precari (prefabbricati, murature in blocchi di cemento, copertura in lamiera ecc.); per le semplici tettoie, bassi fabbricati, ripostigli e depositi non inseribili in modo coerente con le aggregazioni tipologiche tipiche della zona.

Per tali fabbricati è prevista la possibilità di riutilizzo per funzioni esclusivamente accessorie e di pertinenza riguardo alle destinazioni degli edifici principali, sempre che sia dimostrata la possibilità di renderli coerenti per elementi architettonici e costruttivi con il contesto ambientale ritenuto tipico.

Per tutti gli interventi suddetti valgono le particolari prescrizioni di cui all'art. 13 delle presenti N.T.A.

I) Gli edifici o i complessi siti in area agricola, che sono identificati con apposito simbolo in cartografia di P.R.G. (P1) o comunque sono individuati dall'Amministrazione Comunale sulla base di specifica documentazione dello stato di fatto, sono definiti "edifici speciali" quando presentano una o più caratteristiche che ne connotano la loro specialità rispetto al contesto, quali:

- elementi e impianto storico e/o architettonico notevole, sia per caratteristiche qualitative che quantitative;
- presenza di elementi tipologici "anomali" rispetto al contesto tipico, che rendono necessaria una trattazione particolare nell'obiettivo di indirizzarne la loro riconversione;
- destinazione d'uso non agricola già consolidata da precedenti interventi;
- potenzialità di trasformazione sia delle parti edificate che dell'intorno per fini diversi da quelli agricoli, ma comunque compatibili con il territorio nel quale gli edifici sono inseriti.

Gli interventi sono ammessi con Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo, nel caso siano volti a un riutilizzo completo delle strutture edificate esistenti e senza incremento del carico urbanistico e con strumento urbanistico esecutivo negli altri tipi di intervento.

Le destinazioni ammesse sono: residenziale, turistico-ricettiva e attività promozionali collegate, sportive e per l'impiego del tempo libero, commerciali e per la vendita al dettaglio, artigianato di servizio e produttivo collegato a prodotti tipici locali, iniziative a carattere sociale e/o sanitario-assistenziale.

I tipi di intervento ammessi sono: sino alla ristrutturazione edilizia con Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo, per interventi superiori, con strumento urbanistico esecutivo.

Negli ambiti così individuati sono consentiti il riutilizzo completo delle strutture anche originariamente non destinate alla residenza e con le destinazioni suddette, anche in modo integrato fra di loro.

Sia i progetti singoli che i piani esecutivi dovranno essere estesi all'intero complesso e alle sue aree esterne e dovranno porre particolare attenzione all'inserimento nel contesto e alla valorizzazione delle strutture tipiche degli edifici.

Per le destinazioni non residenziali, dovranno essere individuati idonei spazi per il parcheggio di uso pubblico nella misura minima del 100% della superficie utile dell'intervento e dovrà essere fornita risoluzione all'accessibilità veicolare connessa con quella esistente.

Valgono anche in questo caso le limitazioni di cui al punto **H** del presente articolo per gli interventi che riguardano il riutilizzo di costruzioni realizzate con materiali non tradizionali e/o precari.

Relativamente all'"edificio speciale" cartograficamente individuato nell'ambito della variante n. 13 ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. valgono le seguenti specificazioni:

- All'atto della richiesta del titolo abilitativo per le destinazioni d'uso non residenziali dovranno essere verificati i requisiti in materia di infrastrutture primarie di cui all'art. 12 punto 9) lett. O delle presenti NTA;

- All'atto della richiesta del titolo abilitativo per gli interventi di dovrà essere presentato specifica verifica di compatibilità di carattere geologico, geotecnico, geomorfologico ed idraulico in riferimento ai contenuti di all'art. 17 punto 3) delle presenti NTA per quanto riguarda la Classe IIIa2 (di collina);

- All'atto della richiesta del titolo abilitativo per le destinazioni d'uso non residenziali dovrà essere verificata la specifica conformità con i criteri commerciali approvati dal comune anche in relazione alle disposizioni regionali sul commercio in vigore al momento dell'intervento;

- In relazione alla destinazione prevista, dovrà essere garantita un'adeguata dotazione di aree a servizi nel rispetto di quanto disposto dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.; le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, dovranno utilizzare in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili.

Trattandosi di edificio posizionato su un versante collinare, nel caso di interventi di edificazione, occorrerà garantire la tutela e la valorizzazione del versante, adottando le misure necessarie;

Per i ripristini ambientali e per gli interventi di consolidamento e contenimento dei suoli, dovrà essere privilegiato l'utilizzo delle tecniche d'ingegneria naturalistica;

Occorrerà indirizzare l'edificazione nel rispetto dei caratteri costruttivi tradizionali, congiuntamente a parametri di qualità;

I suoli a coltura specializzata devono essere conservati all'uso attuale.

L) Nelle aree agricole è consentito l'insediamento **di attrezzature per la conduzione di attività strettamente connesse con l'agricoltura tipica prevalente della zona** (viticoltura, orticola e frutticola) anche per soggetti che non esercitino l'agricoltura a titolo principale. Gli interventi sono ammessi alle seguenti condizioni:

1°) le nuove edificazioni dovranno inserirsi nel contesto ambientale nel rispetto della tradizione edilizia dei luoghi e dei suoi valori storici e testimoniali; sono da evitarsi interventi che costituiscono elementi di contrasto con gli assetti tipologici e compositivi e sono in tal caso prescrittive le norme di cui agli artt. 13 e 15 delle N.T.A.

2°) gli interventi dovranno evitare la modificazione della morfologia dei terreni (pendenze, scavi e riporti, ecc) dovranno essere compatibili con la rete di regimazione delle acque superficiali esistenti ed eventualmente costituirne miglioramento e riassetto.

3°) gli interventi dovranno essere accompagnati da una verifica di stabilità dei versanti. Eventuali interventi di consolidamento o sbancamento opportunamente documentati come indispensabili, non dovranno comportare la realizzazione di muri di sostegno superiore a m 1,50 misurati dalla linea di spiccato.

4°) Gli interventi di cui al presente punto N dovranno riguardare attività strettamente connesse con l'agricoltura tipica, quali distillerie, impianti di produzione e trasformazione di prodotti vinicoli, attrezzature per lo stoccaggio di prodotti orticoli e frutticoli o altre destinazioni d'uso **compatibili con le normative di settore**, purché non in contrasto con le attività agricole prevalenti nel contesto e purché previste in aree limitrofe ad edifici rurali esistenti di antica formazione, e purché tali interventi prevedano, superfici anche in parte, convenzionate per l'uso pubblico e dirette alla promozione del territorio, che

devono essere accettate dall'Amministrazione Comunale, che abbiano disponibilità di terreni coltivati nel territorio comunale per almeno mq 10.000.

5°) Le attrezzature non dovranno superare mq 2.000 di superficie coperta anche distribuita in diversi corpi di fabbrica, secondo le aggregazioni tipologiche rappresentate nell'art. 15 delle presenti norme.

6°) Tali interventi saranno assoggettati al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondo le modalità e i parametri stabiliti con apposita Deliberazione Comunale.

M) Nelle aree agricole è consentito l'insediamento di edifici residenziali per soggetti che svolgono l'attività agricola definibile come 'non a titolo principale' alle seguenti condizioni:

a) Gli imprenditori agricoli non a titolo principale sono individuati anche in riferimento ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12/10/1978 n.63 e successive modificazioni e integrazioni anche in riferimento alla Deliberazione del Consiglio Regionale del 7/3/1985, n.864-2904 - riguardante l'estensione ai sensi dell'art. 2 della L.R. 24/84 ad imprenditori agricoli non a titolo principale di alcuni interventi previsti dalla L.R. 63/78) e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 L.R. 56/77 s.m., intendendosi quelli che hanno e che si impegnano a mantenere la residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Si definiscono i requisiti seguenti:

Requisiti soggettivi dell'imprenditore agricolo non a titolo principale, titolare dell'azienda agricola:

- età compresa tra 18 e 60 anni
- almeno il 25% del tempo complessivo di lavoro svolto dedicati all'azienda agricola
- residenza e domicilio in azienda agricola
- nessun componente della famiglia deve superare il reddito comparabile tra reddito di lavoro aziendale agricolo e reddito di capitale extra agricolo

Requisiti oggettivi:

- l'azienda deve essere esistente, condotta direttamente dall'imprenditore agricolo senza salariati fissi, anche con l'aiuto della propria famiglia
- l'azienda deve avere un'ampiezza tale da assorbire da 104 a 287 giornate lavorative annue calcolate secondo le tabelle regionali ettaro-coltura al momento vigenti
- la realizzazione di parti residenziali è limitata ad un'unità per nucleo familiare e sino a mq 150 di superficie utile.

Requisiti generali:

- Gli insediamenti di tale tipo, così come quello dell'azienda agricola a titolo principale, non possono dar luogo ad una presenza sul territorio esclusivamente residenziale; devono essere valutati come connessi ad un insieme integrato di attrezzature finalizzate esclusivamente alla conduzione dei fondi, in modo che esista un rapporto tra il tipo di attrezzature, le esigenze residenziali del nucleo familiare, e il tipo di attività agricola svolta

- in ogni caso gli interventi nelle zone agricole devono essere congrui dal punto di vista architettonico a quanto già previsto nelle N.T.A. del P.R.G. all'art. 13 punto B.

- gli interventi degli imprenditori agricoli non a titolo principale sono assoggettati al pagamento degli oneri di urbanizzazione per la costruzione di attrezzature, residenze ed accessori, secondo le modalità e i parametri stabiliti con apposita Deliberazione Comunale, in modo omogeneo con i parametri degli altri interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica.

N) Con riferimento al territorio collinare e in relazione ai versanti definiti con valori di acclività superiori a una pendenza superiore al 20% che presentino quindi settori di vulnerabilità si prevede che nell'attuazione delle pratiche agronomiche vengano evitati peggioramenti delle condizioni di stabilità.

Sono pertanto in generale da evitare in tali aree le arature profonde o a ritocchino che costituiscono elemento di consistente modificazione dell'assetto preesistente dei luoghi.

Nelle aree agricole non urbanizzate per i corsi d'acqua minori evidenziati nella cartografia di P.R.G. e in generale per tutti gli elementi della rete minore di convogliamento e deflusso delle acque superficiali sono da limitare a casi dimostrati di estrema necessità connesse con la conduzione dei fondi le coperture superficiali anche mediante intubamento di alcune sezioni.

Le opere di attraversamento stradale dei suddetti corsi d'acqua dovranno essere realizzate in maniera tale da non ridurre la sezione di deflusso a monte dell'opera.

I progetti relativi a tali opere andranno accompagnate da idonee verifiche di compatibilità idraulica e geomorfologica.

Per tutti i corsi d'acqua compresi quelli arginati presenti nel territorio urbanizzato e urbanizzando, deve essere garantita la percorribilità pedonale e veicolare delle sponde al fine di garantire l'ispezionabilità e la manutenzione.

O) Il Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo per le nuove edificazioni, sia per residenza che per attrezzature nelle aree agricole, dovranno in ogni caso soddisfare i seguenti requisiti in materia di infrastrutture primarie:

- Lo scarico delle acque bianche e nere dovrà avvenire tramite idonea rete fognaria o in alternativa dovrà essere garantita la realizzazione di idonei sistemi di smaltimento conformi alle normative igieniche vigenti e compatibili con le caratteristiche geomorfologiche del territorio circostante.

- Dovrà essere garantita l'autonomo approvvigionamento idrico di acquedotto pubblico o in alternativa da privato accompagnato da certificazione sulla potabilità

- Dovrà essere assicurata l'autonoma accessibilità veicolare e pedonale da viabilità pubblica e privata. Nel caso di apertura di nuova strada o di adeguamento di quelle esistenti, dovrà essere verificata con apposito studio di impatto ambientale e geomorfologico la compatibilità dell'intervento con il contesto territoriale, fatte salve le esigenze di salvaguardia dei caratteri tipici del territorio collinare, delle sue coltivazioni caratterizzanti e degli elementi vegetali di pregio.

P) Nelle aree agricole potranno essere realizzati impianti sportivi anche privati (piscine, campi da tennis, ecc), finalizzati ad attività da svolgersi all'aperto e con dotazione di attrezzature di stretta pertinenza, e unicamente connesse con la pratica sportiva con esclusione di quelle che assumono importanza prevalente. Tale iniziative possono avvenire con Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo se poste al servizio di edifici esistenti, mentre devono essere sottoposte a Piano Esecutivo Convenzionato in cui siano garantiti i requisiti di autonoma dotazione infrastrutturale e di corretto inserimento ambientale e in cui sia definito l'interesse collettivo all'accessibilità degli impianti.

Si ammettono esclusivamente gli interventi funzionalmente collegati con gli edifici esistenti, ricomprendendo in essi sia la residenza, che l'agriturismo. Il Comune può richiedere la formazione di un Piano Esecutivo Convenzionato nel caso in cui lo richiedano esigenze di inserimento ambientale, di dotazione infrastrutturale e di interesse collettivo alla formazione degli impianti.

I suddetti interventi di carattere pertinenziale, nelle parti di territorio individuati in cartografia di PRG con simbolo Gb ai sensi dell'art. 17.2 delle presenti NTA, sono consentiti nel rispetto dei requisiti qualitativi dell'art. 17.2 delle presenti NTA.

10) - Annucleamenti Rurali (Ea)

Tali aree individuate in mappa di P.R.G. (Tav. P.2A) con Ea1 ed Ea2 costituiscono ambiti edificati relativamente sparsi in cui vi è una rilevante presenza di abitazioni rurali con annesse consistenti quote di volumi residenziali; vi è inoltre una incidenza significativa di residenti che praticano l'attività agricola a titolo principale.

Al fine di favorire il recupero funzionale e sociale tali aree sono individuate come zone di recupero ai sensi e per i fini dell'art. 27 della L. 457/78.

In tali aree sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A di edifici esistenti.

- ristrutturazione edilizia tipo B, demolizione e ricostruzione ampliamento e sopraelevazione degli edifici di cui sopra, esistenti alla data di adozione del progetto definito del presente P.R.G.

mediante costruzione di nuovi volumi o ristrutturazione edilizia a fini abitativi di parti rustiche non più necessarie per l'attività agricola, nel rispetto delle condizioni igieniche stabilite dal Regolamento d'igiene, e nei limiti di una densità fondiaria di mc. 1,5 per mq. di superficie del lotto interessato, esclusi i volumi degli edifici non residenziali connessi all'attività agricola; altezze forme e materiali degli edifici dovranno garantire il corretto inserimento ambientale dei medesimi e non dovranno superare i m 7,50 salvo ricorrenze di profili esistenti.

- Interventi di nuova edificazione demolizione e ricostruzione sono rilasciati con Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo ai soggetti previsti per le zone Eb ed Ec e descritti al punto 9 delle presenti norme.

I fondi relativi alle costruzioni in oggetto posti all'interno delle delimitazioni del nucleo sono conteggiati con indice di edificabilità di **0,05 mc/mq.**

La distanza di rispetto dalle strade pubbliche e private è definita dalle schede di sintesi normativa fatto salvo la verifica di compatibilità con il Nuovo Codice della Strada per interventi di nuova edificazione su lotto libero.

Ove gli interventi previsti per le aree Ea rispondano alle esigenze abitative e di conduzione dei fondi da parte dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi degli artt. 9 e 13 della L. 10/77, essi sono concessi a titolo gratuito ed al di fuori dei limiti concernenti la capacità insediativa di cui agli artt. 4 e 5 delle presenti norme.

Inoltre sono ammesse, per complessi edificati, gli edifici e i manufatti abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, il risanamento conservativo degli edifici nonchè il recupero e la trasformazione mediante ristrutturazione edilizia dei volumi rustici (stalle, fienili, ecc.) nel rispetto delle condizioni igieniche stabilite dal Regolamento d'Igiene e dalle previsioni delle presenti norme per le zone agricole, e con interventi atti a garantire il corretto inserimento ambientale degli edifici per quanto riguarda forme e materiali secondo le prescrizioni di cui all'art. 13.B e all'art. 15.

Le nuove destinazioni d'uso previste, anche a carattere saltuario, devono risultare compatibili con le esigenze di conservazione e di corretto inserimento urbanistico ed ambientale degli edifici recuperati.

E' ammessa la realizzazione di modeste iniziative di carattere turistico ricettivo, di pubblici servizi, di attrezzature ricreative e di ristoro, poste al servizio dell'immediato contesto rurale e derivanti dalla trasformazione di volumi non più usati per l'agricoltura sino ad un massimo di 200 mq di superficie utile di pavimento. Tali interventi a carattere oneroso sono ammessi all'interno di strumenti Urbanistico Esecutivo e purchè in essi sia previsto il reperimento di aree a parcheggio di uso pubblico pari almeno alle superficie utile di pavimento dell'esercizio.

E' ammessa la permanenza e la nuova costruzione di attrezzature di servizio dell'attività agricola con esclusione delle attività di allevamento moleste.

In tali aree valgono inoltre le norme che riguardano gli edifici in zona impropria, quelli esistenti destinati alle residenze e ad attività non rurali, vuoti e/o non più necessari all'attività agricola.

11) Complessi ed edifici destinati alla residenza e ad attività in zona impropria confermati

In tale categoria omogenea d'uso, si distinguono:

a) complessi edificati ed edifici di carattere residenziale extragricolo in zona agricola per cui sono ammessi interventi di conservazione allo stato di fatto con operazioni, di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con aumento delle superfici utili residenziali di calpestio in misura non superiore al 20% della superficie preesistente.

E' altresì ammessa la costruzione "una tantum" di locali di pertinenza per il ricovero di attrezzi e prodotti agricoli con superficie coperta massima di mq 50 solamente per gli edifici che insistono su

lotti coltivati, contigui, di superficie territoriale minima di mq 3.000 nel rispetto delle prescrizioni costruttive di cui all'art. 13, punto B delle presenti norme.

b) complessi edificati, edifici, impianti e manufatti che al momento dell'adozione del progetto definitivo della presente variante sono adibiti ad attività di carattere produttivo extra agricolo in zone agricole (o non connesse alla conduzione di tipo industriale di prodotti agricoli e simili).

In tali sedi è ammessa la continuazione dell'attività insediata, nonché opere di manutenzione e ampliamento delle attività di lavorazione non superiori al 50% della superficie utile esistente con una superficie coperta massima del 50% dell'area di proprietà al momento dell'adozione del piano e nel limite massimo di 500 mq di superficie utile.

Sono altresì ammessi ampliamenti delle abitazioni e dei locali di custodia nei limiti di superficie utile totale residenziale di mq 150.

Sono inoltre ammessi interventi di trasformazione di tali locali in attività per il tempo libero e agrituristiche previa formazione di Piano Esecutivo, nel quale siano individuate aree per parcheggio di uso pubblico pari almeno al 100% della superficie utile oggetto di trasformazione, se sia dimostrata la congruità dell'intervento con le prescrizioni e le indicazioni di cui all'art. 13.B (tipologica) e dell'art. 15 (architettonica) e sia soddisfatti i requisiti di accessibilità e di funzionalità delle infrastrutture primarie.

I complessi ed edifici ad uso agricolo esistenti al di fuori delle zone Ea, Eb ed Ec seguono le norme edilizie ed urbanistiche delle zone in cui sono collocati. E' ammessa ove non diversamente prescritto nelle schede allegate e sino all'attuazione degli interventi previsti come propri dal P.R.G., la continuazione dell'uso attuale, purchè questo non risulti incompatibile con le norme del regolamento igienico edilizio.

c) complessi ed edifici residenziali eventualmente esistenti in zone produttive e non destinati ad abitazione del proprietario o del personale di custodia, come meglio definito dall'art. 11, IV comma delle presenti norme.

Fino a quando non si attuano gli interventi previsti come propri del P.R.G. in tali edifici sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo.

In ogni caso per gli edifici del presente punto è ammessa la trasformazione con opere che li funzionalizzino a usi propri della zona di P.R.G. su cui sorgono.

12) Aree ed attrezzature per servizi

In tali aree sono ammessi gli interventi necessari al funzionamento ed alla realizzazione degli edifici, delle attrezzature ed impianti conformi alle specifiche destinazioni di uso pubblico indicate dal P.R.G. nelle schede e nelle tavole.

Nell'ambito di iniziativa pubblica o di iniziativa privata convenzionata nell'interesse pubblico, le tipologie funzionali dei servizi di cui al presente articolo possono essere meglio specificate in relazione alle esigenze di qualità del servizio e di congruità con la morfologia territoriale, semprechè non sia alterato lo standard complessivo del P.R.G..

A seconda della loro tipologia funzionale e ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77 i servizi sono distinti in:

Fa) aree per l'istruzione

In tali aree sono ammessi edifici, attrezzature e impianti relativi ad asili nido, scuola materna, scuola elementare, ecc. e relative attività connesse integrative e pertinentziali.

Fb) aree per attrezzature sociali di interesse comune

Sono ammesse attrezzature amministrative, partecipative, culturali e sociali, assistenziali, ricreative, sanitarie, nonché gli edifici per il culto e relative aree di pertinenza; attrezzature ed aree per mercati e centri commerciali di iniziativa pubblica o convenzionati con l'Ente Pubblico.

In generale tali aree sono edificabili secondo le esigenze proprie del servizio e nel rispetto delle normative di settore.

In assenza di prescrizioni specifiche contenute nelle schede di sintesi esse potranno essere edificate nei limiti del 50% della superficie coperta del lotto libero.

Fc) Aree che possono ulteriormente distinguersi in:

Aree per il verde attrezzato, il gioco, il riposo

Sono aree di limitata estensione, destinate al gioco per bambini, a giardino pubblico e per l'impiego sociale del tempo libero; in tali aree sono ammessi unicamente attrezzature mobili in forma precaria, quali chioschi o posti di ristoro, attrezzature per il gioco dei bambini, giochi di bocce per gli anziani. Almeno il 50% di dette superfici deve essere tenuto a verde ed alberato.

Aree attrezzate a parco, gioco, sport

Destinate ad attrezzature per attività sportive (campi di calcio, tennis, palestre, piscine, ecc.)

Devono essere dotate di parcheggi, anche al loro interno, in misura massima del 10% della superficie totale; in tali aree almeno il 30% della superficie deve essere tenuta a prato alberato.

In tutte le aree Fc, le recinzioni sono ammesse esclusivamente in forma di siepi vive di altezza massima due metri, con eventuale rete metallica interposta su paletti, senza zoccolature, oppure con inferriate metalliche verniciate e di semplice disegno.

Nelle aree di tali categoria idonee per dimensioni e tipo di utilizzazione è ammessa la formazione di parchi urbani attrezzati.

In tal caso è consentita l'installazione in tali aree di attrezzature anche a carattere temporaneo per la sosta ed il ristoro (chioschi, depositi materiali, servizi igienici, ecc.) con altezza massima di m 3.00.

Nelle aree Fc è ammesso l'esercizio di attività sportive e ricreative di iniziative private convenzionate con l'uso pubblico, nel rispetto delle caratteristiche e degli obiettivi di tali aree.

Nelle aree Fc possono, inoltre, essere eseguite autorimesse interrate pubbliche e private di uso convenzionato. In tal caso la copertura dovrà essere sistemata a verde di arredo e dovrà risultare perfettamente accessibile ed agibile quale spazio ad usi collettivi. L'accesso nelle autorimesse dovrà essere esterno alle delimitazioni dell'area di servizi prevista dal P.R.G.

AU) Aree di arredo urbano

La previsione di tali aree è prevalentemente finalizzata al raggiungimento di obiettivi di qualità dell'ambiente urbano come elemento di integrazione con le aree verdi, i percorsi pedonali e ciclabili e come elemento di connessione tra spazi pubblici anche per parcheggi o per piazze.

CSI) Aree per centro sportivo di interesse comunale

Sono destinate ad ospitare strutture ed infrastrutture connesse con la pratica sportiva con particolare riferimento all'atletica leggera e alle attività con essa connesse e compatibili, dirette ad iniziativa intercomunale e rivolte ad un bacino di utenza sovracomunale.

In tali aree valgono le norme le prescrizioni di cui alle aree Fc, fatte salve diverse e più specifiche esigenze di settore da prevedersi all'interno di Piani tecnici Esecutivi ai sensi dell'art. 47 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Sono altresì ammesse attrezzature culturali e socio assistenziali anche di iniziativa privata convenzionata secondo le modalità attuative previste per le aree Fc.

Fd) Aree per il parcheggio pubblico

Sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno arretrato e di completamento di aree per il parcheggio pubblico.

I parcheggi dovranno di norma essere ricavati al livello stradale senza la realizzazione di costruzioni di nessun genere.

In sede di opportuna convenzione con interventi di iniziativa privata o in Piano Tecnico Esecutivo, le superfici per parcheggi pubblici possono essere dislocate su più livelli entro e/o fuori terra, anche ai fini della formazione e/o maggior fruizione delle aree per altri tipi di servizi.

In sede di Piano Tecnico Esecutivo le aree per servizi previste dal P.R.G. possono subire, nel rispetto delle superfici minime previste, modificazione di forma ed ubicazione per la miglior organizzazione urbanistica del contesto territoriale interessato.

Gli interventi per le aree della presente categoria, di norma, non hanno limitazioni di densità e di altezza e sono soggetti esclusivamente alle prescrizioni che disciplinano la confrontanza degli edifici e l'utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art. 21 delle presenti norme D.M. 2/4/68 N.1444 e nei limiti delle norme tecniche ed edilizie del settore.

Fino al verificarsi degli interventi di trasformazione edilizia, possono essere conservate le destinazioni d'uso in atto, fatti salvi interventi amministrativi assunti ai sensi di leggi di tutela della incolumità e della salute pubblica e per il decoro urbano.

Inoltre in tali aree sono ammessi interventi finalizzati alla continuazione e all'impianto di colture agricole non contrastanti con le caratteristiche paesistiche e naturali dell'ambiente e alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti a stretto servizio dei conduttori dei fondi rurali. Tali interventi sono da ritenersi ammissibili solo sino al momento dell'acquisizione pubblica delle aree e dell'attuazione delle specifiche previsioni del Piano.

In tutte le zone residenziali, con particolare riguardo alle zone CS, sono comunque ammessi interventi per rifunzionalizzare gli edifici pubblici o privati di uso pubblico, entro progetti edilizi e funzionali approvati dal Comune e, se privati, appositamente convenzionati per garantire l'uso pubblico delle attrezzature.

L'attuazione degli interventi per la dotazione di servizi può avvenire:

in esecuzione diretta da parte del Comune; nei casi ammessi dal Comune, può inoltre essere di iniziativa privata, purchè all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi Convenzionati, previa dismissione delle aree e delle attrezzature a servizi indicate in carta di P.R.G.; in subordine l'attuazione può inoltre avvenire anche su aree di proprietà privata assoggettate all'uso pubblico mediante apposita convenzione con il Comune.

Sugli immobili destinati al culto vengono eseguiti gli interventi di risanamento e restauro necessari alla conservazione del bene edilizio e delle sue pertinenze ed all'uso proprio; nelle eventuali pertinenze ad abitazione per il conduttore del servizio sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia salvo prescrizioni più restrittive eventualmente definite in mappa di P.R.G. o nelle schede di zona.

Ai fini della definizione di elementi qualitativi delle tipologie di servizi previste ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77, in relazione alle progettazioni degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, fatte salve ulteriori e diverse prescrizioni di dettaglio dell'Amministrazione Comunale nell'ambito di progetti di opere pubbliche anche per opere di urbanizzazione in esecuzione convenzionata a scomputo di oneri di urbanizzazione, si precisano nel seguito i seguenti parametri qualitativi di riferimento:

Le "aree per spazi pubblici a parco, gioco, sport" ("Fc") comprese in tale categoria devono essere progettate secondo criteri di funzionalità relazionate alle caratteristiche morfologiche, ambientali e socio economiche della zona al cui servizio sono destinate.

L'area a "verde" viene definita come uno spazio di livello perlomeno di quartiere, idonea ad essere attrezzato per il riposo, il gioco dei bambini e la fruizione degli elementi naturali e dei segni storici degli spazi (fossati, alberature esistenti, percorsi campestri ecc.).

L'area di norma dovrà avere superficie non frammentata e comunque proporzionata alle effettive esigenze e dimensioni dell'insediamento previsto, avere conformazione regolare (quadrata, rettangolare) e morfologia prevalentemente pianeggiante; essere collegata funzionalmente a spazi per il parcheggio di autoveicoli; avere idoneo accesso pedonale; avere possibilità di essere recintata e comunque protetta.

Il verde dovrà essere preferibilmente disposto in continuità con quello degli insediamenti limitrofi, curandone l'accessibilità da più punti e dai percorsi esistenti, favorendone la visibilità dagli spazi pubblici e dai fronti degli edifici esistenti o in progetto

L'area per lo "sport", dovrà avere le caratteristiche adatte all'insediamento delle tipologie normalmente indicate dal CONI per la pratica sportiva dei vari livelli (agonistico, dilettantistico, ecc.) anche in modo integrato con le aree a verde.

In relazione alle previsioni cartografiche o comunque previste in scheda di zona relativamente a "indicazione di percorso pubblico e/o di uso pubblico" valgono le seguenti specificazioni.

L'area a "viale" dovrà raggiungere una sezione minima di m 2,50, essere dotata di un sistema di alberature significativo per dimensioni e tipologia di essenze autoctone e progettata per una lunghezza di almeno m 30,00; la conformazione dovrà consentire l'installazione di punti per la sosta (panchine, ecc.)

Le "piste ciclabili" possono essere ricomprese nella categoria a viale, essendo ad esso integrabili per la creazione di percorsi attrezzati fruibili;

Esse devono avere la sezione idonea alla loro fruizione e una lunghezza tale da essere utilizzabili in un sistema significativo di percorsi ed essere ricomprese in una rete di estensione almeno urbana secondo apposito piano predisposto dall'Amministrazione Comunale.

Le "aree per parcheggi" ("Fd") sono funzionali alla sosta di autoveicoli localizzate in superficie o in sottosuolo, previste in aree apposite o in fregio alla viabilità. Il loro dimensionamento dovrà essere condotto in relazione anche ai parametri della normativa di settore (Legge 122/89, norme di sicurezza, ecc.); per tale aree dovrà essere individuata la reale disponibilità di posti auto comprensiva delle aree di manovra necessarie e dei percorsi di accessibilità.

Nella realizzazione di tali aree dovrà essere garantito il massimo livello possibile di permeabilità dei suoli, compatibilmente con le caratteristiche delle funzioni insediate e dovrà essere privilegiato l'uso di alberature con essenze autoctone.

Le aree per servizi pubblici cedute all'Amministrazione Comunale dovranno essere attrezzate, per lo scopo cui saranno destinate con riferimento agli elementi qualitativi delle presenti norme, nell'ambito dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione del S.U.E., anche qualora il costo di tali opere ecceda il corrispettivo degli oneri di urbanizzazione dovuti tabellarmente determinati.

Nella convenzione del S.U.E. dovrà essere espressamente posta a carico dei proponenti o loro aventi causa la manutenzione perenne delle aree destinate e da attrezzarsi a verde pubblico, senza che questo possa in alcun modo giustificare o costituire presupposto per una limitazione alla loro fruizione collettiva.

In ogni caso l'Amministrazione Comunale in sede di S.U.E potrà prescrivere il posizionamento delle aree per infrastrutture e servizi ritenuti necessari alla migliore fruizione pubblica dei luoghi e, anche in sede di progetti finalizzati all'ottenimento del permesso di costruzione, potrà richiedere specifici interventi o accorgimenti per il miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi.

Si precisa che la monetizzazione è una modalità attuativa per il reperimento degli standard urbanistici, e il ricorso a tale istituto può essere previsto solo in alternativa alla comprovata e documentata impossibilità di reperire e cedere le aree a servizio nell'area di intervento ed è ammissibile solo quando siano state precedentemente individuate le relative aree di atterraggio e definito il costo di acquisizione.

13) Impianti speciali

La previsione di aree ed edifici per impianti speciali è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi di carattere tecnologico territoriale, quali attrezzature e impianti per il trasporto di energia, per le sedi delle ferrovie ecc.

Tali attrezzature possono essere realizzate anche prescindendo dalle destinazioni del suolo fissate dal P.R.G. e dai valori stabiliti per i parametri che disciplinano l'utilizzo del suolo stesso, unicamente per ragioni di servizio e di necessità dettate dalle tecnologie.

Tali attrezzature sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da leggi di settore o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della L.R. 56/77 alle lettere c), d), f), g), p), s), t), v), possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G. ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze dai confini e dalle strade e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

a) per le stazioni elettriche e sottostazioni: superficie coperta 2/3; ammissibili in area agricola e nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali e artigianali;

b) per le cabine elettriche: se ricadenti in area agricola la distanza dal ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta fino a metri 3 sempre che, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzzeria stradale non sia inferiore a metri 5; ammissibile in area di rispetto cimiteriale, e di impianti inquinanti o da proteggere;

c) centrali telefoniche urbane; compatibili con ogni classe di destinazione, ad eccezione delle aree per usi agricoli e per impianti pubblici e di uso pubblico di interesse zonale e comunale e di arredo urbano, o di interesse generale, fatte salve specifiche prescrizioni di P.R.G.

d) impianti di distribuzione carburante: sono compatibili con ogni classe di destinazione d'uso; se ricadenti in zona urbana a prevalente destinazione residenziale gli impianti devono essere localizzati su aree di almeno 1.200 mq e con un limite di distanza da strade pari ad almeno a mt 5,00. In altre zone potranno essere localizzati anche su aree inferiori, nel rispetto di un limite di distanza da strade pari ad almeno a mt. 10,00. In ogni caso l'area deve essere separata dalla strada di transito veicolare da una aiuola spartitraffico di almeno m 1,50. Particolare attenzione dovrà essere posta nel rapporto tra i flussi di ingresso e di uscita e la ordinaria viabilità veicolare.

14) Aree destinate alla viabilità ed alla accessibilità

Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità e accessibilità veicolare esistente e in progetto.

Il tracciato viario pedonale in progetto e quello veicolare non classificato di interesse regionale e in intercomunale, può subire variazioni, senza che queste comportino variante di P.R.G. in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata delle fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi. Valgono comunque le previsioni del nuovo codice della strada e dei suoi strumenti di attuazione.

Le aree destinate, alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite; in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita nel P.R.G.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate, ove previste, anche se ricadenti in zone non specificatamente destinate alla viabilità, ma comunque esistenti e riportate in tavola di Piano.

Per la realizzazione di infrastrutture viarie si dovrà tenere conto di quanto disposto dal P.T.P. all'art.30 "Infrastrutture stradali" comma 5.1 lett.b) della N.T.A. di seguito riportato: "lungo la Viabilità di II e III livello, sono adottati gli accorgimenti necessari affinché non siano 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".

ART. 13 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI ESECUTIVE PER INTERVENTI CON PERMESSO DI COSTRUIRE NEL CENTRO STORICO PER INTERVENTI DI RECUPERO NELLE ZONE RR (E NELL'AREA FRAZIONALE S. GIOVANNI). NEL

TERRITORIO AGRICOLO, NEGLI ANNUCLEAMENTI RURALI ED IN AMBITI ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE ED ARCHITETTONICO.

Il centro storico di Calamandrana Alta e di Chiesavecchia sono definiti insediamenti urbani a carattere storico-ambientale per i quali valgono le prescrizioni dell'art. 24, del VI comma art. 41 bis e ultimo comma art. 49 della L.R. 56/77.

Sulla tav. P5 in scala 1:500 sono individuati gli immobili sottoposti a tutela architettonica per i quali sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo.

Per tutte le parti del tessuto edilizio del C.S. comprese le pertinenze inedificate sono dettate precise norme per tutti gli interventi di risanamento e ristrutturazione volti alla migliore utilizzazione del patrimonio.

Tutti gli interventi di qualunque tipo, negli ambiti indicati riguardanti la preesistenza di interesse storico, artistico o ambientale o documentario segnalate negli elaborati di piano, o comunque emergenti dalla lettura filologicamente guidata delle preesistenze, devono in primo luogo curarne il ripristino delle parti degradate, alterate o manomesse, o almeno il recupero delle componenti tipologiche fondamentali, come specificato nel presente articolo e nel successivo art. 15.

A tale scopo i progetti di intervento devono essere sempre corredati da un'esauriente documentazione dello stato di fatto relativo all'oggetto dell'intervento ed al suo intorno ambientale mediante:

- rilievi accurati in scala non inferiore ad 1:100, planimetrici ed altimetrici, comprensivi delle indicazioni delle forme, tipo e materiali delle coperture interne ed esterne e delle strutture verticali ed orizzontali e del loro stato di conservazione, nonché delle destinazioni d'uso in atto degli spazi;

- sviluppi eventuali con elaborati grafici a maggior scala di parti significative o comunque non adeguatamente rappresentabili nei rilievi di insieme;

- documentazione fotografica esterna ed interna volta anche a rappresentare l'intorno ambientale;

ed inoltre per gli interventi di restauro, è necessaria una documentazione storico-filologica sulle vicende precedenti dei luoghi, degli immobili interessati e delle loro destinazioni d'uso, e sugli elementi eventualmente vincolati ai sensi della L. 1/6/1939 e 29/6/1939 n.1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere ogni altra documentazione aggiuntiva ritenuta opportuna ad integrare gli elaborati di cui sopra come pure di sottoporre i progetti alla valutazione degli Enti Regionali preposti alla tutela dei beni culturali ed ambientali, anche quando non prescritto a norma di legge.

Gli elaborati di progetto devono essere completi di ogni indicazione grafica o scritta (relazioni, schemi, ecc.) atta a valutare il metodo ed i criteri seguiti per:

- il riuso degli spazi conforme al rispetto degli elementi tipologici e formali, o altri specificati nelle schede di sintesi.

- il consolidamento, la sostituzione, la realizzazione ex novo di parti anche non strutturali dell'organismo edilizio od urbanistico, con strutture, forme e materiali aventi requisiti conformi a quelle originali o con queste organicamente integrabili, come specificato al successivo art. 15.

A) Oltre alle suddette cautele, gli interventi eventualmente ammessi negli ambiti **del centro storico, delle zone RR e in tutti gli edifici sottoposti a tutela architettonica** così come definito nelle schede allegate in assenza di strumenti urbanistici-esecutivi con previsioni planovolumetriche dettagliate, devono rispettare le seguenti prescrizioni particolari:

a) le facciate degli edifici verso spazi pubblici e privati devono integrarsi per dimensione, materiali, proporzioni e modulazione delle aperture, con le edificazioni poste in adiacenza o all'intorno ambientale se di riconosciuto valore, con tutela e ripristino di quelle originarie se tipiche dell'intorno ambientale. Precise prescrizioni sono inoltre contenute nelle schede allegate.

b) le coperture sono di norma a falde in coppi alla piemontese con esclusione di laminati plastici, lamiere ondulate o simili e dovranno accordarsi come forma, pendenza, ecc. a quelle degli edifici di carattere storico-artistico, ambientale o documentario posti in adiacenza o nell'intorno. In assenza di più precisi riferimenti, gli sporti delle coperture devono di norma essere realizzati con orditura in vista in legno, con esclusione di ogni contraffazione stilistica; il canale di gronda deve essere in rame, di sagoma usuale, aggettante ed in vista rispetto al cornicione;

c) i balconi sono da realizzarsi in lastra di pietra o solettine in cemento armato con spessore non superiore a cm. 12, su mensole con ringhiere di ferro a semplici bacchette diritte con correnti in ferro piatto

d) i serramenti sia delle finestre che delle porte, anche per quanto riguarda gli esercizi commerciali e le vetrine, sono in legno con eventuali persiane, e portoni pure in legno ad ante, o in ferro smaltato con esclusione di metalli in vista come acciaio inossidabile, alluminio, ecc. Eventuali grate di protezione sono da prevedersi in ferro a disegno semplice senza decorazioni o lavorazioni particolari; sono da escludersi gli avvolgibili e i portoni in metallo lavorato;

e) le recinzioni di spazi pubblici o privati non saranno di norma ammesse se non in forma di siepi vive o con eventuale rete su paletti, senza zoccolo. E' escluso comunque l'uso di pannellature o di cemento a vista. Eventuali nuove costruzioni o rifacimenti di muri di sostegno in cemento armato che si rendessero necessari nelle zone del Centro Storico di Calamandrana e terreni limitrofi, sono da mascherare con opportuni riporti di terreno, alberature ecc. e con finitura delle superfici a tinteggiature tipiche del luogo.

f) Le pavimentazioni degli spazi destinati prevalentemente ai pedoni e i percorsi pedonali pubblici saranno realizzate in blocchetti di porfido o di altro materiale lapideo o conglomerato di simile forma e colorazione eventuali parti di ammattonato.

Le pavimentazioni degli spazi liberi privati, non espressamente riservati al parcheggio e al transito veicolare, dovranno uniformarsi ai tipi di materiale adottato per gli spazi pubblici, salva la possibilità di impiego del ghiaietto, del tappeto erboso o dell'acciottolato con esclusione di ogni manto bituminoso o comunque monolitico.

g) L'illuminazione degli spazi pubblici dovrà essere realizzata con lampade a braccio o lampioni con esclusione di elementi a sospensione e di fari.

h) Le insegne, scritte pubblicitarie, sistemi di protezione dal sole esterni (tende), ecc. dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione; le scritte potranno essere realizzate soltanto con lettere a giorno, applicate direttamente sulle facciate (con l'eccezione dei segnali di interesse pubblico), con esclusione di ogni elemento di alterazione o disturbo dell'ambiente.

Per le tende preferibilmente si dovrà far uso di sistemi retrattili sospesi, di modeste dimensioni e con esclusioni di materiali plastici.

Gli interventi che riguardano le prescrizioni particolari suddette (ai punti dall'a all'h, oltre a quelli relativi al successivo punto B del presente articolo) sono sottoposti a parere consultivo della Commissione Edilizia Comunale, la quale provvederà anche a precisare ulteriormente un regolamento di applicazione delle presenti prescrizioni, preferibilmente all'interno del Regolamento Edilizio Comunale.

B) Per quanto riguarda interventi nel territorio extraurbano agricolo sono da perseguire oltre agli obiettivi prioritari richiamati dalla L.R. 56/77 all'art. 25 1 comma, anche la salvaguardia degli equilibrati rapporti instaurati con l'ambiente naturale dalla tradizione tipologica-edilizia locale.

A tal fine i progetti d'intervento di recupero, di ampliamento e di nuova edificazione, devono essere corredati da esauriente documentazione sullo stato di fatto dei luoghi, consistenti in rilievi topografici planoaltimetrici a curve di livello e da fotografie riprese da tutti di punti di vista dai quali possa essere individuato l'intorno unitario ambientale del sito interessato.

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

a) i volumi d'involuppo degli edifici devono essere scelti tra le forme geometriche più semplici avendo come riferimento la tipologia edilizia a stecca descritta all'art. 15 punto 1 (requisiti delle tipologie edilizie) delle presenti norme.

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

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

b) per le facciate e le coperture e i balconi sono applicabili le prescrizioni di cui alla lettera A) del presente articolo, punti a) e b).

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

d) archi, archetti e sistemi archivoltati in genere devono essere evitati negli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione laddove non svolgano specifica funzione portante e non siano espressamente richiesti per completare o ricucire partiture od elementi costruttivi originali.

Il tamponamento di vecchi fienili o loggiati o porticati a luci archivoltate, laddove ammissibili per nuove destinazioni d'uso, deve essere operato in modo che risulti possibile una chiara lettura delle linee architettoniche originarie.

e) le recinzioni devono preferibilmente essere realizzate "a giorno" e creare il minor ingombro, soprattutto il minor richiamo visivo possibile.

In particolare, sono ammesse recinzioni in verde a siepe con o senza maglie metalliche incorporate, a semplice rete metallica stampata, stirata, o plastificata.

f) La definizione delle tipologie costituisce elemento di riferimento che deve essere riconosciuto e rappresentato negli elaborati di progetto relativi a tutti gli interventi, riconoscendo altresì le eventuali evoluzioni ed aggregazioni, consentendo una chiara lettura dei corpi edilizi principali e secondari e delle aree di pertinenza relative. Sono consentite aggiunte o modificazioni delle strutture riconosciute come tipiche, solo con interventi che costituiscano completamento tipologico secondo le aggregazioni contenute negli schemi descrittivi delle presenti N.T.A.

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

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

Le seguenti schede costituiscono riferimento in ordine alla definizione delle tipologie, delle varianti tipologiche consolidate, dei riferimenti architettonici e costruttivi.

In tali schede, viene indicato un livello sintetico di protezione (1) che riguarda i fabbricati e i relativi singoli elementi che sono prioritariamente da tutelare in quanto contengono caratteristiche tipiche dell'ambiente costruito o comunque interessanti per la sua valorizzazione complessiva.

In termini tipologici il livello di protezione (1) è riferito a quelle ancora riconoscibili come prevalenza di origine rurale (stecca piccola o grande, corpi legati, corpi separati, tendenza alla corte) così come riscontrabili dalle tavole di analisi del P.R.G., oppure secondo rilievi più approfonditi, che potranno essere esaminati dalla C.E. in sede di ciascuno dei singoli progetti edilizi.

I seguenti riferimenti schematici alle tipologie di cui al presente articolo, anche secondo le definizioni corrispondenti all'art. 15 delle N.T.A. e alle singole "varianti tipologiche consolidate" sono obbligatoriamente da utilizzarsi per le ricostruzioni e sono consigliate per le nuove costruzioni di edifici, in area agricola e nei nuclei rurali.

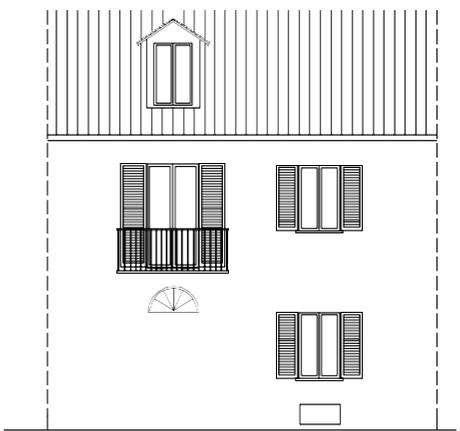
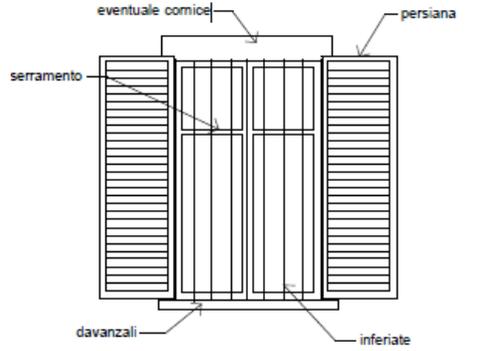
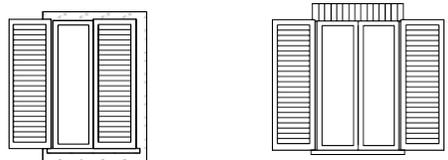
In ogni caso la C.E. può imporre prescrizioni di tale tipo anche in modo prevalente rispetto alle condizioni parametriche poste dal P.R.G. per tutti i tipi di intervento in area agricola.

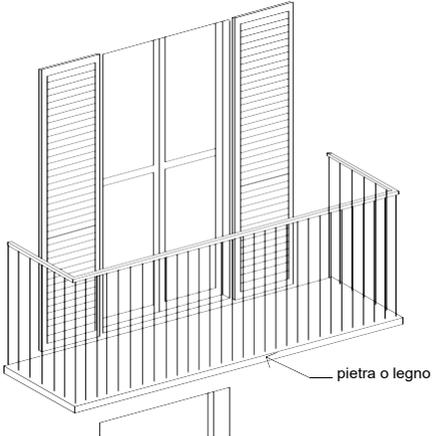
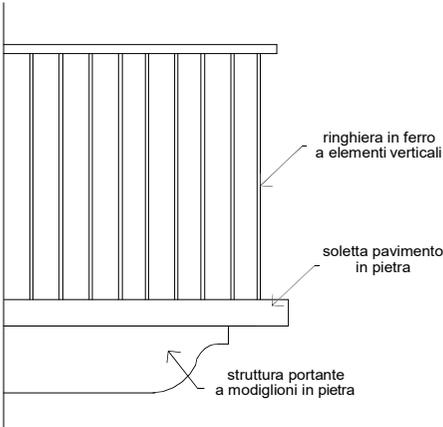
Nelle zone agricole potranno essere ulteriormente specificate le norme riguardanti tutti gli interventi di recupero degli insediamenti esistenti e di nuova costruzione di residenza ed attrezzature al servizio delle attività ammesse, mediante la formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa

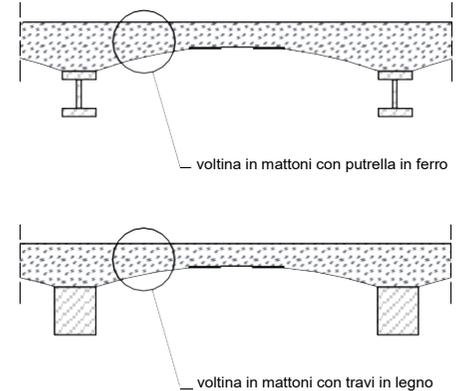
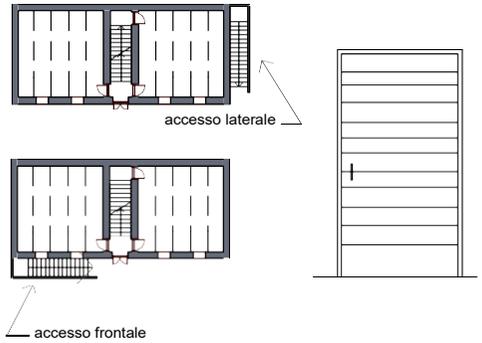
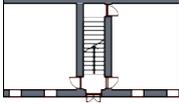
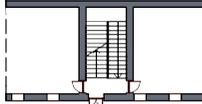
pubblica esteso all'intera zona extraurbana o al confine della "zona di eccellenza (core-zone)" n. 5 "Moscato/Fontanile-Ricaldone" del "Progetto di candidatura UNESCO – Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero, Monferrato".

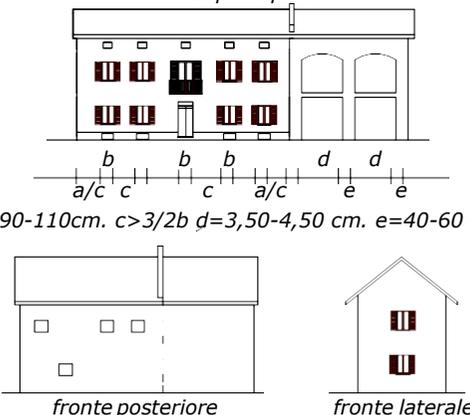
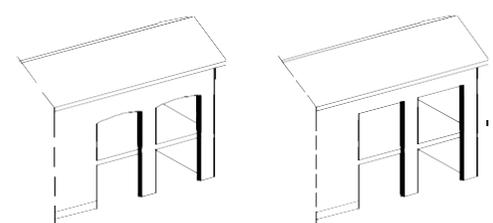
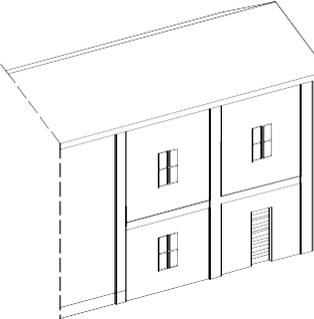
In tale Piano, oltre agli elementi di cui agli schemi contenuti nelle presenti N.T.A. dovranno essere in particolare definiti e normati:

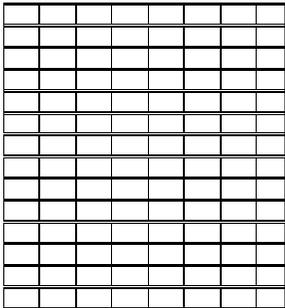
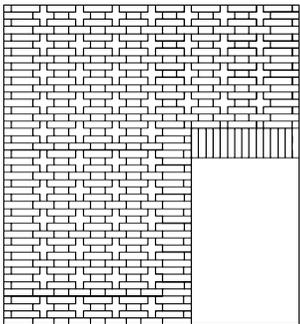
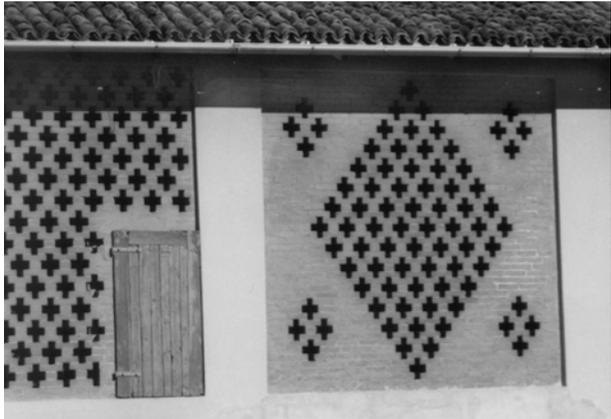
- gli elementi "percettivi" del paesaggio agrario
- le specificità di carattere ambientale, storico e morfologico
- la definizione puntuale degli elementi vegetazionali con particolari riferimenti alle aree boscate, e ai corridoi ecologici lungo il sistema idrografico minore.

RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
<p>APERTURE</p>		<p>APERTURE:</p> <ul style="list-style-type: none"> *porta finestra; *portoncino; *portone e x stalle, rustici, ecc. *finestre/luci per cantine *abbaini (limitatamente al vano scala) vanno mantenute le caratteristiche tipiche per proporzioni e ritmi. <p>L'inserimento di aperture anomale può essere elemento di arricchimento solo se motivate da un progetto d'insieme che dimostri la valorizzazione complessiva dei fronti in confronto alle preesistenze. Nel recupero di edifici esistenti il rispetto di proporzioni e ritmi prevale sulle esigenze di aeroilluminazione</p>	
<p>PARTICOLARI DELLE APERTURE</p> <p>* finestra</p>		<p>le singole caratteristiche costruttive devono seguire le specifiche derivate da una lettura e catalogazione degli elementi tipici di questo territorio</p>	
<p>EVENTUALI PRESENZE DI STUCCHI, MODANATURE IN CEMENTO O IN MATTONI</p>		<p>sono da tutelare gli elementi a cornicione in mattoni a vista le cornici delle aperture ed i bugnati se congruenti con la tipologia originaria. Sono sconsigliati inserimenti di nuovi elementi ad imitazione di quelli tipici per le tipologie più elementari</p>	

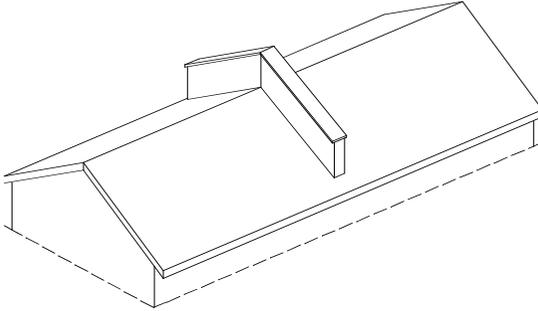
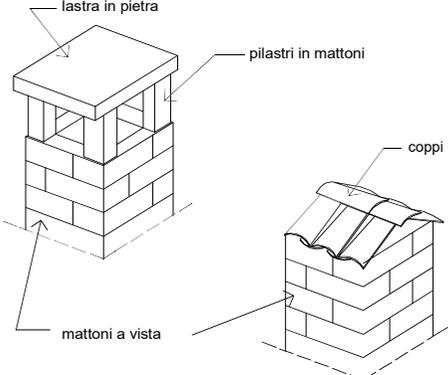
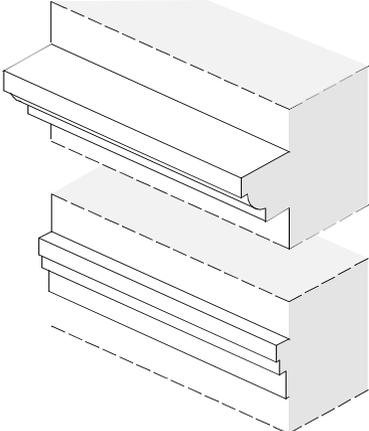
RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
<p>TERRAZZINI SU PORTONCINO INGRESSO</p>		<p>sono da tutelare per materiali e modalità costruttive (modiglioni e solettine in pietra) é consigliato il mantenimento delle proporzioni dimensionali degli elementi tipici (sporgenze, spessori ecc.).</p>	
<p>BALCONI</p>		<p>le singole caratteristiche costruttive devono seguire le specifiche derivate da una lettura e catalogazione degli elementi tipici di questo territorio</p>	
<p>COLORAZIONE DEI FRONTI</p>	<p>sono da tutelare gli elementi decorativi tipici, che devono essere censiti ed evidenziati nei progetti di intervento, anche quando ne rimangano tracce parziali. In tutti gli interventi vanno previste le colorazioni in modo congruente con le tipologie edilizie e con i singoli corpi che le compongono (civile, rustico, corpi separati etc.) anche riconoscendone le differenziazioni sia volumetriche che altimetriche. E' sconsigliato l'uso della colorazione bianca uniforme su tutti i corpi, in quanto impedisce la lettura delle differenze e delle evoluzioni storiche</p>		

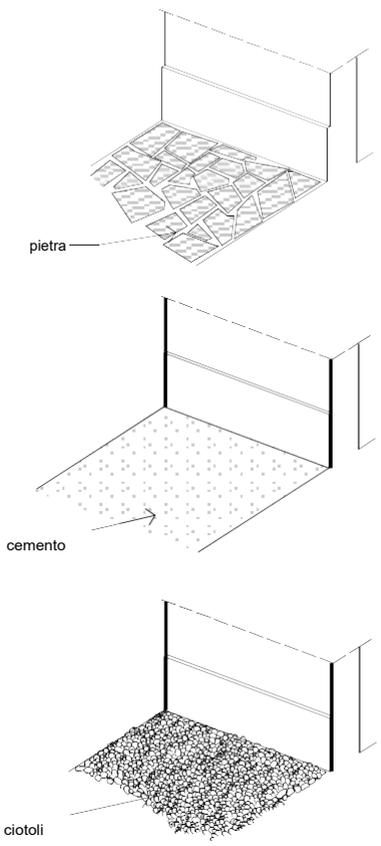
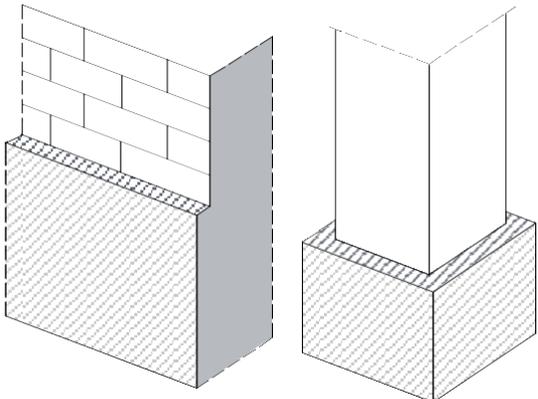
RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESPLICATIVA
<p>SISTEMA COSTRUTTIVO INTERNO ALLE TIPOLOGIE:</p>	 <p>voltina in mattoni con putrella in ferro</p> <p>voltina in mattoni con travi in legno</p>	<p>sono da documentare nell'atto del progetto (rilievi e fotografie) in particolare per le emergenze quali elementi voltati complessi o strutture in legno di pregio.</p>	
<p>ACCESSIBILITA' DALL'ESTERNO ALLE CANTINE SEMINTERRATE</p>	 <p>accesso laterale</p> <p>accesso frontale</p>	<p>sono da mantenere nella tipologia costruttiva (portoni, ecc.) (uso del legno ad assito di grande dimensione, non regolare, preferibilmente orizzontale)</p>	
<p>COLLEGAMENTI VERTICALI (scale)</p>	<p>* scale a 1 rampa</p>  <p>* scale a 2 rampe (più rare, solo nelle tipologie tendenti alla palazzina)</p> 	<p>sono da mantenere nella tipologia costruttiva, quando costituisce elemento di connotazione di tipologia edilizia ancora riconoscibile.</p>	

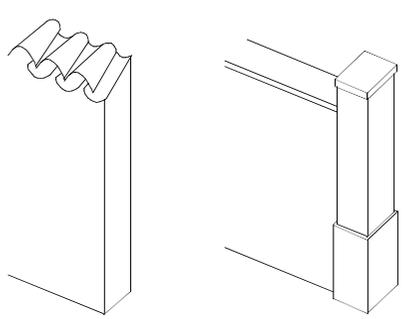
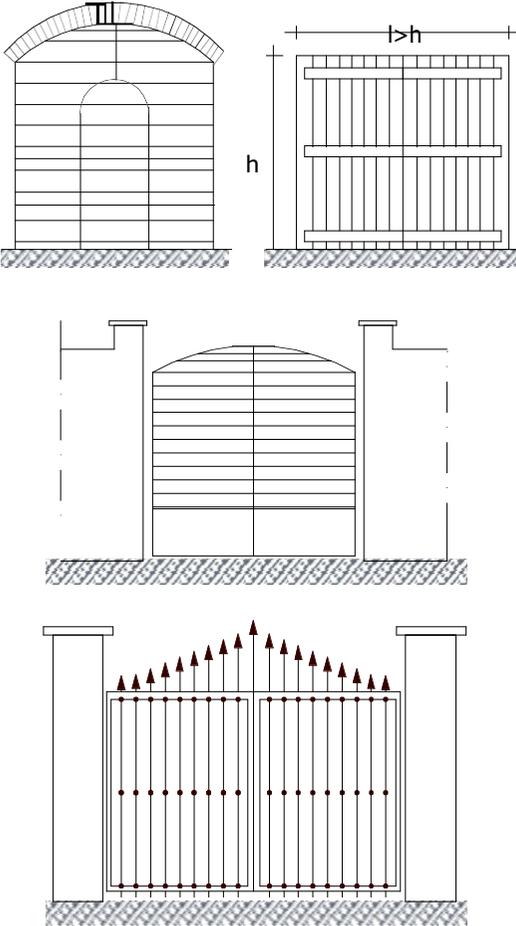
RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
<p>COMPOSIZIONE FRONTI</p>	<p style="text-align: center;"><i>fronte principale</i></p>  <p style="text-align: center;"><i>fronte posteriore</i> <i>fronte laterale</i></p> <p>$b=90-110\text{cm}$. $c>3/2b$ $d=3,50-4,50\text{ cm}$. $e=40-60\text{ cm}$.</p>	<p>sono da tutelare le proporzioni delle aperture tipiche e dei loro ritmi compositivi (prevalenza dei piani, alternanza regolare). Le nuove aperture sui fronti secondari sono da mantenersi di piccola dimensione.</p>	
<p>RUSTICI CON E SENZA ARCADE</p>		<p>é consigliata la lettura degli elementi strutturali tipici (travatura a vista etc) é da evitare la realizzazione di nuove arcate non svolgenti funzione portante</p>	
<p>STRUTTURA PORTANTE EVIDENZIATA ALL'ESTERNO</p>		<p>E' da tutelare, quando appartenente a tipologie tipiche o ad edifici complessi</p> <p>é sconsigliata la loro evidenziazione ricorrendo a materiali diversi rispetto alle pareti di fondo</p>	

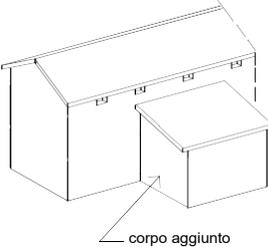
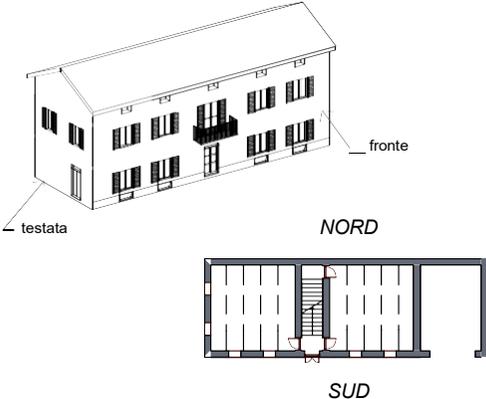
RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
<p>TAMPONAMENTO APERTURE RUSTICI</p>	 	<p>deve essere mantenuta la lettura dell'elemento rustico quando questo abbia rilevanza nella tipologia dell' edificio</p> <p>sono ammesse in tal caso le vetrate a piena luce o le aperture ridotte se inserite in pareti arretrate o evidenziate con scuretti</p>	
<p>APERTURE PER CARICO E SCARICO FIENILI</p>		<p>sono da mantenersi e da evidenziarsi solo se riconoscibili come elementi tipici e con particolari costruttivi di interesse documentario</p>	

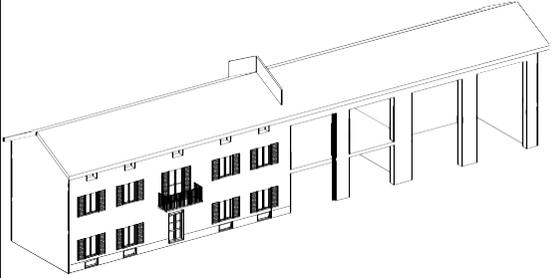
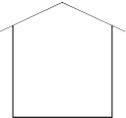
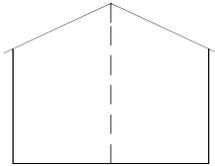
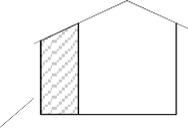
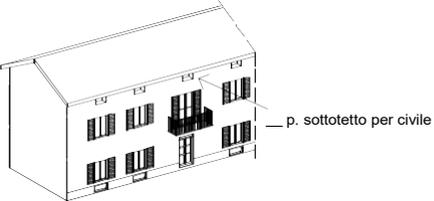
RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
<p>CANALI DI GRONDA DISCESE E PLUVIALI COPERTURA</p>		<p>sono da mantenere i riferimenti a dimensioni e proporzioni tipiche e le caratteristiche dei materiali riconosciuti ed evidenziati come tali in questo territorio</p>	
<p>COPERTURA: * falde a capanna * falde a padiglione</p>		<p>vanno mantenute le caratteristiche tipiche per pendenza, sporgenze rispetto al filo del muro, oltre che per tipologia e colorazione dei materiali</p>	

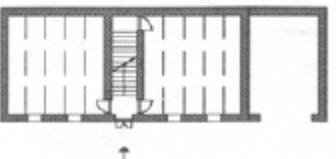
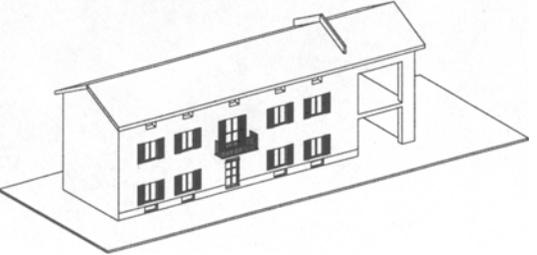
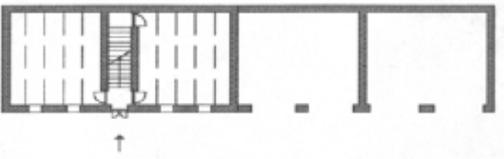
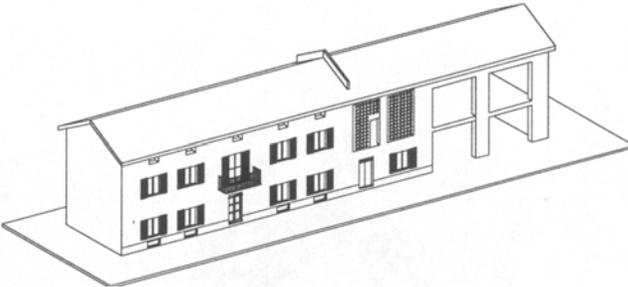
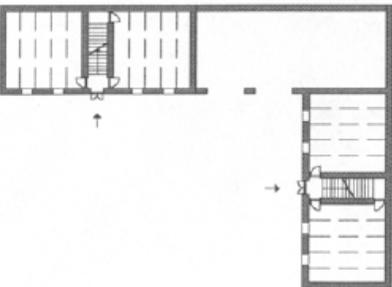
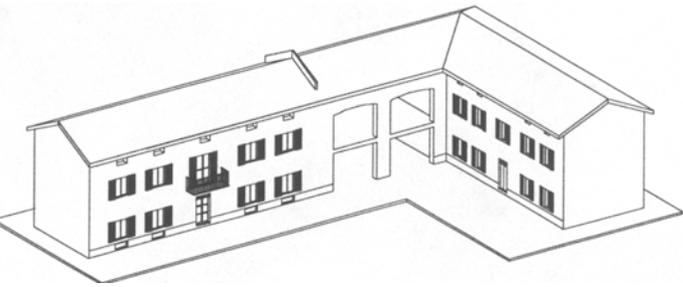
RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
MURI TAGLIAFUOCO		<p>sono da mantenere, quando costituiscono elemento tipico rilevante nella segnalazione del rapporto tra civile e rustico. Possono essere utilizzati anche come elemento di nuova formazione nella progettazione di ampliamenti tipologici.</p>	
CAMINI		<p>sono da utilizzare i riferimenti alle modalità costruttive tipiche</p>	
CORNICI, FRONTONI O ALTRI ELEMENTI DECORATIVI		<p>sono da mantenere i riferimenti a dimensioni e proporzioni tipiche e le caratteristiche dei materiali riconosciuti ed evidenziati come tali in questo territorio.</p>	

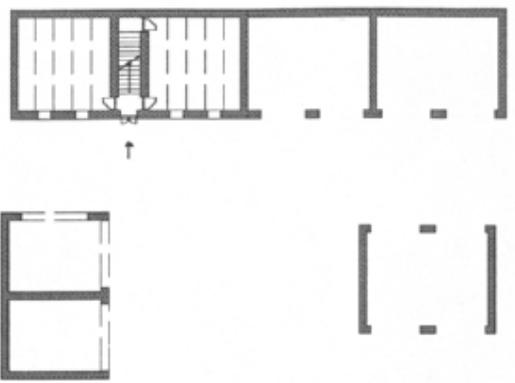
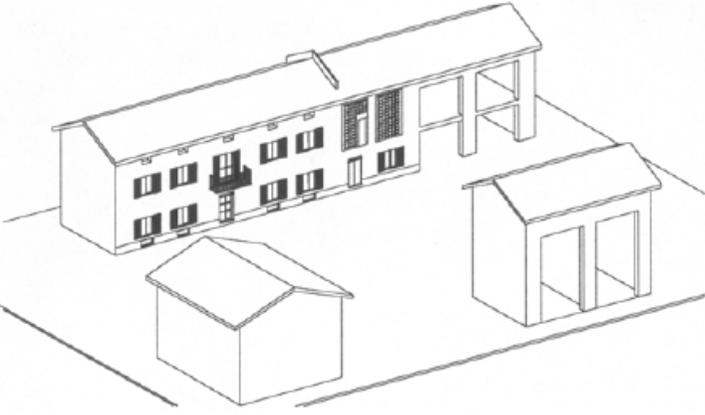
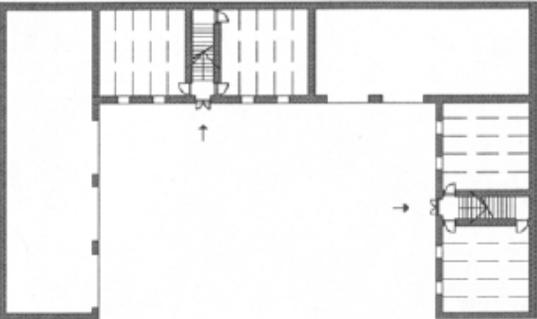
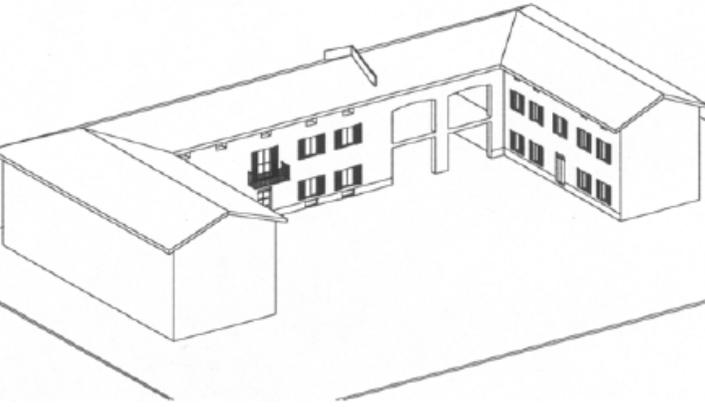
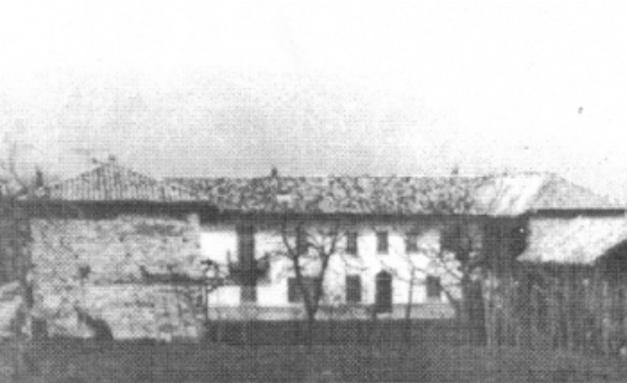
RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEM A	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
PAVIMENTAZIONI ESTERNE	 <p>pietra</p> <p>cemento</p> <p>ciotoli</p>	<p>sono da prevedersi in modo integrato con la progettazione degli interventi edilizi; Vanno rilevati e riconosciuti gli elementi tipici preesistenti (lose in pietra, acciottolati) .</p> <p>Nell'inserimento di nuovi elementi é sconsigliato l'uso di tessitura incongruente quale la opus incertum, l'uso di colorazioni contrastanti con quelle tipiche e con quelle previste per il fabbricato .</p>	
PILASTRI PORTICATI E FIENILI BASAMENTI E ZOCCOLATURE		<p>sono da mantenere o da utilizzare come riferimento per la progettazione di nuovi interventi, quando costituiscano elemento rilevante della tipologia originaria (grandi porticati, tipologie anomale e complesse).</p> <p>Sono da minimizzare nelle tipologie più elementari</p>	

RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEM A	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
RECINZIONI		<p>sono consigliati, su fronte strada gli elementi in muratura piena in continuità con gli edifici. In altri casi non su strada si privilegiano elementi leggeri di semplice disegno e siepi vive.</p>	
PORTONI E CANCELLI		<p>sono consigliati i disegni ad anta cieca, lineari, con pannellature in legno ispirate a quelli tradizionali. Sono ammesse cancellate ad elementi di semplice disegno che utilizzino come riferimento le forme tipiche.</p>	

VARIANTI TIPOLOGICHE CONSOLIDATE	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
<p>RAPPORTO TRA CORPO PRINCIPALE E CORPI SECONDARI</p>	 <p>corpo aggiunto</p>	<p>Riguarda le tipologie più complesse (corpi separati e tendenza alla corte) Nel recupero o nella realizzazione di corpi aggiunti la lettura differenziata con il corpo principale utilizzando le modalità consolidate tipiche consente di mantenere la percezione delle mutazioni senza perdere i segni della tipicità.</p>	
<p>COLLOCAZIONE DELLE APERTURE E DEI MURI CIECHI</p>	 <p>testata</p> <p>fronte</p> <p>NORD</p> <p>SUD</p>	<p>le aperture privilegiano l'orientamento solare. il mantenimento della differenziazione tra fronti principali e secondari (sia nel numero di bucatore, che nelle dimensioni) risponde ad esigenze di risparmio energetico e consente una lettura più interessante del sistema insediativo nel paesaggio</p>	

VARIANTI TIPOLOGICHE CONSOLIDATE	SCHEM A	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
<p>RAPPORTO CIVILE/RUSTICO Prevalenza o equilibrio di una delle due funzioni</p>		<p>è un elemento che riguarda tutte le tipologie</p> <p>nelle ristrutturazioni il mantenimento della lettura differenziata delle due funzioni originarie costituisce una caratterizzazione della tipicità dei luoghi</p>	
<p>PROFONDITA' DI MANICA</p> <ul style="list-style-type: none"> * semplice * doppia * prolungamento aggiunto 	<p><i>semplice</i></p>  <p><i>prolungamento aggiunto</i></p>  <p>retro</p> <p><i>doppia</i></p>   <p>fronte, chiuso o aperto</p>	<p>è un elemento che riguarda tutte le tipologie</p> <p>nelle ristrutturazioni e negli ampliamenti le evoluzioni schematiche consolidate come tipiche consentono adeguamenti funzionali mantenendo una continuità con i modi costruttivi consolidati</p>	
<p>VARIAZIONI VOLUME IN ALTEZZA</p>	 <p>p. sottotetto per civile</p>	<p>riguarda tutte le tipologie a civile</p> <p>nelle ristrutturazioni e negli ampliamenti le evoluzioni schematiche consolidate come tipiche anche in questo caso possono costituire una traccia fondamentale</p>	

TIPOLOGIA	SCHEMA PLANIMETRICO	SCHEMA VOLUMETRICO	FOTO ESEMPLIFICATIVA
<p>STECCA PICCOLA</p>			
<p>STECCA GRANDE</p>			
<p>CORPI LEGATI</p>			

TIPOLOGIA	SCHEMA PLANIMETRICO	SCHEMA VOLUMETRICO	FOTO ESEMPLIFICATIVA
CORPI SEPARATI			
TENDENZA ALLA CORTE			

ART. 13BIS – AREA “CORE-ZONE” N. 5 DEL “PROGETTO DI CANDIDATURA UNESCO – PAESAGGI VITIVINICOLI DI LANGHE, ROERO, MONFERRATO”

All'interno dell'ambito territoriale comunale ricompreso nella “zona di eccellenza (core-zone)” n. 5 “Moscato/Fontanile-Ricaldone” del “Progetto di candidatura UNESCO – Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero, Monferrato”, e nelle more del riconoscimento a Patrimonio Mondiale da parte dell'UNESCO, valgono le seguenti indicazioni e prescrizioni:

a - Gli interventi di sistemazione e regimazione che si rendessero necessari sul sistema idrografico dovranno essere effettuati con l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica, fatte salve esigenze tecniche e di sicurezza idraulica opportunamente documentate. Lungo i corsi d'acqua, ferme restando le prescrizioni del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e del Piano di Tutela delle Acque (P.T.A.), devono essere previste misure atte alla conservazione delle specie vegetali autoctone che contornano rii, scarpate a pendenza elevata, sorgenti, torrenti e corsi d'acqua in genere e zone umide.

b - E' vietato aprire 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.

Non è consentito realizzare 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 D.P.C.M. 12-12-2005. Le nuove reti energetiche e di comunicazione devono essere interrato.

Ai fini della tutela degli elementi paesaggistici caratterizzanti l'insieme del territorio collinare, fatte salve eventuali normative e linee guida sovraordinate di carattere regionale o nazionale, è esclusa l'installazione di pannelli fotovoltaici a terra su terreni agricoli coerentemente a quanto previsto dai criteri ERA di cui al paragrafo 3.3 dell'allegato alla D.G.R. 28/09/2009 n. 30-12221.

Ulteriori limitazioni e specifiche con richieste di mitigazione potranno essere in ogni caso essere poste al momento delle richieste di intervento al fine di tutelare coni di visuali di rilievo e aree di particolare pregio rispetto al contesto paesaggistico-culturale.

Le “apparecchiature” alimentate da fonti rinnovabili previsti in modo integrato nelle coperture di edifici esistenti dovranno tenere conto del carattere tipologico prevalente degli edifici con particolare riferimento all'edilizia rurale tipica così come definita nelle schede del presente articolo e dimostrare con specifiche elaborazioni un inserimento di tipo coerente con i caratteri costruttivi della falde di copertura e con le esigenze di conservarne la percezione, utilizzando come riferimento anche i contenuti delle “buone pratiche” della Regione Piemonte e la manualistica indicata in allegato alla D.D. 460 del 20/07/2010 (allegata nel seguito a titolo illustrativo).

c - Per gli alberi monumentali individuati ai sensi dell'art. 136, comma 1 lettera a del D. Lgs 42/2004 e s.m.i. e ai sensi della L.R. 50/95 così come anche previsto dai piani settoriali, piani territoriali provinciali e piani locali, sono da assicurarsi interventi di valorizzazione entro un intorno adeguato per la loro conservazione e godibilità pubblica.

Gli interventi di trasformazione su aree ed edifici dovranno comunque far rilevare l'eventuale presenza di alberature di interesse paesaggistico presenti nell'intorno per i quali il Comune potrà prevedere la tutela e valorizzazione. La sistemazione esterna degli edifici dovrà prevedere un progetto vegetazionale con l'utilizzo di specie arboree e arbustive integrate con le preesistenze tipiche del contesto.

d - Per il tratto di viabilità individuato in cartografia (percorso della strada vicinale Boidi - Crocetta corrispondente ai “sistemi di crinali collinari”) in quanto di interesse panoramico e/o paesaggistico, per una fascia di distanza di mt. 50,00 non è consentita la realizzazione di nuovi edifici, anche a carattere temporaneo, la realizzazione di depositi, l'installazione di antenne, oltre a interventi di alterazione significativa della morfologia, dell'altimetria dello stato attuale e della vegetazione tipica e prevalente del paesaggio agrario, fatte salve le attività connesse alla realizzazione e gestione dei vigneti e delle altre eventuali coltivazioni tipiche della zona. In tutto l'ambito di tutela individuato dalla Variante, anche all'esterno della fascia di rispetto, il colmo di copertura degli edifici eventualmente assensibili a servizio dell'attività agricola, non potrà essere superiore alla quota del piano stradale del tratto di viabilità evidenziato. Il comune, caso per caso, potrà determinare un'ampiezza maggiore quando l'intervento

possa, per dimensione, elevazione, colore, forma, materiali e collocazione incidere negativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità del circostante paesaggio.

Nell'ambito di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, così come anche previsto nelle presenti N.T.A. all'art. 13 punto b ultimo comma, potranno essere specificati ulteriori elementi o parti di territorio da sottoporre a tutela anche in relazione a "coni visuali" individuati.

Nella fascia di rispetto di mt. 20,00 della viabilità corrispondente con la strada provinciale Garbazzola, in assenza del suddetto piano particolareggiato sono vietate la realizzazione di nuovi edifici, la posa di costruzioni mobili e temporanee, la realizzazione di depositi, l'installazione di antenne.

Per tutti i nuovi edifici a servizio dell'attività agricola dovrà essere curato l'inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico in riferimento ai caratteri edilizi e morfologici dei luoghi e sono pertanto prescrittivi i contenuti tipologici e compositivi di cui agli artt. 13 e 15 delle presenti N.T.A. In particolare: le coperture dovranno avere uno sviluppo lineare con pendenza regolare e manto di copertura in coppi piemontesi; non è ammessa la realizzazione di cornicioni o aggetti in cemento a vista; le pareti esterne dovranno essere intonacate con eventuali parti in mattoni a vista senza che sia leggibile la struttura portante in cemento o in metallo; non è ammessa la realizzazione di finestrate a nastro e le stesse dovranno avere uno sviluppo regolare che richiamino i prevalenti caratteri tipologici locali; i portoni potranno essere in legno o metallo verniciato nelle colorazioni tipiche; per tutti gli edifici dovrà in ogni caso essere prevista idonea mascheratura con piantumazioni di essenze arboree autoctone di altezza all'impianto non minore di mt. 1,50, posizionate lungo tutti i lati.

Nelle more della redazione dello studio paesaggistico non sono consentiti interventi che alterino la morfologia e gli elementi visivi dell'edificato e della vegetazione che compongono il paesaggio agrario.

e - In riferimento anche ai contenuti delle analisi di cui alla "Tav. A3 – Tipologie edilizie territorio agricolo", fatti salvi gli aggiornamenti e approfondimenti eventualmente presentati dal proponente e in riferimento a quanto previsto nelle presenti norme, gli edifici residenziali, o per accessori o per attività confermate presenti nella "core-zone" che abbiano caratteri incongruenti con l'edilizia tipica e con il contesto anche in conseguenza della loro localizzazione, possono essere oggetto di intervento sino alla demolizione e ricostruzione con permesso di costruire convenzionato anche con diverso posizionamento sul lotto di proprietà, purchè gli interventi producano corpi edilizi che rispettino strettamente i criteri tipologici, costruttivi per l'edilizia rurale tipica di cui alle schede delle presenti norme. Tali interventi devono comunque essere finalizzati alla riqualificazione complessiva dei luoghi e dovranno prevedere specifica analisi paesaggistica estesa ad un intorno significativo anche ai sensi del D.P.C.M. 12/12/2005 ed essere sottoposti all'esame della Commissione Locale per il Paesaggio. Per tali interventi valgono inoltre i riferimenti e i contenuti qualitativi di cui all'allegato "Manualistica di riferimento" alla D.D. 460 del 20/07/2010 (allegata nel seguito a titolo illustrativo) oltre ai contenuti di cui "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – buone pratiche per la progettazione edilizia e la pianificazione locale" della Regione Piemonte a cura di DI.PRA.DI.

Per esigenze di omogeneità e per il raggiungimento di obiettivi di riqualificazione e valorizzazione complessiva del territorio, gli interventi suddetti possono essere estesi anche all'esterno del confine della "core-zone" nella restante area agricola definita "buffer-zone".

f - Gli interventi di sistemazione e/o ampliamento della viabilità esistente che comportino modificazioni dell'altimetria e necessità di scavi e riporti con opere di sostegno, potranno essere realizzati solo previa documentazione dettagliata della effettiva necessità e con il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica che prevedano anche la mitigazione delle visuali con uso di schermature e bordi vegetati costituite da essenze tipiche dei luoghi. La realizzazione di nuova viabilità in quanto necessaria al fine della conduzione di attività agricola è ammessa con una larghezza massima di metri 3 e con le modalità e i contenuti di cui al comma precedente.

Sono ammesse deroghe fino ad un massimo di metri 5 unicamente 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.

g - 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.

Per gli interventi di riconversione ai fini residenziali di rustici e di edifici tipici, così come ammessi e definiti nelle presenti norme, dovrà essere documentato il rispetto delle tipologie costruttive edilizie di cui alla tabella delle presenti norme e dovrà essere verificata con specifiche relazioni paesaggistiche la

coerenza con i contenuti qualitativi di cui all'allegato "Manualistica di riferimento" alla D.D. 460 del 20/07/2010 (allegata nel seguito a titolo illustrativo) oltre ai contenuti di cui "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – buone pratiche per la progettazione edilizia e la pianificazione locale" della Regione Piemonte a cura di DI.PRA.DI.

Il Comune potrà comunque integrare con propri specifici approfondimenti locali, senza che questo costituisca variante al P.R.G.C, i riferimenti integrativi all'applicazione delle presenti norme con esempi di "buone pratiche" costruttive, di recupero, di qualificazione di luoghi.

h - Tutti i nuovi interventi dovranno garantire per tipologie ed uso dei materiali il rispetto dei valori paesaggistici dell'area di eccellenza prevista dalla candidatura UNESCO, documentando e giustificando con specifica relazione paesaggistica ai sensi del D.P.C.M. 12/12/2005 tutti gli elementi che per collocazione e dimensione possano incidere in modo significativo sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità dei caratteri tipici di insieme e di dettaglio del paesaggio."

Nell'area, con le seguenti prescrizioni ed indirizzi, è da perseguire la conservazione della trama agricola costituita dal sistema viticolo storicamente consolidato e dell'assetto del paesaggio agrario, fatti salvi gli interventi previsti dal disciplinare 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.

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.

Occorre perseguire 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.

Occorre perseguire 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.) evitando le sistemazioni colturali a "ritocchino" ed in ogni caso tutte le sistemazioni che possono favorire l'accelerazione di processi di erosione superficiale o la riduzione dei parametri di resistenza meccanica del terreno.

Occorre perseguire la conservazione dell'assetto agrario costruito, delle recinzioni proprie del sistema insediativo storico, delle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia), così come anche riscontrabili nell'ambito di specifiche richieste di trasformazione su aree ed edifici.

Nel rispetto della legislazione vigente in ambito agricolo e dei disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, sono ammessi nuovi impianti viticoli privilegiando i vitigni autoctoni.

Allo scopo di mantenere la varietà colturale storicamente consolidata, sono ammesse, oltre ai vigneti, le colture agricole tradizionali.

La palificazione dei vigneti deve avvenire preferendo l'utilizzo di materiali cromaticamente simili a quelli naturali tradizionali.

ALLEGATO - 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. (disponibili sul sito www.regione.piemonte.it/sit/argomenti/pianifica/public/guide.htm)
- REGIONE PIEMONTE, Assessorato Politiche Territoriali, a cura di DIPRADI, Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia, Torino 2010.(saranno spedite ai comuni e delle province entro il mese di luglio 2010)
- REGIONE PIEMONTE, Assessorato all'Urbanistica e alla Pianificazione Territoriale, Longhi A., Rolfo V., La struttura storica del paesaggio: buone pratiche di interpretazione, pianificazione e orientamento, Torino 2007. (disponibili presso gli uffici regionali della Direzione Politiche Territoriali, Settore attività di valorizzazione e gestione del paesaggio)
- REGIONE PIEMONTE, Assessorato Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, Sistema delle colline centrali del Piemonte. Langhe – Monferrato – Roero. Studio di inquadramento, Torino 1999. (disponibili sul sito www.regione.piemonte.it/sit/argomenti/pianifica/public/guide.htm)

SEZIONE "B" LINEE GUIDA SUL RECUPERO EDILIZIO

- DANIELA BOSIA, Guida al recupero dell'architettura rurale del GAL. Langhe Roero Leader, 2006 (disponibile la presentazione sul sito www.altalangaleader.it/downloads/GuidaRecupero.pdf)
- REGIONE PIEMONTE, 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. (disponibili sul sito www.regione.piemonte.it/sit/argomenti/pianifica/public/guide.htm)

- 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. (disponibili sul sito www.regione.piemonte.it/sit/argomenti/pianifica/public/guide.htm)

SEZIONE "C" LINEE GUIDA PER GLI INTERVENTI AMBIENTALI

- REGIONE PIEMONTE, Direzione Ambiente, Tecniche di sistemazione idrogeologica – naturalistica, Torino (disponibile sul sito www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela_amb/documentazione.htm)

TESTI LEGISLATIVI

- Legge regionale 24 marzo 2000, n. 31, Disposizioni per la prevenzione e lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche
- Legge regionale 29 aprile 2003, n. 9, Norme per il recupero funzionale dei rustici.
- Legge regionale 3 aprile 1995, n. 50, Tutela e valorizzazione degli alberi monumentali, di alto pregio naturalistico e storico, del Piemonte.

ART. 14 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PER FABBRICATI ACCESSORI O DESTINATI AD AUTORIMESSE

Sono ammessi fabbricati destinati ad *accessori o* autorimesse, nella misura massima di mq 30 di S.U. ogni unità immobiliare, con le seguenti prescrizioni:

A) Nelle zone CS, nelle aree frazionali, negli annucleamenti rurali e nelle aree agricole sono da ottenersi di norma, mediante interventi di ristrutturazione e di riuso funzionale di fabbricati rustici esistenti, sia separati che in continuità con gli edifici residenziali secondo gli interventi ammessi ai punti a), b), c), d), dell'art. 10 delle presenti norme.

B) Gli interventi dovranno comunque essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 13 delle presenti norme e in particolare le aperture dovranno essere realizzate con serramento in legno e ferro ad ante di semplice disegno.

C) Fatte salve le prescrizioni dell'art. 12 punto 1 (zona C.S.), in assenza di rustici da riutilizzare, è consentita la edificazione di nuovi fabbricati, di altezza massima F.T. m 3,00, nel rispetto delle norme suddette riguardanti i materiali, e con la osservanza rigorosa dei requisiti tipologici di cui all'art. 15 delle presenti norme. In tal caso sono comunque escluse coperture piane non praticabili, l'uso di laminati plastici, lamiere ondulate o simili.

D) Nelle zone RR , Ba, Ca, Cb, i fabbricati ad uso autorimessa sono da ottenersi, mediante interventi di riordino, di demolizione e ricostruzione di bassi fabbricati, tettoie ed altre superfetazioni esistenti nel lotto di pertinenza degli edifici residenziali. In presenza di lotto di pertinenza totalmente libero è ammessa la nuova edificazione di fabbricati, in continuità tipologica con l'esistente, e nel rispetto dei requisiti tipologici di cui all'art. 15 delle presenti norme. L'altezza massima non potrà comunque superare i m 3,00 F.T..

Per fabbricati di altezza max F.T. di m 3,00 è inoltre consentita l'edificazione a confine con atto di assenso del proprietario confinante e anche per i fabbricati accessori per i quali sia ammessa dal PRG una superficie maggiore di mq 30.

Per la quantità massima di 30 mq si potrà derogare dai limiti di superficie coperta massima del lotto netto.

ART. 15 - REQUISITI DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

I requisiti delle tipologie edilizie qui riportati sono da utilizzarsi nei riferimenti di cui alle schede di unità d'intervento per la zona C.S. di Calamandrana Alta e nelle zone R.R.

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

Qualora i requisiti di cui alla articolazione seguente producano volumi o utilizzazioni fondiarie incompatibili con quelle di norma ammesse zona per zona, le indicazioni di cui al presente articolo sono prevalenti solo per le operazioni di ampliamento e ristrutturazione in continuità con tipologie esistenti e solo per il C.S., per interventi previsti nelle zone di recupero R.R., per le aree Frazionali, per gli annucleamenti rurali e per le zone agricole.

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

1) Case a corte

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

a) edificazione lungo i margini dell'unità di intervento o lungo i fili edilizi esterni esistenti.

b) altezza massima di tre piani fuori terra per max 2 lati della corte se esistente almeno un edificio con tale altezza. Allineamento con altezze di piano circostanti.

c) ammessa profondità di manica fino a 11,00 m nei casi di doppio affaccio, fino ad 8,00 m nei casi affaccio semplice.

d) lo spazio libero della corte non può essere ridotto se non nei casi in cui le altezze degli edifici laterali siano inferiori alla larghezza ad essa fronteggiante x 1.5. Nel caso di corte aperta su due o tre lati è possibile edificare bassi fabbricati.

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

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

g) le aperture devono essere uniformate per allineamento e dimensione, salvo che si mantengano le aperture precedenti o se ne ripristino di murate.

h) se ricadenti su strada pubblica sono ammesse aperture di vetrine e destinazioni d'uso a commercio per i piani terreni. In ogni caso le aperture devono conservare l'allineamento e la tipologia di quelle tipiche delle strade di affaccio.

2) Case a stecca

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

2.1) Case a corpo legato

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

2.2) case a corpo separato

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

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

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

a) Edificazione lungo il margine nord o in conformità ai corpi principali (abitazione-rustico) già esistenti, compatibilmente con le caratteristiche del lotto, dell'unità di intervento ad una distanza minima di m 6,00 dal confine di proprietà, o in continuità con gli edifici esistenti della stessa tipologia.

b) Altezza massima 3 piani fuori terra, con esclusione degli edifici in zona Agricola (EB; EC) in cui la altezza massima è di 2 piani F.T..

c) Ammessa profondità di manica fino a 12,00 m nei casi di doppio affaccio, fino a 8 metri nei casi di affaccio semplice.

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

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

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

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

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

3) Case in linea su strada

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

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

c) Ammessa profondità di manica fino a 12,00 m nei casi di doppio affaccio, fino a 8,00 m nei casi di affaccio semplice.

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

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

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

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

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

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

4) Case isolate

a) Edificazione a distanza dai confini di proprietà ad almeno 1/2 dell'altezza totale dell'edificio e comunque non inferiore a m 3,00. Fatti comunque salvi i disposti del D.M. 2/4/1968 n.1444, per le distanze tra i fabbricati. Gli arretramenti da strade e/o confini eventualmente indicati nelle tavole di P.R.G. e nelle schede allegate risultano comunque prevalenti sulle presenti norme.

b) Altezza max 2 piani fuori terra più seminterrato ad uso non residenziale.

c) Lo spazio libero deve essere sistemato a corte o a giardino o ad orto. Eventuali nuovi fabbricati per autorimessa dovranno preferibilmente essere ricavati in adiacenza ai corpi edilizi con coperture a terrazzo praticabile

d) la destinazione d'uso ammessa è unicamente residenziale e di annessi alla residenza

e) sono ammessi porticati o logge aperte fino a m 2,00 della facciata senza che questi vengano computati nella volumetria.

5) Case a schiera

a) edificazione lungo il margine nord della unità di intervento ad una distanza minima di m.6,00 dal confine di proprietà o in continuità con gli edifici esistenti della stessa tipologia.

b) altezza massima 3 piani fuori terra, con larghezza di fronte fino a m 12,00 per i corpi ad un solo affaccio e fino a m 8,00 per i corpi a doppio affaccio.

c) profondità di manica fino a m 12,00 nei casi di doppio affaccio, fino a m 8,00 nei casi di un solo affaccio.

d) i sistemi distributivi verticali possono essere posizionati all'interno degli edifici, o, all'esterno, fino al confine di proprietà nord, purchè sempre interni alle unità immobiliari.

Gli ingressi alle unità immobiliari devono essere situati solo al piano terra o rialzato.

e) le aperture devono essere uniformate per forme e dimensioni.

f) sono ammesse destinazioni d'uso residenziale per annessi alla residenza; solo in caso di affaccio su strada pubblica sono ammesse destinazioni commerciali e di artigianato di servizio.

6) Annucleamenti riferiti alle modalità di organizzazione:

a) ad organizzazione "spontanea"

Sono i nuclei sorti in ambito rurale, formati dall'aggregazione di tipologie elementari e dalle loro evoluzioni in cui prevalgono elementi anomali e corpi aggiunti in cui si riconosce come traccia di impianto uno o più spazi liberi centrali costituenti elementi di riferimento comuni di affaccio per i singoli edifici. Per detti nuclei valgono in generale gli elementi di indirizzo e di tutela riguardanti caratteristiche compositive e architettoniche tipiche. In particolare sono da tutelare gli spazi comuni prevalenti e i loro relativi affacci.

b) in linea lungo strada

Sono i nuclei o gli addensamenti disposti in prevalenza con i lati maggiori lungo la strada, con tali fronti interessati da più ridotte aperture e con le aie rivolte al lato opposto.

Sono da tutelare in tali nuclei le modalità di impianto lineare lungo strada, le differenziazioni in altezza dei corpi edilizi e gli accessi carrai tipici alle aie.

c) a pettine lungo strada

Sono i nuclei o gli addensamenti ottenuti dall'aggregazione di tipologie prevalentemente a stecca e a corpo legato disposte in prevalenza con il lato minore lungo la strada. Sono da tutelare in tali nuclei le tipologie originarie e le loro evoluzioni tipiche, l'organizzazione tra di loro dei corpi edilizi e delle

falde di copertura. Costituisce elemento caratterizzante la cortina lungo strada dei muri di chiusura delle aie con gli elementi tipici ad essi annessi (portoni, elementi decorativi, ecc).

ART. 16 - AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE

A norma dell'ultimo comma dell'art. 26 della L.R. 56/77, il rilascio di Permesso di Costruire relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali che prevedano più di 200 addetti, o all'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.

Ai sensi della Legge n.426/1971 il rilascio di Permesso di Costruire relative alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali con superficie superiore ai 400 mq fino alla soglia di popolazione residente di 10.000 abitanti, è subordinata alla preventiva autorizzazione della Regione, fatte salve normative a carattere sovracomunale che modifichino tali parametri e i disposti della L.R. 28/99 e Del.C.R. n.563 – 13414 del 29/10/99.

Si richiamano i disposti della L. n.183/1975, n.853/1971 e il D.P.R. 902/77 che erogano disposizioni di procedura per l'ammissibilità di impianti industriali.

In tutto il territorio comunale valgono comunque le prescrizioni di cui all'ultimo comma dell'Art.26 della L.R. 56/77 s.m.i. per quanto riguarda le soglie dimensionali relative al rilascio dei Permessi di Costruzione finalizzati all'insediamento di attività commerciali al dettaglio.

Sono fatte salve comunque le normative a carattere sovracomunale del settore commerciale che modifichino o specificino tali norme con particolare riferimento ai disposti della L.R. 28/99 e della deliberazione del Consiglio Regionale n.563-13414 del 29/10/99, come modificato dall'allegato A alla deliberazione del Consiglio Regionale n.347-42514 del 23/12/2003, come ulteriormente modificato dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24/03/2006.

Valgono inoltre i contenuti di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 29/11/2008 e dei relativi documenti allegati in relazione al recepimento dei parametri Regionali e di definizione degli addensamenti Commerciali, ai sensi della L.R: 28/95 e delle suddette D.C.R..

ART. 17 - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

Nelle parti di territorio comunale di cui ai punti seguenti, qualunque sia la destinazione d'uso e la normativa specifica stabilita dal P.R.G., si applicano le seguenti limitazioni all'attività edilizia e agli utilizzi delle medesime.

Tutte le aree di rispetto sono inedificabili con i limiti e le specificazioni di cui ai seguenti punti.

L'indice territoriale e quello fondiario sono trasferibili e computabili per le edificazioni esterne alle aree di rispetto nei modi e con i limiti specificati nelle singole aree a cui appartengono.

1) Aree soggette a vincolo idrogeologico (Ga)

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che alterino l'equilibrio idrogeologico.

Il rilascio di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo per interventi sul patrimonio edilizio esistente e per la nuova edificazione di residenze o di edifici per altra destinazione, è ammesso previo rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 56/77.

Non è richiesta autorizzazione Regionale solo per interventi interni di sistemazione degli edifici ricadenti in aree di cui al presente punto, fatto salvo quanto disposto in materia dalla L.R. 45/89".

2) Zone a vincolo paesaggistico (Gb)

Sono comprese in tale categoria, individuate in carta di P.R.G. P5, P3 e P2, alcune aree di valore ambientale e paesaggistico da tutelare, anche tra di loro diverse per caratteristiche, per ampiezza e per collocamento. Tali aree ai sensi del punto 3, I comma art. 24 L.R. 56/77 e s.m. sono inedificabili a tutti gli effetti e la loro capacità edificatoria può essere consolidata nelle aree agricole o nella zona di appartenenza, secondo gli indici relativi al tipo di coltura.

- E' inoltre vietata ogni modificazione del suolo che non sia necessaria al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale;

- sono escluse le attrezzature non strettamente indispensabili per la conduzione dei fondi rurali
- scavi e movimenti di terra necessari per l'attuazione degli interventi non possono superare l'entità complessiva di 300 mc e devono di norma essere collegati al profilo naturale del terreno mediante raccordi di minima pendenza coperti con terreno vegetale; muri di sostegno, ove indispensabili, non dovranno in alcun punto superare l'altezza di 2,00 m dal profilo naturale del terreno ed essere opportunamente mascherati con alberature e altra vegetazione naturale. Si precisa inoltre che interventi di movimento terra di livello superiore dovranno essere oggetto di preciso progetto di escavazione e relativo piano di recupero ambientale, in conformità alla normativa vigente in materie di cave (L.R. 22/11/1978, n.69)"

E' altresì vietato per il loro particolare valore ambientale e paesaggistico, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi, salvo motivata autorizzazione del Comune.

Fatti salvi i disposti del R.D.L. 30/12/19 n.9267, con gli adempimenti conseguenti, sono ammessi tagli per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti, nonché i tagli di pioppi e delle altre colture industriali del legno; i tagli dei boschi con essenze diverse da quelle anzidette, devono ricevere la preventiva autorizzazione del Presidente della Regione a norma del 5° comma dell'art. 56 della L.R. 56/77, previa motivata autorizzazione del Comune a norma del 6° comma del predetto articolo.

E' ammessa l'apertura di nuove strade unicamente al servizio di attività agricole o per esigenze di interesse pubblico.

Sono consentiti gli interventi di carattere pertinenziale così come definiti all'art. 12 punto 9 lettera P) delle presenti NTA con i requisiti qualitativi di cui al presente comma.

3) Aree sottoposte a verifica in relazione alla sicurezza geomorfologica, alla idoneità e alla utilizzazione urbanistica.

Sono le aree identificate nella tavola di progetto P1 e nella tavola di sintesi della pericolosità geomorfologica, e nella relazione geologico - tecnica allegata al P.R.G..

In tali ambiti valgono, inoltre, le prescrizioni di cui al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (L. 18/5/89 e s.m.i.) dell'Autorità di Bacino del fiume Po per quanto riguarda le aree interessate dalle fasce A e B che il P.R.G. riporta nella tavola di progetto P1.

Nelle aree interessate dalla fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, come definiti all'art.31, lettera a), b), c) dalla L. 457 del 5/8/78, senza aumento di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

Nelle aree interessate dalla fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:

- a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie e volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento.
- b) Interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie e volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime.
- c) Interventi di adeguamento igienico funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore, anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

• Classe IIIa (di collina per aree dissestate o con frane in atto e di pianura per rischi di esondabilità): sono aree inedificabili ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 30 della Legge Urbanistica Regionale in quanto racchiudono areali che per i caratteri geomorfologici sfavorevoli o per rischi elevati di esondabilità, sono inidonei a nuovi insediamenti, anche per costruzioni legate all'agricoltura.

In tali ambiti sono consentite le opere di difesa idrogeologica nonché, per le aree di pianura, gli interventi previsti per le fasce A e B dalle norme del Piano Stralcio Fasce Fluviali (PSFF) dell'Autorità di Bacino del fiume Po. Le opere pubbliche o di interesse pubblico, non localizzabili se non all'interno delle fasce previste dal P.S.F.F., sono realizzabili fatte salve le verifiche previste dalle N.T.A. del P.S.F.F.. La loro messa in sicurezza non comporterà la riclassificazione.

• Classe IIIa1(di collina): Porzioni di territorio sporadicamente edificate caratterizzate da versanti acclivi o forti incisioni dei rii, dove possono essere ammessi soltanto insediamenti di tipologia sparsa e destinati all'attività agricola e a residenze rurali connesse con la conduzione aziendale. La realizzazione di tali edifici, o il loro ampliamento funzionale, non diversamente localizzabili, dovrà essere preceduta da dettagliate indagini geologiche e idrogeologiche ai sensi del D.M. 11/3/88 per definire gli interventi di riassetto territoriale da porre in atto prima di eventuali nuove edificazioni. Per gli edifici esistenti sono ammissibili interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ampliamento igienico-funzionale e per gli edifici pertinenziali che consentano una loro più razionale fruizione.

Gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento dovranno in ogni caso essere preceduti da indagini geologico-tecniche volte ad accertare gli elementi di degrado idrogeologico in un intorno non inferiore ai 400,00 m dall'area, a definire gli interventi di riassetto territoriale ed a stabilire le opere di risanamento più idonee.

• Classe IIIa2 (di collina): Porzioni di territorio anch'esse poco edificate, le quali presentano soltanto potenziali pericoli geomorfologici dovuti a fenomeni di soliflusso, ad ispessimenti anormali del suolo agrario e ruscellamento diffuso. Sono ammesse nuove edificazioni solo se destinate all'attività agricola e a residenze rurali connesse con la conduzione aziendale. Gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento dovranno essere preceduti da indagini geologiche e idrogeologiche ai sensi del D.M. 11/3/88, estese per un intorno non inferiore ai 200,00 m dall'area e volte a definire gli interventi di riassetto territoriale, dettagliando la sistemazione generale dell'area. Per gli edifici esistenti, sono ammissibili interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e di ampliamento igienico-funzionale e per gli edifici pertinenziali che consentano una loro più razionale fruizione.

• Classe IIIb (di pianura): Sono aree ad edificabilità condizionata alla esecuzione di interventi di riassetto territoriale. Nelle aree perimetrata nella cartografia gli interventi edificatori e/o di trasformazione del territorio sono limitati al mantenimento degli insediamenti esistenti ed eventuali ampliamenti sono ammessi nell'osservanza dei seguenti limiti:

-sopraelevazione della quota di campagna originaria e opportuna ubicazione degli ampliamenti in modo da non ostacolare il deflusso delle acque secondo modalità stabilite dalla relazione geologica a corredo degli atti esecutivi di progetto redatta ai sensi del D.M. 11/3/88 n.47.

Sono consentite le operazioni agricole e di bonifica, la realizzazione di pozzi ad uso domestico ed irriguo, le opere di difesa idrogeologica quali drenaggi, muri di sostegno, consolidamenti di fondazioni, canali di scolo, ecc.

Sono inoltre consentiti gli interventi previsti per le fasce A e B dalle norme del Piano Stralcio Fasce Fluviali (PSFF) dell'Autorità di Bacino del fiume Po. Eventuali opere pubbliche o di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili, possono essere realizzate fatte salve le opportune verifiche previste dalle N.T.A. del P.S.F.F.

• Classe II (di collina) e IIa (di pianura): Sono aree ad edificabilità condizionata ai sensi del D.M. 11/3/1988 n.47. Ogni futuro intervento comportante Permesso di Costruire con significativo impatto opera-terreno (costruzioni, costruzioni legate all'agricoltura, strade di accesso o collegamento, opere di contenimento terra e movimenti di terreno significativi, ecc.) dovrà essere corredata da un'indagine geotecnica comprendente prospezioni esecutive (sondaggi e penetrometrie) e di particolari approfondimenti per quanto riguarda la stabilità dei versanti, le scarpate e la circolazione idrica sotterranea e superficiale.

Nei pendii è obbligatoria la verifica di stabilità dello stato finale dopo le trasformazioni previste, mentre nelle aree di pianura la relazione geologica e geotecnica dovrà comprendere uno studio che indichi le condizioni di sicurezza per le esondazioni.

• Classe I (di collina e di pianura): Sono aree ad edificabilità limitatamente condizionata ai sensi del D.M. 11/3/1988 n.47. Ogni futuro intervento comportante Permesso di Costruire (costruzioni in genere, costruzioni legate all'agricoltura, strade di accesso o collegamento, opere di contenimento terra e movimenti di terreno significativi ecc.) dovrà essere corredato dalla relazione geotecnica per la puntuale caratterizzazione del sottosuolo prevista dal punto B5 del succitato Decreto Ministeriale.

In relazione al corso dei Rii minori presenti nel territorio di Calamandrana, per gli interventi di nuova costruzione in riferimento alle aree urbane o alle aree esterne alle aree urbane, dovranno essere osservate distanze minime di seguito specificate. Per i Rii Garbazzola, Valle Chiozze e San Giovanni la distanza minima sarà di m 30,00 nelle aree esterne alle aree urbane; per gli stessi Rii nelle aree urbane si individua una prima fascia di m 10,00 assimilata alla Classe IIIa e una seconda fascia di rispetto compresa fra i 10,00 m e i 30,00 m assimilata alla Classe III b. Tutti gli interventi edificatori, dovranno essere preceduti da studi idraulici e opere di difesa e arginature di iniziativa pubblica con allegato cronoprogramma degli interventi. Il Comune potrà ammettere opere di riassetto di iniziativa privata, solo se attuate con il controllo pubblico. In assenza di studi di carattere pubblico, sono ammessi solo interventi di manutenzione, ristrutturazione, recupero conservativo e modesti ampliamenti tecnico-igienico-funzionali. Per i rii Paniola, Milani e Molinello dovrà essere osservata una distanza minima di m 40,00 nelle aree urbane e nelle aree esterne alle aree urbane. Nelle aree di espansione interessate dalla fascia di inedificabilità del rio Paniola e rio Milani, gli interventi edificatori dovranno essere preceduti da verifiche idrauliche atte a valutare il franco di sicurezza da mantenere rispetto alla quota misurata con $T_r = 500$ anni.

4) Aree di rispetto e di riserva (Gf)

Sono zone generalmente collocate a coronamento di aree edificabili o edificate. Esse costituiscono naturale cornice ambientale o *morfologica* degli abitati stessi, o aree di interesse ambientale e/o comunque importanti per evitare il degrado del territorio limitrofo agli abitati.

In esse è fatto divieto di edificare qualsivoglia tipo di costruzione, se non precaria (in legno o materiale equivalente), al servizio delle attività, agricole o per attività sportive private.

E' ammessa la conduzione dei terreni agricoli come per le aree agricole. Per i fabbricati e per le aziende agricole eventualmente comprese nelle suddette aree sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di unità immobiliari, ma con aumento delle superfici utili residenziali di calpestio in misura non superiore al 20% della superficie preesistente.

5) Fasce di rispetto cimiteriale (Gc)

Il P.R.G. individua nelle tavole e P1 le aree di rispetto cimiteriale. In ogni caso per una distanza minima pari a 150,00 m dal cimitero è vietata l'edificazione, se non per ampliamento dei cimiteri in esecuzione di progetti a norma del paragrafo 16 del Regio Decreto n.1880 del 21/12/1942, o per la realizzazione di attrezzature pubbliche nelle aree destinate a verde pubblico dal P.R.G.

E' ammesso un utilizzo delle aree di rispetto diverso da quello agricolo in atto solo in attuazione delle previsioni di viabilità e per la formazione di parchi pubblici attrezzati, secondo le previsioni di P.R.G. Sono fatte salve eventuali riduzioni o specificazioni di tali fasce ottenute con provvedimento apposito e previo parere degli Enti di settore competenti

Per gli edifici esistenti sono ammesse opere di cui ai punti a,b,c,d,e, dell'art. 10 delle presenti norme.

Le fasce di rispetto cimiteriale sono definite ai sensi dell'art. 338 del T.U.L.L.S.S. di cui al R.D. 27/07/1934 n.1265, dell'art. 57 del D.P.R. 10/09/1990 n.285, dell'art. 27 della L.R. 56/77 s.m.i. e della circolare del Presidente della Giunta Regionale n16/URE del 9/12/1987 e della Legge 166/2002. L'eventuale riduzione delle fasce di rispetto dovrà essere attuata mediante la procedure di cui alla

circolare 16/URE, così come modificata dalla L.R. 5/2001 e dovrà essere subordinata al preventivo e favorevole parere di merito dall'Autorità sanitaria competente.

6) Fasce di rispetto alla viabilità

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

Nelle aree riservate ad attività agricole e non comprese nel centro abitato definito ai sensi del nuovo codice della strada e negli interventi di nuova edificazione devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali, ove non topograficamente definiti dal P.R.G., fatti salvi in ogni caso, anche in difformità alle indicazioni grafiche, i disposti di cui agli articoli 4 e 5 del D.M. 1/4/1968 n.1404; e del D.L.vo 285/92 e D.P.R. 495/92 s.m.i.

Strade Cat. C = m 30,00

Strade Cat. F = m 20,00

Le distanze dalle pubbliche vie per le aree urbane perimetrate dal Piano Regolatore Generale sono previste dalle schede di sintesi normativa e dalle presenti Norme di Attuazione, anche in relazione ai requisiti di tipologie edilizie e alle esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente. Tale distanze possono essere inoltre precisate in sede di strumenti urbanistici esecutivi unicamente per esigenze di rettifiche di allineamento e/o di fili edilizi prescritti e per obiettivi migliore di inserimento ambientale o paesaggistico nel contesto delle preesistenze, comprovato da specifico studio di dettaglio esteso ad un intorno specificativo.

Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G., le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate.

In altri casi la fascia di rispetto è definitiva cartograficamente nelle tavole del P.R.G. con segnalazione della distanza dal ciglio stradale in m.l.

Al fine di consentire il soddisfacimento di comprovate esigenze di riadeguamento funzionale e tecnologico, per gli edifici rurali ad uso residenziale esistenti in dette fasce di rispetto sono ammesse opere di cui ai punti a, b,c,d, dell'art.10 delle presenti norme, con un aumento massimo della superficie utile residenziale del 20%, e con un minimo comunque consentito di mq 25.

Gli interventi suddetti sono ammessi, semprechè vengano eseguiti sul lato opposto a quello prospiciente la strada pubblica e in ogni caso non compromettano la possibilità di idonee opere di allargamento della sezione stradale.

Previo nulla-osta dell'Amministrazione di competenza e nel caso sia esigenza prioritaria il rispetto di elementi tipologici preesistenti è ammesso l'ampliamento in prosecuzione del filo edilizio preesistente riconosciuto come prevalente.

E' ammessa in dette aree la esecuzione di recinzioni a giorno, comunque con arretramento dal ciglio delle strade veicolari non inferiore a m 1,50, con l'impegno da parte del concessionario alla demolizione senza indennizzo del manufatto nel caso di interventi urbanizzativi che coinvolgono la fascia interessata dalla recinzione.

7) Altre fasce di rispetto

Nelle fasce di rispetto agli impianti di depurazione (m 100,00 Dis. M. LL.PP. All. 4, G.U. n.48 del 21/02/77), alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, quest'ultime definite in m 200,00 e normate ai sensi dell'art. 6 del D. P.R. 24/5/88 n.236, salvo diverse prescrizioni cartografiche, vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno. Le aree indicate sono inedificabili, se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.

Tali fasce di rispetto devono essere asservite alle proprietà degli impianti, a norma del 6° comma art.27 L.56/77.

Nelle fasce di rispetto a corsi d'acqua individuate dal P.R.G. nelle tavole in scala 1:5000 e P1, e comunque per fasce di profondità minima pari a quelle riportate al primo comma dell'art.29 della L.R. 56/77, possono essere eseguite unicamente opere di sistemazione idraulica e di protezione, previo parere dei competenti organi Settore Decentrato delle Opere Pubbliche, ad eccezione di opere di manutenzione e ristrutturazione degli edifici e di nuovi fabbricati precari legati a pubblici esercizi con carattere stagionale di modesta entità e facilmente rinnovabili, e comunque secondo quanto previsto dalla Legge 431/85

Nella fascia di rispetto della ferrovia, fissata in m 30,00 ai sensi dell'art.49 del D.P.R. 11/7/1980 n.753, fermi restando i divieti e le eccezioni previste dal citato D.P.R., non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazione o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Le aree destinate in cartografia di P.R.G. a servizio delle attività ferroviarie, in caso di ridefinizione da parte dell'ENTE preposto al servizio con destinazioni non più funzionali all'attività trasportistica, possono essere riconvertite a diverse destinazioni d'uso per attività di interesse generale e terziario nell'ambito di strumento Urbanistico Esecutivo o Piano Tecnico Esecutivo di iniziativa pubblica sulla base di preventivo accordo quadro tra l'Amministrazione Comunale e lo stesso ENTE preposto al servizio.

Nei confronti degli elettrodotti esistenti (linee di alta tensione inferiore a 132 MKW) dovrà essere osservata la fascia di rispetto prevista nella normativa dell'ente erogatore (mt. 10,00 con D.P.C.M. 23/04/92).

In tali fasce di rispetto non sono consentiti interventi di nuova edificazione, né la coltivazione arborea.

Nei confronti di metanodotti deve essere osservata idonea fascia di rispetto secondo le normative vigenti nel settore (mt. 12,50 da interasse).

Nelle fasce di rispetto sopra definite è consentita la realizzazione delle eventuali attrezzature tecnologiche inerenti i citati servizi (cabine per gruppi di riduzione, cabine elettriche, ecc.) nelle modalità previste dalle convenzioni con gli enti costruttori e/o erogatori dei servizi.

Il P.R.G. individua le fasce di rispetto dalle acque pubbliche poste al di fuori delle aree prevalentemente consolidate (C.S, RR, Ba, Bb, EA, Db, Dd) , definite ai sensi e per i fini di cui alla L. 431/85 in mt. 150,00.

Le aree boscate sono classificate tra le aree agricole e sono destinate alla riqualificazione del patrimonio boschivo; ancorché non individuate in cartografia di P.R.G., esse sono definite ai sensi e per i fini di cui all'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.i. e sono quelle che caratterizzano per la presenza non sporadica di alberature di alto fusto o in quanto aree destinate a programmi di rimboschimento con esclusione delle colture legnose specializzate e dei boschi cedui.

Aree di tale tipo possono pertanto essere individuate con Delibera Comunale, anche all'interno di Piani Esecutivi.

In tali aree sono inedificabili e l'indice di densità fondiaria, pari a 0,01 mc/mq utilizzabile per nuove costruzioni residenziali relative alle zone agricole.

Gli interventi relativi all'escavazione e lavorazione di materiali inerti e terrosabbiosi sono ammessi nelle zone agricole, ad esclusione di quelle di cui si riscontri la presenza di boschi definiti ai sensi e per i fini di cui all'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.i., nei limiti e con le procedure di cui alla L.R. 69/78. In tali ambiti sono ammessi impianti necessari alla lavorazione, selezione e stoccaggio dei materiali asportati, oltre alla strutture strettamente necessarie al deposito e manutenzione dei macchinari poste al servizio dell'attività, il tutto nei limiti del 10% di superficie coperta dell'area asservita e nell'ambito di un piano da sottoporsi ad approvazione comunale di inserimento ambientale nei confronti del paesaggio circostante.

Nella cartografia di P.R.G. (Tav. P1) viene individuata un'area soggetta a "uso civico" (Decreto del 16/05/1939) corrispondente con un'area individuata a servizi per parcheggio (Fd3)

Tale area è sottoposta a tutela ai sensi della L. 431/85 e L. 1497/39. Il Comune con atto deliberativo - D.C.C. n.33/99 ha intrapreso procedura per ottenere la variazione di destinazione d'uso presso il Settore Attività negoziale e contrattuale – Usi Civici della Regione Piemonte; pertanto l'area potrà subire variazioni d'uso in base ad atti autorizzativi regionali.

8) Elementi di tutela della qualità architettonica e paesaggistica

Gli ambiti individuati nella cartografia come "viabilità di interesse panoramico e paesaggistico", "edifici e complessi speciali in area agricola sottoposti a specifica normativa di intervento", dovranno essere evidenziati e documentati con studio di dettaglio all'atto degli interventi di trasformazione di edifici o di aree, tutelandone la visuale panoramica da spazio pubblico. In un intorno significativo gli interventi devono essere orientati al mantenimento e/o al recupero di caratteri paesaggistico-ambientale, conservando se presenti, gli elementi tipici del paesaggio agrario quali alberature isolate o a filare e siepi di impianto storico, vegetazione arborea arbustiva ripariale, terrazzamenti e murature a secco, sentieri di antico impianto, sorgenti e specchi d'acqua di origine naturale, fossi permanenti.

A fronte delle suddette esigenze in ogni caso l'Amministrazione Comunale può richiedere, all'atto delle proposte di intervento soluzioni localizzative tipologiche o morfologiche particolari finalizzate alla migliore fruizione degli elementi di carattere paesaggistico-ambientale con particolare riferimento alle visuali panoramiche.

In cartografia di P.R.G. (P2) o entro S.U.E. quando previsto dalle schede di sintesi normativa o richiesto dal Comune, con apposito segno grafico sono individuati i seguenti elementi di tutela della qualità architettonica e paesaggistica:

- "visuali" che definiscono gli ambiti inedificabili per nuove costruzioni residenziali e o comunque che necessitano di particolari prescrizioni edilizie esecutive da prevedersi in sede di titolo abilitativo per edifici accessori o a servizio di attività agricole, al fine di salvaguardare la recezione di elementi paesaggistici (colline ecc.) o architettonici (edifici o strutture di interesse storico documentario ecc.);
- "allineamenti" che definiscono il filo di fabbricazione del solido emergente dal piano strada verso lo spazio pubblico i cui obiettivi specifici di qualità urbana possono essere dettagliati nelle schede di sintesi normativa e nell'ambito del S.U.E.;
- "alberature e verde di filtro" con indicazione di ambiti sia di interesse pubblico che privati a carattere pertinenziale indirizzati alla prioritaria formazione di varchi tra l'edificato o ai bordi dello stesso con utilizzo di fronti sistemati a verde alberato per i quali è prescritto un progetto di dettaglio con specifiche elaborazioni di inserimento paesaggistico nel contesto.

Tali elementi, unitamente ad altri aspetti riguardanti il trattamento per intonaci, rivestimenti, colore, composizione delle aperture e degli sporti, elementi compositivi del piano terreno ecc. possono essere sottoposti a disciplina specifica con atto regolamentare applicativo delle presenti N.T.A.

Per gli interventi residenziali valgono le seguenti indicazioni di carattere generale:

- in generale privilegiare l'aggregazione compatta dei corpi edilizi;
- nello specifico prevedere corpi edilizi con un basso rapporto area/volume che contribuisca a ridurre le dispersioni termiche;
- prevedere nel disegno delle coperture con matrice semplice (ad esempio falda doppia in linea)
- mantenere il profilo del terreno il più possibile inalterato evitando scavi e riporti;
- integrare preferibilmente i corpi accessori con il disegno del corpo edilizio principale;
- predisporre le morfologie di edifici e le loro relazioni con gli spazi aperti favorendo la possibilità di impiego di energie naturali, attraverso l'uso di sistemi passivi e/o attivi mediante la valutazione, la cura e valorizzazione dei seguenti elementi: irraggiamento, elementi vegetali, venti dominanti, isolamento ed inerzia termica delle coperture, smaltimento delle acque meteoriche, permeabilità dei suoli ecc.

Si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art.58 della L.R. 56/77 s.m.i. in merito all'adozione del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) con D.G.R. n.16-10273 del 16/12/2008 per quanto riguarda le indicazioni definite all'art. 46 delle N.T.A. del P.T.R.

Si applicano le misure di salvaguardia del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) adottato con D.G.R. n.53-11975 del 04/08/2009, in particolare per gli immobili e aree tutelate ai sensi dell'art.134

del Codice (D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i.) per quanto 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.

Valgono le previsioni della D.G.R. 19 gennaio 2010, n. 11-13058 (BUR n. 7 del 18/02/2010) e successivo spostamento dell'entrata in vigore con D.G.R. del 1/03/2010, in cui si è provveduto all'aggiornamento ed adeguamento dell'elenco delle zone sismiche in virtù delle disposizioni dell'O.P.C.M. 3519/2006 per quanto riguarda l'applicazione delle disposizioni sulla progettazione antisismica anche in riferimento delle disposizioni di cui al Decreto Ministero Infrastrutture del 14 gennaio 2008 "nuove norme tecniche per le costruzioni".

ART. 18 - OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI E APERTURA DI STRADE PRIVATE

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà dell'Amministrazione Provinciale, dell'A.N.A.S. ed in particolare alle relative strade provinciali e statali 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. 56/77 non possono essere autorizzate, di norma opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad usi agricoli di tutela ambientale o destinato ad insediamenti produttivi di riordino e di nuovo impianto.

Tali accessi, per essere autorizzati, dovranno preventivamente essere resi pubblici e organicamente inseriti nella rete viabile prevista del P.R.G.

L'autorizzazione ad aprire strade nelle aree urbane è subordinata all'impegno, da parte dei richiedenti, a dotarle di un fondo adeguato, canalizzazione delle acque, illuminazione, mediante stipula di una convenzione che impegna i firmatari ad una manutenzione costante delle attrezzature.

ART. 19 - VINCOLO AI SENSI DELLA L.1089/1939 E 1497/1939

La legge 1497/39 stabilisce che sono di competenza regionale: l'individuazione delle bellezze naturali, la concessione delle autorizzazioni o il nulla osta per le loro modificazioni, aperture di strade o di cave, compilazione degli elenchi di immobili o cose di valore ambientale.

La legge 1089/39 definisce i vincoli sugli edifici storico-artistico.

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi della Legge 1/6/1939 n.1089, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative opere in terreni attigui e stabili vincolati, o ricadenti in aree soggette a vincolo di protezione delle bellezze naturali, a norma della L. 1497/1939 sono sottoposti al preventivo nulla osta del Presidente della Giunta Regionale, a norma del D.P.R. 616/1977, o dalla Soprintendenza ai Monumenti del Piemonte nell'ambito delle rispettive competenze.

ART. 20 - REQUISITI DI ABITABILITA'

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in m 2,70, mentre nei corridoi disimpegni cucine e locali igienici è stabilita in m 2,40.

Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, è ammessa l'altezza minima netta tra soffitto e pavimento pari a m 2,40.

Si richiamano per tutti gli interventi e i disposti di cui agli artt. 5,6,7,8, del D.M. 26 giugno 1975.

I disposti di cui agli artt. 2 e 3 del predetto decreto si applicano nel caso di nuove costruzioni o di interventi di ristrutturazione con aumento delle unità alloggio.

Sono comunque fatte salve le norme di settore a carattere Regionale e Nazionale.

ART. 21 - NORME DI CARATTERE GENERALE RIGUARDANTI I VINCOLI DI ALTEZZA E DI DISTANZA TRA GLI EDIFICI E DI USO DELLE AREE DI PERTINENZA (D.M. 2/4/68 N. 1444)

Ai fini della determinazione dei vincoli di cui al presente articolo, per tutto quanto concerne i limiti di altezza degli edifici e di distanza tra i fabbricati, si osservano le norme degli artt. 8 e 9 del D.M. 2/4/1968 n.1444.

Non sono considerate pareti finestrate quelle in cui siano praticate esclusivamente aperture di bagni, W.C., disimpegno, ripostigli, vani scala ed autorimesse.

Per tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, sulla superficie fondiaria di pertinenza, devono essere riservate superfici per la formazione di parcheggi ai sensi e nella misura di cui all'art. 18 della Legge 765/67 e delle L. 122/89.

Le aree così ottenute devono risultare collegate in modo diretto e facilmente percorribili alla rete viabile di accesso.

Dovendo tali aree consentire la manovra e la sosta temporanea dei veicoli di ogni genere diretti all'edificio di pertinenza, esse devono di norma essere ricavate in aggiunta ad aree o locali destinate al ricovero permanente o notturno degli autoveicoli (autorimesse individuali chiuse o simili), ma possono essere realizzate a quota diversa dal piano di campagna.

Nelle aree destinate agli insediamenti residenziali dovranno inoltre essere riservate, sulla superficie fondiaria di pertinenza, superfici destinate alla formazione di spazi verdi con piantamenti nella misura minima di mq 3 ogni 90 mc di volume edificato fuori terra, con un minimo fisso di mq 60 e dimensione trasversale minima di m. 6, con esclusione delle zone CS e RR, ove risulti irreperibile tale area data la densità delle preesistenze.

Nelle aree destinate agli insediamenti produttivi dovranno inoltre essere riservate superfici destinate alla formazione di spazi verdi con piantamenti di alto fusto nella misura di mq 10 ogni 50 mq di superficie coperta, con un minimo fisso pari al 15% della superficie fondiaria e dimensione trasversale minima di m. 10, nella parte verso strada, ove non diversamente definito in strumento esecutivo.

Le aree destinate a spazi verdi ricavate secondo quanto descritto ai commi precedenti del presente articolo, devono avere forma regolare e fruire di adeguato soleggiamento; esso sono di norma ricavate su terrapieno, salvo che nelle aree di categoria CS e RR, dove sono ammesse soluzioni diverse, nel rispetto dei requisiti funzionali cui dette superfici devono assolvere.

La sistemazione delle aree verdi deve essere precisata mediante progetto allegato alla richiesta di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo per quanto riguarda la posizione, la specie degli alberi ed il trattamento delle superfici (a prato, con bassa vegetazione, parzialmente pavimentate, attrezzate, con arredi per il gioco e la permanenza all'aperto, ecc.).

L'esecuzione delle suddette sistemazioni in modo conforme al progetto è condizione inderogabile per la concessione del certificato di abitabilità.

Qualora le aree da alberare siano raggruppate a rese consortili, esse non debbono distare più di m 200,00 da ciascuno dei fabbricati a cui competono; in questo caso tali aree debbono essere collegate con i fabbricati di competenza con passaggi pedonali che non comportino attraversamento di strade pubbliche ad elevato volume di traffico.

Nell'ambito della sistemazione dell'area di pertinenza, gli eventuali riporti di terreno, se ritenuti necessari in funzione della situazione geomorfologica dei luoghi e qualora vengano raccordati con il piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali o, in assenza, con i terreni limitrofi, dovranno essere mantenuti con pendenze non superiori al 15%.

Per tutti gli interventi di nuovo impianto e di demolizione con ricostruzione, relativi ad immobili aventi spazi pertinenziali a verde privato, costituisce condizione generale per l'insediabilità la previsione di progetto di dettaglio della rete di smaltimento delle acque meteoriche. Fatta salva la eventuale comprovata impossibilità dovuta alla sistemazione edilizia ed infrastrutturale e al contesto ambientale e fatte salve prevalenti esigenze di tutela geologica ed idrogeologica, dovrà essere prevista la realizzazione di adeguata cisterna interrata per la raccolta delle acque meteoriche destinata alla irrigazione e dimensionata con opportuni parametri in rapporto al lotto di proprietà e alle superfici coperte dell'intervento.

Le aree destinate a parcheggio pubblico e privato dovranno prevedere appositi sistemi di tutela del suolo dall'impermeabilizzazione, sia per interventi di nuova realizzazione che di risanamento o manutenzioni straordinarie, attraverso l'impiego di pavimentazioni con sistemi drenanti che prevedano il grado di inerbimento parziale il più elevato possibile oltre che interventi di messa a dimora di essenze arboreo/arbustive locali (es. Tiglio, Olmo, Pioppo, Cipressino ecc.).

Le tipologie insediative dovranno integrarsi con le preesistenze e gli insediamenti presenti sia per le scelte legate agli aspetti di impianto del nucleo, sia agli aspetti architettonici, materici e compositivi degli edifici anche in riferimento ai contenuti del volume "Il recupero degli edifici rurali nella Provincia di Asti" a cura della Provincia di Asti e della Regione Piemonte.

Le aree verdi pubbliche e private dovranno essere concepite per svolgere la funzione di connessione ecologica tra l'ambito rurale e le formazioni naturali lungo il reticolo idrografico. La realizzazione del costruito, quali recinzioni e opere a servizio, dovrà evitare di costituire barriera ad eventuali percorsi naturali presenti.

In tutti gli interventi dovranno essere determinati i requisiti acustici passivi degli edifici residenziali (esistenti e di nuova edificazione) in accordo con la normativa vigente di settore.

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

Almeno il 10% delle superficie destinata a servizi generali di comparto sarà destinato a verde permeabile e almeno il 10% della superficie d'intervento sarà 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 fatte salve previsioni di dettaglio nell'ambito del S.U.E.; per una quota non superiore ad 1/2 della superficie destinata a verde, tale sistemazione può assolvere la dotazione di standard.

ART. 22 - DEROGHE

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

E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree agricole unicamente per impianti pubblici.

I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art.3 della Legge 21 Dicembre 1955 n.1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, subordinatamente al prescritto nulla osta Regionale.

I Permessi di Costruzione di cui al presente comma, rilasciate a soggetti diversi dagli Enti Pubblici sono subordinate alla stipulazione di una Convenzione o al rilascio di un atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 49, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. con cui sia garantito il mantenimento della destinazione d'uso che ha costituito il presupposto dell'esercizio alla deroga, per il tempo che risulterà congruo in relazione all'interesse pubblico e al tipo di destinazione.

Ai fini dell'applicazione dell'istituto alla deroga, valgono i disposti della Circolare P.R.G. 30/12/1991 n.21/URE.

ART. 23 - NORMA TRANSITORIA

Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e dal regolamento edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescritto dal presente P.R.G. o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito nella normativa e nelle tavole allegate, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in vigore in materia di salvaguardia.

Le modificazioni alle L.R. 56/77 che intercorressero nel periodo di validità del P.R.G. possono comportare adeguamenti delle presenti norme senza modificazione di tutta la parte del Piano non coinvolta dalla nuova legislazione.

ART. 24 - DOCUMENTI NECESSARI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O ALTRO TITOLO ABILITATIVO

La documentazione richiesta per il rilascio del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo nonché le modalità da seguire sono quelle di cui ai punti seguenti:

1) Il proprietario o l'avente titolo deve presentare domanda di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo indirizzata al Sindaco specificando:

a) generalità, dati anagrafici e domicilio

b) titolo in base al quale presenta domanda

c) generalità e domicilio del tecnico progettista, del tecnico direttore dei lavori e del costruttore (le generalità del direttore dei lavori e del costruttore possono essere indicate successivamente, ma sempre prima dell'inizio dei lavori).

d) la sommaria descrizione e l'esatta ubicazione dell'opera da eseguire.

e) le attrezzature tecniche esistenti o previste: viabilità ed accesso, approvvigionamento acqua potabile ed energia elettrica, smaltimento acque nere e bianche.

f) gli estremi di eventuali servitù o vincoli esistenti sulla proprietà.

2) Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

a) per movimenti di terra

1) titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;

2) estratto di mappa della località atto ad individuare l'esatta posizione dell'area;

3) planimetria e sezioni atti ad individuare le opere da eseguirsi in scala idonea all'importanza ed al carattere delle opere stesse;

b) per abbattimento di alberi ad alto fusto

- 1) titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;
- 2) estratto di mappa;
- 3) planimetria 1:500 del rilevamento dell'area con indicazione della attuale sistemazione a verde degli alberi esistenti e di quelli che si intende abbattere;
- 4) documentazione fotografica;

c) per demolizioni

- 1) breve relazione illustrativa;
- 2) titolo di proprietà o di disponibilità dell'immobile da demolire;
- 3) estratto di mappa, atto ad individuare l'esatta ubicazione dell'area in cui sorge l'opera;
- 4) piante in scala non inferiore all'1:200
- 5) documentazione fotografica atta ad illustrare la costruzione e l'ambiente circostante; servitù e vincoli eventuali interessanti la località e l'edificio.

d) per interventi di manutenzione straordinaria

- 1) breve relazione delle opere da eseguire. Detta relazione può essere esposta nella stessa domanda di autorizzazione;
- 2) titolo di proprietà o di disponibilità dell'edificio;
- 3) disegni e/o fotografie atti ad individuare dettagliatamente tutte le opere previste e la sistemazione finale risultante;
- 4) nel caso di restauro di parti esterne, fotografie atte ad illustrare la costruzione e l'ambiente circostante;
- 5) rilievo delle parti interessate in scala 1:100 con eventuali particolari 1:2

e) per restauri, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, ampliamenti e nuove costruzioni

- 1) breve relazione illustrativa;
- 2) titolo di proprietà o di disponibilità dell'area o dell'edificio;
- 3) estratto del piano regolatore generale riguardante la zona in cui trovasi la proprietà del richiedente;
- 4) estratto di mappa della località in scala catastale, esteso ad una zona di almeno 100,00 m circostante la proprietà del richiedente, con indicazione:
 - dell'orientamento;
 - dei fogli e numeri di mappa;
 - degli spazi pubblici esistenti;
 - delle costruzioni esistenti;
 - della costruzione progettata ed interessata al progetto di tinteggiatura con colore facilmente distinguibile da altre;
 - degli immobili o parti di immobili da demolire, tinteggiati in colore giallo;
- 5) planimetria generale della scala 1:500 con quote planimetriche e altimetriche, che indichi:
 - le distanze dell'edificio in oggetto dai confini di proprietà, dalle costruzioni finitime e degli spazi pubblici;
 - la larghezza degli spazi pubblici e di quelli privati ad uso pubblico, limitrofi e circostanti;
 - le ampiezze degli spazi liberi;
 - le altezze degli edifici esistenti nell'immediato intorno della proprietà interessata (da indicare con la semplice numerazione dei piani fuori terra se trattasi di abitazioni con camere di altezza normale; da precisare dopo rilevamento altimetrico se trattasi di costruzioni di altro tipo)
 - la sistemazione delle aree a parcheggio e a verde (per queste ultime occorre indicare la sistemazione dei prati, il numero e l'essenza degli alberi piantati, l'eventuale età di quelli trapiantati);
- 6) piante quotate in scala 1:100 di tutti i piani (ad esempio sotterraneo, piano terreno, primo piano, piano tipo, tetto);
- 7) sezioni quotate in scala 1:100 in numero sufficiente per la comprensione del progetto;
- 8) disegni di tutti i fronti del fabbricato in scala 1:100 con indicazione delle strutture terminali, delle quote riferite ai piani stradali e quanto altro occorra per illustrare i rapporti altimetrici ed

i caratteri architettonici dell'edificio rispetto alle costruzioni confinanti ed all'ambiente circostante (vedi normativa di area)

9) particolari in scala adeguata delle facciate, con indicazioni dei materiali e dei colori che si impiegano;

10) indicazione del punto o dei punti di allacciamento della fognatura interna con i collettori esterni; in assenza di questi, indicazione di come si intendono smaltire le acque luride e posizione delle opere relative;

11) tabelle con i computi delle superfici relative al lotto, alle aree coperte e libere, della cubatura costruibile e costruita, delle aree di parcheggio e di quelle a verde privato, di quant'altro occorre per giudicare la rispondenza del progetto al presente regolamento.

f) per le recinzioni

1) titolo di proprietà o disponibilità dell'area;

2) un estratto di mappa relativo all'area interessata;

3) un prospetto e una sezione quotata in scala non inferiore a 1:200;

4) particolari in scala 1:10 o 1:20, con indicazioni dei materiali.

g) per la collocazione di tende, insegne, ecc.

1) breve relazione delle opere da eseguire;

2) titolo di proprietà o disponibilità dell'area od edificio

3) disegni e fotografie atti ad individuare lo stato attuale delle opere;

4) prospetti e sezioni delle opere da eseguire in scala 1:20

h) per interventi riguardanti fognature, acquedotti, ecc.

1) titolo di proprietà, o altri documenti idonei a comprovare il legittimo interesse dei richiedenti all'esecuzione dell'opera;

2) breve relazione illustrativa;

3) planimetria generale in scala catastale della località con indicazione dell'opera;

4) disegni in scala 1:500 dell'opera;

5) sezioni trasversali e altri particolari in scala non inferiore a 1:20.

i) per apertura di strade private

1) titolo di proprietà, o altri documenti idonei a comprovare il legittimo interesse dei richiedenti all'esecuzione dell'opera;

2) breve relazione illustrativa;

3) planimetria generale in scala catastale della località con indicazione dell'opera;

4) disegni in scala 1:500 dell'opera;

5) planimetria quotata della località in scala non inferiore a 1/100, con l'indicazione degli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti e della strada di progetto;

6) progetto planimetrico della strada in scala 1:100 o 1:100 con sezioni longitudinali e trasversali nelle scale idonee ed una chiara illustrazione delle opere che si intendono eseguire;

7) progetto delle eventuali opere d'arte in scala 1:100 oppure 1:200.

Tutta la documentazione deve essere presentata in triplice copia.

Le copie dei disegni devono essere debitamente firmate e timbrate dal progettista.

Tutti i progetti di opere che interessano immobili di particolare pregio artistico o storico o che dovessero sorgere in zone di particolare valore ambientale o paesaggistico anche non vincolanti ai sensi delle leggi vigenti, il Sindaco può richiedere il preventivo parere della sovrintendenza ai monumenti di competenza territoriale.

In ogni caso l'Amministrazione può richiedere documentazione suppletiva per giungere ad una chiara comprensione ed individuazione dell'intervento previsto.

Valgono le indicazioni e le prescrizioni delle normative sovraordinate vigenti al momento delle richieste di esecuzione degli interventi per quanto riguarda la disciplina e la definizione dei titoli abilitativi e le relative documentazioni richieste (T.U. D.P.R. 380/2001 e s.m.i. – L.R. 56/77 e s.m.i. ecc.).

Art. 25 - LE VERANDE

Nelle parti degli edifici non compresi nelle aree di conservazione AA, CS, RR e ACS e non individuati come edifici tipici ed emergenti nelle zone agricole che non prospettano vie e piazze pubbliche né altri simili spazi, è ammessa l'installazione di verande a semplice protezione degli agenti atmosferici e per il miglior godimento del balcone in quanto tale, senza che l'opera produca incremento della superficie utile, né del volume.

La necessaria preventiva autorizzazione del Sindaco è rilasciata in presenza dei seguenti requisiti:

- le verande devono essere mobili, senza alcuna parte fissa ed inamovibile dalla struttura del balcone, sul quale vengono appoggiate e collocate;

- la qualità dell'infisso deve essere esteticamente omogenea ed uniforme per tutti i piani dell'edificio anche se le verande vengono realizzate in tempi diversi; all'uopo deve essere presentato un progetto relativo al prospetto interessato dell'edificio, di modo che tutte le chiusure rispondano ad una soluzione architettonica ordinata ed unitaria;

- il materiale di supporto dei vetri deve essere in ferro o in alluminio verniciato; il parere della Commissione Edilizia deve fare specifico riferimento alla congruità estetica del manufatto con l'ambiente circostante e con l'architettura dell'edificio; in ogni caso, per tali motivazioni estetiche, la C.E. potrà richiedere prescrizioni sui materiali, sulle forme e dimensioni dell'opera, sul suo coordinamento con il resto del fronte o negare l'esecuzione dell'intervento.

- la superficie di pavimento da chiudere non può essere superiore a nove metri quadrati per unità immobiliare;

- la superficie finestrata di ciascun locale interno che si apre sulla veranda non può essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso, e la superficie finestrata della veranda, apribile verso l'esterno, non può essere inferiore ad 1/8 della somma delle superfici del pavimento della veranda e di tutti i locali adiacenti sulla medesima;

- le cucine e i locali con posto di cottura o focolare che si aprono sulle verande devono essere muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno e devono comunque essere garantite le condizioni di cui alla norma UNI CIG;

- i servizi igienici che si aprono sulla veranda devono essere muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno; non vi possono essere installati apparecchi a fiamma libera;

- non devono essere eliminati i vani di passata interposti tra le verande ed i locali interni che su esse si affacciano;

- non devono essere installati nella veranda corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata;

- qualora siano presenti all'interno della veranda tubi di distribuzione del gas a monte del misuratore, oppure misuratori, la veranda va resa direttamente e permanentemente comunicante con l'esterno mediante un'apertura, priva di vetro, situata nella parte superiore, avente superficie non inferiore a 1/30 della superficie del pavimento della veranda, con un minimo di mq 0,20; tubazioni e misuratore potranno anche essere collocati in un settore della veranda separato dalla restante parte con apposita parete divisoria purché esso sia ventilato con le stesse modalità di cui sopra e reso accessibile per l'ispezione.

Nelle parti degli edifici, non compresi nelle aree di conservazione AA e ACS, che prospettano vie, piazze pubbliche ed altri simili spazi, è ammessa, nel caso di interventi di nuova edificazione e di interventi sul patrimonio edilizio esistente, caratterizzati da unitarietà di progettazione e di esecuzione ed interessanti l'intera facciata, l'installazione di verande aventi i requisiti di cui al comma 2 che precede.

Nel caso in cui l'intervento di cui al precedente comma 3 sia di nuova edificazione, le verande previste rientreranno nel computo del volume della costruzione.

Le verande da realizzare ai sensi del precedente comma 3 previste in sede di intervento sul patrimonio edilizio esistente, non producono incremento della superficie utile né del volume.

COMUNE DI CALAMANDRANA

ALLEGATO CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO

INDICE

Articolo 1 - Definizioni	68
Articolo 2 - Applicazione della legge n.241/90.....	68
Articolo 3 - Dichiarazioni di inizio attività relative agli esercizi di vicinato	69
Articolo 4 - Procedimenti di correlazione per gli esercizi di vicinato	70
Articolo 5- Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruire.....	71
Articolo 6 - Autorizzazioni per medie strutture di vendita	71
Articolo 7 - Documentazione necessaria per l'istanza di autorizzazione per media struttura di vendita	73
Articolo 8 - Procedimenti di correlazione per le medie strutture di vendita	74
Articolo 9 - Autorizzazioni per grandi strutture di vendita	75
Articolo 10 - Strumenti urbanistici particolareggiati	75
Articolo 11 - Disposizioni comuni.....	75
Articolo 12 - Procedure interne.....	76
Articolo 13 - Sportello Unico per le Attività Produttive	76
Articolo 14 - Forme particolari di commercio	76
Articolo 15 - Subingresso e cessazione dell'attività negli esercizi di vendita al dettaglio	76
Articolo 16 - Proroghe	77
Articolo 17 - Superfici di vendita annesse alle attività produttive	77
Articolo 18 – Norme finali	77

PARTE I - PREMESSA

Articolo 1 - Definizioni

1. Agli effetti delle presenti norme, per "**D.Lgs. 114/98**" si intende il Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n.114, Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n.59; per "**Legge regionale**" la legge della Regione Piemonte del 12 novembre 1999, n.28, Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n.114; per "**Indirizzi Regionali**" la Delibera del Consiglio Regionale del 29 ottobre 1999, n.563 -13414, modificata e integrata dalla Delibera del Consiglio Regionale del 23 dicembre 2003, n.347 - 42514, modificata e integrata dalla Delibera del Consiglio Regionale del 24 marzo 2006, n.59 - 10831, "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa", in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n.114; per "**Criteri**" i criteri relativi all'adeguamento degli strumenti urbanistici generali ed attuativi; per "**Norme**" le presenti norme per le procedure di rilascio delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e per le dichiarazioni di inizio attività degli esercizi di vicinato.

Articolo 2 - Applicazione della legge n.241/90

1. A seguito della presentazione delle dichiarazioni di inizio attività relative agli esercizi di vicinato oppure delle domande di autorizzazione relative alle medie strutture di vendita, per l'apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita e la modifica o l'aggiunta di settore merceologico, sarà comunicata al soggetto interessato, da parte del Responsabile del Procedimento, quanto segue ai sensi della legge 7 agosto 1990, n.241 e s.m.i.:
 - a. Ufficio competente alla gestione della pratica;
 - b. La data di presentazione della istanza;
 - c. Oggetto del procedimento;
 - d. Persona Responsabile del Procedimento;
 - e. La data entro la quale deve concludersi il procedimento e i rimedi esperibili in caso di inerzia dell'amministrazione;
 - f. Ufficio presso il quale si può prendere visione degli atti del procedimento.
2. Nel caso di dichiarazioni di inizio attività relative agli esercizi di vicinato, la comunicazione di cui al comma precedente dovrà contenere anche l'indicazione che, decorsi almeno 30 giorni dalla data di presentazione della dichiarazione medesima, l'interessato dovrà dare comunicazione all'amministrazione comunale dell'effettivo inizio della attività contestualmente all'inizio dell'attività stessa.
3. La decorrenza dei termini previsti dal D. Lgs. 114/98 avviene dalla data di ricevimento della dichiarazione o domanda del soggetto interessato, a condizione che le stesse siano regolarmente formulate e complete di tutti i dati, le notizie ed i documenti previsti dalla normativa vigente al momento dell'inoltro al Comune.
4. Qualora la dichiarazione di inizio attività oppure la domanda risultino irregolari od incomplete, il Responsabile del Procedimento ne dà notizia al soggetto interessato entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento, indicando le cause dell'irregolarità o dell'incompletezza. Nel caso d'irregolarità, il Responsabile del Procedimento archivia la pratica. Nel caso di incompletezza, il termine decorre nuovamente e per intero dalla data di ricevimento di tutti gli elementi oppure dei documenti mancanti.
5. I termini di cui al precedente comma possono essere interrotti una sola volta dal Comune, con atto del Responsabile del Procedimento, inviato a mezzo di nota raccomandata con avviso di ricevimento, esclusivamente per la richiesta all'interessato di elementi integrativi o di giudizio che non siano già nella disponibilità del Comune e che il Comune stesso non possa acquisire autonomamente. Gli elementi integrativi richiesti devono risultare prescritti dalla normativa in vigore.

6. Nel caso di richiesta di elementi integrativi, i termini di cui al precedente comma 2 iniziano a decorrere nuovamente e per intero dalla data di ricevimento, da parte del Comune, di tutti gli elementi oppure documenti richiesti. Eventuali richieste di nuovi elementi integrativi successive alla prima, non interrompono i termini di cui al precedente comma 2.
7. Le integrazioni di cui al precedente comma dovranno pervenire ai competenti Uffici comunali entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta a pena dell'archiviazione della pratica.

Articolo 3 - Dichiarazioni di inizio attività relative agli esercizi di vicinato

1. Chi intende aprire, trasferire di sede, variare la superficie di vendita, modificare od aggiungere il
2. 3. Nella dichiarazione di inizio attività devono essere dichiarati a pena di inammissibilità:
 - l'ubicazione dell'esercizio;
 - il settore o i settori merceologici;
 - la superficie di vendita dell'esercizio;
 - il possesso dei requisiti morali previsti dall'art. 5 del D. Lgs.114/98;
 - il possesso dei requisiti professionali nel caso di settore merceologico alimentare o misto, previsti dall'art. 5 del D. Lgs. 114/98;
 - di rispettare al momento dell'attivazione dell'esercizio i regolamenti, le norme urbanistiche e le destinazioni d'uso.
4. In caso di società, il possesso dei requisiti professionali è richiesto al legale rappresentante oppure ad altra persona specificamente preposta all'attività commerciale, a seguito della compilazione dell'allegato B del modello "COM1" approvato con Deliberazione della Giunta regionale 1 marzo 2000, n.43-29533 e s.m.i..
5. Alla dichiarazione di inizio attività, redatta sul modello "COM1", solo nel caso in cui non sia presentata contestuale istanza per interventi edilizi, deve essere allegata:
 - Estratto del P.R.G.C. da cui risulti l'immobile in cui è ubicato l'esercizio commerciale oggetto della dichiarazione di inizio attività;
 - Planimetria dei locali in scala 1:100, redatta da un professionista abilitato, da cui risulti la superficie destinata alla vendita e la superficie destinata ad altri usi;
6. Se la dichiarazione di inizio attività è regolare e completa, il Responsabile del Procedimento provvede d'ufficio a verificare:
 - il possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 5 del D. Lgs.114/98;
 - il rispetto delle prescrizioni contenute nei regolamenti locali di polizia urbana, annonaria ed igienico sanitaria, e delle previsioni stabilite dai vigenti strumenti urbanistici, per i locali oggetto della dichiarazione di inizio attività;
 - il rispetto delle prescrizioni contenute nella presente normativa.
 - la veridicità di quanto dichiarato nella dichiarazione di inizio attività e nella documentazione allegata relativamente a: ubicazione dell'esercizio, superficie di vendita, standard a parcheggio in conformità alla normativa in vigore.
7. I competenti Uffici comunali interessati devono fornire motivata risposta al Responsabile del Procedimento entro e non oltre 20 (venti) giorni dalla richiesta di informazioni formulata da quest'ultimo.
8. Il Responsabile del Procedimento, entro i termini di cui all'art. 7, comma 1 del D. Lgs. 114/98, nel caso di accertata carenza delle condizioni, modalità e fatti legittimanti, adotta motivati provvedimenti di divieto di inizio dell'attività e di rimozione dei suoi effetti, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro il termine di 30 (trenta) giorni.
9. Il Responsabile del Procedimento, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della

comunicazione di inizio effettivo dell'attività, in caso di accertata carenza delle condizioni, modalità e fatti legittimanti, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione dei suoi effetti, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro il termine di 30 (trenta) giorni.

10. Il responsabile del Procedimento prima della formale adozione del provvedimento negativo, comunica al soggetto interessato i motivi che ostano all'accoglimento della dichiarazione di inizio di attività, dandogli il termine di 10 (dieci) giorni dal ricevimento della comunicazione per presentare per iscritto le sue osservazioni, eventualmente corredate da documenti. La comunicazione del Responsabile del Procedimento interrompe i termini per concludere il procedimento che iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dalla scadenza del termine indicato nella comunicazione stessa. Dell'eventuale mancato accoglimento di tali osservazioni è data ragione nella motivazione del provvedimento finale.

Articolo 4 - Procedimenti di correlazione per gli esercizi di vicinato

1. Il procedimento relativo alla dichiarazione di inizio attività di cui all'articolo 7 del D. Lgs. 114/98 non è obbligatorio che sia conte stuale a quelli abilitativi di carattere urbanistico - edilizio.
2. Nel caso in cui l'apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita, la modifica o l'aggiunta di un settore merceologico di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, comporti la realizzazione di opere edilizie soggette a D.I.A. (denuncia di inizio attività), alla dichiarazione di inizio attività di cui all'articolo 7 del D. Lgs. 114/98 va allegata, oltre a quanto indicato nel comma 5 dell'articolo 3 delle presenti Norme, copia della relazione tecnica asseverata prevista dall'articolo 23, comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i..
3. Nel caso in cui le opere edilizie interessate dalla D.I.A. (denuncia di inizio attività), comportino la realizzazione di locali con una superficie lorda di calpestio a destinazione commerciale superiore a 150 mq, l'Ufficio Tecnico - Edilizia privata - richiede all'Ufficio Commercio parere circa la fattibilità del rilascio di autorizzazioni per media struttura di vendita per i locali in oggetto, da esprimersi entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta formulata dall'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata.
4. Se il parere espresso dall'Ufficio Commercio circa la fattibilità del rilascio di autorizzazioni per media struttura di vendita per i locali in oggetto risulta essere positivo, l'Ufficio Tecnico-Edilizia Privata esprime parere negativo alla effettuazione delle opere edilizie interessate dalla D.I.A. (denuncia di inizio attività), comunicando all'interessato di seguire la procedura di cui al successivo articolo 6, salvo che lo stesso non sottoscriva un atto di impegno unilaterale d'obbligo con il quale dichiara che intende attivare solamente un esercizio di vicinato per le dimensioni di vendita consentite dalle norme in vigore.
5. Se il parere espresso dall'Ufficio Commercio circa la fattibilità del rilascio di autorizzazioni per media struttura di vendita per i locali in oggetto risulta essere negativo, l'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata comunica all'interessato il suddetto parere, attivando nel contempo le procedure per il prosieguo della pratica edilizia.

Articolo 5- Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruire.

1. I permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, nel rispetto di quanto previsto dalla legge regionale 56/77 e s.m.i., seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali secondo quanto indicato dal D. Lgs. 114/98, e di quanto stabilito nell'Allegato alla Delibera della giunta Regionale del 31 gennaio 2005, n.64 - 14903, punto 4.
2. I permessi a costruire relativi alle grandi strutture di vendita devono essere rilasciate nel rispetto delle procedure e dei tempi previsti dall'articolo 26, commi da 6 a 11, della legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 e s.m. ed i., e di quanto stabilito nell'Allegato alla Delibera della giunta Regionale del 31 gennaio 2005, n.64 - 14903, punto 4.

Articolo 6 - Autorizzazioni per medie strutture di vendita

1. Chi intende aprire, trasferire di sede, ampliare o ridurre la superficie di vendita, modificare oppure aggiungere il settore merceologico di un esercizio di cui all'art. 8 del D. Lgs. 114/98 (c.d. "media struttura di vendita"), deve presentare al Comune apposita domanda utilizzando il modello "COM2" approvato con Deliberazione della Giunta regionale 1 marzo 2000, n.43-29533.
2. Chi intende aprire, trasferire di sede, ampliare o ridurre la superficie di vendita, modificare oppure aggiungere il settore merceologico, variare il numero di esercizi di un esercizio di cui all'art. 4 del D.Lgs. 114/98 (c.d. "centro commerciale"), deve presentare al Comune apposita domanda utilizzando i modelli "COM4", "COM4a" e "COM4b" approvati con Deliberazione della Giunta regionale 1 marzo 2000, n.43-29533.
3. Per quanto riguarda l'avvio del procedimento e la nota informativa relativa al risultato della verifica circa la regolarità e la completezza della domanda, si fa riferimento all'art. 2 della presente normativa.
4. Nella domanda devono essere dichiarati a pena di inammissibilità:
 - l'ubicazione dell'esercizio;
 - il settore o i settori merceologici;
 - la superficie di vendita dell'esercizio;
 - la superficie complessiva dell'esercizio;
 - il possesso dei requisiti morali previsti dall'art. 5 del D.Lgs.114/98;
 - il possesso dei requisiti professionali nel caso di settore merceologico alimentare o misto, previsti dall'art. 5 del D. Lgs. 114/98.
5. In caso di società, salvo quanto previsto dal comma successivo, il possesso dei requisiti professionali è richiesto al legale rappresentante o ad altra persona specificamente preposta all'attività commerciale, a seguito della compilazione dell'allegato B del modello "COM2" approvato con Deliberazione della Giunta regionale 1 marzo 2000, n.43-29533 e s.m.i..
6. Nel caso in cui la domanda presentata riguardi un centro commerciale, identificato ai sensi dell'art. 6 degli Indirizzi regionali, il soggetto richiedente può essere un promotore che, ai soli fini della presentazione della domanda stessa, può non dichiarare il possesso dei requisiti professionali, ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. 114/98. Prima del rilascio dell'autorizzazione, è possibile sostituire il soggetto promotore richiedente con altro o altri da lui indicati, che possiedano i necessari requisiti, senza che questo costituisca subingresso.
7. La domanda di autorizzazione deve essere sottoscritta dal richiedente a pena di nullità.

La sottoscrizione non è soggetta ad autenticazione nel caso in cui sia apposta in presenza del dipendente addetto all'istruttoria, ovvero nel caso in cui l'istanza sia presentata unitamente a copia fotostatica, ancorché non autenticata, del documento di identità del sottoscrittore.
8. All'istanza di autorizzazione deve essere allegata la documentazione comprovante la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed ai presenti atti di adeguamento adottati dal Comune, ai sensi dell'art. 4 della Legge regionale.
9. La domanda deve essere altresì corredata, ai sensi del disposto dell'art. 26, comma 6 e seguenti della legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 e s.m.i., della documentazione necessaria per il rilascio del permesso a costruire, qualora l'immobile sia oggetto di intervento edilizio, così come specificato dal successivo art. 8 delle presenti Norme.
10. Se la domanda è regolare e completa, il Responsabile del Procedimento provvede d'ufficio a verificare:
 - a) il rispetto delle prescrizioni contenute nei regolamenti locali di polizia urbana, annonaria ed igienico sanitaria, e delle previsioni stabilite dai vigenti strumenti urbanistici, per i locali oggetto della dichiarazione di inizio attività;
 - b) il rispetto delle prescrizioni contenute nella presente normativa.
 - c) la veridicità di quanto dichiarato nella dichiarazione di inizio attività e nella documentazione allegata relativamente a: ubicazione dell'esercizio, superficie di vendita, standard a parcheggio in conformità alla normativa in vigore.

11. L'accertamento delle condizioni di cui alle lettere b), c) e d) può essere effettuato anche a mezzo di Conferenza dei Servizi da convocare da parte del Responsabile del Procedimento.
12. I competenti Uffici comunali interessati devono fornire motivata risposta al Responsabile del Procedimento entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla richiesta di informazioni formulata da quest'ultimo.
13. Il Responsabile del Procedimento, al termine della fase istruttoria, rilascia l'autorizzazione amministrativa oppure, entro il termine tassativo di 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento dell'istanza, notifica il motivato provvedimento di diniego al soggetto interessato.
14. Il responsabile del Procedimento prima della formale adozione del provvedimento negativo, comunica al soggetto interessato i motivi che ostano al rilascio dell'autorizzazione amministrativa, dandogli il termine di 10 (dieci) giorni dal ricevimento della comunicazione per presentare per iscritto le sue osservazioni, eventualmente corredate da documenti. La comunicazione del Responsabile del Procedimento interrompe i termini per concludere il procedimento che iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dalla scadenza del termine indicato nella comunicazione stessa. Dell'eventuale mancato accoglimento di tali osservazioni è data ragione nella motivazione del provvedimento finale.
15. Le autorizzazioni per i centri commerciali di medie dimensioni sono rilasciate una per il centro commerciale e una per ciascuno degli esercizi commerciali che compongono il centro stesso, verificati i requisiti di cui all'art. 5 del D. Lgs. 114/98.

Articolo 7 - Documentazione necessaria per l'istanza di autorizzazione per media struttura di vendita

1. Alla domanda di autorizzazione per media struttura di vendita da presentare al Comune, deve essere allegata la seguente documentazione:
 - a) Relazione, corredata di adeguata cartografia dell'iniziativa, contenente: descrizione delle caratteristiche dell'esercizio, con riferimento all'art. 8 degli Indirizzi regionali, oppure del centro commerciale, con riferimento agli artt. 6 e 8 degli Indirizzi regionali;
 - descrizione dell'offerta commerciale dell'esercizio oppure del centro commerciale, con riferimento all'art. 7 degli Indirizzi regionali;
 - descrizione e rappresentazione cartografica della zona di insediamento dell'esercizio, oppure del centro commerciale, con evidenziato il rispetto dei parametri e la congruenza alla programmazione prevista dai presenti Criteri, adottate ai sensi dell'art. 4 della Legge regionale;
 - verifica del rispetto della tabella di compatibilità territoriale allo sviluppo, così come definita all'art. 13 dei Criteri;
 - eventuali informazioni relative alla sussistenza di un progetto di qualificazione urbana oppure di rivitalizzazione delle realtà minori, adottato dal Comune ai sensi degli artt. 18 e 19 degli Indirizzi regionali;
 - eventuali dichiarazioni circa la sussistenza del titolo di priorità, ai sensi dell'art. 21 degli Indirizzi regionali;
 - b) Relazione tecnico-progettuale contenente:
 - descrizione del progetto relativo all'intervento con indicazioni grafiche diversificate per la superficie lorda di calpestio, per le superfici destinate alla vendita, per i magazzini e/o i depositi, nonché per le superfici destinate ad altre attività non commerciali connesse con l'insediamento;
 - superficie territoriale dell'ambito d'intervento;
 - dimensioni del lotto di pertinenza dell'insediamento;
 - descrizione dettagliata del computo del fabbisogno totale minimo di parcheggi e degli standard relativi alla dotazione di parcheggi pubblici, da effettuarsi in relazione alla tipologia della struttura distributiva e della superficie di vendita richiesta nonché nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 18 dei Criteri;
 - tavola progettuale di inquadramento generale comprendente la dislocazione dettagliata del suddetto fabbisogno di parcheggi, in scala non inferiore a 1:500;

- c) Progetto dell'intervento, firmato da un professionista abilitato alla progettazione, costituito dalla planimetria dell'area in scala non inferiore a 1:500, contenente la rappresentazione di fatto e di progetto la quale deve rispettare i criteri di programmazione urbanistica di cui alla normativa in vigore, nonché da piante, prospetti e sezioni del fabbricato in numero adeguato ed in scala 1:100 o, comunque, nella scala prescritta dal regolamento edilizio comunale.

Il succitato progetto dell'intervento deve essere redatto in conformità alle disposizioni regolamentari relative al rilascio dei permessi di costruire comunali ed alle norme contenute negli Indirizzi regionali, nonché deve indicare e quantificare opportunamente:

- il fabbisogno totale dei posti auto, la relativa superficie complessiva, la dislocazione ed organizzazione spaziale di detti posti auto; il tutto nel rispetto del vigente quadro normativo in materia;
 - il fabbisogno di servizi pubblici;
 - la superficie complessiva, la dislocazione e la relativa organizzazione spaziale delle aree da destinare a verde pubblico nel rispetto dell'art. 21 della legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 e s.m.i.;
 - le opere di urbanizzazione presenti e previste;
 - il fabbisogno complessivo delle autorimesse e dei parcheggi privati ai sensi della legge 24 marzo 1989, n.122 e s.m.i., le aree per il carico e lo scarico delle merci, nonché la loro dislocazione e relativa organizzazione spaziale;
 - la dislocazione e l'organizzazione spaziale, nell'ambito degli edifici:
 - della superficie di vendita;
 - della superficie da destinare: a magazzino e/o deposito, a zone di lavorazione, a servizi (igienici, tecnologici, spogliatoi, ecc.), a gallerie pedonali di accesso ai punti vendita, a zone di deposito di carrelli, ad ogni altra attività diversa connessa all'insediamento commerciale;
 - dei collegamenti con la viabilità, degli accessi e dei percorsi veicolari e pedonali;
- d) Relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri la conformità delle opere in progetto alle prescrizioni sia del vigente quadro normativo in materia sia del piano urbanistico ed edilizio adottato dal Comune;
- e) Ogni altro documento, anche in forma di autocertificazione, relativo ad autorizzazioni, licenze, permessi di costruire, nulla osta, pareri, intese, atti di assenso già in possesso del richiedente, riferito all'iniziativa per la quale si propone istanza al Comune.

2. Tutta la documentazione di cui al precedente punto 1) va presentata al Comune in triplice copia.

Articolo 8 - Procedimenti di correlazione per le medie strutture di vendita

1. Il rilascio della autorizzazione all'apertura, al trasferimento di sede, alla variazione della superficie di vendita, alla modifica o all'aggiunta di un settore merceologico di una media struttura di vendita, conforme alla normativa urbanistica comunale, è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico - edilizio.

2. Nel caso in cui l'apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita, la modifica o l'aggiunta di un settore merceologico di una media struttura di vendita, conforme alla normativa urbanistica comunale, comporti la realizzazione di opere edilizie soggette a D.I.A. (denuncia di inizio attività), alla richiesta di autorizzazione commerciale di cui all'articolo 8 del D. Lgs. 114/98 va allegata, oltre a quanto indicato nell'articolo 7, comma 1, delle presenti Norme, copia della relazione tecnica asseverata prevista dal DPR 380/2001.

3. Qualora le opere edilizie dirette alla realizzazione di quanto previsto al comma precedente siano soggette alla facoltà di denuncia di inizio attività (D.I.A.) in base alla vigente legislazione, concernente le opere interne, la D.I.A. deve essere presentata contestualmente all'istanza di autorizzazione commerciale, allegando alla D.I.A. copia dell'istanza stessa e i lavori possono essere iniziati solo una volta ottenuto l'assenso di natura

commerciale.

4. Qualora sia necessaria la realizzazione di opere edilizie oppure si attivino procedure soggette a permesso a costruire, contestualmente alla richiesta di autorizzazione ai sensi dell'articolo 8 del D.Lgs. 114/98 va presentata istanza di permesso a costruire.

5. La documentazione andrà prodotta e allegata alle rispettive istanze nel numero di copie richieste dalle specifiche normative comunali in vigore, allegando alla istanza di permesso a costruire copia della richiesta di autorizzazione commerciale e viceversa.

6. La conclusione del procedimento di rilascio dei permessi di natura urbanistico - edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 del D. Lgs. 114/98.

Articolo 9 - Autorizzazioni per grandi strutture di vendita

1. In relazione alle disposizioni concernenti il procedimento per il rilascio delle autorizzazioni per le grandi strutture di vendita, approvate con Deliberazione della Giunta regionale 1 marzo 2000, n.43-19533, le medesime s'intendono qui richiamate per far parte integrante e sostanziale del presente atto.

2. In caso di centri commerciali di grande dimensione, il comune provvede al rilascio della autorizzazione, sulla base della deliberazione della conferenza di servizi, entro il 30° giorno dalla data della deliberazione medesima. Le autorizzazioni sono rilasciate una per il centro commerciale e una per ciascuno degli esercizi commerciali che compongono il centro stesso, verificati i requisiti di cui all'art. 5 del D.Lgs. 114/98.

Articolo 10 - Strumenti urbanistici particolareggiati

1. Nel caso in cui l'intervento edilizio a destinazione commerciale necessiti di preventivo Strumento Urbanistico Esecutivo (P.P., P.E.E.P., P. di R., P.E.C., P.I.R.U., ecc.), oltre alla documentazione richiesta per l'esame dello stesso, è necessario presentare da parte dell'interessato una relazione che dimostri la compatibilità delle tipologie distributive previste rispetto alla specifica programmazione comunale e regionale.

2. La richiesta di autorizzazione per l'apertura di medie o grandi strutture di vendita previste dai suddetti Strumenti Urbanistici Esecutivi potrà essere presentata solo dopo la approvazione dello strumento stesso.

Articolo 11 - Disposizioni comuni

1. La correlazione dei procedimenti urbanistico - edilizi e commerciali, di cui alle presenti norme, comporta necessariamente che il permesso a costruire o l'autorizzazione edilizia per la realizzazione di opere dirette all'apertura, al trasferimento di sede, alla variazione della superficie di vendita, alla modifica o all'aggiunta di un settore merceologico di una media o grande struttura di vendita, non possa mai essere rilasciato prima di quella commerciale, bensì contestualmente, ovvero nei casi espressamente previsti per le grandi strutture, successivamente.

Articolo 12 - Procedure interne

1. Gli Uffici Comunali si attivano al fine di rispettare di norma le tempistiche definite dalle normative in vigore.

2. Se del caso il Responsabile del Procedimento può convocare una apposita Conferenza dei Servizi interna al Comune.

Articolo 13 - Sportello Unico per le Attività Produttive

1. Nel caso in cui il comune utilizzi la struttura organizzativa dello Sportello Unico per le Attività Produttive, la correlazione tra i diversi atti amministrativi relativi al rilascio degli atti autorizzativi, nell'ambito della organizzazione datasi dallo Sportello, deve fare riferimento a

quanto riportato nell'Allegato alla Delibera della Giunta Regionale del 31 gennaio 2005, n.64 - 14693, punto 4.

Articolo 14 - Forme particolari di commercio.

1. Le erboristerie sono da considerarsi esercizi di carattere misto, e pertanto il soggetto che intenda esercitare la vendita di prodotti di erboristeria deve essere in possesso del requisito professionale previsto per il commercio dei generi alimentari.
2. L'attività di vendita di mangimi e prodotti alimentari per animali è da considerarsi di carattere misto, e pertanto il soggetto che intenda esercitare la vendita di mangimi e prodotti alimentari per animali deve essere in possesso del requisito professionale previsto per il commercio dei generi alimentari.
3. L'attività di vendita corrispondente alle tabelle merceologiche speciali è vincolata all'attività principale di farmacia, rivendita di generi di monopolio o di distribuzione di carburanti e non può essere ceduta o comunque trasferita separatamente dall'attività principale alla quale inerisce.
4. Le attività di vendita di giornali e riviste rimangono assoggettate alla normativa di settore che fa capo al D. Lgs. 170/2001 ed all'apposito piano comunale di settore.
5. Non costituisce attività di somministrazione di alimenti e bevande l'assaggio gratuito degli stessi organizzato dal venditore a fini di promuovere i prodotti posti in vendita nell'esercizio.

Articolo 15 - Subingresso e cessazione dell'attività negli esercizi di vendita al dettaglio

1. Si precisa che, per quanto riguarda la procedura di subingresso per le medie e le grandi strutture, cioè il trasferimento della gestione per causa di morte oppure per atto tra vivi, di acquisto o di affitto di azienda o di ramo d'azienda, relativamente a medie e grandi strutture distributive, occorre inviare al Comune una comunicazione di cessazione redatta su modello "COM3" da parte del soggetto che cede l'attività ed una dichiarazione di inizio attività redatta anch'essa su modello "COM3" da parte di colui che subentra. Le anzidette dichiarazioni di inizio attività, entrambe redatte su modello "COM3", possono essere presentate al Comune nella stessa data, rispettivamente di cessazione e di inizio dell'attività. L'attività del subentrante può iniziare nel momento in cui viene presentato al protocollo del comune il modello "COM3". In detto modello "COM3", è contenuto il modello da compilare da parte del Comune che sostituisce l'autorizzazione amministrativa alla vendita al dettaglio che va consegnata al soggetto subentrante.
2. Per quanto riguarda la procedura di subingresso per gli esercizi di vicinato, valgono le regole riportate nel comma precedente, ricordando che la comunicazione di cessazione e di subingresso vanno redatte utilizzando il modello "COM1".
3. Nel caso di subingresso senza modifica della superficie di vendita e senza adeguamento edilizio dei locali in cui si svolge l'attività esistente già autorizzata in presenza di disposizioni previgenti l'attuale quadro normativo in materia, si devono effettuare solo le verifiche dei requisiti soggettivi e professionali del soggetto richiedente il subingresso.

Articolo 16 - Proroghe.

1. Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 22, comma 4, lettera a) del D. Lgs. 114/98, la proroga del termine per l'attivazione di una media o grande struttura di vendita deve essere richiesta con istanza in bollo che deve pervenire al Comune entro e non oltre un anno dalla data del rilascio dell'autorizzazione in caso di medie strutture e di due anni in caso di grandi strutture.
2. La richiesta si intende pervenuta in tempo utile se risulta spedita a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento oppure protocollata al protocollo generale di arrivo della corrispondenza entro detto termine.
3. Non si terrà conto di altre o diverse modalità di invio dell'istanza.

4. Il ritardo nell'apertura, per rendere comprovato lo stato di necessità, non deve essere comunque imputabile al soggetto interessato.
5. La richiesta di proroga deve contenere la motivazione del ritardo ed essere debitamente documentata sotto l'aspetto tecnico, se necessario.
6. Il responsabile dell'Ufficio Commercio sentiti gli uffici e i servizi interessati, eventualmente anche attraverso lo strumento della conferenza dei servizi, da convocare entro trenta giorni dalla richiesta, deve fornire risposta all'interessato entro e non oltre sessanta giorni dalla richiesta stessa, indicandone i motivi che la sorreggono ed il termine per l'attivazione dell'esercizio.

Articolo 17 - Superfici di vendita annesse alle attività produttive.

Nelle zone del P.R.G.C. a destinazione produttiva, in conformità con quanto disposto dall'articolo 5, comma 5, degli Indirizzi Regionali, è consentita la vendita dei prodotti oggetto della attività produttiva, industriale o artigianale, su di una superficie di vendita non superiore ai 150 mq, per la quale è possibile ottenere il cambio di destinazione d'uso per una superficie utile lorda non superiore ai 200 mq, se consentito dal P.R.G.C..

Articolo 18 - Norme finali

Per quanto non espresso nei presenti Criteri si applica, per quanto compatibile, quanto riportato negli Indirizzi regionali, nella L. R. 28/99 e nel D. Lgs. 114/98

REGOLAMENTO EDILIZIO

(Allegato "A" alla D.C.C. n.2 del 15/03/2004)

TITOLO III

PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

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

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.
4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
5. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

Art. 14 - Altezza della costruzione (H)

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13.

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

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

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

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza tra:
 - a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
 - b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
 - c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds), *come definiti dalla vigente normativa statale, è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.*

Art. 17 - Superficie coperta della costruzione (Sc)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

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

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
 - a) ai "bow window" ed alle verande;
 - b) ai piani di calpestio dei soppalchi;sono escluse le superfici relative:
 - c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
 - d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
 - e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
 - f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
 - g) ai cavedi.

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

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati $[m^2]$, è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.
2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

Art. 20 - Volume della costruzione (V)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi $[m^3]$, è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

Art. 21 - Superficie fondiaria (Sf)

1. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati $[m^2]$, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Art. 22 - Superficie territoriale (St)

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati $[m^2]$, comprendente le superfici fondiaria (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Art. 23 - Rapporto di copertura (Rc)

1. Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

Art. 24 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^2]/[m^2]$.

Art. 25 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^2]/[m^2]$.

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

1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($I_f = V/S_f$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^3]/[m^2]$.

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

1. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($I_t = V/S_t$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^3]/[m^2]$.

Art. 27 bis - Disposizione transitoria

1. Fino all'adeguamento previsto dall'art. 12, comma 5, della legge regionale 8 luglio 1999, n.19, in luogo delle definizioni di cui ai precedenti articoli 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nel Piano Regolatore Generale.