

**COMUNE DI  
MOMBERCELLI**  
PROVINCIA DI ASTI

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

**VARIANTE PARZIALE N. 12 AL VIGENTE PRGC**  
ai sensi del 5<sup>c.</sup> dell'art. 17 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

ADEGUAMENTO ALLE NORME DI TUTELA DEL SITO UNESCO  
E MODESTE VARIAZIONI ALLE AREE NORMATIVE

**PROGETTO DEFINITIVO**

**ELABORATO 2**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
**E SCHEDE NORMATIVE DI AREA**

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL SINDACO

DELIBERA CONSILIARE N.

DEL

---

PROGETTO  
studio di architettura  
Arch. Pierluigi Ramello

COLLABORATORI  
Dr. Pianificatore Territoriale  
Fabrizio Loretto  
Dr. Pianificatore Territoriale  
Marco Graziano

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### ART.1 - EFFICACIA E VALIDITA' DEL P.R.G.

Tutto il territorio del Comune di Mombercelli è disciplinato dal P.R.G. ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale. Tutte le attività comportanti trasformazione urbanistica sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle norme e, per quanto non in contrasto con esse, al regolamento edilizio e altri regolamenti comunali.

Si intende per trasformazione urbanistica, l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree o di edifici, la utilizzazione di risorse naturali, l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi.

Il presente P.R.G. attua le sue previsioni per una durata di dieci anni dalla di approvazione da parte del Presidente della Giunta Regionale.

### ART.2 - PRESCRIZIONI OPERATIVE DEL P.R.G.

Il P.R.G. stabilisce i tipi di intervento e di trasformazione urbanistica attuabili nelle varie zone al fine di conseguire un ordinato assetto dell'abitato e del territorio, l'idoneo svolgimento delle attività produttive, la tutela paesaggistica, ambientale e delle risorse del territorio in generale.

A questo fine stabilisce le destinazioni d'uso e le attività ammesse, i vincoli e le modalità che gli interventi debbono osservare.

A decorrere dalla data della Delibera di adozione del P.R.G.C. e fino alla emanazione del relativo atto di approvazione, il Responsabile del Servizio tecnico/del Procedimento, con motivata ordinanza notificata agli interessati, sospende ogni determinazione sulle istanze relative agli interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con detto Piano.

Il Sindaco notifica agli aventi titolo, ai sensi di Legge, la sospensione dei Permessi di costruire e D.I.A. in contrasto con lo Strumento urbanistico generale adottato, salvo che sia già stato attivato l'inizio dei lavori nelle modalità di legge.

In questo caso, per gli interventi in corso, i Permessi di costruire rilasciati e le D.I.A. attivate conservano la loro validità.

### ART.3 - ELABORATI DEL PRG

Fatti salvi gli elaborati del PRGC previgente, non modificati da questa variante elaborata ai sensi della L.R. n.1/2007, ( quali a titolo indicativo e non esaustivo, la relazione geologica previgente ed altri non modificati da questa variante ) gli elaborati questa variante sono :

|              |   |              |
|--------------|---|--------------|
| ELABORATO 1  | - Relazione Illustrativa e scheda quantitativa dei dati urbani  |              |
| ELABORATO 2  | - Norme tecniche di attuazione e schede normative di area   |              |
| TAVOLA 3.1   | - Inquadramento generale con previsioni urbanistiche dei Comuni contermini  | sc.1: 25.000 |
| TAVOLA 3.2   | - Uso del suolo agricolo  | sc. 1: 5.000 |
| TAVOLA 3.3/a | - Opere di urbanizzazione esistenti sul territorio comunale   | sc.1: 10.000 |
| TAVOLA 3.3/b | - Opere di urbanizzazione esistenti nel Concentrico   | sc. 1:2.000  |
| TAVOLA 3.4   | - Classificazione degli ambiti edificati per età di costruzione   | sc. 1: 5.000 |
| TAVOLA 3.5/a | - Indagine qualitativa e numero dei piani degli ambiti edificati nel centro storico                                     | sc. 1:1.000  |
| TAVOLA 3.5/b | - Indagine sullo stato di conservazione e sulla destinazione d'uso prevalente degli ambiti edificati nel centro storico | sc. 1:1.000  |
| TAVOLA 3.6/a | - Indagine sugli ambiti edificati ( Località Piana)   | sc. 1:2.000  |

Comune di Mombercelli ( AT )

Variante parziale n.12 ai sensi del 5° comma dell'art. 17 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

N.T.A. E SCHEDE NORMATIVE DI AREA

|              |  |             |
|--------------|--|-------------|
| TAVOLA 3.6/b | - Indagine sugli ambiti edificati ( Concentrico)                                 | sc. 1:2.000 |
| TAVOLA 3.7   | - Indagine sugli ambiti edificati ( Nuclei Frazionali )                          | Sc. 1:2.000 |
| TAVOLA 4.1.a | Planimetria generale (territorio comunale nord)                                  | Sc. 1:5.000 |
| TAVOLA 4.1.b | Planimetria generale (territorio comunale sud)                                   | Sc. 1:5.000 |
| TAVOLA 4.2   | Centro Storico classificazione ambiti edificati, interventi ammessi              | sc. 1:1.000 |
| TAVOLA 4.3.a | Sviluppo del Concentrico, classificazione aree                                   | sc. 1:2.000 |
| TAVOLA 4.3.b | Sviluppo del Concentrico, Loc. Piana classificazione aree                        | sc. 1:2.000 |
| TAVOLA 4.4   | Sviluppo dei Nuclei frazionali (Tocco, Moncucco, Ronchi ) classificazione aree   | sc. 1:2.000 |
| TAVOLA 4.5   | Sviluppo aree produttive di nuovo impianto, classificazione ambiti di intervento | sc. 1:2.000 |

#### ELABORATI DI CARATTERE GEOLOGICO:

- . Carta geomorfologica dei dissesti e della dinamica fluviale
- . Carta di sintesi
- . Norme di attuazione
- . Schede dissesti verificate nel dicembre 2008
- . Relazione geologica tecnica

#### ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE PARZIALE

ai sensi dell'art. 17, comma 5, L.R. n.56/77 e s.m.i. ~~“Recepimento normative sovraordinate in materia di fonti di energia rinnovabili, Adeguamento ai disposti della DGR n. 34-6436 del 30/09/2013 in merito alle norme di tutela delle zone tampone del sito UNESCO paesaggi vitivinicoli di Langhe Roero e Monferrato”~~ **“Adeguamento alle norme di tutela del sito UNESCO e modeste variazioni normative”**

#### **ELABORATO 1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

#### **ELABORATO 2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E SCHEDE NORMATIVE DI AREA**

**TAVOLA 4.1.a) PLANIMETRIA GENERALE “Territorio comunale nord” scala 1:5.000**

**TAVOLA 4.1.b) PLANIMETRIA GENERALE “Territorio comunale sud” scala 1:5.000**

**TAVOLA 4.3.a) SVILUPPO DEL CONCETRICO, classificazione aree scala 1:2.000**

**TAVOLA 4.3.b) SVILUPPO DEL CONCETRICO, LOC. PIANA, classificazione aree scala 1:2.000**

**TAVOLA 5.1) PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI DI CARATTERIZZAZIONE DEL PAESAGGIO scala 1.5.000**

**STUDI DI CARATTERE PAESAGGISTICO - ELABORATI DI ANALISI**

**TAVOLA Ap.1 Analisi paesaggistica (Uso del suolo)**

**TAVOLA Ap.2 Analisi paesaggistica Stato insediativo**

**TAVOLA Ap.3 Analisi paesaggistica Visibilità, valori e interferenze**

**TAVOLA Ap.4 Analisi paesaggistica Raffronto**

**ELABORATO S.5 Relazione di analisi**

**ELABORATO S.6 Schede progettuali e di censimento**

### **ART.3 bis - SITO UNESCO “PAESAGGI VITIVINICOLI DI LANGHE-ROERO E MONFERRATO NORME DI TUTELA PER LA ZONA DI ECCELLENZA / CORE ZONE”**

La variante urbanistica individua, all'interno della tavola 4.1.b “ Planimetria generale ( territorio comunale sud )” in scala 1:5.000, il perimetro dell'area “Core zone Nizza Monferrato e Barbera” del sito UNESCO e le relative classificazioni urbanistiche ed ambientali, previste.

All'interno delle aree classificate come “Core zone” sono comprese le seguenti aree urbanistiche:  
Nucleo residenziale di riordino ristrutturazione frazionale “ Moncucco”  
Aree agricole ( in parte )  
Agglomerati rurali ( in parte )

Il territorio comunale inserito nella “Core zone Nizza Monferrato e il Barbera” (ex Core zone 2 : Barbera), di cui all'allegato 2 alla DGR del 16 marzo 2010, n. 87-13852, è sottoposto alle prescrizioni vincolanti e cogenti contenute nell'allegato 3 alla citata DGR con immediata attuazione e osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati titolari di potestà territoriali o di diritti di proprietà e prevalgono sulle disposizioni eventualmente incompatibili contenute nei vigenti strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e nei relativi strumenti di attuazione.

A seguito dello studio di carattere paesaggistico, relativo alla Variante parziale n.10 approvata con D.C.C. n.45 del 19.12.2011, il PRGC sono individuati e classificati i seguenti ambiti ed elementi di caratterizzazione ambientale del territorio e le seguenti criticità, per i quali vengono previste specifiche norme di tutela e di riqualificazione, riportate nei successivi articoli e schede normative di area :

- a) Elementi di caratterizzazione agricole e paesaggistica :
  - a.1)- Ambiti territoriali di elevato interesse paesaggistico ( ATIP )
  - a.2)- Viabilità di crinale, caratterizzata dalla presenza di vedute significative, poste anche all'esterno della core – zone
  - a.3)- Uso del suolo agricolo, con individuazione puntuale delle aree boscate e di quelle destinate a vigneto.
  - a.4)- Ambiti territoriali compresi all'interno delle fasce di rispetto di cui all'art. 142 ( Aree tutelate per legge ) del D.Lgs 22/01/1004 n. 42 e s.m.i.
  
- b) Ambiti edificati isolati di caratterizzazione architettonica/tipologica
  - b.1)- Emergenze storico, architettoniche, edifici vincolati ai sensi del D.Lgs22/01/1004 n. 42 e s.m.i. edifici catalogati ai sensi della L.R. 35/95 “ Individuazione, tutela e valorizzazione dei beni culturali architettonici nell'ambito comunale
  - b.2)- Edifici o complessi edificati di valore tipologico documentario
  
- c) Ambiti edificati di forte impatto visivo ed ambientale
  - c.1)- Edifici o complessi edificati di carattere privato a forte impatto visivo
    - c.1.1.) - edifici a prevalente destinazione residenziale
    - c.1.2)- complessi edificati con destinazione mista residenziale/agricola produttiva
  
  - c.2) - Strutture di carattere pubblico di forte impatto ambientale da riqualificare:

A seguito degli Studi paesaggistici redatti secondo le Linee guida regionali per l'adeguamento dei PRGC e dei REC alle indicazioni di tutela del Sito UNESCO, di cui al parere conclusivo del TLP in data 28/06/2017, nota n. 15334, vengono inoltre individuati ulteriori elementi che non erano stati analizzati nel precedente studio:

- a) Elementi dell'uso agrario del suolo: vigneti doc, colture legnose e colture tradizionali e specifiche (carciofo della Valtiglione)

- b) Elementi del sistema idrogeologico: Pozzi e sorgenti su dato SIRI
- c) Elementi ambientali e di tutela della biodiversità: Corridoi ecologici e aree ad elevata potenzialità per la produzione di tartufo bianco
- d) Aree di specifico interesse geomorfologico: i Geositi
- e) Manufatti legati alla produzione e commercializzazione di Uva e Vino: Ciabot, Cascine Vitivinicole e Cantine Sociali
- f) Elementi del patrimonio storico: edifici di valore storico documentale, piloni votivi e chiese campestri.
- g) Elementi di rilevanza visuale: Belvedere, fulcri del costruito e naturali, percorsi panoramici e con visuali (di cui al successivo art. 3 ter)
- h) Elementi da mitigare e riqualificare: elementi di criticità puntuale e areale.

Per gli elementi di cui sopra sono previste specifiche norme di tutela e di riqualificazione riportate all'articolo 3 quater delle presenti NTA.

Le modalità attuative degli interventi previsti dovranno rispettare le disposizioni normative riportate negli articoli delle N.T.A. e nelle relative Schede di Area.

~~ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE PARZIALE, ai sensi dell'art. 17, comma 7, L.R. n.56/77 e s.m.i. PROGETTO DI CANDIDATURA UNESCO "DEI PAESAGGI VITIVINICOLI DI LANGHE, ROERO E MONFERRATO"~~

~~ELABORATO 1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA~~

~~ELABORATO 2 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E SCHEDE NORMATIVE DI AREA~~

~~TAVOLA S.P. STUDIO PAESAGGISTICO - ELEMENTI DI CARATTERIZZAZIONE - scala: 1:5.000~~

~~TAVOLA 4.1.b) PLANIMETRIA GENERALE "Territorio comunale sud" - scala 1:5.000~~

~~TAVOLA 4.3.a) SVILUPPO DEL CONCETRICO, classificazione aree - scala 1:2.000~~

~~TAVOLA 4.4) SVILUPPO DEI NUCLEI FRAZIONALI~~

~~(TOCCO, MONGUCCO, RONGHI), classificazione aree - scala 1:2.000~~

### **ART.3 ter - SITO UNESCO " PAESAGGI VITIVINICOLI DI LANGHE-ROERO E MONFERRATO NORME DI TUTELA PER LE ZONE TAMPONE / BUFFER ZONE"**

Le norme di tutela si ispirano ai contenuti della D.G.R. n. 34-6436 del 30/09/2013

La "zona tampone o buffer zone" si estende a contorno della "zona di eccellenza o core zone" e comprende quasi tutto il territorio comunale, con esclusione di una limitata porzione di territorio a nord.

Al suo interno sono quindi comprese vaste porzioni delle Aree agricole e molte Aree edificate e/o edificabili a prevalente destinazione residenziale e/o produttiva.

La variante in oggetto definisce, al fine di garantire una idonea tutela del territorio comunale compreso nella "buffer zone" specifiche norme di attuazione per gli interventi ammessi all'interno di tali ambiti territoriali, esse vengono individuate all'interno degli specifici articoli e delle relative Schede normative di area.

Vengono inoltre definiti cartograficamente tre ambiti compresi all'interno delle fasce territoriali definite " Visuali dal perimetro della core zone, sugli ambiti interessati da insediamenti edificabili" per i quali sono previste ulteriori norme di attuazione.

La "Visuale n.1 " comprende al suo interno l'Area produttiva di nuovo impianto PN1

La "Visuale n.2" comprende al suo interno le Aree residenziali di nuovo impianto NI1 e NI4 e le Aree residenziali di completamento C1 e C3

La "Visuale n.3" comprende al suo interno ~~le Aree residenziali di nuovo impianto NI6~~ e le Aree residenziali di completamento e ristrutturazione CR3.1 e CR3.4.

Sono inoltre aggiunte altre visuali a seguito degli Studi paesaggistici redatti secondo le Linee guida regionali per l'adeguamento dei PRGC e dei REC alle indicazioni di tutela del Sito UNESCO, di cui al parere conclusivo del TLP in data 28/06/2017, nota n. 15334.

La visuale n.4 comprende al suo interno Aree agricole

La visualen.5 comprende al suo interno Aree agricole

A seguito degli Studi paesaggistici redatti secondo le Linee guida regionali per l'adeguamento dei PRGC e dei REC alle indicazioni di tutela del Sito UNESCO, di cui al parere conclusivo del TLP in data 28/06/2017, nota n. 15334, vengono inoltre individuati ulteriori elementi che non erano stati analizzati nel precedente studio:

- a) Elementi dell'uso agrario del suolo: vigneti doc, colture legnose e colture tradizionali e specifiche (carciofo della Valtiglione)
- b) Elementi del sistema idrogeologico: Pozzi e sorgenti su dato SIRI
- c) Elementi ambientali e di tutela della biodiversità: Corridoi ecologici e aree ad elevata potenzialità per la produzione di tartufo bianco
- d) Aree di specifico interesse geomorfologico: i Geositi
- e) Manufatti legati alla produzione e commercializzazione di Uva e Vino: Ciabot, Cascine Vitivinicole e Cantine Sociali
- f) Elementi del patrimonio storico: edifici di valore storico documentale, piloni votivi e chiese campestri.
- g) Elementi di rilevanza visuale: Belvedere, fulcri del costruito e naturali, percorsi panoramici e con visuali.
- h) Elementi da mitigare e riqualificare: elementi di criticità puntuale e areale.

Per gli elementi di cui sopra sono previste specifiche norme di tutela e di riqualificazione riportate all'articolo 3quater delle presenti NTA.

### **ART.3 quater - OBIETTIVI DI TUTELA E PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER BUFFER ZONE E CORE ZONE DEL SITO UNESCO " PAESAGGI VITIVINICOLI DI LANGHE-ROERO E MONFERRATO"**

A seguito degli Studi paesaggistici redatti secondo le Linee guida regionali per l'adeguamento dei PRGC e dei REC alle indicazioni di tutela del Sito UNESCO, di cui al parere conclusivo del TLP in data 28/06/2017, la presente variante incrementa le azioni di tutela per PRG per le aree classificate in Core Zone e in Buffer Zone UNESCO secondo i seguenti obiettivi da perseguirsi come di seguito:

#### **Obiettivo 1:**

**MANTENIMENTO DELL'USO AGRARIO E VITIVINICOLO DEL TERRITORIO IN CONTINUITÀ CON LA TRADIZIONE STORICA CULTURALE LOCALE, IN EQUILIBRIO CON LE COMPONENTI NATURALI**

##### **1.a Mantenimento dell'uso agrario delle terre e salvaguardia della risorsa suolo:**

Negli ambiti individuati: per le aree in Core Zone:

a. non sono consentite trasformazioni che riguardino usi diversi da quello agricolo; eventuali nuove edificazioni devono essere finalizzate alle attività agricole e alle funzioni connesse, e subordinate alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata;

b. non sono consentite alterazioni significative dello strato fertile del suolo, in particolare movimenti di terra se non preordinati all'impianto delle colture e alle opere a esso collegate;

c. non è consentita la realizzazione di campi fotovoltaici a terra e di centrali a biomasse (si confrontino le D.G.R. n. 3-1183 del 14/10/2010 e n. 6-3315 del 30/01/2012, relative alla realizzazione di impianti per la produzione di energie);

d. non è consentita l'apertura o l'ampliamento di impianti di smaltimento/trattamento dei rifiuti, attività estrattive e depositi di sostanze pericolose, o la localizzazione di impianti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs. 17 agosto 1999, n. 334;

e. non è consentita l'introduzione di colture estranee alle coltivazioni tradizionali;

f. non è consentita l'eliminazione di elementi rurali tradizionali quali siepi, filari e macchie boscate, che rivestono valenza ecologico-naturalistica.

Negli ambiti individuati: per le aree in Buffer Zone:

I campi fotovoltaici a terra e le centrali a biomasse (si confrontino le D.G.R. n. 3-1183 del 14.10.2010 e n. 6-3315 del 30.01.2012, relative alla realizzazione di impianti per la produzione di energie), gli impianti di smaltimento/trattamento dei rifiuti e le attività estrattive, i depositi di sostanze pericolose o gli impianti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs. 17 agosto 1999, n. 334 devono essere valutati in base alla "carta della sensibilità visiva", di cui alle tavole dell'analisi paesaggistica, evitandone la realizzazione nelle aree ad alta sensibilità visiva.

Le sopraccitate indicazioni relative alla "Buffer zone", tratti dalle "Linee guida regionali" costituiscono obiettivo minimo di tutela; risultano pertanto prevalenti le specifiche norme contenute negli articoli 67,68,69 delle presenti NTA approvate con la Variante parziale n.11.

predisposte sulla base dei disposti della DGR 633315 del 30.01.2012, che comprendeva tra le aree inidonee all'ubicazione di impianti alimentati da biomasse, per qualsiasi tipo di filiera e potenza, i Siti UNESCO e le relative aree tampone.

1.b Tutela del sistema idrogeologico e geomorfologico; protezione del suolo dall'impermeabilizzazione, dall'erosione e da forme di degrado legate alle modalità colturali.

a. Mantenere le forme tradizionali di sistemazione del terreno collinare, quali terrazzamenti, ciglioni, ciglioni raccordati, ripiani, ecc.

b. Il nuovo impianto o reimpianto di vigneti deve garantire la regimazione delle acque superficiali, il contenimento dei fenomeni franosi e del dilavamento dei pendii collinari, riproponendo sistemazioni di tipo tradizionale, quali a girapoggio, che segue le curve di livello, a cavalcapoggio, con filari rettilinei e perpendicolari alla linea di massima pendenza, a spina, con filari rettilinei e alla stessa quota con le capezzagne sulle linee di compluvio; da evitare invece la sistemazione a rittochino o, qualora sia necessario adottarla, prevedere filari di ridotta lunghezza per limitare al massimo i fenomeni erosivi.

c. Le trasformazioni che interessano i corsi d'acqua devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali che li caratterizzano, anche attraverso la ricostituzione della continuità ambientale del fiume e il miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche.

d. Gli interventi finalizzati alla protezione delle sponde e dei versanti devono essere realizzati utilizzando prioritariamente tecniche di ingegneria naturalistica, tenendo conto della morfologia dei luoghi.

e. I condotti di drenaggio delle acque devono essere ricondotti in un corpo ricettore adeguato, nel rispetto del sistema idrografico esistente.

f. Non è consentita la realizzazione di impianti di produzione idroelettrica.

**1.c Tutela e valorizzazione delle aree boscate**

Occorre valorizzare e mantenere in essere le aree boscate e le formazioni a carattere boschivo che contribuiscono alla caratterizzazione paesaggistica del territorio.

**1.d Tutela delle aree di conservazione della biodiversità (Corridoi Ecologici – Aree ad elevata potenzialità del Tartufo Bianco)**

Non sono consentiti interventi che possano compromettere la funzionalità della rete ecologica e la connessione degli elementi della rete.

Inoltre, al fine di garantire il perseguimento degli Obiettivi della DGR n.52-1979 del 31/7/2015 , la Variante individua cartograficamente, sulla Tav. 5.1 “Planimetria generale con individuazione degli elementi di caratterizzazione del paesaggio” in scala 1:5.000, il corridoio ecologico che si sviluppa lungo il corso del Torrente Tiglione.

All’interno di tale ambito di tutela valgono i seguenti disposti normativi :

. fascia di rispetto spondale assoluta di 10 m. ( R.D. 1904)

. fascia di rispetto spondale di 4 m. all’interno della quale non sono ammesse variazioni colturali ( norme di carattere geologico, classe IIIa4, art. 59 delle NTA).

. non sono ammesse lavorazioni agrarie che prevedano consistenti movimentazioni di terreno, all’interno della fascia di tutela assoluta di 10 m. dalle sponde del Torrente.

. lungo le sponde del Tiglione sono consentite esclusivamente pratiche agrarie sostenibili, ovvero senza l’utilizzo di sostanze che possano compromettere l’equilibrio e la stabilità ecologica dell’eco sistema

. sono ammessi interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

. eventuali interventi di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni sono ammessi unicamente con l’utilizzo di tecniche dell’ingegneria naturalistica che non si configurino come elementi di intralcio alla permeabilità biologica tra le sponde, salvo reali e motivate esigenze di sicurezza pubblica.

**1.e Tutela di aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico.**

Sono vietate le alterazioni delle aree esplicitate agli studi paesaggistici che ne compromettano l’esistenza e la fruibilità, in relazione a tale obiettivo gli elaborati cartografici della Variante individuano, in particolare, l’area classificata come geosito.

**Obiettivo 2:****TUTELA DEI LUOGHI DEL VINO: VIGNETI, MANUFATTI, LUOGHI E SPAZI PUBBLICI****2.a Tutela del vigneto e delle forme di coltivazione tradizionali.**

a. Devono essere mantenute le modalità colturali storiche del vigneto a girapoggio, a cavalcapoggio, a spina, che rappresentano un valore paesaggistico-culturale fondamentale del sito. È da evitare invece la sistemazione a rittochino o, qualora sia necessario adottarla, è necessario prevedere filari di ridotta lunghezza per limitare al massimo i fenomeni erosivi.

b. Sono ammessi esclusivamente nuovi impianti viticoli che privilegiano i vitigni storicamente coltivati nel sito, nel rispetto della legislazione vigente in ambito agricolo e dei Disciplinari di produzione delle Denominazioni di Origine.

c. Sono ammesse, oltre ai vitigni, le colture tradizionali, allo scopo di mantenere il riparto colturale storico.



*d. La palificazione dei vigneti deve avvenire preferibilmente mediante l'utilizzo di pali in legno, oppure in cemento pigmentato con cromie e forme tali da ridurre l'impatto visivo, evitando l'utilizzo di pali di metallo riflettenti e di pali e di tutori intermedi in plastica. I pali di testata devono essere realizzati in legno.*

*e. Non è consentita l'eliminazione di elementi rurali quali siepi, filari e macchie boscate legati alla percezione tradizionale-storica del paesaggio vitato.*

*f. Non sono ammessi interventi che comportino la modificazione della morfologia del territorio, con sbancamenti o modifica dei versanti, se non finalizzati al mantenimento dell'assetto geomorfologico e alla razionalizzazione delle sistemazioni agricole tradizionali.*

### **2.b Tutela dei manufatti legati alla coltivazione, produzione vitivinicola e vinificazione**

*Per i complessi e i manufatti censiti:*

*a. non è consentita la demolizione e la modifica della destinazione d'uso;*

*b. non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma.*

*Sono richiamate, inoltre, le schede di censimento 2.b in apposito elaborato, S.6 denominato "Schede progettuali e di censimento".*

### **2.c Tutela dei luoghi e spazi pubblici legati alla commercializzazione dell'uva e del vino**

*Non è consentita l'alterazione e la modifica della destinazione d'uso dei luoghi e degli spazi censiti. Sono richiamate, inoltre, le schede di censimento 2.c in apposito elaborato S.6 denominato "Schede progettuali e di censimento".*

## **Obiettivo 3**

### **CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO RURALE E URBANO E DELLE TRAME INSEDIATIVE**

#### **3.a Conservazione e valorizzazione del patrimonio storico e delle trame insediative.**

*Non è consentito:*

*a. inserire apparati tecnologici esterni agli edifici che possano configurarsi come elementi aggiuntivi estranei;*

*b. installare impianti per la radio-telecomunicazione (antenne, parabole) e impianti per la produzione energetica da fonti rinnovabili, collocati in posizione tale da interferire con le visuali principali e panoramiche o tali da essere visibili da spazi pubblici aventi rilevanza paesaggistica;*

*c. eseguire interventi che alterino la trama urbana e la sua stratificazione storica, quali la demolizione di fabbricati, non motivata da reali esigenze di sicurezza;*

*d. alterare le caratteristiche tipologiche e compositive della trama urbana, dei complessi edificati e degli edifici, fatti salvi gli interventi rivolti alla conservazione o alla riqualificazione e valorizzazione degli edifici storici, anche attraverso la demolizione di parti, elementi o strutture di recente realizzazione estranei alle caratteristiche storiche-tipologiche del complesso, o irrimediabilmente compromesse sotto il profilo strutturale.*

*Sono richiamate, inoltre, le schede di censimento 3.a in apposito elaborato S.6 denominato "Schede progettuali e di censimento".*

*Si richiamo inoltre i contenuti del vigente RET dell'Unione Valtigione e dintorni*

## **Obiettivo 4**

### **TUTELA DEI CONTESTI DI VALORE SCENICO ED ESTETICO E DELLE VISUALI, CON PARTICOLARE ATTENZIONE AI RAPPORTI VISIVI FRA BUFFER ZONE E CORE ZONE**

**4.a Conservazione e valorizzazione dei belvedere e delle visuali da punti e strade panoramiche, degli assi prospettici e dei fulcri visivi, anche con riferimento al mantenimento dei rapporti visivi**

Sulla base di quanto definito nella “carta della sensibilità visiva” non sono consentiti interventi che possano interferire con:

- a. le visuali aperte dai principali punti di osservazione del paesaggio, frapponendo ostacoli visivi;
- b. l'apertura visiva lungo i percorsi panoramici, con l'inserimento di barriere e effetti di discontinuità lungo la viabilità panoramica (rotatorie, sovrappassi);
- c. le assialità prospettiche con i fulcri visivi, con l'inserimento di ostacoli visivi lungo l'asse;
- d. l'emergenza del fulcro visivo;
- e. la preesistente percezione visiva dalle strade e dai punti panoramici;
- f. la relazione visiva tra core zone e buffer zone.

Ogni intervento trasformativo che incida significativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d'insieme e di dettaglio e della trama consolidata del paesaggio vitivinicolo è subordinato alla redazione di uno studio di inserimento paesaggistico, che consideri l'insieme delle relazioni e tenga conto anche degli effetti cumulativi che possono prodursi in relazione alle modificazioni proposte.

**4.b Corretto inserimento visivo di edifici, attrezzature, impianti ed infrastrutture**

Occorre garantire:

- a. il mantenimento della leggibilità dei profili paesaggistici (linea di crinale, profilo collinare e bordo costruito di evidenza riconosciuta);
- b. il mantenimento della riconoscibilità dello skyline urbano e degli elementi caratterizzanti i profili dell'edificio (torri, campanili, edifici rappresentativi, ecc.) evitando effetti di occultamento, ponendo limiti di altezze per il nuovo edificio, regolamentando i caratteri delle coperture e degli elementi accessori alle coperture (antenne, ripetitori, ecc.);
- c. l'impiego di coloriture e materiali idonei ad assicurare il migliore inserimento visivo dei manufatti, attraverso la predisposizione/revisione di uno specifico piano del colore rispettoso delle tecniche tradizionali e delle cromie locali;
- d. il mantenimento dell'integrità delle formazioni vegetazionali che connotano la scena, con particolare attenzione alla continuità della copertura boschiva e ai viali alberati di impianto storico;
- e. il reintegro di siepi e filari campestri, con particolare attenzione agli effetti di quinta visiva.

Occorre evitare l'impatto negativo di pali, corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.

Non sono inoltre consentite:

- a. nuove edificazioni nelle fasce di rispetto dei crinali individuati.
- b. Non è consentito, per i nuovi edifici e manufatti, superare in altezza la linea del profilo paesaggistico che chiude la vista (linea di crinale, profilo collinare e bordo costruito).
- c. Nel caso di impianti per la diffusione delle telecomunicazioni già esistenti e non diversamente localizzabili, prevedere accordi tra i soggetti gestori per ridurre il numero dei sostegni e minimizzare gli impatti.
- d. Deve essere garantito il corretto inserimento dell'edificio nel profilo collinare; in particolare, qualsiasi intervento deve disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni della morfologia.

e. In assenza di uno specifico piano del colore devono essere impiegate unicamente coloriture appartenenti alla gamma delle tipologie tradizionali.

Si richiama inoltre i contenuti del RET dell'Unione Valtigione e dintorni comprendete anche la tabella dei colori da utilizzare negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e nelle nuove costruzioni.

f. Le nuove reti energetiche e di comunicazione e quelle esistenti, se assoggettate a interventi di rifacimento o di potenziamento, devono essere interrate.

### **Obiettivo 5**

**MANTENIMENTO DELL'IMMAGINE ARTICOLATA E PLURALE DEL PAESAGGIO VITIVINICOLO PIEMONTESE, QUALE ESPRESSIONE DELLA CULTURA REGIONALE E DELLE CULTURE LOCALI**

**5.a** Mantenimento dell'immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese, quale espressione della cultura regionale e delle culture locali.

a. Non sono consentiti interventi che modifichino la trama del paesaggio agrario, quali: consistenti movimenti di terra, inserimento di manufatti fuori scala rispetto alla tessitura del paesaggio, inserimento di infrastrutture non funzionali all'utilizzo agrario del sito.

b. Nelle aree all'interno della Core Zone del sito Unesco le nuove strade eventualmente necessarie per gli usi agricoli possono essere realizzate con larghezza massima di 3,5 m, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la difesa del suolo e la protezione civile o motivati da esigenze aziendali e/o produttive di aventi diritto

c. Gli interventi di sistemazione e/o ampliamento della viabilità esistente, di realizzazione di nuova viabilità e di parcheggi, ammessi se comportano ridotti movimenti di terra o sbancamenti o muri di sostegno, devono essere realizzati facendo ricorso prioritariamente a tecniche di ingegneria naturalistica per gli ambiti in Core Zone.

### **Obiettivo 6**

**CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E ALTO LIVELLO QUALITATIVO DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

**6.a** Contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi in ambito urbano.

Occorre garantire che nelle nuove edificazioni siano utilizzate tipologie, materiali e cromie compatibili con i caratteri e i valori paesaggistici dell'ambito oggetto di intervento, ricorrendo all'utilizzo di materiali e tipologie tradizionali.

Inoltre, per le aree comprese all'interno della perimetrazione della Core Zone UNESCO, eventuali ampliamenti dei fabbricati esistenti devono configurarsi come integrazione del contesto edificato esistente sia come sagoma, sia come tipologia, sia come materiali costruttivi, anche prevedendo eventuali interventi di adeguamento delle strutture esistenti non pienamente compatibili e oggetto di ampliamento;

**6.b** Contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi in ambiti rurali.

Occorre:

a. garantire il rispetto, nella realizzazione di interventi di manutenzione, di ristrutturazione, di ampliamento e di nuova edificazione, della coerenza con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale, anche prevedendo eventuali interventi di adeguamento delle strutture esistenti non pienamente compatibili;

b. garantire la coerenza di tipologie e materiali delle eventuali nuove edificazioni ammesse con le preesistenze e con i valori paesaggistici del contesto, evitando l'impiego di materiali incongrui.

c. evitare l'impiego di strutture prefabbricate seriali lasciate a vista e prevedere il corretto inserimento del nuovo edificio nel contesto paesaggistico

Per le aree ricomprese all'interno della **Core Zone UNESCO**, inoltre:

a. eventuali nuove edificazioni devono essere esclusivamente finalizzate alle attività agricole e alle funzioni connesse, e subordinate alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.

b. È consentito l'insediamento di nuove strutture agricole solo qualora sia motivata l'impossibilità di scelte alternative che privilegino il riuso di strutture esistenti. In tal caso i nuovi edifici agricoli devono essere coerenti con i materiali e con le tipologie proprie della tradizione locale, in particolare per quanto riguarda le partiture architettoniche, la pendenza delle falde di copertura e i materiali di finitura, privilegiando soluzioni ecocompatibili.

c. Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi edilizi o infrastrutturali di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione (senza demolizione e ricostruzione nel caso di interventi su edifici di valore storico/architettonico e tipologico) o di ampliamento, strettamente necessari per gli adeguamenti funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.

d. Gli eventuali ampliamenti delle strutture esistenti o la realizzazione di nuovi manufatti non devono alterare per forma, posizione e colore la percezione visiva dei luoghi.

e. Per la nuova edificazione a uso agricolo evitare l'impiego di strutture prefabbricate seriali generalizzate (metalliche, in cemento armato, ecc.) lasciate a vista, prevedendo adeguati accorgimenti progettuali che garantiscano il corretto inserimento del nuovo edificio nel contesto paesaggistico.

## TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

### **ART.4 - STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI CHE ATTUANO IL P.R.G.C.**

Ogni attività che comporti la trasformazione o la conservazione di edifici o di aree, ammesse dal P.R.G., e' subordinata al rilascio di Permesso di costruire o D.I.A. secondo i disposti della Legge Regionale N. 56/77, e successive modifiche e integrazioni, delle Leggi Statali vigenti e del DPR 6/6/2001 n.380) e delle presenti norme di attuazione.

Nelle aree espressamente assoggettate a strumenti urbanistici esecutivi il conseguimento della concessione o autorizzazione e' subordinato alla preventiva formazione dello strumento urbanistico esecutivo.

Il Piano Regolatore Generale si attua :

a) Con intervento diretto, attraverso il rilascio di Permesso di costruire e D.I.A., Permesso di costruire e convenzione o Atto di impegno unilaterale ( altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

b) Con strumento urbanistico esecutivo, la cui approvazione é preliminare al rilascio del Permesso di costruire o della D.I.A. ( altro titolo abilitativo i secondo la normativa al contempo vigente)

In casi di particolare complessità dell'intervento ed ove sia prevista la dismissione o l'assoggettamento di aree per servizi pubblici o la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione , la concessione sarà subordinata alla stipula di una convenzione tra privato ed Amministrazione comunale al fine di disciplinare tali interventi.

### **ART.5 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI**

I principali strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G.C. sono:

- 1) piani particolareggiati di cui alla Legge Statale 1150/42, ART. 13 e agli ART. 38 - 39 - 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 2) piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di carattere obbligatorio o di libera iniziativa, di cui agli ART. 43 e 44 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.
- 3) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli ART. 28 e 30 della Legge 17/8/1978 N. 457
- 4) piani per l'edilizia economica popolare di cui alla Legge 18/4/1962 N. 167
- 5) piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'ART. 47 della L.R. N. 56/77 e s.m.e.i.

La delimitazione delle aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi è definita dal piano regolatore.

La formazione e le procedure degli strumenti urbanistici esecutivi, indicati ai punti precedenti sono quelle indicate agli Artt. 38-39-40-41-41bis-42-43-44-47 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Nell'ambito degli interventi soggetti a strumento urbanistico esecutivo o permesso di costruire convenzionato è ammessa la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, comprese all'interno degli ambiti di intervento, nel rispetto delle vigenti norme di Legge in materia. Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), del 3 comma dell'art.32 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

### **ART.6 - AREE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Il P.R.G.C. Individua, all'interno dell'area C.S. E delle aree R.U., gli ambiti territoriali da sottoporre ai piani di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78 e degli artt. 24 lettera 4), 41 bis e 43 della L.R. 56/77.

L'individuazione di cui sopra è altresì effettuata con deliberazione del Consiglio Comunale e sottoposta al controllo di cui all'art. 59 della Legge 10/2/53 n.62.

#### **ART.7 - PIANI DI RECUPERO**

La formazione dei P.R. nelle aree individuate dal P.R.G.C. Ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78 e degli art. 41 bis e 43 della L.R. 56/77, deve avvenire entro i tre anni, ai sensi dell'art. 28 terzo comma della L.R. sopra citata.

I soggetti attuatori dei piani di recupero, sono quelli individuati dal quinto comma della L. 457/78 art. 28 e dal primo comma art. 41 bis della L.R. 56/77.

I contenuti e le procedure da attivare sono quelle previste dalla L.R. 56/77 agli artt. 41 bis e 43.

#### **ART.8 - PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI**

Per le porzioni di territorio di cui il P.R.G. subordina il rilascio del Permesso di costruire o della D.I.A. all'approvazione del piano esecutivo convenzionato, i privati, singoli o in consorzio, presentano un piano convenzionato limitato alle aree interessate all'intervento.

I contenuti e le procedure del P.E.C. Sono quelli indicati agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77 e succ. modifiche.

Ai sensi dell'art.32 secondo comma della L.R. 56/77 resta in ogni caso la possibilità del Sindaco di invitare i proprietari delle aree edificabili, anche se non soggette a obbligo di piano convenzionato nel P.R.G., a presentare un progetto di piano esecutivo con la possibilità di provvedervi d'ufficio qualora i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito nel termine fissato.

#### **ART.9 - IL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico- edilizia vigente.

Con esclusione dei casi di gratuità di cui alle vigenti Norme di Legge in materia, il Permesso di costruire é subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza dei costi di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

L'entità del contributo di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale, in conformità alla vigente normativa.

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi.

La utilizzazione degli immobili oggetto di permesso di costruire é subordinata al rilascio della abitabilità o della agibilità ai sensi D.P.R. 6/6/2001 N.380.

#### **ART.10 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Oltre a quanto stabilito dalla normativa relativa alle singole zone, e' condizione generale di edificabilità l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero la previsione dell'attuazione di tali opere nel programma pluriennale, ovvero l'impegno dei privati a procedere alla realizzazione delle opere stesse secondo quanto stabilito dal secondo comma dell'Art. 49 L.R. 56/77; e l'effettiva disponibilità dei servizi, all'interno della zona o di tipo interzonale, fissati dalle tabelle per ciascuna zona. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono quelle definite dall'art. 51 della Legge Regionale N. 56/77.

Sono inoltre, condizioni generali per il rilascio del Permesso di costruire:

Il rispetto delle norme e prescrizioni del P.R.G.C., degli strumenti urbanistici esecutivi ove previsti e delle vigenti norme nazionali.

La corresponsione degli oneri urbanizzativi di cui ai commi precedenti.

L'idoneo accesso da strada pubblica o comunque da strada gravata da uso pubblico.

L'assenza di cause che possono compromettere la stabilità geologica del suolo interessato, il rispetto delle specifiche prescrizioni di carattere geologico relative alla classe di edificabilità geologica di appartenenza dell'area oggetto dell'intervento.

## **ART.11 - DESTINAZIONI D'USO**

La destinazione d'uso è data dal tipo di attività svolta in un determinato immobile o sua porzione.

Le istanze per il rilascio dei Permessi di costruire, delle D.I.A., devono indicare in modo chiaro e preciso le destinazioni d'uso in atto e quelle previste nell'immobile.

Le variazioni d'uso sono consentite nel rispetto delle destinazioni ammesse dal P.R.G.C. per le singole aree urbanistiche, delle disposizioni e delle prescrizioni del presente Piano e delle vigenti norme di Legge (L.R. 8/7/1999 n.19 "Norme in materia di edilizia e modifiche alla L.R. 5/12/1997 n.56 e s.m.i.").

Con riferimento alla disciplina delle attività di cui ai successivi punti, il carico urbanistico esprime il carico, indotto sui parcheggi dalle diverse destinazioni d'uso, distinto e classificato in base ai seguenti valori: basso CU/b, medio CU/m, alto CU/a.

Per la corretta applicazione del Piano, le categorie di destinazione d'uso sono così definite:

r)- Residenziale, comprende le attività abitative e quelle connesse con la residenza, culturali, residenziali collettive, attività professionali espletate in studi, uffici, laboratori ed ambulatori la cui dimensione non superi i 200 mq. di superficie lorda di pavimento.

c1)- Commerciale al dettaglio, comprendenti le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende direttamente al consumatore finale; esercizi di vicinato, medie strutture.

Ai sensi dell'art.24 della DCR 24 marzo 2006 n. 59- 10831 sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi e le attività di artigianato di servizio e le attività terziarie al servizio della persona, che ai fini di una migliore definizione delle medesime vengono individuate nelle seguenti sottoclassi

c1.a) Attività di pubblici servizi per la somministrazione di alimenti e bevande

c1.b) Attività artigianali ed attività terziarie di servizio alle persone

c2)- Commerciale per la vendita di servizi, comprendenti le attività bancarie, assicurative, di agenzia turistica ed immobiliare e le altre attività analoghe.

c3)- Commerciale per la vendita all'ingrosso, comprendenti le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio.

.ai fini della dotazione delle aree standard tale destinazione d'uso viene equiparata alle attività produttive p1)

d)- Direzionale, comprendente gli uffici ed i centri di carattere direttivo di grandi dimensioni, le centrali di aziende od istituti e le attività professionali espletate in studi e uffici la cui dimensione sia maggiore di 200 mq. di superficie lorda di pavimento o quando superano i limiti previsti per le destinazioni d'uso produttive p1), p2)

p1)- Produttiva artigianale, costituita dalle attività di produzione di beni avente la dimensione propria dell'artigianato, non comprese nella precedente classificazione, è compresa in tale destinazione anche la superficie destinata ad uffici al servizio dell'attività produttiva,( quando essa non sia superiore al 15% della superficie lorda di pavimento dell'attività principale ) e quella

destinata alla vendita esclusiva dei prodotti realizzati dalla medesima attività ( nel limite massimo degli esercizi di vicinato).

p2)- Produttiva industriale, costituita dalle attività di produzione, di beni aventi le dimensioni proprie dell'industria, è compresa in tale destinazione anche la superficie destinata ad uffici al servizio dell'attività produttiva, quando essa non sia superiore al 20% della superficie lorda di pavimento dell'attività principale.

t)- Turistico ricettiva, comprendente le attività ai sensi delle L.R. n. 31/85, L.R. n. 14/95

s)- Sportiva e per il tempo libero, in cui rientrano anche le attività di spettacolo e ricreative.

s.a)- Socio assistenziali, sanitarie.

a)- Agricola (produttiva, residenziale, agrituristica, ecc.)

## **ART.12 - ARTICOLO DI RACCORDO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

Il P.R.G.C. adegua la propria normativa, in merito ai parametri ed indici edilizi ed urbanistici, ai contenuti del Regolamento Edilizio tipo approvato ai sensi della L.R. 08/07/99 n.19, che si intendono richiamati

## **ART.12 bis - SOTTETTI E VOLUMI TECNICI**

Al fine della definizione dei requisiti tecnico-funzionali necessari per considerare abitabili o agibili soffitte e gli spazi sottotetto, si ritiene necessario che tali locali siano preesistenti alla L.R. 21/98 e conformi alle sue disposizioni; diversamente, gli stessi sono da considerarsi vani tecnici finalizzati alla coibentazione del fabbricato.

Nuovi locali sottotetto sono da considerare agibili-abitabili solo se in possesso dei requisiti tecnico funzionali stabiliti dal DM Sanità 5 luglio 1975 e compresi nel numero dei piani abitabili e nelle altezze stabilite per quell'area dal PRGC; altri locali sottotetto eccedenti il numero dei piani e le altezze stabilite dal PRGC sono consentiti unicamente con funzioni tecniche finalizzate alla coibentazione del fabbricato.

## **ART.13 - CAPACITA' INSEDIATIVA DEGLI EDIFICI DI NUOVA EDIFICAZIONE.**

Al fine di mantenere un equilibrato rapporto fra residenti ed aree a servizi, per il calcolo della capacità insediativa dei nuovi interventi residenziali previsti nella variante del P.R.G. si assume, per ogni singolo abitante insediato, il relativo indice volume/ab .

La realizzazione degli interventi edilizi ed urbanistici e' subordinata alla dotazione di servizi, in conformità ai disposti dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., in particolare :

. per gli interventi di carattere residenziale, turistico ricettivo :

25 mq./ abit. insediato

. per gli interventi di carattere direzionale :

80% della s.l.p. ( per gli interventi compresi nel C.S., di ristrutturazione urbanistica e di completamento

100% della s.l.p. ( per gli interventi di nuovo impianto)

. per gli interventi di carattere commerciale al dettaglio, con superficie di vendita fino a 400 mq.:

80% della s.l.p. ( per gli interventi compresi nel C.S., quelli di ristrutturazione urbanistica e di completamento

100% della s.l.p. ( per gli interventi di nuovo impianto)

. per gli interventi di carattere commerciale al dettaglio, con superficie di vendita maggiore di 400 mq.:



devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici , stabiliti dai criteri di cui all'art.3 della L.R.n. 28/99 e s.m.i. e nel rispetto della DCR n. 347-42514 del 23/12/2003.

### TITOLO III

#### ART.14 - CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

In riferimento alle caratteristiche storiche, architettoniche, ambientali nonché urbanistiche e insediative degli abitati e delle aree sui quali è ammessa la realizzazione delle previsioni del presente P.R.G. il presente piano suddivide le varie aree a destinazione omogenee in classi di intervento.

Per ogni classe le presenti norme indicano i tipi di intervento ammessi ai sensi dell'art. 13 della Legge Urbanistica Regionale - per quanto riguarda il centro storico il P.R.G. definisce puntualmente in cartografia e nelle N.T.A. i tipi di intervento operabili per ogni edificio.

#### ART.15 - TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO

Gli interventi edilizi ammessi dal presente P.R.G. sono i seguenti:

I principali tipi di intervento ammessi sono indicati puntualmente nelle categorie di intervento edilizio.

Manutenzione ordinaria  
 Manutenzione straordinaria  
 Restauro conservativo con o senza variazione d'uso  
 Risanamento conservativo con o senza variazione d'uso  
 Ristrutturazione edilizia di tipo A  
 Ristrutturazione edilizia di tipo B  
 Demolizione  
 Nuova costruzione  
 Ampliamento  
 Sopraelevazione  
 Ristrutturazione urbanistica  
 Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione  
 Sostituzione edilizia  
 Mutamento di destinazione d'uso

Ai sensi della L. n° 457/78 e della L. R. 56/77, successivamente esplicitata con la circ. del Pres. G.R. n°5/SG/URB del 27.4.84 agli artt. successivi delle presenti norme (dal 16 al 21) sono indicate le opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

#### ART.16 - MANUTENZIONE ORDINARIA

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

La manutenzione ordinaria consiste in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura ecc.), senza alterarne i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi.

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

Le opere ammesse sono:

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari; tra queste: pulizia delle facciate; riparazione e sostituzione parziale

di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

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

Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari siano mantenuti i caratteri originari.

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

Per quanto riguarda 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.

#### MODALITA' ATTUATIVE:

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti al rilascio di specifici atti amministrativi; ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del DPR 6/6/2001 n.380 (o altro titolo abilitativi secondo la normativa al contempo vigente).

### **ART.17 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico - sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originali.

Sono altresì ammessi rinnovi o sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico - sanitari e tecnici, senza alterazioni di volumi e superfici.

Le opere ammesse sono:

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

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

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

Demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, apertura e chiusura di porte, anche in muri portanti, senza che ciò determini modificazione della destinazione d'uso, il frazionamento o l'aggregazione ad altre unità immobiliari.

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

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

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

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.

MODALITA' ATTUATIVE

DPR 6/6/2001 n.380 (o altro titolo abilitativi secondo la normativa al contempo vigente).

### **ART.18 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

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

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

Tali interventi sono rivolti principalmente alla conservazione ed alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli edifici.

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

MODALITA' ATTUATIVE

Gli interventi di Restauro conservativo e Risanamento conservativo senza mutamento di destinazione d'uso, sono soggetti al rilascio degli Atti previsti DPR 6/6/2001 n.380 (o altro titolo abilitativi secondo la normativa al contempo vigente).

Quando gli interventi di Restauro conservativo e Risanamento conservativo comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la realizzazione dell'intervento è soggetta al rilascio degli Atti previsti DPR 6/6/2001 n.380 (o altro titolo abilitativi secondo la normativa al contempo vigente).

Gli interventi di Restauro conservativo e Risanamento conservativo, riguardanti immobili compresi negli elenchi di cui all'art.9 della L.R. n.56/77 o definiti di interesse storico - artistico nelle prescrizioni del P.R.G., trova applicazione l'art.49 ultimo comma della L. 56/77.

### **ART.18 bis - RESTAURO CONSERVATIVO**

È finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico - artistico, architettonico o ambientale.

Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera ed all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

Possono essere soggetti ad interventi di restauro anche i manufatti individuati dal P.R.G.C. ai sensi dell'art.24 della L.R. n.56/77 e s.m.i., in questi casi l'intervento è finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e ornamentali dei manufatti, mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e di parti degli elementi strutturali, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

Le opere ammesse sono:

Restauro, ripristino o rifacimento delle finiture interne ed esterne (intonaci, rivestimenti, pavimentazioni, infissi, manto di copertura ecc.) con l'impiego di tecniche e materiali tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni.

Ripristino, consolidamento statico o sostituzione degli elementi strutturali degradati, rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari; restauro ripristino e valorizzazione degli elementi originari.

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

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio.

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio; sono tuttavia ammesse la demolizione e realizzazione di tramezze, l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, l'eventuale aggregazione o suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare gli elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari, installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri compositivi, distributivi ed architettonici degli edifici, i volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

### **ART.19 - RISANAMENTO CONSERVATIVO**

È finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico - artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi del citato art.24, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio

Le opere ammesse sono:

Ripristino, integrazione o sostituzione delle finiture interne ed esterne (intonaci, rivestimenti, pavimentazioni, infissi, manto di copertura ecc.) con l'impiego di tecniche e materiali tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni.

Ripristino, consolidamento statico o sostituzione degli elementi strutturali degradati, rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.

Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano utilizzate tecniche e materiali compatibili con i caratteri dell'edificio, con esclusione di nuovi orizzontamenti che determinino aumento della superficie utile.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote di imposta e di colmo delle coperture, sono ammesse invece, lievi modifiche delle quote degli orizzontamenti, esclusivamente per gli adeguamenti ai minimi di legge.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà, parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari, è ammesso inoltre il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti ed affreschi.

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti.

Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni.

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari, 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 riguarda gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti ed opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio.

I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

## **ART.20 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendo il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

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

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

### **MODALITA' ATTUATIVE:**

Atti previsti DPR 6/6/2001 n.380 (o altro titolo abilitativi secondo la normativa al contempo vigente).

## **ART.20 bis - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A**

Si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.

La ristrutturazione di tipo A è quindi prevista, di norma, quando si voglia assicurare, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori "carichi urbanistici".

Le opere ammesse sono:

Rifacimento e nuova formazione delle finiture interne ed esterne, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate; è ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché sia mantenuto il posizionamento non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti che comportino l'aumento della superficie utile, è ammessa la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, esclusivamente per l'adeguamento delle altezze dei locali, ai minimi di legge.

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

Sono ammesse per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliare.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari, l'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.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti ed opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio.

I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

#### **ART.20 ter - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B**

Si riferisce ad interventi che prevedendo anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi, essa sarà prevista qualora non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio.

Le opere ammesse sono:

Rifacimento e nuova formazione delle finiture interne ed esterne, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate; è ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti, purché sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale.

È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi 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.

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti.

Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

Sono ammesse per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliare.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari, l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio purché non configurino incremento della superficie utile.

#### **ART.20 quater - DEMOLIZIONE**

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

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

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario;

MODALITA' ATTUATIVE:

Atti previsti DPR 6/6/2001 n.380 (o altro titolo abilitativi secondo la normativa al contempo vigente).

#### **ART.21 - NUOVA COSTRUZIONE**

Gli interventi di nuova edificazione devono prevedere:

- . il mantenimento del piano di campagna del sito oggetto dell'intervento;
- . l'inserimento di quinte arboree, lungo tutto il perimetro delle aree con essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, al fine di integrare correttamente le previsioni insediative con le

caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti con funzione altresì di mitigazione dell'impatto ambientale;

. l'uso di materiali edilizi tipici della zona.

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate) ovvero di nuovi manufatti (anche su aree edificate), da eseguirsi sia fuori terra che interrati, secondo le disposizioni legislative e le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi.

Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi, crollati o demoliti. Tali interventi quindi devono essere realizzati secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi relativi alle nuove costruzioni.

Qualora, per particolari esigenze costruttive, tipologiche o ambientali, si intendano ammettere interventi di ricostruzione non subordinati alle prescrizioni ed agli indici previsti dagli strumenti urbanistici (ad esempio interventi di ricostruzione da realizzare con i medesimi parametri tipologici e dimensionali del preesistente edificio, crollato e demolito) ciò deve essere puntualmente previsto e normato in sede di P.R.G.C. o di strumento urbanistico esecutivo.

#### MODALITA' ATTUATIVE:

Nel rispetto dei disposti del D.P.R. 6/6/2001 N.380. (o altro titolo abilitativi secondo la normativa al contempo vigente).

### **ART.22 - AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI E STRUTTURE PERTINENZIALI**

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

Gli ampliamenti sono eseguiti secondo gli indici e le prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché dei regolamenti edilizi, i quali individuano inoltre specifici caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere.

In tutto il territorio comunale, ad esclusione delle aree vincolate dal P.R.G.C. a servizi urbanistici, sono comunque ammessi, senza verifica degli indici di edificabilità, per edifici residenziali mono e bifamiliari, ampliamenti destinati all'adeguamento igienico funzionale, ai sensi dell'art. 33, lett. e, della L.R. 56/77 e s.m.i. come meglio indicato nelle singole schede normative di area.

La possibilità di ampliamento è da considerarsi una-tantum per ogni edificio, dovrà essere realizzato nel rispetto della tipologia e dei materiali esistenti e ricorrenti nella zona, in alternativa all'utilizzo e recupero delle volumetrie rurali.

In tutte le aree a destinazione residenziale, con esclusione delle "Aree di tutela ambientale" e nelle aree agricole, con esclusione delle "Aree agricole a protezione dell'abitato" è ammessa la realizzazioni di modeste strutture sportive di carattere pertinenziale, quali campi da tennis, pallavolo, bocce, piscine, ecc. di carattere pertinenziale dell'abitazione.

Unicamente nelle aree in cui è ammessa, dalle vigenti NTA, la realizzazione di nuove costruzioni, potranno essere realizzati piccoli locali di servizio fuori terra o interrati, da destinare a spogliatoi, servizi igienici o locali tecnici, nel rispetto delle norme di carattere edilizio relative a ciascuna area urbanistica ; nelle restanti aree gli interventi dovranno essere limitati alle sole strutture di carattere sportivo, eventuali piccoli locali tecnici necessari per ospitare macchinari e/o impianti per il funzionamento delle strutture e degli impianti , dovranno essere realizzati esclusivamente in spazi interrati.

Nei casi previsti dalle vigenti norme di legge, la realizzazione degli interventi è subordinata al rilascio di specifico N.O. da parte dei competenti organismi.

Con esclusione degli edifici compresi nel Centro storico è ammessa ( sulle facciate non prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico, l'installazione di verande a semplice protezione dall'azione degli agenti atmosferici per il migliore utilizzo del balcone in quanto tale, senza che l'opera produca incremento della superficie utile, né del volume.



**MODALITA' ATTUATIVE:**

Nel rispetto dei disposti del D.P.R. 6/6/2001 N.380 (o altro titolo abilitativi secondo la normativa al contempo vigente).

**ART.23 - SOPRAELEVAZIONE**

Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.

Le sopraelevazioni sono eseguite secondo gli indici e le prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché dei regolamenti edilizi, i quali individuano inoltre specifici caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere.

**MODALITA' ATTUATIVE:**

Nel rispetto dei disposti del D.P.R. 6/6/2001 N.380 (o altro titolo abilitativi secondo la normativa al contempo vigente).

**ART.24 - 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.

**MODALITA' ATTUATIVE:**

Nel rispetto dei disposti del D.P.R. 6/6/2001 N.380 (o altro titolo abilitativi secondo la normativa al contempo vigente).

**ART.25 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

Si riferisce ad interventi di demolizione e ricostruzione, rivolti a trasformare l'organismo edilizio anche con demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, senza modifica della conformazione planovolumetrica ( con possibilità di adeguamento delle altezze interne ai minimi di Legge, con esclusione dei locali posti al piano sottotetto, per i quali valgono le norme della L.R. 6/8/1998 n.21 senza modifiche della quota dell'imposta e/o del colmo della copertura).

**MODALITA' ATTUATIVE:**

Nel rispetto dei disposti del D.P.R. 6/6/2001 n.380 (o altro titolo abilitativi secondo la normativa al contempo vigente) e delle NTA del PRGC

**ART.26 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO**

Il mutamento della destinazione d'uso di immobili (aree od edifici, o parti di essi) costituisce un intervento di trasformazione urbanistico - edilizia, a norma dell'art.48, primo comma, della L.R. n.56/77 e s.m.i. e dell'art.8 della L.R. 8/7/1999 n.19 "Norme in materia di edilizia e modifiche alla Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 "Tutela ed uso del suolo".

**MODALITA' ATTUATIVE:**

Nel rispetto dei disposti del D.P.R. 6/6/2001 N.380 (o altro titolo abilitativi secondo la normativa al contempo vigente)

**ART.26 bis - AMBITI DI MITIGAZIONE E RIQUALIFICAZIONE VISIVA**

Il PRGC individua, nella Tav. 5.1 "Planimetria generale con individuazione degli elementi di caratterizzazione del paesaggio", in scala 1:5.000, gli elementi di detrazione visiva emersi a seguito della analisi paesaggistica per l'adeguamento dei PRGC e dei REC alle indicazioni di tutela del Sito UNESCO; per tali elementi sono state predisposte, inoltre, apposite schedature di dettaglio e progettuali, contenute nell'Elaborato S.6 "Schede progettuali e di censimento".

Le suddette schede si traducono in una normativa di intervento proposta, avente valenza di indirizzo metodologico, è possibile proporre modifiche alle componenti costruttive, coloriture, quinte arboree e sistemazioni a verde anche diverse da quelle riportate nelle suddette schede.

Gli elementi in oggetto sono:

. Area E.R.P. "Loc. Lebbraio"

. Depuratore in "Loc. Lebbraio"

. Area produttiva di nuovo impianto P.N.1

. Area produttiva in agglomerato rurale di Loc. Freto

Sono inoltre individuati dalla variante 10 approvata con D.C.C. N. 45 DEL 19.12.2011 gli "Edifici ed aree a forte impatto visivo" di cui all'articolo 45 e all'articolo 32

In ogni caso ogni intervento sugli elementi censiti e sugli elementi di degrado paesaggistico o criticità paesaggistiche deve essere assoggettato a una progettazione che ponga particolare attenzione a dimensione, colore e forma, sistemazioni del verde, regolamentazione delle insegne pubblicitarie e controllo dell'inquinamento luminoso, al fine di mitigare l'impatto della criticità emersa.

In assenza di progetto di mitigazione, non è possibile procedere con alcuna opera edilizia esterna di ristrutturazione o ampliamento, fatte salve reali esigenze di sicurezza.

Tale progetto deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12/12/2005 e dovranno essere sottoposti al N.O. della Commissione locale per il paesaggio, ai sensi della L. R. 1 dicembre 2008, n. 32.

#### **ART.26 ter - CORRETTO INSERIMENTO VISIVO DI EDIFICI IMPIANTI ED INFRASTRUTTURE**

Gli interventi edilizi classificati dall'art.20 all'art. 26, dovranno garantire quanto previsto alle indicazioni relative all'obiettivo 4.b di cui all'art. 3 quater

Gli interventi edilizi dovranno inoltre rispettare i contenuti dell'allegato 1 al RET approvato.

## TITOLO IV LE DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

### ART.27 - CLASSI DI DESTINAZIONE DELLE AREE PREVISTE DAL P.R.G.C.

Ai fini del presente P.R.G.C. é denominata "area" la porzione di territorio, edificata o non edificata, caratterizzata al proprio interno da omogeneità di condizioni urbanistiche e di disciplina di Piano, nel rispetto dei disposti dell'art.13 della L.R. n.56/77 e s.m.i.; il P.R.G.C. individua cartograficamente le varie aree che sono classificate ai sensi dell'art.2 del D.M. n.1444/68.

Ai fini della disciplina dell'uso del suolo e delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, il P.R.G.C. ripartisce il territorio comunale nelle seguenti aree, con le relative sigle:

- 1) CENTRO STORICO "C.S."
- 2) AMBITO RESIDENZIALE DI RIORDINO E RISTRUTTURAZIONE " R I "
- 3) AREA RESIDENZIALE DI RECUPERO URBANO CONSOLIDATE "R U. c."
- 4) AREE DI COMPLETAMENTO-RISTRUTTURAZIONE "C R I "
- 6) AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO "N I "
- 7) AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE CON ATTIVITA' COMPATIBILI "C A "
- 8) AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO DA ATTREZZARE "P R"
- 9) AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO "P N "
- 10) AREE AGRICOLE " AGR."
- 11) ANNUCLEAMENTI RURALI "A.R."
- 12) Aree agricole speciali a protezione dell'abitato
- 13) Aree agricole speciali di tutela ambientale
- 14) Aree per attrezzature e servizi a livello comunale (per l'istruzione)
- 15) Aree per attrezzature e servizi a LIVELLO COMUNALE (DI INTERESSE COLLETTIVO)
- 16) AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI A LIVELLO COMUNALE (PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT)
- 17) AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI A LIVELLO COMUNALE (PER PARCHEGGI PUBBLICI)
- 18) AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI TIPO DIREZIONALE, TECNOLOGICO ED AREE CIMITERIALI.
- 20) AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

### ART.28 - NORME RELATIVE ALLE AREE DESTINATE AD IMPIANTI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree e a quanto riportato nelle schede specifiche delle singole aree, riportate nell'Elaborato Relazione geologico tecnica III fase circ. n.7/LAP, della Variante di adeguamento al PAI

*Tutti gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e quelli di nuova costruzione sono subordinati al parere vincolante della Commissione Locale per il paesaggio, ai sensi della L.R. n. 1 dicembre 2008 n. 32, in quanto le aree in oggetto sono comprese all'interno della Core- zone o della Buffer zone del sito Unesco.*

I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 " Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – Territorio ", in scala 1:10.000; nell'Elaborato 4.1.a "Planimetria generale-Territorio comunale nord", 4.1.b "Planimetria generale-Territorio comunale sud" in scala 1:5.000 e sugli Elaborati di dettaglio in scala 1.2.000.

## A) AREE PER L'ISTRUZIONE. " I".

In tali aree sono ammessi edifici, attrezzature e impianti relativi ad asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie.

## PARAMETRI EDILIZI:

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Indice volumetrico fondiario      | non soggetta a Indice fondiario  |
| Rapporto di copertura fondiario   | 40%  |
| Distanza dai confini di proprietà | 5,00 m.  |
| Distanza dagli edifici            | 10,00 m. o in aderenza   |
| Distanza dalle strade             | filo edilizio esistente,<br>6,00 m. (in assenza di filo edilizio esistente). |

Altezza massima degli edifici non soggetta a limiti di altezza

Le aree a parcheggio di pertinenza devono essere almeno 1/10 della superficie fondiaria.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

*Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente eccedenti la ristrutturazione edilizia di tipo A e gli interventi di nuova costruzione sono subordinati al N.O. della Commissione locale per il paesaggio ai sensi L.R. 1 dicembre 2008, n. 32.*

*Gli interventi dovranno rispettare le indicazioni normative relative all'obiettivo di tutela 3.a "valorizzazione del patrimonio storico e delle trame insediative", all'obiettivo ( per le strutture esistenti all'interno del C.S), 4.b "Corretto inserimento visivo di edifici, attrezzature, impianti ed infrastrutture" ed all'obiettivo 6.a "Contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi in ambito urbano", di cui al precedente art. 3 quater.*

*Si richiamano inoltre i disposti del R.E.T. approvato.*

## B) AREE PER ATTREZZATURE SOCIALI DI INTERESSE COMUNE " I.C."

Sono ammesse attrezzature di carattere religioso, culturale, sociale, assistenziale, sanitario, amministrativo e per mercati e centri commerciali pubblici.

## PARAMETRI EDILIZI:

|   |   |
|---|---|
| Indice volumetrico fondiario            | non soggetta a Indice fondiario   |
| Rapporto di copertura fondiario ammesso |   |
| .per gli interventi in Area C.S. – R.I. | 50%   |
| .per gli interventi nelle               |   |
| altre Aree urbanistiche                 | 40%   |
| Distanza dai confini di proprietà       | 5,00 m.   |
| Distanza dagli edifici                  | 10,00 m. o in aderenza  |
| Distanza dalle strade                   | filo edilizio esistente,<br>6,00 m. (in assenza di filo edilizio esistente) |

Altezza massima degli edifici:

.per gli interventi in area C.S. – R.I. quella dei fabbricati limitrofi

.per gli interventi nelle altre Aree urbanistiche quella massima prevista nell'area urbanistica di appartenenza

le aree a parcheggio pubblico di pertinenza devono essere almeno 1/10 della superficie fondiaria.

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il rilascio del Permesso di costruire, per gli interventi all'interno del C.S. e per gli interventi da realizzare sull'area individuata in Loc. Lebbraio, limitrofa all'area di

tutela ambientale sono subordinati al N.O. della Commissione locale per il paesaggio ai sensi L.R. 1 dicembre 2008, n. 32.

L'area a servizi pubblici 1E e l'eventuale area a parcheggio prevista per l'area 16P dovranno utilizzare in via prioritaria un sistema di pavimentazione semimpermeabile. La progettazione architettonica degli interventi relativi all'area di interesse comune 16P dovranno porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi preesistenti; con la progettazione dovranno essere minimizzati gli eventuali impatti ambientali prevedendo idonei mezzi per il loro corretto inserimento.

Per i ripristini ambientali e per gli interventi di consolidamento e contenimento dei suoi ( qualora previsti ) deve essere privilegiato l'utilizzo delle tecniche d'ingegneria naturalistica.

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate nel rispetto dei caratteri costruttivi tradizionali, congiuntamente a parametri di qualità ( ponendo particolare attenzione alle coloriture ed ai materiali impiegati), nel rispetto dei disposti del R.E.T. approvato.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente eccedenti la ristrutturazione edilizia di tipo A e gli interventi di nuova costruzione sono subordinati al N.O. della Commissione locale per il paesaggio ai sensi L.R. 1 dicembre 2008, n. 32.

Gli interventi dovranno rispettare le indicazioni normative relative all'obiettivo di tutela 3.a "valorizzazione del patrimonio storico e delle trame insediative", all'obiettivo( per le strutture esistenti nel C.S.), 4.b "Corretto inserimento visivo di edifici, attrezzature, impianti ed infrastrutture" ed all'obiettivo 6.a "Contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi in ambito urbano", di cui al precedente art. 3 quater.

Gli interventi edilizi all'interno delle aree 12E e 33E sono subordinati, inoltre al rispetto di quanto contenuto nelle rispettive Schede 3.a di cui all'elaborato S.6 "Schede progettuali e di censimento"

Si richiamano inoltre i disposti del R.E.T. approvato

#### C) AREE PER IL VERDE ATTREZZATO ED IL GIOCO " V.A."

Sono aree destinate al gioco per i bimbi o a giardino pubblico. Sono ammesse unicamente attrezzature mobili di forma precaria, quali chioschi o posti di ristoro, attrezzature per il gioco dei bambini, giochi di bocce per gli anziani.

Almeno il 40% della superficie deve essere tenuto a verde alberato.

Le aree a verde pubblico esistenti ( di proprietà comunale ) site in "Loc. Lebbraio" comprese in classe IIIa geologica sono considerate come "aree a valenza eco-ambientale", all'interno delle medesime all'interno di tali aree non è consentita la realizzazione di alcuna opera che possa alterare l'attuale andamento morfologico , sono consentite esclusivamente opere di consolidamento dei versanti con tecniche di ingegneria naturalistica ed opere minori, quali realizzazione di percorsi pedonali, sistemazione di piccole aree di sosta ad uso pedonale.

All'interno di tale area sono previsti inoltre interventi di mitigazione arborea ( dell'area ERP) di cui all'art. 26 bis ed alla relativa Scheda contenuta nell'Elaborato S6 "Schede progettuali e di censimento"

#### D) AREE PER IL GIOCO SPORTIVO. " G.S."

Sono aree destinate ad attrezzature per attività sportive quali campi di calcio, di tennis, palestre, piscine.

All'interno di tali aree la superficie tenuta a verde deve occupare almeno il 30 per cento dell'intera superficie.

Il rapporto massimo di copertura non deve essere superiore al 30%.

All'interno di tali aree sono ammesse inoltre, attività secondarie legate al pubblico spettacolo ed al campeggio, solo nel caso in cui esse abbiano carattere temporaneo e senza possibilità di realizzazione di strutture edilizie ad esse funzionali.

L'insediamento di tali attività da parte di proponenti privati potrà essere ammessa unicamente previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, con sottoscrizione di specifica convenzione all'interno della quale dovranno essere definiti puntualmente:

- . i dati del proponente l'intervento;
- . le specifiche caratteristiche della attività prevista, con indicazione delle modalità di utilizzazione degli spazi pubblici;
- . i termini di inizio e di conclusione della medesima;
- . il contributo finanziario a carico del proponente, da versare all'Amministrazione comunale per l'utilizzazione degli spazi pubblici;
- . le sanzioni convenzionali, a carico del proponente per l'eventuale inosservanza dei contenuti della convenzione.

*Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, eccedenti la ristrutturazione edilizia di tipo A, e gli interventi di nuova costruzione sono subordinati al N.O. della Commissione locale per il paesaggio ai sensi L.R. 1 dicembre 2008, n. 32.*

*Gli interventi edilizi dovranno rispettare le indicazioni normative relative all'obiettivo di tutela 4.b "Corretto inserimento visivo di edifici, attrezzature, impianti ed infrastrutture", di cui al precedente art. 3 quater.*

*Si richiamano inoltre i disposti del R.E.T. approvato*

#### E) AREE PER IL PARCHEGGIO PUBBLICO." P."

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

*Gli interventi edilizi dovranno rispettare le indicazioni normative relative all'obiettivo di tutela 4.b "Corretto inserimento visivo di edifici, attrezzature, impianti ed infrastrutture", di cui al precedente art. 3 quater*

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

#### F) AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno arretrato e di nuova previsione per gli insediamenti produttivi, esse sono quantificate nella seguente misura:

10% della superficie fondiaria per le aree di riordino e completamento

20% della Superficie territoriale per le aree di nuovo impianto

Tali aree sono destinate a parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

Il rapporto massimo di copertura non deve essere superiore al 30%

L'altezza massima delle costruzioni non potrà essere superiore a 7,50 m.

Almeno il 40% della superficie a verde pubblico dovrà essere permeabile e piantumato con essenze arboree autoctone di mitigazione.

Le costruzioni dovranno rispettare le distanze da confini e strade nel rispetto di quanto stabilito per le rispettive aree urbanistiche di appartenenza.

L'intervento sulle aree destinate a servizi e' riservato alla Pubblica Amministrazione.

Sulle aree destinate a parcheggi pubblici, verde attrezzato e verde/sport e per attrezzature di interesse comune, il Consiglio Comunale potrà concordare con i privati la realizzazione delle specifiche strutture necessarie all'attuazione delle destinazioni d'uso previste,previa redazione di apposita convenzione che ne

definisca la modalità d'uso, la durata e regolamenti l'uso pubblico e privato delle strutture medesime.

*Gli interventi dovranno rispettare le indicazioni normative relative all'obiettivo di tutela 3.a "valorizzazione del patrimonio storico e delle trame insediative", all'obiettivo( per le strutture esistenti nel C.S.), 4.b "Corretto inserimento visivo di edifici, attrezzature, impianti ed infrastrutture" ed all'obiettivo 6.a "Contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi in ambito urbano", di cui al precedente art. 3 quater.*

*All'interno delle aree compresi nella "zona PN1" sono previsti inoltre interventi di mitigazione di cui all'art. 26 bis ed alla relativa Scheda contenuta nell'Elaborato S6 "Schede progettuali e di censimento".*

## **ART.29 - VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI**

Le modifiche della specifica destinazione delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche potranno essere attuate con le procedure previste dal 7°, 8° comma dell'art.17 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

## **ART.30 - GENERALITA'**

Gli interventi ammessi, i parametri edilizi ed urbanistici, le modalità attuative e le prescrizioni particolari relative alle singole aree urbanistiche sono riportate nelle relative Schede Normative di area

Eventuali lotti di terreno liberi, vincolati ai sensi del 7° comma, lett. a dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m. e i., ubicati impropriamente all'interno delle aree destinate alla residenza, anche se non individuati cartograficamente sugli elaborati di PRGC, sono inedificabili, la capacità edificatoria di tali aree derivante dall'applicazione degli indici fondiari agricoli, può essere utilizzata e trasferita per la sola edificazione in zona agricola dai soggetti di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i

## **ART.31 - CENTRO STORICO**

Il P.R.G.C. classifica le aree di più antica edificazione, il cui assetto edificato caratterizza il nucleo d'insediamento originario di interesse storico - ambientale esistente, individuato ai sensi dell'art. 24 della L.R. n 56/77 e s.m.i.

Esse sono delimitate sulla Tav. 4.1 in scala 1:5.000 e sulla Tav.4.2 in scala 1:1.000 del P.R.G.C.; in tali Aree il Piano Regolatore tende a recuperare e riqualificare il tessuto edilizio esistente anche attraverso il potenziamento e la realizzazione dei servizi.

Data l'esigenza di prevedere un maggior dettaglio nelle modalità di intervento, gli ambiti edificati, compresi all'interno del Centro Storico, sono classificati secondo specifiche classi a cui corrispondono i relativi interventi edilizi ammessi.

Al suo interno vengono inoltre individuati due ambiti edificati, il primo "CS.1", corrispondente all'area del castello, sulla quale il PRGC definisce specifiche norme per la riqualificazione ed il riutilizzo funzionale dell'immobile di valore storico e delle aree di pertinenza, anche attraverso la redazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, il secondo CS.2 comprende la restante porzione del Centro Storico.

La loro classificazione ed individuazione puntuale viene riportata cartograficamente sulla Tav. 4.2 in scala 1:1.000 del P.R.C.G.

Gli interventi ammessi, i parametri edilizi ed urbanistici, le modalità attuative e le prescrizioni particolari sono riportate nella relativa Scheda Normativa.

**SCHEDE NORMATIVA N. 1****ART. 31 N.T.A.****DENOMINAZIONE AREA : CENTRO STORICO****CLASSIFICAZIONE AREA:**

cat. "A"

Art.24

Zona di recupero

Addensamento storico rilevante A1

Buffer zone del sito UNESCO "Nizza Monferrato e il Barbera"

art.2 D.M. 1444/68

L.R. n.56/77 e s.m.i.

L. 457/78

L. R. n.28/99 e s.m.i.

**CLASSI DI EDIFICABILITA' GEOLOGICA**

Classe IIa di edificabilità geologica

Classe III ( limitatamente ad un modesto ambito territoriale )

I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:10.000 e sugli Elaborati grafici della variante urbanistica ai sensi della L.R. n.1/07.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NEL COMPARTO CS1**

Residenziale ( r )

Attività di pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande ( c.1.a )

Turistico ricettiva ( t )

Sportiva e per il tempo libero ( s )

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NEL COMPARTO CS2**

ART. 11 NTA

Residenziale ( r )

Commerciale al dettaglio ( c1 ) nel rispetto dei limiti cartografici e normativi previsti in sede di adozione dei criteri commerciali, ( riportati nell'art. 65 delle NTA, e della relativa "Tabella di compatibilità commerciale" )

Attività di pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande con s.l.p. non maggiore di 150 mq. ( c.1.a )

Attività artigianali ed attività terziarie di servizio alla persona ( c.1.b )

Commerciale per la vendita di servizi con s.l.p. non maggiore di 200 mq. ( c2 )

Direzionale ( d )

Turistico ricettiva ( t )

Socio assistenziale sanitaria ( s.a. )

Agricola di tipo agriturismo ( a ) ( nel rispetto dei limiti previsti dalle vigenti leggi di settore )

**MODALITA' ATTUATIVE NEL CENTRO STORICO****Lotti di tipo A**

Permesso di costruire, D.I.A. ( DPR 6/6/2001 n.380 ), Piano di Recupero, Piano Particolareggiato sono subordinati al preventivo N.O. ai sensi del D. Lgs 22/01/2004 N.42 e s.m.i.

**Lotti edificati di tipo B, C, D**

Permesso di costruire, D.I.A. ( DPR 6/6/2001 n.380 ) sono subordinati al N.O. preventivo della "Commissione locale per il paesaggio", ai sensi della L. R. 1 dicembre 2008, n. 32.



Piano di Recupero, Piano Particolareggiato sono subordinati al preventivo N.O. della "Commissione regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali", di cui all'art.91 bis della L.R. n.56/77 e s.m.i.

#### INTERVENTI AMMESSI NEL COMPARTO CS1

In assenza di Piano Particolareggiato, sono ammessi i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

**Lotti edificati di tipo A** ( Edifici o complessi di interesse storico – artistico - monumentale)

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro conservativo

Risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia di tipo A

Ricostruzione parziale

*Gli interventi dovranno inoltre rispettare le indicazioni generali e le prescrizioni relative all'obiettivo 3.a "valorizzazione del patrimonio storico e delle trame insediative" di cui all'articolo 3 quater ed i contenuti del R.E.T. approvato.*

Nell'ambito del Piano Particolareggiato sono ammessi inoltre, interventi di "Nuova costruzione", all'interno dell'ambito cartograficamente definito.

*Gli interventi previsti dovranno rispettare le indicazioni normative relative all'obiettivo di tutela 3.a "valorizzazione del patrimonio storico e delle trame insediative", 4.b "Corretto inserimento visivo di edifici, attrezzature, impianti ed infrastrutture" ed all'obiettivo 6.a "Contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi in ambito urbano", di cui al precedente art. 3 quater.*

*Si richiamano inoltre le disposizioni della scheda 3.a relativa al Castello contenuta nell'Elaborato S6 "Schede progettuali e di censimento".*

#### INTERVENTI AMMESSI NEL COMPARTO CS2

Sono ammessi i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

**Lotti edificati di tipo A** ( Edifici o complessi di interesse storico – artistico - monumentale)

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro conservativo

Risanamento conservativo

**Lotti edificati di tipo B** ( Edifici o complessi di interesse storico – architettonico )

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro conservativo

Risanamento conservativo

**Lotti edificati di tipo C** ( Edifici o complessi di interesse ambientale e documentario, comprensivi degli edifici individuati ai sensi della L.R. 16 gennaio 2006 n.2 "Norme per la valorizzazione delle costruzioni in terra cruda )

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro conservativo

Risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia di tipo A

**Lotti edificati di tipo D** ( Edifici o complessi privi di interesse architettonico e ambientale )

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria  
 Restauro conservativo  
 Risanamento conservativo  
 Ristrutturazione edilizia di tipo A  
 Ristrutturazione edilizia di tipo B

*Gli interventi dovranno inoltre rispettare le indicazioni generali e le prescrizioni relative all'obiettivo 3.a "valorizzazione del patrimonio storico e delle trame insediative" ed i contenuti del R.E.T. approvato.*

#### ALTRI INTERVENTI AMMESSI IN ENTRAMBI GLI AMBITI DEL CS

- a) Sono inoltre consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 6/8/1998 n.21. ( senza modifiche della quota dell'imposta e/o del colmo della copertura).
- b) Sono consentiti interventi di variazione d'uso di unità immobiliari, nel rispetto dei limiti contenuti nel paragrafo "PRESCRIZIONI PARTICOLARI".
- c) È ammesso il recupero, per le destinazioni d'uso ammesse, delle strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli, nel rispetto dei limiti contenuti nel paragrafo "PRESCRIZIONI PARTICOLARI".
- d) Per gli edifici con destinazione d'uso residenziale, che non possono usufruire delle possibilità di recupero di cui al precedente punto, sono consentiti modesti ampliamenti di carattere igienico - funzionale nella misura massima del 20% della superficie utile esistente, nel rispetto dei limiti contenuti nel paragrafo " PRESCRIZIONI PARTICOLARI".
- e) Per le attività esistenti e legittimamente insediate, con destinazione d'uso non ammesse dalle presenti N.T.A., sono consentiti esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al risanamento conservativo, senza possibilità di incrementi della superficie coperta o della superficie lorda di pavimento.

#### PARAMETRI URBANISTICI "CS"

|                                       |                                     |
|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Superficie territoriale               | mq. 87.841                          |
| Superficie fondiaria                  | mq. 55.142                          |
| Superficie servizi pubblici esistenti | mq. 7.523                           |
| Superficie servizi pubblici previsti  | ( Da definire nell'ambito del P.P.) |
| Volume residenziale esistente         | mc. 107.369                         |
| Volume non residenziale esistente     | mc. 33.800                          |
| Superficie coperta esistente          | mq. 20.129                          |
| Indice volume/abitante teorico        |                                     |

#### PARAMETRI EDILIZI "CS"

|   |  |
|---|--|
| Indice volumetrico territoriale           | mc./mq. --.  |
| Indice volumetrico fondiario              | mc/mq.---  |
| Rapporto di copertura ammesso             | 50%  |
| Distanza dagli edifici                    | 10,00 m. in aderenza ( art. 55 N.T.A.)   |
| Distanza dalle strade                     | 6,00 m. o nel rispetto del filo edilizio esistente   |
| Distanza dalla strade (per le recinzioni) | 1,50 m. (fatta salva la possibilità di deroga, sentito parere del Servizio comunale viabilità , al fine di mantenere eventuali allineamenti preesistenti). |
|   | 5,00 m.  |
| Distanza dai confini privati              | preesistenti   |
| Numero dei piani                          |  |

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI RELATIVE AGLI INTERVENTI AMMESSI**  
**COMPARTO CS1 ( fino alla approvazione del P.P. )**  
**COMPARTO CS2**

**INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

a)- Le destinazioni d'uso c.1 e le destinazioni d'uso c1.a, c.1b, c.2 saranno soggette alle seguenti norme:

a1) interventi con s.l.p. fino a 150 mq.; dovrà essere corrisposto al Comune l'importo relativo alla monetizzazione delle aree standard (in misura pari all'80% della s.p.l. in oggetto), ai sensi delle relative deliberazioni comunali;

a2) interventi con s.l.p. maggiore di 150 mq; sono subordinati alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, (in misura pari all'80% della s.p.l. oggetto di variazione d'uso, nel rispetto dei disposti delle Norme specifiche di attuazione dell'adeguamento del PRGC, alla L.R. n.28/99 e s.m.i. ); nel caso in cui non sia possibile il reperimento delle aree, per limiti fisici o morfologici, è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali;

b)- Le destinazioni d'uso di carattere direzionale d) sono subordinate alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, (in misura pari all'80% della s.p.l. oggetto di variazione d'uso); nel caso in cui non sia possibile il reperimento delle aree, nel caso in cui non sia possibile il reperimento delle aree, per limiti fisici o morfologici, è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali

c)- L'importo delle monetizzazioni di cui ai punti precedenti non potrà essere minore del costo di esproprio, (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti artigianali, commerciali e direzionali, derivati dalle variazioni d'uso ammesse, per i casi in cui è ammessa la monetizzazione delle aree standard).

d)- L'attuazione degli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B e degli interventi in genere che prevedano variazioni di destinazione d'uso e(o incremento del numero delle unità immobiliari; è vincolata alla previsione di spazi per parcheggi privati nella misura di:

-per le destinazioni di tipo residenziale: 1 mq./10 mc. di volumetria interessata;

-per le destinazioni di tipo commerciale ( con superficie di vendita maggiore di 150 mq.), artigianale, terziario:1 mq./mq. di superficie lorda di pavimento interessata.

-Tali spazi potranno essere reperiti in locali interrati esistenti o di nuova costruzione (in modo che la loro copertura venga sistemata a verde o lastricata), in spazi aperti o all'interno dei corpi di fabbrica esistenti e nei bassi fabbricati di nuova costruzione di cui ai successivi punti; in caso di mancanza di idonei spazi all'interno del lotto di intervento, è ammesso in alternativa la loro localizzazione all'interno di lotti limitrofi di proprietà o di disponibilità del richiedente.

e) Per le costruzioni legittime anche se in virtù di un provvedimento a sanatoria e che configurano superfetazioni, quali tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie di recente formazione e/o incongrue rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e dell'ambiente, sono assentibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

Il PRGC incentiva la demolizione di tali strutture, al fine di favorire il recupero tipologico-architettonico, ambientale del tessuto di più antica formazione.

Nel caso di interventi edilizi che prevedano la demolizione delle medesime, tale volumetria potrà essere recuperata e trasferita nell'ambito dell'intervento sul fabbricato principale in modo da costituire congrui ampliamenti del corpo dell'edificio principale, nel rispetto della sua morfologia originaria, delle sue caratteristiche architettoniche e dei parametri edilizi previsti, nel caso di interventi di sopraelevazione valgono i disposti di cui all'art. 55 delle NTA.

f) Nel caso di interventi di recupero dei sottotetti é ammessa la realizzazione di abbaini e/o lucernari, nella quantità massima di uno ogni 30,00 mq. (nel caso di locali destinati a sgombero) e di uno ogni 20 mq. (per gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 21/98) di superficie di falda misurata

in proiezione orizzontale.

Gli abbaini dovranno avere una superficie non superiore a 2,50 mq., la loro copertura potrà essere realizzata con manto del medesimo materiale di quello delle falde, o in lamiera di rame, nel rispetto delle tipologie prevalenti in zona, quando esistenti, nonché delle norme regionali o nazionali di carattere igienico e di sicurezza, la formazione di abbaini dovrà tutelare l'ordine architettonico delle facciate, rispettandone la simmetria ed il posizionamento degli elementi decorativi e delle finestrate esistenti.

Negli edifici con copertura a falde è altresì consentita l'apertura di terrazzi con andamento contenuto nella sagoma del tetto e con una superficie non maggiore di 12,00 mq. l'accesso potrà essere realizzato con porte balcone di superficie aerante/illuminante non superiore a 3,00 mq.

g)- Il recupero delle strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali legittimamente realizzati, (abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli) è ammesso anche per la creazione di nuove unità immobiliari, esso non è soggetto a verifiche di carattere volumetrico e non è subordinato al contestuale intervento edilizio sull'eventuale fabbricato principale limitrofo, secondo i limiti sotto indicati:

g.1) per i rustici realizzati prima del 1° settembre 1967, valgono inoltre le norme contenute nella specifica L.R.29 aprile 2003, n.9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" e nella DGR 20-10187 del 1/08/2003.

- in tali casi è consentito, (in alternativa alla cessione/assoggettamento all'uso pubblico), corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione delle aree per servizi pubblici (parcheggio pubblico) ai sensi delle relative Deliberazioni comunali, in quanto il PRGC prevede complessivamente una idonea dotazione di aree standard funzionali agli interventi di recupero di tali strutture.

g.2) per i rustici realizzati posteriormente alla data del 1° settembre 1967 valgono le specifiche disposizioni delle NTA dello Strumento urbanistico generale comunale; in particolare tali disposizioni possono essere applicate alle strutture, che costituiscono corpo unico con il fabbricato principale; quelle che costituiscono corpo staccato (quando sia verificata una distanza non minore di m.10,00 tra pareti finestrate e fatto salvo il rispetto delle distanze dai confini privati previste dal Codice Civile)

- la medesima disposizione non può essere applicata alle legnaie, alle tettoie, ai manufatti realizzati con materiali non congruenti con il contesto architettonico ed ai bassi fabbricati in genere, con altezza inferiore a 2,70 m.; essi possono essere recuperati esclusivamente per la realizzazione di pertinenze dell'edificio principale.

- All'interno del Comparto CS2, la variante urbanistica evidenzia gli edifici individuati ai sensi della L.R. n.2 del 16/01/2006 " Norme per la valorizzazione delle costruzioni in terra cruda", gli interventi edilizi finalizzati al recupero ed alla valorizzazione di tali strutture secondo le indicazioni della sopracitata L.R., dovranno rispettarne le specifiche norme di attuazione previste.

Con gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, possono essere consentiti innalzamenti del piano d'imposta del tetto sino ad un massimo di m.1,00 unicamente per adeguare gli orizzontamenti interni alle altezze minime di legge, i quali dovranno rispettare le seguenti norme specifiche:

Tali interventi potranno essere realizzati "una tantum" e non potranno comunque costituire titolo per un utilizzo abitativo del sottotetto, la loro attuazione è subordinata al N.O. vincolante della "Commissione locale per il paesaggio".

I modesti innalzamenti delle quote di imposta delle coperture e dei cornicioni, dei colmi, non potranno essere superiori ad 1,00 m., dovranno consentire un allineamento armonico e funzionale con lo sviluppo delle coperture degli edifici limitrofi, dovranno garantire uno sviluppo regolare delle coperture, le pendenze delle medesime non potranno essere superiori al 45% e non dovranno costituire elemento incongruo nei confronti del tessuto edificato o superfetazione.

**q.3) Gli interventi devono rispettare le indicazioni di cui agli obiettivi 4.b e 6.a relativi alla tutela del Sito UNESCO contenute all'articolo 3 quater**

## **AMPLIAMENTI IGIENICO-FUNZIONALI**

h)-Gli ampliamenti di carattere igienico funzionale, pari al 20% della superficie utile esistente sono

unicamente consentiti per gli edifici residenziali a carattere unifamiliare e non potranno superare il limite massimo "una tantum" di 25 mq., tale valore è comunque consentito anche se eccede la percentuale sopra riportata, tali ampliamenti non sono soggetti a verifiche di carattere volumetrico, sono invece subordinati alla verifica del rapporto di copertura sul lotto, tali ampliamenti sono ammessi in assenza di strutture edilizie non residenziali o di annessi abbandonati o non più utilizzati, da recuperare e non dovranno costituire palesi superfetazioni delle strutture edilizie esistenti o determinare contrasti con le disposizioni del D.M. n.1444/68.

i)- In assenza di strutture edilizie esistenti, non residenziali o di annessi rurali abbandonati o non più utilizzati, di cui ai punti precedenti, è consentita inoltre, una tantum, la realizzazione di bassi fabbricati aperti o chiusi (con altezza non maggiore di 2,40 misurata all'imposta della copertura a falde e con superficie massima di 18 mq. per ogni unità immobiliare), da destinare a locali accessori e pertinenze delle residenze quali autorimesse private, magazzini, locali tecnici, tettoie ecc. tali fabbricati non sono soggetti a verifiche di carattere volumetrico, sono invece subordinati alla verifica del rapporto di copertura previsto sul lotto fondiario, tali manufatti dovranno essere realizzati con muratura in mattoni, successivamente intonacata e tinteggiata, tetto in legno a due falde, con manto di copertura in coppi; l'eventuale porta o portone di accesso dovranno essere realizzate in legno; tali costruzioni dovranno integrarsi in modo armonico con le costruzioni esistenti.

l)- Inoltre quando l'intervento di recupero dei rustici sia attuato nel rispetto dei disposti della L.R. 29 aprile 2003 n.9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici", è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione delle aree per servizi pubblici (parcheggio pubblico) ai sensi delle relative Deliberazioni comunali, in quanto il PRGC prevede complessivamente una idonea dotazione di aree standard funzionali agli interventi di recupero di tali strutture.

#### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI COMPARTO CS1 DA RECEPIRE NELLA FORMAZIONE DEL P.P.**

##### **OBIETTIVI DEL P.P.**

Acquisizione al patrimonio comunale, del castello e di un suo limitrofo ambito territoriale, da perimetrare, quale aree per servizi ed attrezzature pubbliche, di interesse comune, verde pubblico ( ai sensi dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.); all'interno di tale ambito territoriale è ammessa la costruzione ( ex-novo) di un edificio destinato ad attività turistico ricettiva ( anche a carattere privato) .

##### **ELEMENTI URBANISTICI/ EDILIZI/AMBIENTALI DA RECEPIRE NEL P.P.**

Definizione puntuale dell'ambito da destinare ad area per servizi ed attrezzature pubbliche, all'interno del comparto CS1, in funzione dell'intervento turistico ricettivo ammesso, nel rispetto dei disposti dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., corrispondenti alla superficie lorda di pavimento da realizzare.

Definizione puntuale dell'ambito territoriale da destinare alla realizzazione dell'intervento edilizio, nella porzione retrostante il castello ( lato nord/ovest), verso la porzione degradante del versante, nel rispetto del naturale andamento morfologico del terreno).

Non sono consentite modifiche all'andamento naturale del terreno; ad intervento edilizio attuato, il piano naturale del terreno dovrà essere quello originario.

Studio di carattere geologico di dettaglio per la definizione delle specifiche norme di intervento.

Consistenza massima dell'intervento edilizio di nuova costruzione

a) volumetria massima edificabile : 2.000 mc.

b) numero dei piani : n. 1

c) altezza massima : 3,50 m.

Definizione puntuale delle modalità attuative e funzionali, di quelle specifiche per la regolamentazione dell'insediamento turistico ricettivo, anche a carattere privato

Modalità attuative dell'intervento edilizio di nuova costruzione che potrà essere autorizzato solamente a seguito dell'acquisizione al patrimonio comunale del castello e dell'ambito territoriale limitrofo, da definire all'interno del COMPARTO CS1.

**NORME GENERALI PER IL CENTRO STORICO**

m) Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle seguenti norme di carattere tipologico e nel rispetto delle indicazioni del R.E.T:

n) Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica della variante urbanistica di adeguamento al PAI e di quella specifica della variante ai sensi della L.R. n.1/07, in relazione alle classi di edificabilità geologica di appartenenza delle aree oggetto di intervento.

o) Gli interventi di carattere commerciale dovranno inoltre rispettare le seguenti disposizioni:

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

. l'eventuale stoccaggio all'aperto di prodotti o materiali dovrà essere previsto in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature.

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

## ART.32 - NUCLEO RESIDENZIALE DI RIORDINO RISTRUTTURAZIONE R. I. E NUCLEO RESIDENZIALE DI RIORDINO RISTRUTTURAZIONE FRAZIONALE R.I.F

Comprende le zone centrali di antico insediamento del concentrico, di corona al Centro Storico, costituite prevalentemente da abitazioni di origine rurale, in buona parte rimaneggiate e trasformate, e da abitazioni di più recente destinazione residenziale, gli interventi edilizi dovranno rispettare le norme specifiche di carattere tipologico e costruttivo previste, nei punti successivi.

All'interno delle Aree " RI " è individuato un ambito territoriale di "Trasformazione Urbana" caratterizzato dalla presenza di fabbricati a prevalente destinazione residenziale in stato di grave abbandono, all'interno di tale ambito territoriale il PRGC prevede possibilità di una rifunzionalizzazione urbana anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione.

Le aree R.I.F comprendono invece i perimetri residenziali dei Nuclei Frazionali di Tocco e Moncucco che per le loro prevalenti caratteristiche tipologiche e architettonico- documentarie costituiscono una porzione di tessuto edificato da conservare e valorizzare.

Esse sono delimitate sulle Tav. 4.1.a e 4.1.b " Planimetria generale in scala 1:5.000, sulla Tav. 4.3.a " Sviluppo del Concentrico, classificazione aree" in scala 1:2.000 e sulla Tav. 4.4 "Sviluppo dei Nuclei frazionali (Tocco, Moncucco, Ronchi ) classificazione aree".

Gli interventi ammessi, i parametri edilizi ed urbanistici, le modalità attuative e le prescrizioni particolari sono riportate nella relativa Scheda Normativa.

### NORME SPECIFICHE DI CARATTERE TIPOLOGICO E COSTRUTTIVO

Gli edifici di nuova costruzione, e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, a carattere abitativo, dovranno richiamare nelle linee progettuali le tipologie tipiche dell'architettura residenziale del Monferrato.

*Per una corretta attuazione degli interventi si rimanda agli Indirizzi contenuti nel documento "REGIONE PIEMONTE, Assessorato Politiche Territoriali, a cura di DIPRADI, Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia, Torino, 2010, D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010 - BUR n. 15 del 15/04/2010".*

*Punto : Edificato - residenziale*

*Capitolo : Raccomandazioni generali*

*Capitolo : Indicazioni per macroambito ( Macroambito H "Insediamenti collinari"*

*Gli interventi di nuova edificazione dovranno ispirarsi nelle linee generali agli elementi tipologici costruttivi della tradizione locale, con particolare attenzione a quelli di più significativo valore presenti nel limitrofo contesto edificato, anche nell'ottica di una libera reinterpretazione in chiave di "architettura contemporanea" ispirata al risparmio energetico, alla qualità architettonica, ed al contenimento dell'impatto visivo.*

*Il progetto dovrà garantire il corretto inserimento dell'edificato nel profilo collinare; in particolare, qualsiasi intervento deve disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni sostanziali della morfologia.*

*Gli interventi previsti dovranno, inoltre, rispettare le indicazioni normative relative all'obiettivo di tutela 4.b "Corretto inserimento visivo di edifici, attrezzature, impianti ed infrastrutture", per le R.I all'obiettivo 6.a "Contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi in ambito urbano", per le R.I.F all'obiettivo 6.b "Contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi in ambito rurale" di cui al precedente art. 3 quater.*

*Si richiamano inoltre i disposti del R.E.T. approvato*

*Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B (con esclusione degli interventi edilizi che prevedono il solo recupero dei rustici e dei volumi non più utilizzati a fini agricoli, che dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni delle NTA e del R.E.T. approvato) e quelli di nuova costruzione sono subordinati al parere della Commissione Locale per il paesaggio, ai sensi della L.R. n. 1 dicembre 2008 n. 32, sono esclusi dalla richiesta del sopraccitato Parere gli interventi di recupero dei rustici e dei volumi*

~~I muri esterni degli edifici dovranno essere semplicemente ad intonaco civile e tinteggiato nei colori classici piemontesi o con muratura faccia a vista nel rispetto delle tipologie limitrofe esistenti; non sono ammesse realizzazioni di elementi architettonici che possano configurarsi come superfetazioni edilizie, o elementi decorativi impropri, non sono ammessi rivestimenti tipo klinker, listelle di cotto, in pietra naturale, o in altri materiali prefabbricati.~~

~~Sono ammessi zoccoli in pietra naturale di rivestimento alle pareti con un massimo di mt.1 da terra, realizzati con lastre regolari, delle dimensioni minime di mq. 0,70.~~

~~I davanzali, le soglie, i gradini esterni dovranno essere in mattoni, in pietra di Luserna o materiali classici del luogo.~~

~~I balconi sporgenti avranno la larghezza massima di cm. 120; dovranno essere realizzati con solette piene o lastre in pietra di spessore non maggiore di 12 cm. con sottostanti "modiglioni", le ringhiere saranno del tipo classico piemontese, in ferro con semplici bacchette verticali squadrate con mancorrente in piattina di ferro.~~

~~Le finestre dovranno avere uno sviluppo rettangolare, con larghezza inferiore all'altezza, esse dovranno essere dotate di persiane o ante, in legno, o altro materiale con caratteristiche richiamanti la struttura lignea o con colorazioni ( grigio, verde e marrone scuro ), tale possibilità è ammessa nel caso in cui tali materiali abbiano specifiche caratteristiche tecniche atte a garantire un significativo risparmio energetico.~~

~~L'edificio dovrà avere preferibilmente uno sviluppo planimetrico lineare, l'andamento della copertura dovrà avere uno sviluppo a due o quattro falde, con pendenze regolari compresa tra il 35% - 50%, passafuori in legno o cornicione sagomato, intonacato o in muratura faccia a vista, sono ammesse nel rispetto della tradizione locali "muri tagliafuoco" emergenti dal filo esterno della copertura.~~

~~I nuovi edifici a carattere produttivo agricolo, magazzini, stalle depositi, ecc. dovranno rispettare le nelle linee progettuali le tipologie tipiche dell'architettura rurale del Monferrato, in particolare le coperture dovranno avere uno sviluppo lineare, con pendenza regolare e manto di copertura in coppi piemontesi o con materiali similari che ne richiamino fedelmente la tipologia, non è ammessa la realizzazione di cornicioni a vista o aggetti in cls armato o struttura metallica.~~

~~Le pareti esterne dovranno essere intonacate o in mattoni faccia a vista, senza che sia leggibile la struttura portante in cls. armato o in metallo.~~

~~Non è ammessa la realizzazione di finestrate a nastro; le medesime dovranno avere uno sviluppo regolare che richiami gli elementi tipologici locali, i portoni potranno essere in legno o ferro verniciato nelle colorazioni tipiche locali, senza posa di elementi costruttivi incongrui.~~

~~Tali fabbricati dovranno essere mascherati con piantumazione di essenze arboree autoctone, di altezza non minore di 1,50 m., posizionate lungo i lati degli edifici.~~

~~Gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente dovranno valorizzare inoltre le caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti; sulle facciate degli edifici non sono ammesse realizzazioni di elementi architettonici aggiuntivi quali lesene, paraste, archi, porzioni in muratura faccia a vista ( se non esistenti già in parte nell'edificio esistente ) che possano configurarsi come superfetazione edilizia, o elemento decorativo improprio.~~

~~Gli interventi, su tali edifici, dovranno inoltre portare alla eliminazione delle superfetazioni e degli elementi architettonici incongrui ( es. strutture in cls armato a vista, strutture metalliche quali, aggetti, pensiline, silos, elementi prefabbricati, attrezzature tecnologiche ), le relative consistenze volumetriche potranno essere recuperate con corpi edilizi coerenti con i caratteri di impianto e tipologie edilizie tradizionali.~~

~~Gli interventi che prevedono il recupero di annessi rurali, tipo fienili ecc, dovranno prevedere un tamponamento esterno ( in muratura o vetrate con serramenti in legno ) che consenta la "lettura visiva" della struttura edilizia originaria.~~



~~In tutti gli interventi edilizi dovrà essere posta particolare attenzione alla tipologia edilizia, che si intende adottare; in tal senso potrà essere assunto quale riferimento il manuale "Il recupero degli edifici rurali", edito dalla Provincia di Asti in collaborazione con la Regione Piemonte.~~

Per il Nucleo frazionale di Moncucco compreso all'interno della core-zone ~~2: barbera~~ **componente 4 Nizza Monferrato e il Barbera** valgono inoltre le ulteriori disposizioni di tutela:

. Prescrizioni per i nuovi interventi

~~Gli interventi di nuova costruzione e gli ampliamenti devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica di compatibilità paesaggistica ed ambientale, gli interventi dovranno garantire il corretto inserimento dell'edificato nel profilo collinare; in particolare qualsiasi intervento dovrà disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni della morfologia, e rispettando le indicazioni normative di cui all'obiettivo 4.b e 6.b dell'articolo 3 quater. Dovranno, inoltre, rispettare le prescrizioni di cui all'articolo 70 commi 2,3 e 4.~~

Tali interventi devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, la verifica degli elementi del progetto deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di al DPCM 12/12/2005 e dovranno essere sottoposti al N.O. vincolante della Commissione locale per il paesaggio, di cui alla L.R. 1 dicembre 2008, n.32.

. Riutilizzo delle strutture esistenti

Nel caso di recupero ed eventuale ampliamento degli stessi o ampliamento completamente di strutture, gli interventi dovranno garantire il corretto inserimento dell'edificato nel profilo collinare; in particolare qualsiasi intervento dovrà disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni della morfologia. L'insieme delle opere, pertinenze edificate e non, dovrà integrarsi nel paesaggio evitando in particolare fratture e linee di separazione con il contesto.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che eccedono il restauro conservativo e gli altri interventi di ampliamento e completamento devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale e dovranno essere sottoposti al N.O. vincolante della Commissione locale per il paesaggio, ai sensi della L. R. 1 dicembre 2008, n. 32.

Eventuali infrastrutture e impianti tecnologici dovranno essere minimizzati utilizzando schermature e bordi vegetali

Vengono inoltre previste specifiche limitazioni ai disposti del R.E.C. vigente, in merito alle seguenti opere:

. le recinzioni dovranno essere realizzate con materiali tradizionali, rete metallica e paletti in legno o ferro verniciato; oppure con recinzioni metalliche in ferro verniciato su muretto di sostegno intonacato in mattoni faccia a vista, o in cls faccia a vista di altezza non superiore a 60 cm.;

.i muri di sostegno e/o di contenimento (da realizzarsi solo se necessari e facendo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica) non potranno avere un'altezza superiore a 2,50 m.; in caso di altezze maggiori, quando esse siano rese indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; sono da prevedere terrazzamenti intermedi che dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta, tali muri dovranno essere adeguatamente mascherati con essenze arboree.

E' ammessa in alternativa ed esclusivamente per particolari situazioni di instabilità geologica o di carattere orografico adeguatamente documentate, la realizzazione di muri di sostegno in cls armato di altezza non maggiore di 2,50 m. e solo nel caso in cui tale struttura garantisca una migliore soluzione per la messa in sicurezza del sito interessato; tali muri dovranno essere adeguatamente mascherati con essenze arboree o rivestiti di mattoni faccia a vista.

La realizzazione di muri di sostegno, con maggiori altezze, è consentita, nel rispetto delle specifiche norme contenute nel vigente R.E.C., solo in caso di comprovata situazione di pericolo o instabilità o in caso di particolari calamità naturali; in ogni caso tali muri dovranno essere adeguatamente mascherati con essenze arboree o rivestiti di mattoni faccia a vista.

#### NORME PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI ESISTENTI A FORTE IMPATTO VISIVO EVENTUALMENTE ESISTENTI ALL'INTERNO DI TALE NUCLEO FRAZIONALE

La variante **II PRGC** individua cartograficamente i più significativi ambiti edificati con tali caratteristiche, nella Relazione Illustrativa vengono inoltre definiti gli "elementi costruttivi e le tipologie edilizie caratterizzanti tali strutture", al fine di un loro riconoscimento, anche nel caso in cui esse non siano puntualmente individuate sugli Elaborati della Variante.

*Tutti gli interventi, su tali edifici, che modificano l'aspetto esteriore dell'edificio dovranno inoltre portare alla eliminazione delle superfetazioni e degli elementi architettonici incongrui con le tipologie tradizionali; le relative consistenze volumetriche potranno essere recuperate con corpi edilizi coerenti con i caratteri di impianto e con le tipologie edilizie e costruttive tradizionali.*

*Nel caso in cui non siano tecnicamente possibili tali interventi, si dovranno prevedere opere di mascheramento delle medesime, con elementi di mitigazione, sia di carattere architettonico edilizio, che vegetazionale, anche tra loro combinati.*

##### Tipologia di intervento di carattere architettonico:

Realizzazione di rivestimenti ed opere di mascheramento con murature, pannellature piene, o a frangisole a liste orizzontali, costituite da materiali rispondenti, per colore e natura alle caratteristiche del territorio (quali intonaci, acciaio tipo corten, legno, ecc.)

Per quanto riguarda le colorazioni si fa riferimento alla Tabella contenuta nel RET dell'Unione Valtigione e dintorni.

##### Tipologia di intervento a carattere vegetazionale:

Realizzazione di pareti verdi di tipo rampicante o discendente (quali a titolo esemplificativo caprifoglio, gelsomino, falso gelsomino rose rampicanti, vite vergine, ecc.) con possibile utilizzo di strutture a traliccio e/o a maglie (secondo le indicazioni tipologiche sopra evidenziate) anche parzialmente a vista, con inserimento di idonee essenze verdi. (secondo l'elenco sopra riportato).

Eventuali interventi realizzati con quindi alberate e siepi poste lungo gli elementi da mitigare si fa riferimento alle seguenti essenze arboree autoctone (carpino, acero comune, pioppo cipressino, biancospino, lantana, ligustro, ecc.)

Essi devono inoltre essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale.

Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12/12/2005 e dovranno essere sottoposti al N.O. vincolante della Commissione locale per il paesaggio, ai sensi della L. R. 1 dicembre 2008, n. 32.

Gli interventi su tali edifici ed aree pertinenziali devono essere assoggettati ad una progettazione unitaria che ponga particolare attenzione a dimensione, colore e forma dei medesimi, a eventuali insegne pubblicitarie ed al controllo dell'inquinamento luminoso.

Quanto sopra richiama ed integra i disposti dell'articolo 26 bis.

**SCHEDE NORMATIVA N. 2****ART. 32 N.T.A.**

**DENOMINAZIONE AREA :** NUCLEO RESIDENZIALE DI RIORDINO E RISTRUTTURAZIONE  
RI - RIF

**CLASSIFICAZIONE AREA:**

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| cat. "B"  | art.2 D.M. 1444/68              |
| Zona di recupero  | L. 457/78                       |
| Addensamento storico rilevante A1 ( parte )                 | L. R. n.28/99 e s.m.i.          |
| Buffer zone del sito UNESCO "Nizza Monferrato e il Barbera" |                                 |
| Core zone Nizza Monferrato e il Barbera                     | Nucleo frazionale di "Moncucco" |

**CLASSE DI EDIFICABILITA' GEOLOGICA**

Le aree RI e RIF sono comprese all'interno della Classe IIa di edificabilità geologica  
I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:10.000 e sugli Elaborati grafici della variante urbanistica ai sensi della L.R. n.1/07.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE****ART.11 NTA**

- . Residenziale ( r )
- . Commerciale al dettaglio ( c1 ) nel rispetto dei limiti cartografici e normativi previsti in sede di adozione dei criteri commerciali ( come riportati nell'art. 65 delle NTA ).
- a) per la porzione compresa all'interno dell'Addensamento storico rilevante A1: insediamenti ammessi nel rispetto dei limiti normativi previsti in sede di adozione dei criteri commerciali
- b) per la porzione posta all'esterno dell'Addensamento storico rilevante : "Esercizi di vicinato", 150 mq. di superficie di vendita.
- .Attività di pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande ( c.1.a )
- .Attività artigianali ed attività terziarie di servizio alla persona ( c.1.b )
- .Commerciale per la vendita di servizi con s.l.p. non maggiore di 200 mq. ( c2 )
- .Direzionale ( d )
- .Turistico ricettiva ( t )
- .Agricola di tipo agriturismo ( a ) ( nel rispetto dei limiti previsti dalle vigenti leggi di settore )

**MODALITA' ATTUATIVE**

Permesso di costruire, D.I.A. ( DPR 6/6/2001 n.380 ) altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente.  
Piano di Recupero L. 457/78 ( subordinata al preventivo N.O. della "Commissione locale per il Paesaggio", ai sensi della L.R.1 dicembre 2008 n.32 ).

**INTERVENTI AMMESSI**

- a)-Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui ai precedenti articoli:
- manutenzione ordinaria,
  - manutenzione straordinaria,
  - restauro conservativo,
  - risanamento conservativo,
  - ristrutturazione edilizia di tipo A,

- ristrutturazione edilizia di tipo B
- ampliamento ,
- ~~- nuova costruzione ( limitatamente al lotto libero in corso di edificazione )~~
- ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI
- mutamento di destinazione d'uso, nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI

b) Sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 6/8/1998 n. 21 ( senza modifiche della quota dell'imposta e/o del colmo della copertura).

c)-E' ammesso il recupero, per le destinazioni d'uso consentite, di strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali, abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli, nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

d) per gli edifici con destinazione d'uso residenziale, che non possono usufruire delle possibilità di recupero di cui la punto precedente, sono consentiti modesti ampliamenti di carattere igienico funzionale nella misura massima del 20% della superficie utile esistente, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

e)-Per le attività esistenti e legittimamente insediate, con destinazione d'uso non ammesse dalle presenti N.T.A., sono consentiti esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al restauro conservativo, senza possibilità di incrementi della superficie coperta.

f)-Per le attività agricole attualmente insediate sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento e di rifunionalizzazione che non comportino incrementi della superficie utile produttiva agricola e/ della superficie coperta superiori al 20% dell'esistente.

#### **PARAMETRI URBANISTICI AREA RI**

|                                       |     |        |
|---------------------------------------|-----|--------|
| Superficie territoriale               | mq. | 36.609 |
| Superficie fondiaria                  | mq. | 30.020 |
| Superficie servizi pubblici esistenti | mq. | 610    |
| Superficie servizi pubblici previsti  | mq. | -----  |
| Volume residenziale esistente         | mc. | 46.533 |
| Superficie coperta esistente          | mq. | 7.659  |
| Indice volume/abitante teorico        |     |        |

#### **PARAMETRI URBANISTICI "RI.F.1 ( TOCCO )**

|                                       |     |         |
|---------------------------------------|-----|---------|
| Superficie territoriale               | mq. | 36.092  |
| Superficie fondiaria                  | mq. | 29.571  |
| Superficie servizi pubblici esistenti | mq. | 1.265   |
| Superficie servizi pubblici previsti  |     |         |
| Volume residenziale esistente         | mq. | 25.472. |
| Superficie coperta esistente          | mq. | 5.512   |
| Indice volume/abitante teorico        |     |         |

#### **PARAMETRI URBANISTICI "RI.F.2" ( MONCUCCO )**

|                                       |     |        |
|---------------------------------------|-----|--------|
| Superficie territoriale               | mq. | 20.630 |
| Superficie fondiaria                  | mq. | 17.821 |
| Superficie servizi pubblici esistenti | mq. | 93     |
| Superficie servizi pubblici previsti  |     |        |
| Volume residenziale esistente         | mq. | 9.780. |

|   |   |
|---|---|
| Superficie coperta esistente                          | mq. 1.592                               |
| Indice volume/abitante teorico                        |   |
| Lotto libero in corso di edificazione (L.L.e)         | mq. 3.875                               |
| Volume edificabile <b>complessivo</b> Lotto ( L.L.e ) | mc. <del>2.172,50</del> <b>1.937,50</b> |
| Superfici coperte edificabile ( L.L.e)                | mq. 1.356,25                            |

### PARAMETRI EDILIZI

|  |   |
|--|---|
| Indice volumetrico territoriale                                    | mc./mq. ---   |
| Indice volumetrico fondiario relativo ai lotti già edificati       | mc./mq. <del>1,50</del> <b>1,00</b>   |
| Rapporto di copertura ammesso relativo ai lotti già edificati      | 50%   |
| Rapporto di copertura ammesso nell'Ambito di Trasformazione Urbana | 30%   |
| Distanza dai confini di proprietà                                  | 5,00 m  |
| Distanza dai fabbricati  | 10,00 m. o in aderenza  |
| Distanza dalle strade (per i fabbricati )                          | 6,00 m. o rispetto filo edilizio esistente o previsto   |
| Distanza dalle strade ( per le recinzioni)                         | 1,50 m. ( fatta salva la possibilità di deroga, sentito il parere del Servizio comunale Viabilità al fine di mantenere eventuali allineamenti preesistenti)   |
| Numero dei piani   | Preesistente  |
| Altezza massima degli edifici                                      | Preesistente<br>(sono ammessi, per gli adeguamenti delle altezze interne dei locali esistenti ai minimi di Legge, innalzamenti della quota del cornicione e conseguentemente del colmo della copertura, fino ad un massimo di 1,00 m., senza che tale intervento costituisca variazione dell'altezza e della volumetria dell'edificio). |
| Numero dei piani per l'Ambito di Trasformazione Urbana             | n.2   |
| Altezza massima degli edifici nell'Ambito di Trasformazione Urbana | 7,50 m.   |

**PARAMETRI EDILIZI RELATIVI AL SOLO LOTTO LIBERO IN CORSO DI EDIFICAZIONE ( esistente all'interno del Nucleo RI.F.2 ( Moncuoco )**

|  |  |
|--|--|
| Indice volumetrico fondiario relativo      | mc./mq. 0,70 <b>0.50</b>   |
| Rapporto di copertura ammesso relativo     | 35%  |
| Distanza dai confini di proprietà          | 5,00 m   |
| Distanza dai fabbricati                    | 10,00 m. o in aderenza ( art.55 NTA)   |
| Distanza dalle strade (per i fabbricati )  | 6,00 m. o nel rispetto del filo edilizio esistente   |
| Distanza dalle strade ( per le recinzioni) | 1,50 m. (fatta salva la possibilità di deroga, sentito parere del Servizio comunale viabilità , al fine di mantenere eventuali allineamenti preesistenti). |
| Numero massimo dei piani                   | 2- <b>numero dei piani esistenti</b>   |
| Altezza massima degli edifici              | 8,50 m <b>altezza degli edifici esistenti</b>  |

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

**INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

a)- Le destinazioni d'uso c.1 e le destinazioni d'uso c1.a, c.1b, c.2 saranno soggette alle seguenti norme:

a1) interventi con s.l.p. fino a 150 mq.; potrà essere corrisposto al Comune l'importo relativo alla monetizzazione delle aree standard (in misura pari all'80% della s.p.l. in oggetto), ai sensi delle relative deliberazioni comunali;

a2) interventi con s.l.p. maggiore di 150 mq; sono subordinati alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, (in misura pari all'80% della s.l.p. oggetto di variazione d'uso, nel rispetto dei disposti dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.); nel caso in cui non sia oggettivamente possibile il reperimento delle aree, per evidenti limiti fisici o morfologici, è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali;

b)- Le variazioni d'uso di carattere direzionale sono subordinate alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, (in misura pari all'80% della s.l.p. oggetto di variazione d'uso); nel caso in cui non sia possibile il reperimento delle aree, nel caso in cui non sia possibile il reperimento delle aree, per limiti fisici o morfologici, è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali

c)- L'importo delle monetizzazioni di cui ai punti precedenti non potrà essere minore del costo di esproprio, (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti artigianali, commerciali e direzionali, derivati dalle variazioni d'uso ammesse, per i casi in cui è ammessa la monetizzazione delle aree standard).

d)- L'attuazione degli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, di quelli che prevedono variazioni di destinazione d'uso o la creazione di nuove unità immobiliari; é vincolata alla previsione di spazi per parcheggi privati (ai sensi delle L765/67 e L. 122/89); nella misura di:

-per le destinazioni di tipo residenziale: 1 mq./10 mc. di volumetria interessata;

-per le destinazioni di tipo commerciale ( con superficie di vendita maggiore di 150 mq.), artigianale, terziario:1 mq./mq. di superficie lorda di pavimento interessata.

-Tali spazi potranno essere reperiti in locali interrati esistenti o di nuova costruzione (in modo che la loro copertura venga sistemata a verde o lastricata), in spazi aperti o all'interno dei corpi di fabbrica esistenti e nei bassi fabbricati di nuova costruzione di cui ai successivi punti; in caso di oggettiva mancanza di spazio all'interno del lotto di intervento è ammessa in alternativa, la loro localizzazione all'interno di lotti limitrofi di proprietà o di disponibilità del richiedente.

e) Per le costruzioni legittime anche se in virtù di un provvedimento a sanatoria e che configurano superfetazioni, quali tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie di recente formazione e/o incongrue

rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e dell'ambiente, sono assentibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

Il PRGC incentiva la demolizione di tali strutture, al fine di favorire il recupero tipologico-architettonico, ambientale del tessuto di più antica formazione.

Nel caso di interventi edilizi che prevedano la demolizione delle medesime, tale volumetria potrà essere recuperata e trasferita nell'ambito dell'intervento sul fabbricato principale in modo da costituire congrui ampliamenti del corpo dell'edificio principale, nel rispetto della sua morfologia originaria, delle sue caratteristiche architettoniche e dei parametri edilizi previsti, nel caso di interventi di sopraelevazione valgono i disposti di cui all'art. 55 delle NTA.

f) Nel caso di interventi di recupero dei sottotetti è ammessa la realizzazione di abbaini e/o lucernari, nella quantità massima di uno ogni 30,00 mq. (nel caso di locali destinati a sgombero) e di uno ogni 20 mq. (per gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 21/98) di superficie di falda misurata in proiezione orizzontale.

Gli abbaini dovranno avere una superficie non superiore a 2,50 mq., la loro copertura potrà essere realizzata con manto del medesimo materiale di quello delle falde, o in lamiera di rame, nel rispetto delle tipologie prevalenti in zona, quando esistenti, nonché delle norme regionali o nazionali di carattere igienico e di sicurezza, la formazione di abbaini dovrà tutelare l'ordine architettonico delle facciate, rispettandone la simmetria ed il posizionamento degli elementi decorativi e delle finestrate esistenti.

Negli edifici con copertura a falde è altresì consentita l'apertura di terrazzi con prospetto contenuto nella sagoma del tetto e con una superficie non maggiore di 12,00 mq. l'accesso potrà essere realizzato con porte-balcone di superficie aerante/illuminante non superiore a 3,00 mq.

g)- Il recupero delle strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali legittimamente realizzati, (abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli) è ammesso anche per la creazione di nuove unità immobiliari, esso non è soggetto a verifiche di carattere volumetrico e non è subordinato al contestuale intervento edilizio sull'eventuale fabbricato principale limitrofo, secondo i limiti sotto indicati:

g.1) per i rustici realizzati prima del 1° settembre 1967, valgono inoltre le norme contenute nella specifica L.R.29 aprile 2003, n.9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" e nella DGR 20-10187 del 1/08/2003.

g.2) per i rustici realizzati posteriormente alla data del 1° settembre 1967 valgono le specifiche disposizioni delle NTA dello Strumento urbanistico generale comunale; in particolare tali disposizioni possono essere applicate alle strutture, che costituiscono corpo unico con il fabbricato principale; e a quelle che costituiscono corpo staccato (quando sia verificata una distanza non minore di m.10,00 tra pareti finestrate e fatto salvo il rispetto delle distanze dai confini privati previste dal Codice Civile)

- la medesima disposizione non può essere applicata alle legnaie, alle tettoie, ai manufatti realizzati con materiali non congruenti con il contesto architettonico ed ai bassi fabbricati in genere, con altezza inferiore a 2,70 m.; essi possono essere recuperati esclusivamente per la realizzazione di pertinenze dell'edificio principale.

h) Sui fabbricati con elevato degrado statico, documentato fotograficamente e con relazione tecnico-strutturale che ne evidenzia le oggettive difficoltà di recupero sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, di cui all'art. 25 delle NTA.

i) Il PRGC individua sulla Tav. 4.3 un "Ambito di trasformazione urbana" all'interno di tale ambito è ammessa la demolizione dei fabbricati esistenti con la possibilità di riedificazione delle volumetrie esistenti (sono considerate volumetrie esistenti anche quelle costituite dai rustici o strutture chiuse almeno su tre lati con altezza non minore di 2,70 m.).

Le nuove costruzioni dovranno rispettare le distanze previste dall'ampliamento della viabilità pubblica, come previsto negli Elaborati della Variante al PRGC.

Le nuove costruzioni dovranno uniformarsi in modo corretto alle tipologie edilizie limitrofe nel rispetto delle norme tipologiche specifiche, riportate nell' Art.32.

l) All'interno di tali aree la variante urbanistica evidenzia gli edifici individuati ai sensi della L.R. n.2 del 16/01/2006 " Norme per la valorizzazione delle costruzioni in terra cruda", gli interventi edilizi finalizzati al recupero ed alla valorizzazione di tali strutture secondo le indicazioni della sopracitata L.R.,

dovranno rispettarne le specifiche norme di attuazione previste.

m) Con gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, possono essere consentiti innalzamenti del piano d'imposta del tetto sino ad un massimo di m.1,00 unicamente per adeguare gli orizzontamenti interni alle altezze minime di legge, i quali dovranno rispettare le seguenti norme specifiche:

Tali interventi potranno essere realizzati "una tantum" e non potranno comunque costituire titolo per un utilizzo abitativo del sottotetto, la loro attuazione è subordinata al N.O. vincolante della "Commissione locale per il paesaggio".

I modesti innalzamenti delle quote di imposta delle coperture e dei cornicioni, dei colmi, non potranno essere superiori ad 1,00 m., dovranno consentire un allineamento armonico e funzionale con lo sviluppo delle coperture degli edifici limitrofi, dovranno garantire uno sviluppo regolare delle coperture, le pendenze delle medesime non potranno essere superiori al 45% e non dovranno costituire elemento incongruo nei confronti del tessuto edificato o superfetazione.

#### AMPLIAMENTI IGIENICO-FUNZIONALI

n)-Gli ampliamenti di carattere igienico funzionale, pari al 20% della superficie utile esistente sono unicamente consentiti per gli edifici residenziali a carattere uni/bifamiliare e non potranno superare il limite massimo "una tantum" di 25 mq. per ogni unità immobiliare; tale valore è comunque consentito anche se eccede la percentuale sopra riportata, tali ampliamenti non sono soggetti a verifiche di carattere volumetrico, sono invece subordinati alla verifica del rapporto di copertura sul lotto.

Tali ampliamenti sono unicamente ammessi in assenza di strutture edilizie non residenziali o di annessi abbandonati o non più utilizzati, da recuperare e non dovranno costituire palesi superfetazioni delle strutture edilizie esistenti o determinare contrasti con le disposizioni del D.M. n.1444/68.

o)- Inoltre in assenza di strutture edilizie esistenti, non residenziali o di annessi rurali abbandonati o non più utilizzati è consentita inoltre, una tantum, la realizzazione di bassi fabbricati aperti o chiusi (con altezza non maggiore di 2,40 misurata all'imposta della copertura a falde e con superficie massima di 30 mq. per ogni unità immobiliare), da destinare a locali accessori e pertinenze delle residenze quali autorimesse private, magazzini, locali tecnici, tettoie ecc. tali fabbricati non sono soggetti a verifiche di carattere volumetrico, sono invece subordinati alla verifica del rapporto di copertura previsto sul lotto fondiario, tali manufatti dovranno essere realizzati con muratura in mattoni, successivamente intonacata e tinteggiata, tetto in legno a due falde, con manto di copertura in coppi; l'eventuale porta o portone di accesso dovranno essere realizzate in legno; tali costruzioni dovranno integrarsi in modo armonico con le costruzioni esistenti.

p)- Inoltre quando l'intervento di recupero dei rustici sia attuato nel rispetto dei disposti della L.R. 29 aprile 2003 n.9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici", è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione delle aree per servizi pubblici (parcheggio pubblico) ai sensi delle relative Deliberazioni comunali, in quanto il PRGC prevede complessivamente una idonea dotazione di aree standard funzionali agli interventi di recupero di tali strutture.

#### NORME GENERALI

q) Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme di carattere tipologico previste ai punti precedenti e nel R.E. comunale, R.E.T. approvato

r) Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica della variante urbanistica di adeguamento al PAI e di quella specifica della variante ai sensi della L.R. n.1/07, in relazione alle classi di edificabilità geologica di appartenenza delle aree oggetto di intervento.

s) Gli interventi di carattere commerciale dovranno inoltre rispettare le seguenti disposizioni:  
 . salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici che privati, dovranno utilizzare sistemi di pavimentazione semimpermeabili:



- . l'eventuale stoccaggio all'aperto di prodotti o materiali dovrà essere previsto in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature.
- . la progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate alla realizzazione di strutture commerciali, dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi preesistenti.
- t)- ~~Tutti gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e quelli di nuova costruzione sono subordinati al parere vincolante della Commissione Locale per il paesaggio, ai sensi della L.R. n. 1 dicembre 2008 n. 32.~~

### ART.33 - AREA RESIDENZIALE DI RECUPERO URBANO CONSOLIDATO (R.U.C)

È un' area compresa nell'ambito urbano del Concentrico- Loc. Piana, interessata da consistenti edificazioni di epoca recente a destinazione residenziale, terziaria che ne hanno sostanzialmente esaurite le potenzialità edificatorie.

Esse sono delimitate sulla Tav. 4.1.b " Planimetria generale (territorio comunale sud) in scala 1:5.000 e sulla Tav. 4.3.b " Sviluppo del Concentrico, Loc. Piana, classificazione aree" in scala 1:2.000.

Gli interventi ammessi, i parametri edilizi ed urbanistici, le modalità attuative e le prescrizioni particolari sono riportate nella relativa Scheda Normativa.

*Per una corretta attuazione degli interventi si rimanda agli Indirizzi contenuti nel documento "REGIONE PIEMONTE, Assessorato Politiche Territoriali, a cura di DIPRADI, Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia, Torino, 2010, D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010 - BUR n. 15 del 15/04/2010".*

*Punto : Edificato - residenziale*

*Capitolo : Raccomandazioni generali*

*Capitolo : Indicazioni per macroambito ( Macroambito H "Insediamenti collinari"*

*Gli interventi di nuova edificazione dovranno ispirarsi nelle linee generali agli elementi tipologici costruttivi della tradizione locale, con particolare attenzione a quelli di più significativo valore presenti nel limitrofo contesto edificato, anche nell'ottica di una libera reinterpretazione in chiave di "architettura contemporanea" ispirata al risparmio energetico, alla qualità architettonica, ed al contenimento dell'impatto visivo.*

*Il progetto dovrà garantire il corretto inserimento dell'edificato; in particolare, qualsiasi intervento deve disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni sostanziali della morfologia.*

*Gli interventi previsti dovranno, inoltre, rispettare le indicazioni normative relative all'obiettivo di tutela 4.b "Corretto inserimento visivo di edifici, attrezzature, impianti ed infrastrutture" ed all'obiettivo 6.a "Contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi in ambito urbano", di cui al precedente art. 3 quater.*

*Si richiamano inoltre i disposti del R.E.T. approvato*

*Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B (con esclusione degli interventi edilizi che prevedono il solo recupero dei rustici e dei volumi non più utilizzati a fini agricoli, che dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni delle NTA e del R.E.T. approvato) e quelli di nuova costruzione sono subordinati al parere della Commissione Locale per il paesaggio, ai sensi della L.R. n. 1 dicembre 2008 n. 32.*

**SCHEDE NORMATIVA N. 3****ART. 33 N.T.A.**

**DENOMINAZIONE AREA : NUCLEO RESIDENZIALE DI RECUPERO URBANO CONSOLIDATO ( R.U. C )**

**CLASSIFICAZIONE AREA:**

cat. "B"

Zona Addensamento commerciale minore "A4"

Buffer zone del sito UNESCO "Nizza Monferrato e il Barbera"

art.2 D.M. 1444/68

L. R. n.28/99 e s.m.i.

**CLASSI DI EDIFICABILITA' GEOLOGICA "**

Classe IIb di edificabilità geologica

Classe IIIa4 di edificabilità geologica (Eea)

Classe IIIb2 di edificabilità geologica

Classe IIIb4 di edificabilità geologica

All'interno di essa sono inoltre esistenti:

. la fascia di tutela assoluta 10 m. R.D. del 1904 ( acque pubbliche a sedime demaniale)

. la fascia di 50 m. di rispetto di cui all'art.29 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:10.000 e sugli Elaborati grafici della variante urbanistica ai sensi della L.R. n.1/07.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

ART.11 NTA

. Residenziale ( r )

.Commerciale al dettaglio ( c1 ) nel rispetto dei limiti cartografici e normativi previsti in sede di adozione dei criteri commerciali ( come riportati nell' art. 65 delle NTA)

.Attività di pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande ( c.1.a )

.Attività artigianali ed attività terziarie di servizio alla persona ( c.1.b )

.Commerciale per la vendita di servizi con s.l.p. non maggiore di 200 mq. ( c2 )

.Direzionale ( d )

.Turistico ricettiva ( t )

**MODALITA' ATTUATIVE**

Permesso di costruire, D.I.A. ( DPR 6/6/2001 n.380 ) altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente.

**INTERVENTI AMMESSI**

a)-Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui ai precedenti articoli:

-manutenzione ordinaria,

-manutenzione straordinaria,

-restauro conservativo,

-risanamento conservativo,

-ristrutturazione edilizia di tipo A,

-ristrutturazione edilizia di tipo B  
 -mutamento di destinazione d'uso, nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI  
 b) Sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 6/8/1998 n. 21 ( senza modifiche della quota dell'imposta e/o del colmo della copertura).  
 c)-E'ammesso il recupero, per le destinazioni d'uso consentite, di strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali, abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli, nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.  
 d) per gli edifici con destinazione d'uso residenziale, che non possono usufruire delle possibilità di recupero di cui al punto precedente, sono consentiti modesti ampliamenti di carattere igienico funzionale nella misura massima del 20% della superficie utile esistente, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.  
 e)-Per le attività esistenti e legittimamente insediate, con destinazione d'uso non ammesse dalle presenti N.T.A., sono consentiti esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al restauro conservativo, senza possibilità di incrementi della superficie coperta.

### PARAMETRI URBANISTICI

|   |     |        |
|---|-----|--------|
| Superficie territoriale   | mq. | 42.067 |
| Superficie fondiaria  | mq. | 36.759 |
| Superficie servizi pubblici esistenti al servizio degli insediamenti residenziali | mq. | 816    |
| Superficie servizi pubblici esistenti, al servizio degli insediamenti commerciali | mq. | -----  |
| Superficie servizi pubblici previsti  | mq. | -----  |
| Volume residenziale esistente   | mc. | 45.476 |
| Superficie coperta esistente  | mq. | 7.167  |

### PARAMETRI EDILIZI

|  |         |   |
|--|---------|---|
| Indice volumetrico territoriale                              | mc./mq. | --  |
| Indice volumetrico fondiario relativo ai lotti già edificati | mc./mq. | ---   |
| Rapporto di copertura fondiario                              |         | 50%   |
| Distanza dai confini di proprietà                            |         | 5,00 m  |
| Distanza dai fabbricati                                      |         | 10,00 m. o in aderenza ( art.55 NTA)  |
| Distanza dalle strade (per i fabbricati)                     |         | 6,00 m. o rispetto filo edilizio esistente  |
| Distanza dalle strade ( per le recinzioni)                   |         | 1,50 m. ( fatta salva la possibilità di deroga, sentito il parere della C.I.E. comunale, al fine di mantenere eventuali allineamenti preesistenti). |
| Numero dei piani   |         | Preesistente  |
| Altezza massima degli edifici                                |         | Preesistente  |

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

#### INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

a)- Le destinazioni d'uso c1, sono ammesse nel rispetto delle seguenti prescrizioni:  
 a1) interventi con s.l.p. fino a 150 mq.; potrà essere corrisposto al Comune l'importo relativo alla monetizzazione delle aree standard (in misura pari all'80% della s.p.l. in oggetto), ai sensi delle relative

deliberazioni comunali;

a2) interventi con s.l.p. maggiore di 150 mq; sono subordinati alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, nel rispetto dei disposti dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.)

. 80% della s.p.l. oggetto di variazione d'uso, per le attività con superficie di vendita fino a 400 mq.

. standard aggiuntivi di cui a 2° c. dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., per le attività con superficie di vendita maggiore di 400 mq.

b) le destinazioni d'uso c1.a, c1.b, c2, sono subordinate alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, (in misura pari all'80% della s.p.l. oggetto di variazione d'uso); nel caso in cui non sia possibile il reperimento delle aree, per limiti fisici o morfologici, è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali

c)- Le destinazioni d'uso di carattere direzionale sono subordinate alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, (in misura pari all'80% della s.p.l. oggetto di variazione d'uso); nel caso in cui non sia possibile il reperimento delle aree, per limiti fisici o morfologici, è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali

d)- L'importo delle monetizzazioni di cui ai punti precedenti non potrà essere minore del costo di esproprio, (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti artigianali, commerciali e direzionali, derivati dalle variazioni d'uso ammesse, per i casi in cui è ammessa la monetizzazione delle aree standard).

e)- L'attuazione degli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, di quelli che prevedono variazioni di destinazione d'uso o la creazione di nuove unità immobiliari; è vincolata alla previsione di spazi per parcheggi privati (ai sensi delle L.765/67 e L. 122/89); nella misura di:

-per le destinazioni di tipo residenziale: 1 mq./10 mc. di volumetria interessata;

-per le destinazioni di tipo commerciale ( con superficie di vendita maggiore di 150 mq.), artigianale, terziario:1 mq./mq. di superficie lorda di pavimento interessata.

-Tali spazi potranno essere reperiti in locali interrati esistenti o di nuova costruzione (in modo che la loro copertura venga sistemata a verde o lastricata), in spazi aperti o all'interno dei corpi di fabbrica esistenti

g) Nel caso di interventi di recupero dei sottotetti è ammessa la realizzazione di abbaini e/o lucernari, nella quantità massima di uno ogni 30,00 mq. (nel caso di locali destinati a sgombero) e di uno ogni 20 mq. (per gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 21/98) di superficie di falda misurata in proiezione orizzontale.

Gli abbaini dovranno avere una superficie non superiore a 2,50 mq., la loro copertura potrà essere realizzata con manto del medesimo materiale di quello delle falde, o in lamiera di rame, nel rispetto delle tipologie prevalenti in zona, quando esistenti, nonché delle norme regionali o nazionali di carattere igienico e di sicurezza, la formazione di abbaini dovrà tutelare l'ordine architettonico delle facciate, rispettandone la simmetria ed il posizionamento degli elementi decorativi e delle finestrate esistenti.

Negli edifici con copertura a falde è altresì consentita l'apertura di terrazzi con prospetto contenuto nella sagoma del tetto e con una superficie non maggiore di 12,00 mq. l'accesso potrà essere realizzato con porte-balcone di superficie aerante/illuminante non superiore a 2,50 mq.

h)- Il recupero delle strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali (rustici) legittimamente realizzati, ma abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli è sempre ammesso (indipendentemente dall'intervento edilizio consentito sul fabbricato) anche per la creazione di nuove unità immobiliari, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse, esso non è soggetto a verifiche di carattere volumetrico e non è subordinato al contestuale intervento edilizio sull'eventuale fabbricato principale limitrofo, nei limiti sotto indicati:

h.1) per i rustici realizzati prima del 1° settembre 1967, valgono inoltre le norme contenute nella specifica L.R.29 aprile 2003, n.9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" e nella DGR 20-10187 del 1/08/2003.

h.2) per i rustici realizzati posteriormente alla data del 1° settembre 1967 valgono le specifiche

disposizioni delle NTA dello Strumento urbanistico generale comunale; in particolare tali disposizioni possono essere applicate alle strutture, che costituiscono corpo unico con il fabbricato principale; quelle che costituiscono corpo staccato (quando sia verificata una distanza non minore di m.10,00 tra pareti finestrate e fatto salvo il rispetto delle distanze dai confini privati previste dal Codice Civile)  
 - la medesima disposizione non può essere applicata alle legnaie, alle tettoie, ai manufatti realizzati con materiali non congruenti con il contesto architettonico ed ai bassi fabbricati in genere, con altezza inferiore a 2,70 m.; essi possono essere recuperati esclusivamente per la realizzazione di pertinenze dell'edificio principale.

#### AMPLIAMENTI IGIENICO-FUNZIONALI

i)-Gli ampliamenti di carattere igienico funzionale, pari al 20% della superficie utile esistente sono unicamente consentiti per gli edifici residenziali a carattere uni/bifamiliare e non potranno superare il limite massimo "una tantum" di 25 mq. per ogni unità immobiliare; tale valore è comunque consentito anche se eccede la percentuale sopra riportata, tali ampliamenti non sono soggetti a verifiche di carattere volumetrico, sono invece subordinati alla verifica del rapporto di copertura sul lotto.

Tali ampliamenti sono unicamente ammessi in assenza di strutture edilizie non residenziali o di annessi abbandonati o non più utilizzati, da recuperare e non dovranno costituire palesi superfetazioni delle strutture edilizie esistenti o determinare contrasti con le disposizioni del D.M. n.1444/68.

l)- Inoltre in assenza di strutture edilizie esistenti, non residenziali o di annessi rurali abbandonati o non più utilizzati è consentita inoltre, una tantum, la realizzazione di bassi fabbricati aperti o chiusi (con altezza non maggiore di 2,40 misurata all'imposta della copertura a falde e con superficie massima di 30 mq. per ogni unità immobiliare), da destinare a locali accessori e pertinenze delle residenze quali autorimesse private, magazzini, locali tecnici, tettoie ecc. tali fabbricati non sono soggetti a verifiche di carattere volumetrico, sono invece subordinati alla verifica del rapporto di copertura previsto sul lotto fondiario, tali manufatti dovranno essere realizzati con muratura in mattoni, successivamente intonacata e tinteggiata, tetto in legno a due falde, con manto di copertura in coppi; l'eventuale porta o portone di accesso dovranno essere realizzate in legno; tali costruzioni dovranno integrarsi in modo armonico con le costruzioni esistenti.

m)- Inoltre quando l'intervento di recupero dei rustici sia attuato nel rispetto dei disposti della L.R. 29 aprile 2003 n.9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici", è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione delle aree per servizi pubblici (parcheggio pubblico) ai sensi delle relative Deliberazioni comunali, in quanto il PRGC prevede complessivamente una idonea dotazione di aree standard funzionali agli interventi di recupero di tali strutture.

#### NORME GENERALI

n) Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle norme di carattere tipologico previste dalle presenti N.T.A. e nel rispetto delle indicazioni del R.E.

o) Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica della variante urbanistica di adeguamento al PAI e di quella specifica della variante ai sensi della L.R. n.1/07, in relazione alle classi di edificabilità geologica di appartenenza delle aree oggetto di intervento.

p) Gli interventi di carattere commerciale dovranno inoltre rispettare le seguenti disposizioni:

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

- . l'eventuale stoccaggio all'aperto di prodotti o materiali dovrà essere previsto in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature.

- . la progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate alla realizzazione di strutture

commerciali, dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi preesistenti.

## ART.34 - AREE DI COMPLETAMENTO-RISTRUTTURAZIONE C R I

Comprendono zone centrali e nuclei frazionali composti da edifici di recente costruzione frammisti ad abitazioni di origine rurale.

Il P.R.G.C. definisce cartograficamente, all'interno delle aree parzialmente edificate, i lotti liberi esistenti al momento della adozione del progetto preliminare della presente Variante, destinati alla nuova costruzione di edifici autonomi.

Esse sono delimitate sulla Tav. 4.1.b " Planimetria generale (territorio comunale sud) in scala 1:5.000 e sulla Tav. 4.3.b " Sviluppo del Concentrico Loc. Piana, classificazione aree" in scala 1:2.000.

Coerentemente alle indicazioni del P.T.A. ( DCR n. 117-10731 del 13/03/2007), gli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno prevedere idonei sistemi di separazione e convogliamento, in apposite cisterne, delle acque meteoriche, affinché esse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza degli immobili.

Gli interventi ammessi, i parametri edilizi ed urbanistici, le modalità attuative e le prescrizioni particolari sono riportate nella relativa Scheda Normativa.

### NORME SPECIFICHE DI CARATERE TIPOLOGICO E COSTRUTTIVO

Gli edifici di nuova costruzione, e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno richiamare nelle linee progettuali le tipologie tipiche dell'architettura residenziale del Monferrato.

Per una corretta attuazione degli interventi si rimanda agli Indirizzi contenuti nel documento "REGIONE PIEMONTE, Assessorato Politiche Territoriali, a cura di DIPRADI, Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia, Torino, 2010, D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010 - BUR n. 15 del 15/04/2010".

Punto : Edificato - residenziale

Capitolo : Raccomandazioni generali

Capitolo : Indicazioni per macroambito ( Macroambito H "Insediamenti collinari"

Gli interventi di nuova edificazione dovranno ispirarsi nelle linee generali agli elementi tipologici costruttivi della tradizione locale, con particolare attenzione a quelli di più significativo valore presenti nel limitrofo contesto edificato, anche nell'ottica di una libera reinterpretazione in chiave di "architettura contemporanea" ispirata al risparmio energetico, alla qualità architettonica, ed al contenimento dell'impatto visivo.

Il progetto dovrà garantire il corretto inserimento dell'edificato nel profilo collinare; in particolare, qualsiasi intervento deve disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni sostanziali della morfologia.

Gli interventi previsti dovranno, inoltre, rispettare le indicazioni normative relative all'obiettivo di tutela 4.b "Corretto inserimento visivo di edifici, attrezzature, impianti ed infrastrutture" ed all'obiettivo 6.a "Contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi in ambito urbano", di cui al precedente art. 3 quater.

Si richiamano inoltre i disposti del R.E.T. approvato

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B (con esclusione degli interventi edilizi che prevedono il solo recupero dei rustici e dei volumi non più utilizzati a fini agricoli, che dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni delle NTA e del R.E.T. approvato) e quelli di nuova costruzione sono subordinati al parere della Commissione Locale per il paesaggio, ai sensi della L.R. n. 1 dicembre 2008 n. 32.

~~I muri esterni degli edifici dovranno essere semplicemente ad intonaco civile e tinteggiato nei colori classici piemontesi o con muratura faccia a vista nel rispetto delle tipologie limitrofe esistenti; non sono ammesse realizzazioni di elementi architettonici che possano configurarsi come semplici superfetazioni edilizie, o elementi decorativi impropri, non sono ammessi rivestimenti tipo klinker, o in pietra naturale, o in altri materiali incongrui.~~

~~Sono ammessi zoccoli in pietra naturale di rivestimento alle pareti con un massimo di mt.1 da terra, realizzati con lastre regolari, delle dimensioni minime di mq. 0,70.~~



I davanzali, le soglie, i gradini esterni dovranno essere in mattoni, in pietra di Luserna o materiali classici del luogo.

I balconi sporgenti avranno la larghezza massima di cm. 120; dovranno essere realizzati con solette piene o lastre in pietra di spessore non maggiore di 12 cm. con sottostanti "modiglioni", le ringhiere saranno del tipo classico piemontese, in ferro con semplici bacchette verticali squadrate con mancorrente in piattina di ferro.

Le finestre dovranno avere uno sviluppo rettangolare, con larghezza inferiore all'altezza, esse dovranno essere dotate di persiane o ante, in legno, o altro materiale con caratteristiche richiamanti la struttura lignea o con colorazioni ( grigio, verde e marrone scuro ), tale possibilità è ammessa nel caso in cui tali materiali abbiano specifiche caratteristiche tecniche atte a garantire un significativo risparmio energetico.

L'edificio dovrà avere preferibilmente uno sviluppo planimetrico lineare, l'andamento della copertura dovrà avere uno sviluppo a due o quattro falde, con pendenze regolari compresa tra il 35% - 50%, passafuori in legno o cornicione sagomato, intonacato o in muratura faccia a vista, sono ammesse nel rispetto della tradizione locali "muri tagliafuoco" emergenti dal filo esterno della copertura.

Gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente dovranno valorizzare inoltre le caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti; sulle facciate degli edifici non sono ammesse realizzazioni di elementi architettonici aggiuntivi quali lesene, paraste, archi, porzioni in muratura faccia a vista ( se non esistenti già in parte nell'edificio esistente ) che possano configurarsi come superfetazione edilizia, o elemento decorativo improprio.

Gli interventi, su tali edifici, dovranno inoltre portare alla eliminazione delle superfetazioni e degli elementi architettonici incongrui, le relative consistenze volumetriche potranno essere recuperate con corpi edilizi coerenti con i caratteri di impianto e tipologie edilizie tradizionali.

Gli interventi che prevedono il recupero di annessi rurali, tipo fienili ecc, dovranno prevedere un tamponamento esterno ( in muratura o vetrate con serramenti in legno ) che consenta la "lettura visiva" della struttura edilizia originaria.

Vengono inoltre previste specifiche limitazioni ed integrazioni ai disposti del R.E.C. vigente, in merito alle seguenti opere:

- le recinzioni dovranno essere realizzate con materiali tradizionali, rete metallica e paletti in legno o ferro verniciato; oppure con recinzioni metalliche in ferro verniciato su muretto di sostegno intonacato, in mattoni faccia a vista o in cls a vista, di altezza non superiore a 60 cm.;

- le opere di sostegno e/o di contenimento ( da realizzarsi solo se strettamente necessari e facendo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica ) non potranno avere un'altezza superiore a 2,50 m.; in caso di dislivelli maggiori, quando esse siano rese indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito ; sono da prevedere terrazzamenti intermedi che dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza dell'opera di sostegno che li sovrasta, gli eventuali muri dovranno essere adeguatamente mascherati con essenze arboree.

E' ammessa in alternativa ed esclusivamente per particolari situazioni di instabilità geologica o di carattere orografico adeguatamente documentate, la realizzazione di muri di sostegno in cls armato di altezza non maggiore di 2,50 m. e solo nel caso in cui tale struttura garantisca una migliore soluzione per la messa in sicurezza del sito interessato; tali muri dovranno essere adeguatamente mascherati con essenze arboree o rivestiti di mattoni faccia a vista.

La realizzazione di muri di sostegno, con altezze maggiori, è consentita, nel rispetto delle specifiche norme contenute nel vigente R.E.C., unicamente in caso di comprovata situazione di pericolo o instabilità o in caso di particolari calamità naturali; in ogni caso tali muri dovranno essere adeguatamente mascherati con essenze arboree o rivestiti di mattoni faccia a vista.

**SCHEDE NORMATIVA N. 4****ART. 34 N.T.A.****DENOMINAZIONE AREA : AREA DI COMPLETAMENTO-RISTRUTTURAZIONE CRI****CLASSIFICAZIONE AREA:**

|  |                        |
|--|------------------------|
| cat. "C"   | art.2 D.M. 1444/68     |
| Zona di recupero   | L. 457/78              |
| Addensamento commerciale minore A4 ( parte)  | L. R. n.28/99 e s.m.i. |
| Buffer zone del sito UNESCO "Core zone Nizza Monferrato e Barbera"                     |                        |
| Visuale n.3 dal perimetro della Core zone ( Limitatamente alle Aree CRI 3.1 e CRI 3.4) |                        |

**CLASSI DI EDIFICABILITA' GEOLOGICA****AREA CRI 1**

L'area urbanistica è compresa, in massima parte in Classe IIa e IIb di edificabilità geologica, mentre la porzione fronteggiante il Torrente Tiglione è compresa in classe IIIb2, "pericolosità geomorfologica (Ema)" ed è in parte ricompresa all'interno della fascia ( 50 m.) di rispetto di cui all'art.29 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

**AREA CRI 2**

L'area urbanistica è compresa in massima parte in classe IIIb2, "pericolosità geomorfologica (Ema)" ed è in parte ricompresa all'interno della fascia (50 m.) di rispetto di cui all'art.29 della L.R. n.56/77 e s.m.i., la restante porzione è invece compresa in classe IIb di edificabilità geologica.

**AREE CRI 3**

Le aree urbanistiche sono comprese totalmente in Classe IIa e IIb di edificabilità geologica.

**AREA CRI 4**

Le aree urbanistiche sono comprese, in massima parte in Classe IIa di edificabilità geologica  
I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:10.000 e sugli Elaborati grafici della variante urbanistica ai sensi della L.R. n.1/07.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE****ART.11 NTA****Residenziale (r)**

. Commerciale al dettaglio (c1) nel rispetto dei limiti cartografici e normativi previsti in sede di adozione dei criteri commerciali (come riportati nell'art. 65 delle NTA).

a) per la porzione compresa all'interno dell'Addensamento commerciale minore A4: insediamenti ammessi nel rispetto dei limiti normativi previsti in sede di adozione dei criteri commerciali

b) per la porzione posta all'esterno dell'Addensamento commerciale minore: "Esercizi di vicinato", 150 mq. di superficie di vendita.

.Attività di pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande con s.l.p non maggiore di 200 mq (c.1.a)

.Commerciale per la vendita di servizi con s.l.p non maggiore di 200 mq. (c2)

Attività artigianali ed attività terziarie di servizio alle persone con s.l.p non maggiore di 200 mq. (c.1b)

. Agricola di tipo agrituristico (a) limitatamente alle aree CRI 4

## MODALITA' ATTUATIVE

Permesso di costruire, D.I.A. ( DPR 6/6/2001 n.380 ) altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente.

Permesso di costruire convenzionato (nei casi di cessione di aree per attrezzature e servizi pubblici, previsti cartograficamente all'interno del lotto di intervento)

Permesso di costruire convenzionato, Lotto CRI 3.3 (vedere capitolo PRESCRIZIONI PARTICOLARI)

## INTERVENTI AMMESSI

a)-Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui esistente di cui ai precedenti articoli

- . manutenzione ordinaria,
- . manutenzione straordinaria,
- . restauro conservativo,
- . risanamento conservativo,
- . ristrutturazione edilizia di tipo A
- . ristrutturazione edilizia di tipo B
- . ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione
- . demolizione
- . nuova costruzione
- . ampliamento
- . sopraelevazione ( secondo i disposti dell'art.55 delle N.T.A.

. mutamento di destinazione d'uso, nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI

b) Sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 6/8/1998 n.21 ( senza modifiche della quota dell'imposta e/o del colmo della copertura).

c) È ammesso il recupero, per le destinazioni d'uso consentite, di strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali, chiusi almeno su tre lati, abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli, nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

d) per gli edifici con destinazione d'uso residenziale, che non possono usufruire delle possibilità di recupero di cui la punto precedente, sono consentiti modesti ampliamenti di carattere igienico funzionale nella misura massima del 20% della superficie utile esistente, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

e) gli interventi di nuova costruzione dovranno rispettare le norme in materia di risparmio energetico ai sensi della L.10/91 e L.R. n.13 del 28/5/2007 e s.m.i. e quelle in materia di recupero e utilizzazione delle acque meteoriche

## PARAMETRI URBANISTICI "CRI 1"

|   |   |
|---|---|
| Superficie territoriale                     | 90.453 mq.  |
| Superficie fondiaria                        | 69.262 mq.  |
| Superficie servizi pubblici esistenti       | 6.250 mq.   |
| Superficie servizi pubblici previsti        | 1.234 mq.   |
| Volume residenziale esistente               | 47.182 mc.  |
| Superficie coperta esistente                | 10.954 mq.  |
| Volume di nuova previsione nei lotti liberi | 8.931 mc. ( 1.770 volume aggiuntivo CRI. 1.6 (b) nel caso di intervento unitario sull'area CRI.1.6) |

| LOTTE LIBERI  | SUP.TERRITOR.      | SUP.FOND.          | CESSIONE AREE  | VOLUME EDIFICABILE                     |
|---|--------------------|--------------------|--|--|
| CRI.1.1 (x)<br>PEC in corso                         | 3.756 mq.          | 3.411 mq.          | 170 mq. ampliament. strada<br>175 mq. area ( 34E)  | mc.1.878                               |
| CRI.1.2   | 1.605 mq.          | 1.261 mq.          | 139 mq. ampliament. strada<br>205 mq. area ( 14P)  | mc. 1.123                              |
| CRI.1.3   | 1.224 mq.          | 1.127 mq.          | 97 mq. ampliament. strada  | mc.857                                 |
| CRI.1.4   | 1.545 mq.          | 1. 465 mq.         | 180 mq. ampliament. strada   | mc. 1.081                              |
| CRI.1.5   | 1.311 mq.          | 1.311 mq.          | -----  | mc.787                                 |
| CRI.1.6 (a)   | 1.184 mq.          |                    | 115 mq. area ( 15P )<br>47 mq. ampliament. strada  | mc.918                                 |
| -----<br>CRI.1.6 (b)                                | -----<br>1.845 mq. | -----<br>1.663 mq. | 25 mq. ampliament. strada(nel<br>(caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione ) | -----<br>volume esistente<br>mc. 1.770 |
| CR.I.6<br>(intervento complessivo da assogg. a PEC) | 1.845 mq.          | 1.663 mq.          | 800 mq. ( parcheggio pubblico/<br>verde pubblico)<br>72 mq. ampliament. strada   | mc. 2.688                              |
| CRI.1.7   | 1.485 mq.          | 1.485mq.           | -----  | mc. 1.040                              |
| CRI.1.9   | 3.196 mq.          | 2.769 mq.          | 44 mq. ampliament. strada<br>383 mq. area ( 13P )  | mc.2.237                               |

|                                      |
|--------------------------------------|
| <b>PARAMETRI URBANISTICI "CRI 2"</b> |
|--------------------------------------|

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| Superficie territoriale               | 23.711 mq. |
| Superficie fondiaria                  | 21.195 mq. |
| Superficie servizi pubblici esistenti | 498 mq.    |
| Superficie servizi pubblici previsti  | ----       |
| Volume residenziale esistente         | 32.418 mc. |
| Superficie coperta esistente          | 4.365 mq.  |

**PARAMETRI URBANISTICI "CRI 3"**

|   |                        |                    |                           |
|---|------------------------|--------------------|---------------------------|
| Superficie territoriale                     | 441.611 mq.            | <b>140.122 mq.</b> | <b><u>139.244 mq.</u></b> |
| Superficie fondiaria                        | <del>122.729 mq.</del> | <b>121.515 mq.</b> | <b><u>120.637 mq.</u></b> |
| Superficie servizi pubblici esistenti       | 5.988 mq.              |                    |                           |
| Superficie servizi pubblici previsti        | 707 mq.                |                    |                           |
| Volume residenziale esistente               | 62.924 mc.             |                    |                           |
| Superficie coperta esistente                | 14.827 mq.             |                    |                           |
| Volume di nuova previsione nei lotti liberi | 9.398 mc.              |                    |                           |

| LOTTI LIBERI | SUP.TERRIT.                                     | SUP.FOND.                                       | CESSIONE AREE                                    | VOLUME EDIFICABILE                              |
|--------------|---|---|--|---|
| CRI.3.1      | <del>5.819 mq.</del><br><b><u>4.941 mq.</u></b> | <del>5.819 mq.</del><br><b><u>4.941 mq.</u></b> | -----  | <del>mc. 2.037</del><br><b><u>mc. 1.729</u></b> |
| CRI.3.2      | 5.879mq.  | 3.755 mq.                                       | 956 mq. (12P)<br>1.190 mq.<br>viabilità pubblica | mc. 4.115                                       |
| CRI.3.3      | 2.468 mq.                                       | 2.468 mq.                                       |  | mc. 1.728                                       |
| CRI.3.4      | 4.380 mq.                                       | 4.380 mq.                                       |  | mc. 1.255                                       |

**PARAMETRI URBANISTICI "CRI 4"**

|   |            |
|---|------------|
| Superficie territoriale                     | 28.820 mq. |
| Superficie fondiaria                        | 27.107 mq. |
| Superficie servizi pubblici esistenti       |            |
| Superficie servizi pubblici previsti        | 956 mq.    |
| Volume residenziale esistente               | 14.916 mc. |
| Superficie coperta esistente                |            |
| Volume di nuova previsione nei lotti liberi | 2.005 mc.  |

| LOTTI LIBERI | SUP.TERRITORIALE | SUP.FONDIAR | CESSIONE AREE | VOLUME EDIFICABILE |
|--------------|------------------|-------------|---------------|--------------------|
| CRI.4.2      | 1.241 mq.        | mq.         | -----         | mc. 869            |
| CRI.4.3      | 782 mq.          | mq.         | -----         | mc. 548            |
| CRI.4.4      | 1.093 mq.        | mq.         | -----         | mc. 765            |

**PARAMETRI EDILIZI**

|   |              |
|---|--------------|
| Indice volumetrico territoriale relativo al lotto CRI.1.1 ( con PEC in corso) CRI.1.2, CRI.1.3, CRI.1.4, CRI.1.5, CRI.1.6, CRI.1.7, CRI.1.9 | mc./mq. 0,70 |
| Indice volumetrico fondiario relativo ai lotti CRI.3.1, CRI.3.4   | mc./mq. 0,35 |
| Indice volumetrico territoriale relativo ai lotti CRI.3.2,  | mc./mq. 0,70 |
| Indice volumetrico fondiario relativo ai lotti  |              |

|   |   |
|---|---|
| CRI.3.3   | mc./mq. 0,70  |
| Indice volumetrico territoriale relativo ai lotti CRI.4.2, CRI.4.3, CRI.4.4             | mc./mq. 0.70  |
| Indice volumetrico fondiario relativo ai lotti già edificati                            | mc./mq. 1,50  |
| Rapporto di copertura fondiario   | 30%   |
| Rapporto fondiario di permeabilità del suolo per gli interventi nei lotti liberi ( RP ) | 50%   |
| Area a verde privato richiesta per gli interventi nei lotti liberi ( VPE ) art. 53 NTA  | 40%   |
| Distanza dai confini di proprietà   | 5,00 m.   |
| Distanza dagli edifici  | 10,00 m. o in aderenza ( art.55 N.T.A.)   |
| Distanza dalle strade (per i fabbricati )   | 6,00 m. o rispetto filo edilizio esistente  |
| Distanza dalle strade ( per le recinzioni)  | 1,50 m. ( fatta salva la possibilità di, di deroga, sentito parere del Servizio comunale viabilità , al fine di mantenere eventuali allineamenti preesistenti).   |
| Numero dei piani  | n.2 piani,  |
| Altezza massima degli edifici   | m. 7,50<br>(sono ammessi per gli adeguamenti delle altezze interne dei locali, ai minimi di Legge, innalzamenti della quota del cornicione e conseguentemente del colmo della copertura, fino ad un massimo di 1,00 m., senza che tale intervento costituisca incremento della volumetria dell'edificio). |

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

#### INTERVENTI EDILIZI

a) Le destinazioni d'uso di carattere artigianale e terziarie di servizio (c1.b) , e quelle commerciali per la vendita di servizi (c2) potranno essere consentite, solamente all'interno di edifici esistenti o di nuova costruzione, di carattere polifunzionale, in cui sia presente la destinazione d'uso residenziale; e le destinazioni d'uso c1.a sono subordinate alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, (in misura pari all'80% della s.p.l. oggetto di variazione d'uso); nel caso in cui non sia possibile, per limiti fisici o morfologici, il reperimento delle aree all'interno del lotto di intervento, è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione delle aree standard, ai sensi delle relative Deliberazioni comunali ( a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, derivati dalle variazioni d'uso ammesse).

b)- Le destinazioni d'uso c1 sono ammesse nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

b1) interventi con s.l.p. fino a 150 mq. di superficie di vendita; dovrà essere corrisposto al Comune l'importo relativo alla monetizzazione delle aree standard (in misura pari all'80% della s.p.l. in oggetto), ai sensi delle relative deliberazioni comunali;

b2) interventi con s.l.p. maggiore di 150 mq; sono subordinati alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, nel rispetto dei disposti dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.)

. 80% della s.p.l. oggetto di variazione d'uso, per le attività con superficie di vendita fino a 400 mq.

. standard aggiuntivi di cui a 2° c. dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., per le attività con superficie di vendita maggiore di 400 mq.

c) Gli ampliamenti sono ammessi nel rispetto dei parametri edilizi stabiliti da questo articolo e nel limite dell'indice volumetrico fondiario; eccezionalmente e solo per i fabbricati preesistenti di carattere uni/bifamiliare,, qualora non vi siano le disponibilità volumetriche per gli adeguamenti di carattere igienico funzionale delle abitazioni uni-bifamiliari è consentito, in deroga al parametro dell'indice volumetrico, incrementare una-tantum, le superfici utili esistenti, del 20%, entro un massimo di 50 ( per ogni unità immobiliare) mq., 25 mq. sono comunque ammessi anche se eccedono l'anzidetta percentuale.

d)-Gli interventi di nuova costruzione, sui lotti liberi individuati cartograficamente dal P.R.G.C. sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi delle presenti N.T.A.; è ammesso l'accorpamento dei lotti liberi limitrofi con la somma delle relative volumetrie edificabili; gli interventi che prevedono frazionamenti dei lotti individuati cartograficamente dal P.R.G.C. sono subordinati alla redazione di uno strumento urbanistico esecutivo di libera iniziativa.

Gli interventi all'interno dei lotti CRI.1.6 sono ammessi nel rispetto del seguente schema:

. intervento autonomo sul lotto CRI.1.6 (a) rispetto di quanto previsto nella tabella sopra riportata.

. intervento autonomo sul lotto CRI.6 (b) sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione

. intervento unitario sull'intero lotto CRI.1.6, da attuare previa redazione di uno P.E.C., sono ammessi interventi di demolizione del fabbricato esistente e di nuova costruzione con possibilità di sommatoria delle potenzialità edificatorie dei lotti ( secondo quanto stabilito nella tabella sopra riportata ); lo S.U.E. dovrà prevedere la cessione di idonee aree per servizi ed attrezzature pubbliche, in misura pari a quanto previsto nella tabella sopra riportata, conformemente ai disposti dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i. e della quota prevista per l'ampliamento della viabilità pubblica; le aree a destinazione pubblica dovranno comporsi in modo organico con il tessuto urbano circostante e non dovranno costituire ambiti residuali, scarsamente utilizzabili per la collettività.

e)-Gli interventi di nuova costruzione, sui lotti già occupati da edifici, non potranno portare a frazionamenti dei lotti medesimi, se non attraverso la redazione di un Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa, che preveda la definizione degli accessi viari e pedonali ai singoli lotti e l'assoggettamento all'uso pubblico di idonee area , in misura di 25 mq./90mc. di nuova costruzione limitatamente ai nuovi lotti edificabili previsti.

f)-Gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti , dovranno prevedere aree a parcheggio privato di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq./10 mc. per tutte le destinazioni d'uso previste, Tali spazi potranno essere reperiti in locali interrati esistenti o di nuova costruzione (in modo che la loro copertura venga sistemata a verde o lastricata), in spazi aperti o all'interno dei corpi di fabbrica esistenti e nei bassi fabbricati di nuova costruzione.

g) Nel caso di interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 6/8/1998 n.21. è ammessa la realizzazione di abbaini e/o lucernari, nella quantità massima di uno ogni 30,00 mq. (nel caso di locali destinati a sgombero) e di uno ogni 20 mq. (per gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 21/98) di superficie di falda misurata in proiezione orizzontale.

Gli abbaini dovranno avere una superficie non superiore a 2,50 mq., la loro copertura potrà essere realizzata con manto del medesimo materiale di quello delle falde, o in lamiera di rame, nel rispetto delle tipologie prevalenti in zona, quando esistenti, nonché delle norme regionali o nazionali di carattere igienico e di sicurezza, la formazione di abbaini dovrà tutelare l'ordine architettonico delle facciate, rispettandone la simmetria ed il posizionamento degli elementi decorativi e delle finestrate esistenti.

Negli edifici con copertura a falde è altresì consentita l'apertura di terrazzi con prospetto contenuto nella sagoma del tetto e con una superficie non maggiore di ~~10,00 mq.~~ 12,00 mq. l'accesso potrà essere realizzato con porte balcone di superficie aereo/illuminante non superiore a 2,50 mq., purché al

servizio di locali ad uso residenziale legittimamente autorizzati come abitabili.

h) All'interno dell'Area CRI.1 la variante individua un ambito edificato da sottoporre a Piano di recupero ai sensi della L. 457/78, il P.d.R. è subordinato al N.O. preventivo della "Commissione locale per il paesaggio", ai sensi della L. R. 1 dicembre 2008, n. 32.

i) Gli interventi edilizi all'interno del Lotto CRI 3.3 sono subordinati alla preventiva cessione o all'assoggettamento all'uso pubblico della viabilità prevista cartograficamente, sulla Tav. 4.3b "Sviluppo del Concentrico, Loc. Piana, Classificazione aree, in scala 1:2.000" che dovrà rispettare le caratteristiche dimensionali previste dal D.M. delle Infrastrutture e dei trasporti del 05.11.2001 e s.m.i., la realizzazione di tale viabilità sarà a carico del Proponente l'intervento edilizio.

#### NORME PER IL RECUPERO DEI RUSTICI

l)- Il recupero delle strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali (rustici) legittimamente realizzati, ma abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli è sempre ammesso (indipendentemente dall'intervento edilizio consentito sul fabbricato) anche per la creazione di nuove unità immobiliari, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse, esso non è soggetto a verifiche di carattere volumetrico e non è subordinato al contestuale intervento edilizio sull'eventuale fabbricato principale limitrofo, nei limiti sotto indicati:

l.1) per i rustici realizzati prima del 1° settembre 1967, valgono inoltre le norme contenute nella specifica L.R.29 aprile 2003, n.9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" e nella DGR 20-10187 del 1/08/2003.

- Inoltre quando l'intervento di recupero dei rustici sia attuato nel rispetto dei disposti della L.R. 29 aprile 2003 n.9, sopra citato è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione delle aree per servizi pubblici (parcheggio pubblico) ai sensi delle relative Deliberazioni comunali, in quanto il PRGC prevede complessivamente una idonea dotazione di aree standard funzionali agli interventi di recupero di tali strutture.

l.2) per i rustici realizzati posteriormente alla data del 1° settembre 1967 valgono le specifiche disposizioni delle NTA dello Strumento urbanistico generale comunale; in particolare tali disposizioni possono essere applicate alle strutture, che costituiscono corpo unico con il fabbricato principale ed a quelle che costituiscono corpo staccato dall'edificio principale, quando sia verificata una distanza non minore di m.10,00 tra pareti finestrate e fatto salvo il rispetto delle distanze dai confini privati previste dal Codice Civile,

. per il recupero a fini residenziali dei rustici post 1967, che determinino la creazione di nuove unità immobiliari, dovrà essere previsto il reperimento delle superfici a parcheggio privato, preferibilmente all'interno del lotto di pertinenza del fabbricato oggetto d'intervento, nella misura di 1mq./10 mc. di volume recuperato (ai sensi delle L. 765/67 e L. 122/89); o in alternativa su aree limitrofe della medesima proprietà

- la medesima disposizione non può essere applicata alle legnaie, alle tettoie ed ai bassi fabbricati in genere, con altezza inferiore a 2,70 m. misurata all'intradosso della soletta o all'imposta della copertura a falde ed alle strutture che non presentano i requisiti di cui al punto precedente, essi possono essere recuperati esclusivamente per la realizzazione di pertinenze dell'edificio principale.

#### NORME GENERALI

m) Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle norme di carattere tipologico previste dalle presenti N.T.A. e nel rispetto delle indicazioni del R.E.

n) Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica della variante urbanistica di adeguamento al PAI e di quella specifica della variante ai sensi della L.R. n.1/07, in relazione alle classi di edificabilità geologica di appartenenza delle aree oggetto di intervento.

o) Tutti gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e quelli di nuova costruzione sono subordinati al parere vincolante della Commissione Locale per il paesaggio di cui



alla L.R. 1 dicembre 2008, n.32.

p) Gli elaborati di progetto per il ritiro del titolo abilitativo relativo agli interventi di nuova costruzione, nei lotti liberi CRI 3.1 e CRI 3.4 dovranno contenere uno specifico studio unitario di intervento esteso ad un intorno significativo ( con foto inserimento ) ai fini della verifica di compatibilità paesaggistica ed ambientale del progetto. Gli interventi dovranno garantire il corretto inserimento dell'edificato nel contesto naturale esistente; in particolare qualsiasi intervento dovrà disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza significative ed ingiustificate modificazioni dell'andamento morfologico del terreno. Dovrà essere predisposto inoltre un dettagliato progetto di realizzazione e sistemazione delle aree a verde privato, al loro interno dovrà essere prevista la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone, di buona capacità fogliare, prive di semplice valore decorativo, ma idonee a garantire il mascheramento delle nuove strutture edilizie dai punti focali del cono visivo della core zone, tale progetto dovrà quindi definire puntualmente le tipologie delle essenze arboree da utilizzare, esse dovranno essere messe a dimora con altezze adeguate, non minori comunque di 1,80/ 2,00 m. al fine di garantire un immediato livello di mascheramento. Il rispetto di tali prescrizioni e la corretta realizzazione del verde di mascheramento rientra a pieno titolo fra gli elementi vincolanti, per il rilascio del permesso di agibilità.

## ART.35 - AREE DI RECENTE EDIFICAZIONE (C)

Costituite prevalentemente da edifici recenti, tali aree non richiedono interventi di ristrutturazione profonda così come non sono previsti interventi significativi di riordino viabile.

Si rende invece necessario il miglioramento della qualità dell'ambiente soprattutto previa formazione di aree di arredo urbano per il gioco e il riposo e di spazi adeguati per il parcheggio.

All'interno delle "Aree di recente edificazione" è individuato un ambito territoriale esistente destinato a "Edilizia residenziale pubblica ERP".

All'interno delle "Aree di recente edificazione" il PRGC individua cartograficamente edifici di pregio architettonico definiti quali "Ambiti edificati di conservazione" equiparati normativamente al Centro Storico.

Il P.R.G.C. definisce cartograficamente, all'interno delle aree parzialmente edificate, i lotti liberi esistenti al momento della adozione del progetto preliminare della presente Variante, destinati alla nuova costruzione di edifici autonomi.

Esse sono delimitate sulla Tav. 4.1.b " Planimetria generale (territorio comunale sud) in scala 1:5.000 e sulla Tav. 4.3.a " Sviluppo del Concentrico, classificazione aree" in scala 1:2.000.

Coerentemente alle indicazioni del P.T.A. (DCR n. 117-10731 del 13/03/2007, gli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno prevedere idonei sistemi di separazione e convogliamento, in apposite cisterne, delle acque meteoriche, affinché esse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza degli immobili.

Gli interventi ammessi, i parametri edilizi ed urbanistici, le modalità attuative e le prescrizioni particolari sono riportate nella relativa Scheda Normativa n.9.

## NORME SPECIFICHE DI CARATTERE TIPOLOGICO E COSTRUTTIVO

Gli edifici di nuova costruzione, e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, dovranno ispirarsi nelle linee progettuali alle tipologie tipiche dell'architettura residenziale del Monferrato

Per una corretta attuazione degli interventi si rimanda agli Indirizzi contenuti nel documento "REGIONE PIEMONTE, Assessorato Politiche Territoriali, a cura di DIPRADI, Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia, Torino, 2010, D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010 - BUR n. 15 del 15/04/2010".

Punto : Edificato - residenziale

Capitolo : Raccomandazioni generali

Capitolo : Indicazioni per macroambito ( Macroambito H "Insediamenti collinari"

Gli interventi di nuova edificazione dovranno ispirarsi nelle linee generali agli elementi tipologici costruttivi della tradizione locale, con particolare attenzione a quelli di più significativo valore presenti nel limitrofo contesto edificato, anche nell'ottica di una libera reinterpretazione in chiave di "architettura contemporanea" ispirata al risparmio energetico, alla qualità architettonica, ed al contenimento dell'impatto visivo.

Il progetto dovrà garantire il corretto inserimento dell'edificato nel profilo collinare; in particolare, qualsiasi intervento deve disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni sostanziali della morfologia.

Gli interventi previsti dovranno, inoltre, rispettare le indicazioni normative relative all'obiettivo di tutela 4.b "Corretto inserimento visivo di edifici, attrezzature, impianti ed infrastrutture" ed all'obiettivo 6.a "Contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi in ambito urbano", di cui al precedente art. 3 quater.

Si richiamano inoltre i disposti del R.E.T. approvato

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B (con esclusione degli interventi edilizi che prevedono il solo recupero dei rustici e dei volumi non più utilizzati a fini agricoli, che dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni delle NTA e del R.E.T. approvato) e quelli di nuova costruzione sono subordinati al parere della Commissione Locale per il paesaggio, ai sensi della L.R. n. 1 dicembre 2008 n. 32.

I muri esterni degli edifici dovranno essere semplicemente ad intonaco civile e tinteggiato nei colori classici piemontesi o con muratura faccia a vista nel rispetto delle tipologie limitrofe esistenti; non sono ammesse realizzazioni di elementi architettonici che possano configurarsi come semplici superfetazioni edilizie, o elementi decorativi impropri, non sono ammessi rivestimenti tipo klinker, o in pietra naturale, o in altri materiali incongrui.

Le finestre dovranno avere uno sviluppo rettangolare, con larghezza inferiore all'altezza, esse dovranno essere dotate di persiane o ante, in legno, o altro materiale con caratteristiche richiamanti la struttura lignea o con colorazioni (grigio, verde e marrone scuro), tale possibilità è ammessa nel caso in cui tali materiali abbiano specifiche caratteristiche tecniche atte a garantire un significativo risparmio energetico.

L'edificio dovrà avere preferibilmente uno sviluppo planimetrico lineare, l'andamento della copertura dovrà essere a due o quattro falde, con pendenze regolari compresa tra il 35% - 50%, sono ammesse anche modeste porzioni di coperture piane, da destinare a terrazzi con andamento contenuto nella sagoma del tetto e con una superficie non maggiore di 12,00 mq. l'accesso potrà essere realizzato con porte balcone di superficie aerante/illuminante non superiore a 2,50 mq.

Gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente dovranno valorizzare inoltre le caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti; sulle facciate degli edifici non sono ammesse realizzazioni di elementi architettonici aggiuntivi quali lesene, paraste, archi, porzioni in muratura faccia a vista (se non esistenti già in parte nell'edificio esistente) che possano configurarsi come superfetazione edilizia, o elemento decorativo improprio.

Gli interventi, su tali edifici, dovranno inoltre portare alla eliminazione delle superfetazioni e degli elementi architettonici incongrui, le relative consistenze volumetriche potranno essere recuperate con corpi edilizi coerenti con i caratteri di impianto e tipologie edilizie tradizionali.

Gli interventi che prevedono il recupero di annessi rurali, tipo fienili ecc, dovranno prevedere un tamponamento esterno (in muratura o vetrate con serramenti in legno) che consenta la "lettura visiva" della struttura edilizia originaria.

Vengono inoltre previste specifiche limitazioni ed integrazioni ai disposti del R.E.C. vigente, in merito alle seguenti opere:

- le recinzioni dovranno essere realizzate con materiali tradizionali, rete metallica e paletti in legno o ferro verniciato; oppure con recinzioni metalliche in ferro verniciato su muretto di sostegno intonacato, in mattoni faccia a vista, o in cls a vista di altezza non superiore a 60 cm.;

- le opere di sostegno e/o di contenimento (da realizzarsi solo se strettamente necessari e facendo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica) non potranno avere un'altezza superiore a 2,50 m.; in caso di dislivelli maggiori, quando esse siano rese indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; sono da prevedere terrazzamenti intermedi che dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza dell'opera di sostegno che li sovrasta, gli eventuali muri dovranno essere adeguatamente mascherati con essenze arboree.

E' ammessa in alternativa ed esclusivamente per particolari situazioni di instabilità geologica o di carattere orografico adeguatamente documentate, la realizzazione di muri di sostegno in cls armato di altezza non maggiore di 2,50 m. e solo nel caso in cui tale struttura garantisca una migliore soluzione per la messa in sicurezza del sito interessato; tali muri dovranno essere adeguatamente mascherati con essenze arboree o rivestiti di mattoni faccia a vista.

La realizzazione di muri di sostegno, con altezze maggiori, è consentita, nel rispetto delle specifiche norme contenute nel vigente R.E.C., unicamente in caso di comprovata situazione di pericolo o instabilità o in caso di particolari calamità naturali; in ogni caso tali muri dovranno essere adeguatamente mascherati con essenze arboree o rivestiti di mattoni faccia a vista.

**SCHEDE NORMATIVA N. 5**

**ART. 35 N.T.A.**

**DENOMINAZIONE AREA : AREE DI COMPLETAMENTO C**

**CLASSIFICAZIONE AREA:**

cat. "C"

art.2 D.M. 1444/68

Buffer zone del sito UNESCO "Core zone Nizza Monferrato e Barbera"

"Visuale n.2" dal perimetro della core zone (limitatamente alle aree C1 e C3)

**CLASSI DI EDIFICABILITA' GEOLOGICA**

L'area urbanistica è compresa totalmente in Classe IIa e IIb di edificabilità geologica.

I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:10.000 e sugli Elaborati grafici della variante urbanistica ai sensi della L.R. n.1/07.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

ART.11 NTA

Residenziale (r)

Commerciale per la vendita di servizi con s.l.p non maggiore di 200 mq. (c2)

Attività artigianali ed attività terziarie di servizio alle persone (c.1b) con s.l.p non maggiore di 150 mq.

**MODALITA' ATTUATIVE**

Permesso di costruire, D.I.A. (DPR 6/6/2001 n.380) altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente.

**INTERVENTI AMMESSI**

a) Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui ai precedenti articoli :

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro conservativo,
- risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia di tipo A
- ristrutturazione edilizia di tipo B
- ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione
- demolizione
- nuova costruzione
- ampliamento
- sopraelevazione

-mutamento di destinazione d'uso, nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI

b) Sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 6/8/1998 n.21 ( senza modifiche della quota dell'imposta e/o del colmo della copertura).

c) È ammesso il recupero, per le destinazioni d'uso consentite, di strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali, abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli, nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

d) per gli edifici con destinazione d'uso residenziale, che non possono usufruire delle possibilità di recupero di cui la punto precedente, sono consentiti modesti ampliamenti di carattere igienico

Comune di Mombercelli ( AT )

Variante parziale n.12 ai sensi del 5° comma dell'art. 17 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

N.T.A. E SCHEDE NORMATIVE DI AREA

funzionale nella misura massima del 20% della superficie utile esistente, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

e) gli interventi di nuova costruzione dovranno rispettare le norme in materia di risparmio energetico ai sensi della L.10/91 e L.R. n.13 del 28/5/2007 e s.m.i. e quelle in materia di recupero e utilizzazione delle acque meteoriche.

### PARAMETRI URBANISTICI

|   |             |
|---|-------------|
| Superficie territoriale                     | mq. 113.470 |
| Superficie fondiaria                        | mq. 91.134  |
| Superficie servizi pubblici esistenti       | mq. 8.210   |
| Superficie servizi pubblici previsti        | mq. 365     |
| Volume residenziale esistente               | mc. 37.554  |
| Superficie coperta esistente                | mq. 7.214   |
| Volume di nuova previsione nei lotti liberi | mc. 3.751   |

### TABELLA RIASSUNTIVA LOTTI LIBERI AREA "C"

| LOTTI LIBERI | SUP.TERRIT. | SUP.FOND. | CESSIONE AREE  | VOLUME EDIFICABILE |
|--------------|-------------|-----------|----------------|--------------------|
| C.1          | -----       | 2.218 mq. | -----          | 1.330 mc.          |
| C.3          | 4.036 mq.   | 3.671 mq. | 365 mq. ( 6p ) | 2.422 mc.          |

### PARAMETRI EDILIZI

|   |   |
|---|---|
| Indice volumetrico fondiario relativo agli interventi previsti sui lotti edificati      | mc./mq. 1,50  |
| Indice volumetrico fondiario per i lotti liberi   | mc./mq. 0,60  |
| Indice volumetrico territoriale per il lotto C.3  | mc./mq. 0,60  |
| Rapporto di copertura fondiario   | 25%   |
| Rapporto fondiario di permeabilità del suolo per gli interventi nei lotti liberi ( RP ) | 50%   |
| Area a verde privato prevista per gli interventi nei lotti liberi ( VPE ) art.53 NTA    | 40%   |
| Distanza dai confini di proprietà   | 5,00 m  |
| Distanza dagli edifici  | 10,00 m. o in aderenza  |
| Distanza dalle strade (per i fabbricati )   | 7,00 m. o rispetto filo edilizio esistente  |
| Distanza dalle strade ( per le recinzioni)  | 1,50 m. ( fatta salva la possibilità di di deroga, sentito parere del Servizio comunale viabilità ,al fine di mantenere eventuali allineamenti preesistenti). |
| Numero dei piani  | n.2 piani,  |
| Altezza massima degli edifici   | 7,50 m.<br>(sono ammessi per gli adeguamenti delle altezze interne dei locali, ai minimi di Legge, innalzamenti   |

|  |   |
|--|---|
|  | della quota del cornicione e conseguentemente del colmo della copertura, fino ad un massimo di 1,00 m., senza che tale intervento costituisca incremento della volumetria dell'edificio). |
|--|---|

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### INTERVENTI EDILIZI

a) Le destinazioni d'uso di carattere artigianale e terziarie di servizio (c1.b) , e quelle commerciali per la vendita di servizi (c2) potranno essere consentite, solamente all'interno di edifici esistenti o di nuova costruzione, di carattere polifunzionale, in cui sia presente la destinazione d'uso residenziale.

Esse sono subordinate alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, (in misura pari all'80% della s.p.l. oggetto di variazione d'uso); nel caso in cui non sia possibile, per limiti fisici o morfologici, il reperimento delle aree all'interno del lotto di intervento, è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione delle aree standard, ai sensi delle relative Deliberazioni comunali ( a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, derivati dalle variazioni d'uso ammesse).

b) Gli ampliamenti sono ammessi nel rispetto dei parametri edilizi stabiliti da questo articolo e nel limite dell'indice volumetrico fondiario; eccezionalmente e solo per i fabbricati preesistenti di carattere uni/bifamiliare,, qualora non vi siano le disponibilità volumetriche per gli adeguamenti di carattere igienico funzionale è consentito, in deroga al parametro dell'indice volumetrico, incrementare un tantum, le superfici utili esistenti, del 20%, entro un massimo di 50( per ogni unità immobiliare) mq., 25 mq. sono comunque ammessi anche se eccedono l'anzidetta percentuale.

c)-Gli interventi di nuova costruzione, sui lotti liberi individuati cartograficamente dal P.R.G.C. sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi delle presenti N.T.A.; è ammesso l'accorpamento dei lotti liberi limitrofi con la somma delle relative volumetrie edificabili; gli interventi che prevedono frazionamenti dei lotti individuati cartograficamente dal P.R.G.C. sono subordinati alla redazione di uno strumento urbanistico esecutivo di libera iniziativa.

d)-Gli interventi di nuova costruzione, sui lotti già occupati da edifici, non potranno portare a frazionamenti dei lotti medesimi, se non attraverso la redazione di un Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa, che preveda la definizione degli accessi viari e pedonali ai singoli lotti e l'assoggettamento all'uso pubblico di idonee area , in misura di 25 mq./90mc. di nuova costruzione limitatamente ai nuovi lotti edificabili previsti.

e)-Gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti , dovranno prevedere aree a parcheggio privato di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq./10 mc. per tutte le destinazioni d'uso previste. Tali spazi potranno essere reperiti in locali interrati esistenti o di nuova costruzione (in modo che la loro copertura venga sistemata a verde o lastricata), in spazi aperti o all'interno dei corpi di fabbrica esistenti e nei bassi fabbricati di nuova costruzione.

Gli interventi edilizi previsti all'interno del lotto C3 dovranno prevedere la cessione delle aree per servizi pubblici, cartograficamente previste ( 6p ) limitrofe all'area per attrezzature scolastiche esistenti.

f) Nel caso di interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 6/8/1998 n.21. è ammessa la realizzazione di abbaini e/o lucernari, nella quantità massima di due (nel caso di locali destinati a sgombero) e di uno ogni 25 mq. di superficie di falda misurata in proiezione orizzontale (nel caso di locali destinati a residenza).

Gli abbaini dovranno avere una superficie non superiore a 2,50 mq., la loro copertura potrà essere realizzata con manto del medesimo materiale di quello delle falde, o in lamiera di rame, nel rispetto delle tipologie prevalenti in zona, quando esistenti, nonché delle norme regionali o nazionali di carattere igienico e di sicurezza, la formazione di abbaini dovrà tutelare l'ordine architettonico delle facciate, rispettandone la simmetria ed il posizionamento degli elementi decorativi e delle finestrate esistenti.

Negli edifici con copertura a falde è altresì consentita l'apertura di terrazzi con prospetto contenuto

nella sagoma del tetto e con una superficie non maggiore di 10,00 mq. l'accesso potrà essere realizzato con porte balcone di superficie aereo/illuminante non superiore a 2,50 mq., purché al servizio di locali ad uso residenziale legittimamente autorizzati come abitabili.

g) All'interno delle Aree di completamento sono individuati "Ambiti di conservazione" caratterizzati dalla presenza di edifici di interesse architettonico, su tali edifici sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al "Risanamento conservativo", sono ammessi inoltre, gli interventi di ampliamento igienico funzionale di cui ai precedenti punti; tali ampliamenti dovranno comporsi armonicamente con le strutture edilizie esistenti, per forma, materiali e tipologie costruttive e non dovranno costituire "elementi di superfetazione edilizia".

**g.1) Per Tali ambiti valgono le indicazioni normative di cui all'obiettivo 3.a dell'articolo 3 quater ;è richiamata, inoltre, la relativa scheda all'elaborato S.6 "Schede progettuali e di censimento"**

h) All'interno dell'ambito territoriale esistente destinato a "Edilizia residenziale pubblica ERP", sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla "ristrutturazione edilizia di tipo A"

### **NORME PER IL RECUPERO DEI RUSTICI**

l)- Il recupero delle strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali (rustici) legittimamente realizzati, ma abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli è sempre ammesso (indipendentemente dall'intervento edilizio consentito sul fabbricato) anche per la creazione di nuove unità immobiliari, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse, esso non è soggetto a verifiche di carattere volumetrico e non è subordinato al contestuale intervento edilizio sull'eventuale fabbricato principale limitrofo, nei limiti sotto indicati:

l.1) per i rustici realizzati prima del 1° settembre 1967, valgono inoltre le norme contenute nella specifica L.R.29 aprile 2003, n.9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" e nella DGR 20-10187 del 1/08/2003.

- Inoltre quando l'intervento di recupero dei rustici sia attuato nel rispetto dei disposti della L.R. 29 aprile 2003 n.9, sopra citato è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione delle aree per servizi pubblici (parcheggio pubblico) ai sensi delle relative Deliberazioni comunali, in quanto il PRGC prevede complessivamente una idonea dotazione di aree standard funzionali agli interventi di recupero di tali strutture.

l.2) per i rustici realizzati posteriormente alla data del 1° settembre 1967 valgono le specifiche disposizioni delle NTA dello Strumento urbanistico generale comunale; in particolare tali disposizioni possono essere applicate alle strutture, che costituiscono corpo unico con il fabbricato principale ed a quelle che costituiscono corpo staccato dall'edificio principale, quando sia verificata una distanza non minore di m.10,00 tra pareti finestrate e fatto salvo il rispetto delle distanze dai confini privati previste dal Codice Civile, per il recupero a fini residenziali dei rustici post 1967, che determinino la creazione di nuove unità immobiliari, dovrà essere previsto il reperimento delle superfici a parcheggio privato, preferibilmente all'interno del lotto di pertinenza del fabbricato oggetto d'intervento, nella misura di 1mq./10 mc. di volume recuperato (ai sensi delle L. 765/67 e L. 122/89); o in alternativa su aree limitrofe della medesima proprietà

- la medesima disposizione non può essere applicata alle legnaie, alle tettoie ed ai bassi fabbricati in genere, con altezza inferiore a 2,70 m. misurata all'intradosso della soletta o all'imposta della copertura a falde ed alle strutture che non presentano i requisiti di cui al punto precedente, essi possono essere recuperati esclusivamente per la realizzazione di pertinenze dell'edificio principale.

### **NORME GENERALI**

m)-Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle norme di carattere tipologico previste dalle presenti N.T.A. e nel rispetto delle indicazioni del R.E.T.

n)- Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica della variante urbanistica di adeguamento al PAI e di quella specifica della variante ai sensi della L.R. n.1/07, in relazione alle classi di edificabilità geologica di appartenenza delle aree oggetto di intervento.

o)- I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:10.000 e sugli Elaborati grafici della variante urbanistica ai sensi della L.R. n.1/07.

~~p)- Tutti gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e quelli di nuova costruzione sono subordinati al parere vincolante della Commissione Locale per il paesaggio, ai sensi della L.R. n. 1 dicembre 2008 n. 32.~~

q) Gli elaborati di progetto per il ritiro del titolo abilitativo relativo agli interventi di nuova costruzione, nei lotti liberi C1 e C3 dovranno contenere uno specifico studio di intervento esteso ad un intorno significativo ( con foto inserimento ) , ai fini della verifica di compatibilità paesaggistica ed ambientale del progetto. Gli interventi dovranno garantire il corretto inserimento dell'edificato nel contesto naturale esistente; in particolare qualsiasi intervento dovrà disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza significative ed ingiustificate modificazioni dell'andamento morfologico del terreno. Dovrà essere predisposto inoltre un dettagliato progetto di realizzazione e sistemazione delle aree a verde privato, al loro interno dovrà essere prevista la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone, di buona capacità fogliare, prive di semplice valore decorativo, ma idonee a garantire il mascheramento delle nuove strutture edilizie dai punti focali del cono visivo della core zone, tale progetto dovrà quindi definire puntualmente le tipologie delle essenze arboree da utilizzare, esse dovranno essere messe a dimora con altezze adeguate, non minori comunque di 1,80/ 2,00 m. al fine di garantire un immediato livello di mascheramento. Il rispetto di tali prescrizioni e la corretta realizzazione del verde di mascheramento rientra a pieno titolo fra gli elementi vincolanti, per il rilascio del permesso di agibilità.



## ART.36 - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

Sono aree che, poste ai limiti del tessuto edificato, che per le loro dimensioni necessitano di una guidata progettazione edilizia ed urbanistica.

L'intervento è subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

Esse sono delimitate sulla Tav. 4.1.b "Planimetria generale (territorio comunale sud) in scala 1:5.000 e sulla Tav. 4.3.b "Sviluppo del Concentrico Loc. Piana, classificazione aree" in scala 1:2.000.

Coerentemente alle indicazioni del P.T.A. (DCR n. 117-10731 del 13/03/2007) gli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno prevedere idonei sistemi di separazione e convogliamento, in apposite cisterne, delle acque meteoriche, affinché esse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza degli immobili.

Gli interventi ammessi, i parametri edilizi ed urbanistici, le modalità attuative e le prescrizioni particolari sono riportate nella relativa Scheda Normativa.

### NORME SPECIFICHE DI CARATERE TIPOLOGICO E COSTRUTTIVO

Le presenti norme tipologiche si intendono integrative di quelle dei PEC già approvati o in corso di attuazione; per quanto riguarda il primo caso, il rispetto delle norme integrative dovrà essere garantito in sede di presentazione dei progetti per il rilascio del titolo abilitativo, nel secondo caso il rispetto di tali norme dovrà essere garantito nei lotti non ancora interessati da un inizio dei lavori, così come previsto dalle vigenti norme di legge.

Per una corretta attuazione degli interventi si rimanda agli Indirizzi contenuti nel documento "REGIONE PIEMONTE, Assessorato Politiche Territoriali, a cura di DIPRADI, Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia, Torino, 2010, D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010 - BUR n. 15 del 15/04/2010".

Punto : Edificato - residenziale

Capitolo : Raccomandazioni generali

Capitolo : Indicazioni per macroambito ( Macroambito H "Insediamenti collinari"

Gli interventi di nuova edificazione dovranno ispirarsi nelle linee generali agli elementi tipologici costruttivi della tradizione locale, con particolare attenzione a quelli di più significativo valore presenti nel limitrofo contesto edificato, anche nell'ottica di una libera reinterpretazione in chiave di "architettura contemporanea" ispirata al risparmio energetico, alla qualità architettonica, ed al contenimento dell'impatto visivo.

Il progetto dovrà garantire il corretto inserimento dell'edificato nel profilo collinare; in particolare, qualsiasi intervento deve disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni sostanziali della morfologia.

Gli interventi previsti dovranno, inoltre, rispettare le indicazioni normative relative all'obiettivo di tutela 4.b "Corretto inserimento visivo di edifici, attrezzature, impianti ed infrastrutture" ed all'obiettivo 6.a "Contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi in ambito urbano", di cui al precedente art. 3 quater.

Si richiamano inoltre i disposti del R.E.T. approvato

Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati al parere della Commissione Locale per il paesaggio, ai sensi della L.R. n. 1 dicembre 2008 n. 32.

Per quanto riguarda gli interventi all'interno delle Aree NI1, NI4 ed NI6 compresi all'interno della Visuale 2 e 3 dal perimetro della core zone essi dovranno comunque garantire il rispetto delle specifiche norme di mitigazione previste al punto n) delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

Gli edifici di nuova costruzione, dovranno ispirarsi nelle linee progettuali alle tipologie tipiche dell'architettura residenziale del Monferrato, inoltre le strutture edilizie all'interno dei singoli S.U.E. dovranno essere progettate nel rispetto di una comune base tipologica.

I muri esterni degli edifici dovranno essere semplicemente ad intonaco civile e tinteggiato nei colori classici piemontesi o con muratura faccia a vista; non sono ammesse realizzazioni di elementi

~~architettonici che possano configurarsi come semplici superfetazioni edilizie, o elementi decorativi impropri, non sono ammessi inoltre rivestimenti tipo klinker, o in pietra naturale, o in altri materiali incongrui.~~

~~Le finestre dovranno avere uno sviluppo rettangolare, con larghezza inferiore all'altezza, esse dovranno essere dotate di persiane o ante, in legno, o altro materiale con caratteristiche che si ispirano agli elementi tipologici propri del territorio.~~

~~L'edificio dovrà avere preferibilmente uno sviluppo planimetrico lineare, l'andamento della copertura dovrà essere a due o quattro falde, con pendenze regolari compresa tra il 35% - 50%, sono ammesse anche modeste porzioni di coperture piane, da destinare a terrazzi con andamento contenuto nella sagoma del tetto e con una superficie non maggiore di 12,00 mq. l'accesso potrà essere realizzato con porte-balcone di superficie aerante/illuminante non superiore a 2,50 mq.~~

~~Vengono inoltre previste specifiche limitazioni ed integrazioni ai disposti del R.E.C. vigente, in merito alle seguenti opere:~~

~~.le recinzioni dovranno essere realizzate con materiali tradizionali, rete metallica e paletti in legno o ferro verniciato; oppure con recinzioni metalliche in ferro verniciato su muretto di sostegno intonacato, in mattoni faccia a vista, o in cls a vista di altezza non superiore a 60 cm.;~~

~~.le opere di sostegno e/o di contenimento ( da realizzarsi solo se strettamente necessari e facendo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica ) non potranno avere un'altezza superiore a 2,50 m.; in caso di dislivelli maggiori, quando esse siano rese indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito ; sono da prevedere terrazzamenti intermedi che dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza dell'opera di sostegno che li sovrasta, gli eventuali muri dovranno essere adeguatamente mascherati con essenze arboree.~~

~~E' ammessa in alternativa ed esclusivamente per particolari situazioni di instabilità geologica o di carattere orografico adeguatamente documentate, la realizzazione di muri di sostegno in cls armato di altezza non maggiore di 2,50 m. e solo nel caso in cui tale struttura garantisca una migliore soluzione per la messa in sicurezza del sito interessato; tali muri dovranno essere adeguatamente mascherati con essenze arboree o rivestiti di mattoni faccia a vista.~~

~~La realizzazione di muri di sostegno, con altezze maggiori, è consentita, nel rispetto delle specifiche norme contenute nel vigente R.E.C., unicamente in caso di comprovata situazione di pericolo o instabilità o in caso di particolari calamità naturali; in ogni caso tali muri dovranno essere adeguatamente mascherati con essenze arboree o rivestiti di mattoni faccia a vista.~~

**SCHEDE NORMATIVA N. 6**

**ART. 36 N.T.A.**

**DENOMINAZIONE AREA: AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO N.I.**

**CLASSIFICAZIONE AREA:**

cat. "C"

art.2 D.M. 1444/68

Buffer zone del sito UNESCO "Core zone Nizza Monferrato e Barbera"

"Visuale n.2" dal perimetro della core zone ( limitatamente alle aree NI1 e NI4)

~~"Visuale n.3" dal perimetro della core zone ( limitatamente alle aree NI6)~~

**CLASSI DI EDIFICABILITA' GEOLOGICA**

AREA N.I.1

L'area urbanistica è compresa, in massima parte in Classe IIa e parzialmente in Classe IIb

AREA N.I.2

L'area urbanistica è compresa interamente compresa in Classe IIb

AREE N.I.3

L'area urbanistica è compresa interamente compresa in Classe IIa

AREA N.I.4

L'area urbanistica è compresa, in massima parte in Classe IIa e parzialmente in Classe IIb

AREA N.I.5

L'area urbanistica è compresa, in massima parte in Classe IIa e parzialmente in Classe IIb

~~ARE N.I.6~~

~~L'area urbanistica è compresa, in massima parte in Classe IIa~~

I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:10.000 e sugli Elaborati grafici della variante urbanistica ai sensi della L.R. n.1/07.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

ART.11 NTA

Residenziale (r)

Attività artigianali ed attività terziarie di servizio alle persone con s.l.p non maggiore di 200 mq. (c.1b)

Commerciale per la vendita di servizi con s.l.p non maggiore di 200 mq. (c2)

Turistico ricettiva (t)

**MODALITA' ATTUATIVE**

Piano esecutivo convenzionato di iniziativa privata o pubblica

**INTERVENTI AMMESSI**

- Sono ammessi gli interventi di nuovo impianto nel rispetto dei parametri edilizi della scheda di area e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

- Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dopo la prima attivazione urbanistica dell'area.

-Gli interventi di nuova costruzione dovranno rispettare le norme in materia di risparmio energetico ai sensi della L.10/91 e L.R. n.13 del 28/5/2007 e s.m.i. e quelle in materia di recupero e utilizzazione delle acque meteoriche

Comune di Mombercelli ( AT )

Variante parziale n.12 ai sensi del 5° comma dell'art. 17 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

N.T.A. E SCHEDE NORMATIVE DI AREA

**PARAMETRI URBANISTICI AREA "N.I.1"**

|   |  |
|---|--|
| Superficie territoriale                   | <del>6.783 mq.</del> <b><u>3.844 mq.</u></b> |
| Superficie fondiaria                      | Da definire in sede di P.E.C.                |
| Volume residenziale di nuova edificazione | <del>3.391 mc.</del> <b><u>1.922 mc.</u></b> |
| Superficie servizi pubblici in progetto   | <del>950 mq.</del> <b><u>525 mq.</u></b>     |
| Abitanti teorici previsti                 | <del>38</del> <b><u>21</u></b>               |

**PARAMETRI URBANISTICI AREA "N.I.2"**

|   |  |
|---|--|
| Superficie territoriale                   | <del>10.938 mq.</del> <b><u>10.075 mq.</u></b> |
| Superficie fondiaria                      | Da definire in sede di P.E.C.                  |
| Volume residenziale di nuova edificazione | <del>5.469 mc.</del> <b><u>5.037 mc.</u></b>   |
| Superficie servizi pubblici in progetto   | <del>1.525 mq.</del> <b><u>1.400 mq.</u></b>   |
| Abitanti teorici previsti                 | <del>65</del> <b><u>56</u></b>                 |

**PARAMETRI URBANISTICI AREA "N.I.3" ex (N.I.5)  
AREA OGGETTO DI PEC. SCADUTO IL 10/04/2014 (PARZIALMENTE ATTUATO)**

|   |  |
|---|--|
| Superficie territoriale                   | <del>5.619 mq.</del> <b><u>2.220 mq.</u></b> |
| Superficie fondiaria                      | Da definire in sede di P.E.C.                |
| Volume residenziale di nuova edificazione | <del>2.809 mc.</del> <b><u>1.200 mc.</u></b> |
| Superficie servizi pubblici in progetto   | <del>775 mq.</del> <b><u>680 mq.</u></b>     |
| Abitanti teorici previsti                 | <del>34</del> <b><u>13</u></b>               |

**PARAMETRI URBANISTICI AREA "N.I.4"**

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Superficie territoriale                   | 7.100 mq.                     |
| Superficie fondiaria                      | Da definire in sede di P.E.C. |
| Volume residenziale di nuova edificazione | 3.550 mc.                     |
| Superficie servizi pubblici in progetto   | 975 mq.                       |
| Abitanti teorici previsti                 | 39                            |

**PARAMETRI URBANISTICI AREA "N.I.5"**

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Superficie territoriale                   | 7.453 mq.                     |
| Superficie fondiaria                      | Da definire in sede di P.E.C. |
| Volume residenziale di nuova edificazione | 3.726 mc.                     |
| Superficie servizi pubblici in progetto   | 1.025 mq.                     |
| Abitanti teorici previsti                 | 41                            |

**PARAMETRI URBANISTICI AREA "N.I.6"**

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Superficie territoriale                   | 10.407 mq.                    |
| Superficie fondiaria                      | Da definire in sede di P.E.C. |
| Volume residenziale di nuova edificazione | 5.203 mc.                     |
| Superficie servizi pubblici in progetto   | 1.450 mq.                     |
| Abitanti teorici previsti                 | 58                            |

**PARAMETRI EDILIZI**

|   |   |
|---|---|
| Indice volumetrico territoriale                   | mc./mq. 0,50  |
| Rapporto di copertura ammesso sul lotto fondiario | 25%   |
| Area a verde privato richiesta                    | 40%   |
| Rapporto fondiario di permeabilità del suolo      | 60%   |
| Distanza dai confini di proprietà                 | 5,00 m.   |
| Distanza dagli edifici                            | 10,00 m. o in aderenza ( art. 55 N.T.A.)                            |
| Distanza dalle strade (per i fabbricati )         | 10,00 m. dalle strade di tipo C;<br>7,00 m. dalle strade di tipo F; |
| Distanza dalle strade (per le recinzioni)         | 3,00 m. per le strade di tipo C,F;                                  |
| Numero massimo dei piani                          | n. 2  |
| Altezza massima degli edifici                     | 7,50 m.   |

**MODALITA' ATTUATIVE**

Il Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa, potrà essere costituito anche da due comparti minimi di intervento.

Quello relativo alla prima attivazione dell'area deve rappresentare almeno il 60% della superficie territoriale della singola Area N.I.. e deve comprendere gli ambiti territoriali limitrofi ai contesti urbanizzati ad essa confinanti, **per quanto riguarda l' Area N.I.2 l'attuazione dei i lotti dovrà iniziare inderogabilmente ai lotti confinanti con l'Area CRI 1.5 e progressivamente in direzione ovest.**

Il secondo deve comprendere la restante porzione della superficie territoriale, tali interventi devono raccordarsi in modo armonico con le previsioni urbanistiche contenute nel primo ambito di intervento, sia per quanto riguarda le tipologie edilizie, sia per quanto riguarda le previsioni delle viabilità pubbliche e private e per la localizzazione delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- a)-Gli S.U.E. dovranno individuare all'interno dell'area di intervento, idonee aree per attrezzature di interesse pubblico da dismettere, nella misura di :  
25 mq./ abitante insediato, ( 90 mc./ abit.) per gli interventi di carattere residenziale, turistico ricettivo 1mq./1mq. per gli interventi di carattere artigianale e terziarie di servizio (c1.b) , e quelle commerciali per la vendita di servizi (c2) .
- b)-La localizzazione delle aree per servizi pubblici dovrà essere prevista in idonee aree collegate a viabilità pubblica in modo tale da consentirne una completa fruibilità, esse inoltre non potranno essere realizzate in ambiti territoriali residuali e/o scarsamente utilizzabili, ma dovranno costituire un elemento di valorizzazione del sistema residenziale.
- c)-Gli S.U.E. dovranno prevedere inoltre una viabilità interna di lotto ad uso privato, di collegamento e distribuzione interna dei lotti edificabili, con un unico accesso viario sulla viabilità pubblica limitrofa.
- d)- Gli S.U.E. dovranno inoltre prevedere un idoneo allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria esistenti, nei casi in cui tali opere non siano completamente realizzate, il loro completamento sarà a carico dei proponenti l'intervento di edificazione.
- e)-Gli edifici di nuova costruzione dovranno prevedere la dotazione di aree a parcheggio privato, di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq./10 mc. di costruzione.
- g)- L'eventuale realizzazione di viabilità pubblica o di uso pubblico dovrà rispettare le caratteristiche dimensionali previste dal D.M. delle Infrastrutture e dei trasporti del 05.11.2001.
- h) -Gli interventi all'interno dell' Area N.I.1 dovranno prevedere la cessione delle aree, ai sensi

dell'art.21 della L.R. n.56777 e s.m.i., in continuità con le aree a servizi pubblici esistenti ( 8E, 7E ).  
 i)- Gli interventi all'interno dell' Area N.I.5 dovranno rispettare le indicazioni di massima dell'elaborato grafico allegato, in particolare:

le nuove edificazioni dovranno rispettare una distanza non inferiore a 25,00 m. dal fabbricato destinato attualmente a "Cantina sociale" ed una distanza non minore di 15,00 m. dal limite dell'area potenzialmente inondabile ( intensità del processo elevata - Eba IIIa5).

Le aree per servizi ed attrezzature pubbliche dovranno prevedere un'area a parcheggio ed una fascia di verde lungo la nuova strada pubblica/ di uso pubblico prevista cartograficamente; all'interno di tale fascia dovrà essere prevista una idonea quinta alberata con essenze tipiche locali, di medio/alto fusto. Inoltre a fianco della fascia a verde pubblico dovrà essere individuata una seconda filtro a verde privato, all'interno di tale fascia dovrà essere prevista una idonea quinta alberata con essenze tipiche locali, di medio/alto fusto.

La realizzazione delle quinte alberate previste, con piantumazione di idonee essenze arboree di altezza non minore di 1,50/1,70 m. costituisce elemento vincolante per il rilascio del certificato di agibilità degli edifici.

l)- Gli interventi previsti all'interno delle aree comprese nella fascia dei corsi d'acqua, di cui all'art.142 comma 1 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. dovranno garantire la salvaguardia degli elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria, quando siano qualitativamente rilevanti, quali muri a secco, alberate, siepi, filari di piante significativi dal punto di vista paesaggistico e toponomastico.

m)- All'interno dell'area N.I.5 compresa dal PTP della Provincia di Asti, parte nella "Zona di ricarica degli acquiferi profondi, ARAP1" e parte nella "Zona – Ambito di pertinenza delle zone di ricarica degli acquiferi profondi, ARAP2 " non sono ammessi usi del suolo o attività in grado di generare in maniera significativa l'infiltrazione di sostanze inquinanti, nelle falde.

n) Gli interventi dovranno garantire il corretto inserimento dell'edificato nel contesto naturale esistente; in particolare qualsiasi intervento dovrà disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza significative ed ingiustificate modificazioni dell'andamento morfologico del terreno. Dovrà essere predisposto inoltre un dettagliato progetto di realizzazione e sistemazione delle aree a verde privato, al loro interno dovrà essere prevista la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone, di buona capacità fogliare, prive di semplice valore decorativo, ma idonee a garantire il mascheramento delle nuove strutture edilizie dai punti focali del cono visivo della core zone, tale progetto dovrà quindi definire puntualmente le tipologie delle essenze arboree da utilizzare, esse dovranno essere messe a dimora con altezze adeguate, non minori comunque di 1,80/ 2,00 m. al fine di garantire un immediato livello di mascheramento. Il rispetto di tali prescrizioni e la corretta realizzazione del verde di mascheramento rientra a pieno titolo fra gli elementi vincolanti, per il rilascio del permesso di agibilità. Gli elaborati di progetto per il ritiro del titolo abilitativo relativo agli interventi di nuova costruzione, nelle aree ~~NI4~~, e NI4 e NI6 dovranno contenere uno specifico studio di intervento esteso ad un intorno significativo ( con foto inserimento ) , ai fini della verifica di compatibilità paesaggistica ed ambientale del progetto.

~~e) Tutti gli interventi di nuova costruzione sono subordinati al parere vincolante della Commissione Locale per il paesaggio, ai sensi della L.R. n. 1 dicembre 2008 n. 32,~~

**e) L'area NII oggetto di PEC, scaduto in data 10/04/2014 risulta solo parzialmente attuata.**

**La relativa convenzione urbanistica ha previsto l'assoggettamento ad uso pubblico di un' area per servizi pubblici, in misura pari a 680 mq. che viene individuata dalla presente Variante quale Area a verde pubblico non attrezzato, con il numero 18P**

**L'attuazione del PEC risulta definita con la individuazione di due lotti, con una volumetria di 600 mc. per ogni lotto.**

**All'interno dei due lotti sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per l'edificio già realizzato e gli interventi di completamento dell'edificio sull'edificio in corso di realizzazione, nel rispetto della volumetria massima indicata nel Permesso di costruire rilasciato, in conformità ai disposti del PEC.**

## ART.37 - AREE MISTE RESIDENZIALI – ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO (CA)

In queste aree, costituite prevalentemente da edifici recenti, sono presenti numerose attività artigianali e commerciali.

Esse sono delimitate sulla Tav. 4.1.b “Planimetria generale (territorio comunale sud) in scala 1:5.000 e sulla Tav. 4.3.b “ Sviluppo del Concentrico Loc. Piana, classificazione aree” in scala 1:2.000.

Coerentemente alle indicazioni del P.T.A. ( DCR n. 117-10731 del 13/03/2007), gli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno prevedere idonei sistemi di separazione e convogliamento, in apposite cisterne, delle acque meteoriche, affinché esse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza degli immobili.

Gli interventi ammessi, i parametri edilizi ed urbanistici, le modalità attuative e le prescrizioni particolari sono riportate nella relativa Scheda Normativa.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B (con esclusione degli interventi edilizi che prevedono il solo recupero dei rustici e dei volumi non più utilizzati a fini agricoli, che dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni delle NTA e del R.E.T. approvato) e quelli di nuova costruzione sono subordinati al parere della Commissione Locale per il paesaggio, ai sensi della L.R. n. 1 dicembre 2008 n. 32.

## NORME SPECIFICHE DI CARATTERE TIPOLOGICO E COSTRUTTIVO RELATIVE ALLE STRUTTURE RESIDENZIALI E SIMILARI

Gli edifici di nuova costruzione, e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, dovranno ispirarsi nelle linee progettuali alle tipologie tipiche dell’architettura residenziale del Monferrato

Per una corretta attuazione degli interventi si rimanda agli Indirizzi contenuti nel documento “REGIONE PIEMONTE, Assessorato Politiche Territoriali, a cura di DIPRADI, Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia, Torino, 2010, D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010 - BUR n. 15 del 15/04/2010”.

Punto : Edificato - residenziale

Capitolo : Raccomandazioni generali

Capitolo : Indicazioni per macroambito ( Macroambito H “Insediamenti collinari”

Gli interventi di nuova edificazione dovranno ispirarsi nelle linee generali agli elementi tipologici costruttivi della tradizione locale, con particolare attenzione a quelli di più significativo valore presenti nel limitrofo contesto edificato, anche nell’ottica di una libera reinterpretazione in chiave di “architettura contemporanea” ispirata al risparmio energetico, alla qualità architettonica, ed al contenimento dell’impatto visivo.

Il progetto dovrà garantire il corretto inserimento dell’edificato nel profilo collinare; in particolare, qualsiasi intervento deve disporsi secondo l’andamento delle curve di livello, senza modificazioni sostanziali della morfologia.

Gli interventi previsti dovranno, inoltre, rispettare le indicazioni normative relative all’obiettivo di tutela 4.b “Corretto inserimento visivo di edifici, attrezzature, impianti ed infrastrutture” ed all’obiettivo 6.a “Contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi in ambito urbano”, di cui al precedente art. 3 quater.

Si richiamano inoltre i disposti del R.E.T. approvato

~~I muri esterni degli edifici dovranno essere semplicemente ad intonaco civile e tinteggiato nei colori classici piemontesi o con muratura faccia a vista nel rispetto delle tipologie limitrofe prevalenti; non sono ammesse realizzazioni di elementi architettonici che possano configurarsi come semplici superfetazioni edilizie, o elementi decorativi impropri, non sono ammessi rivestimenti tipo klinker, o in pietra naturale, o in altri materiali incongrui.~~

~~Le finestre dovranno avere uno sviluppo rettangolare, con larghezza inferiore all’altezza, esse dovranno essere dotate di persiane o ante, in legno, o altro materiale con caratteristiche richiamanti la struttura lignea o con colorazioni ( grigio, verde e marrone scuro ), tale possibilità è~~

ammessa nel caso in cui tali materiali abbiano specifiche caratteristiche tecniche atte a garantire un significativo risparmio energetico.

L'edificio dovrà avere preferibilmente uno sviluppo planimetrico lineare, l'andamento della copertura dovrà essere a due o quattro falde, con pendenze regolari compresa tra il 35% - 50%, sono ammesse anche modeste porzioni di coperture piane, da destinare a terrazzi con andamento contenuto nella sagoma del tetto e con una superficie non maggiore di 12,00 mq. l'accesso potrà essere realizzato con porte balcone di superficie aerante/illuminante non superiore a 2,50 mq.

Gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente dovranno valorizzare inoltre le caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti; sulle facciate degli edifici non sono ammesse realizzazioni di elementi architettonici aggiuntivi quali lesene, paraste, archi, porzioni in muratura faccia a vista ( se non esistenti già in parte nell'edificio esistente ) che possano configurarsi come superfetazione edilizia, o elemento decorativo improprio.

Gli interventi, su tali edifici, dovranno inoltre portare alla eliminazione delle superfetazioni e degli elementi architettonici incongrui, le relative consistenze volumetriche potranno essere recuperate con corpi edilizi coerenti con i caratteri di impianto e tipologie edilizie tradizionali.

Vengono inoltre previste specifiche limitazioni ed integrazioni ai disposti del R.E.C. vigente, in merito alle seguenti opere:

- le recinzioni dovranno essere realizzate con materiali tradizionali, rete metallica e paletti in legno o ferro verniciato; oppure con recinzioni metalliche in ferro verniciato su muretto di sostegno intonacato, in mattoni faccia a vista, o in cls a vista di altezza non superiore a 60 cm.;

- le opere di sostegno e/o di contenimento ( da realizzarsi solo se strettamente necessari e facendo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica ) non potranno avere un'altezza superiore a 2,50 m.; in caso di dislivelli maggiori, quando esse siano rese indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito ; sono da prevedere terrazzamenti intermedi che dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza dell'opera di sostegno che li sovrasta, gli eventuali muri dovranno essere adeguatamente mascherati con essenze arboree.

E' ammessa in alternativa ed esclusivamente per particolari situazioni di instabilità geologica o di carattere orografico adeguatamente documentate, la realizzazione di muri di sostegno in cls armato di altezza non maggiore di 2,50 m. e solo nel caso in cui tale struttura garantisca una migliore soluzione per la messa in sicurezza del sito interessato; tali muri dovranno essere adeguatamente mascherati con essenze arboree o rivestiti di mattoni faccia a vista.

La realizzazione di muri di sostegno, con altezze maggiori, è consentita, nel rispetto delle specifiche norme contenute nel vigente R.E.C., unicamente in caso di comprovata situazione di pericolo o instabilità o in caso di particolari calamità naturali; in ogni caso tali muri dovranno essere adeguatamente mascherati con essenze arboree o rivestiti di mattoni faccia a vista.

#### NORME SPECIFICHE DI CARATERE TIPOLOGICO/COSTRUTTIVO ED AMBIENTALE RELATIVE AGLI AMPLIAMENTI DELLE STRUTTURE PRODUTTIVE ARTIGIANALI

Gli interventi edilizi dovranno integrarsi con le tipologie insediative limitrofe, essi dovranno quindi contenere il proprio impatto ambientale, sia per quanto riguarda gli aspetti tipologici, architettonici, sia per quanto riguarda lo sviluppo planimetrico, con il rispetto degli assi di allineamento degli edifici esistenti.

Lo sviluppo architettonico degli edifici dovrà essere semplice e regolare, privo di elementi extrastrutturali.

*Gli interventi previsti dovranno rispettare le indicazioni normative relative all'obiettivo di tutela 4.b "Corretto inserimento visivo di edifici, attrezzature, impianti ed infrastrutture" ed all'obiettivo 6.a "Contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi in ambito urbano", di cui al precedente art. 3 quater.*

*Qualora la situazione pregressa presenti evidenti ed oggettivi caratteri di degrado paesaggistico e di criticità paesaggistica: eventuali interventi dovranno prevedere la mitigazione della criticità generata così come alle presenti N.T.A. all'articolo 26 bis.*



Si richiamano inoltre i disposti del R.E.T. approvato

~~Le pareti esterne dovranno essere realizzate con elementi di finitura di facciata, ( pannelli prefabbricati in graniglia, blocchetti, ecc. ) con colorazioni e tipologie che si dovranno integrare con quelle delle costruzioni esistenti, sono comunque da privilegiare colorazioni tenui che dovranno richiamare i colori esistenti in natura, quali verde, marrone, beige, nelle loro varie sfumature, le aperture e le finestrateure dovranno avere uno sviluppo regolare e simmetrico, è ammessa la realizzazione di pensiline per la copertura di pareti laterali che dovranno avere uno sviluppo regolare e coerente con l'andamento tipologico della testata dell'edificio.~~

Gli ampliamenti e gli interventi agli impianti tecnologici e di processo a servizio delle attività produttive che comportano emissioni in atmosfera da autorizzare, ai sensi di Legge, sono ammissibili a condizione che i medesimi risultino conformi alle azioni e disposizioni previste dalla D.G.R. 29/12/2014 n. 41-855, fermo restando il rispetto delle normative di settore vigenti.

E' comunque richiesta, per tutte le attività insediate e insediabili, la rispondenza alle vigenti normative di settore.

**SCHEDA NORMATIVA N. 7****ART. 37 N.T.A.****DENOMINAZIONE AREA : AREE RESIDENZIALI CON ATTIVITA' COMPATIBILI CA****CLASSIFICAZIONE AREA:**

cat. "C"

art.2 D.M. 1444/68

Addensamento commerciale minore "A4"

Con esclusione dei lotti CA.5 e CA.6

L. R. n.28/99 e s.m.i.

Buffer zone del sito UNESCO "Core zone Nizza Monferrato e Barbera"

**CLASSI DI EDIFICABILITA' GEOLOGICA**

L'area urbanistica è compresa in Classe IIa, IIb, IIIb2, è inoltre presente una limitata porzione di area marginale compresa in classe III ( Ema), di edificabilità geologica.

I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:10.000 e sugli Elaborati grafici della variante urbanistica ai sensi della L.R. n.1/07.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE****ART.11 NTA**

Residenziale (r)

. Commerciale al dettaglio (c1) nel rispetto dei limiti cartografici e normativi previsti in sede di adozione dei criteri commerciali (come riportati nell'art. 65 delle NTA).

a) per la porzione compresa all'interno dell'Addensamento commerciale minore A4: insediamenti ammessi nel rispetto dei limiti normativi previsti in sede di adozione dei criteri commerciali

b) per la porzione posta all'esterno dell'Addensamento commerciale minore: "Esercizi di vicinato", 150 mq. di superficie di vendita.

. Attività di pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (c.1.a, c.1.b)

.Commerciale per la vendita di servizi (c2)

.Commerciale per la vendita all'ingrosso (c3)

.Direzionale (d)

.Produttiva artigianale (p.1) limitatamente alle strutture esistenti

.Sportiva e per il tempo libero (s)

.Turistico ricettiva (t)

**MODALITA' ATTUATIVE**

Permesso di costruire, D.I.A. (DPR 6/6/2001 n.380) altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente.

**INTERVENTI AMMESSI**

a) Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui ai precedente articoli:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro conservativo,
- risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia di tipo A

- ristrutturazione edilizia di tipo B
  - demolizione
  - nuova costruzione
  - ampliamento
  - sopraelevazione
  - ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione
  - mutamento di destinazione d'uso, nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI
- b) Sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 6/8/1998 n.21 ( senza modifiche della quota dell'imposta e/o del colmo della copertura).
- c) È ammesso il recupero, per le destinazioni d'uso consentite, di strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali, chiusi almeno su tre lati, abbandonati o non piu' utilizzati a fini agricoli, nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- d) per gli edifici con destinazione d'uso residenziale, che non possono usufruire delle possibilità di recupero di cui la punto precedente, sono consentiti modesti ampliamenti di carattere igienico funzionale nella misura massima del 20% della superficie utile esistente, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- Gli interventi di nuova costruzione dovranno rispettare le norme in materia di risparmio energetico ai sensi della L.10/91 e L.R. n.13 del 28/5/2007 e s.m.i. e quelle in materia di recupero e utilizzazione delle acque meteoriche.
- e) Per le attività produttive artigianali esistenti sono unicamente ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di ampliamento nel limite delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI ; non sono quindi consentiti nuovi insediamenti.

#### PARAMETRI URBANISTICI

|  |             |
|--|-------------|
| Superficie territoriale                          | mq. 105.393 |
| Superficie fondiaria                             | mq. 97.201  |
| Superficie servizi pubblici esistenti            | mq. 737     |
| Superficie servizi pubblici previsti in progetto | mq. 1.086   |
| Volume residenziale esistente                    | mc. 45.574  |
| Superficie coperta esistente                     | mq. 9.052   |

#### TABELLA RIASSUNTIVA LOTTI LIBERI AREA "CA"

| LOTTE LIBERI | SUP.TERRITORIALE | SUP.FONDIARIA | CESSIONE AREE   | VOLUME EDIFICABILE |
|--------------|------------------|---------------|-----------------|--------------------|
| CA.2         | 1.515 mq.        | 1.300 mq.     | 215 mq. ( 11p ) | 1.515 mc.          |
| CA.3         | 1.545 mq.        | 1.332 mq.     | 213 mq. ( 10p ) | 1.545 mc.          |
| CA.4         | 1.537 mq.        | 1.337 mq.     | 200 mq. ( 9p )  | 1.537 mc.          |
| CA.5         | 1.855 mq.        | 1.619 mq.     | 236 mq. ( 8p )  | 1.855 mc.          |
| CA.6         | 1.679 mq.        | 1.457 mq.     | 222 mq. ( 7p )  | 1.679 mc.          |

#### PARAMETRI EDILIZI

|  |   |
|--|---|
| Indice volumetrico territoriale              | mc./mq. 1,00                            |
| Rapporto di copertura ammesso                | 35%                                     |
| Rapporto verde privato previsto              | 30%                                     |
| Rapporto fondiario di permeabilità del suolo | 50% della superficie libera             |
| Distanza dai confini di proprietà            | 5,00 m.                                 |
| Distanza dagli edifici                       | 10,00 m. o in aderenza ( art.55 N.T.A.) |

|  |   |
|--|---|
| Distanza dalle strade (per i fabbricati )  | 10,00 m.  |
| Distanza dalle strade ( per le recinzioni) | 1,50 m. ( fatta salva la possibilità di deroga, sentito il parere della C.I.E. comunale, al fine di mantenere eventuali allineamenti preesistenti). |
| Numero dei piani                           | n.2   |
| Altezza massima degli edifici              | 8,50 m.   |

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### INTERVENTI EDILIZI

a) Le destinazioni d'uso di carattere artigianale e terziarie di servizio (c1.b) , e quelle commerciali per la vendita di servizi (c2) potranno essere consentite, solamente all'interno di edifici esistenti o di nuova costruzione, di carattere polifunzionale, in cui sia presente la destinazione d'uso residenziale.

b)- Le destinazioni d'uso c1 sono ammesse nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

b1) interventi con s.l.p. fino a 150 mq.; dovrà essere corrisposto al Comune l'importo relativo alla monetizzazione delle aree standard (in misura pari all'80% della s.p.l. in oggetto), ai sensi delle relative deliberazioni comunali;

b2) interventi con s.l.p. maggiore di 150 mq; sono subordinati alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, nel rispetto dei disposti dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.)

. 80% della s.p.l. oggetto di variazione d'uso, per le attività con superficie di vendita fino a 400 mq.

. standard aggiuntivi di cui a 2° c. dell'art.21 de lla L.R. n.56/77 e s.m.i., per le attività con superficie di vendita maggiore di 400 mq.

b 3) nel caso di interventi di ampliamento di strutture produttive artigianali esistenti dovrà essere verificato l'assolvimento dello standard urbanistico, previsto dall'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., pari al 10% della superficie fondiaria relativa al lotto di intervento.

Inoltre tali ampliamenti sono subordinati al rispetto delle seguenti prescrizioni richieste in sede di Pronunciamento di compatibilità al PTP di Asti:

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

. almeno il 10% della superficie di intervento dovrà essere destinata a verde privato, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada,

. la progettazione architettonica degli interventi dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi preesistenti.

-Nel caso di interventi previsti , qualora non sia oggettivamente possibile il reperimento di tali aree, e' consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali, l'importo di tale monetizzazione non potrà essere minore del costo di esproprio, (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali, direzionali, artigianali).

c) Gli ampliamenti sono ammessi nel rispetto dei parametri edilizi stabiliti da questo articolo e nel limite dell'indice volumetrico fondiario; eccezionalmente e solo per i fabbricati preesistenti di carattere uni/bifamiliare, qualora non vi siano le disponibilità volumetriche per gli adeguamenti di carattere igienico funzionale delle abitazioni uni-bifamiliari è consentito, in deroga al parametro dell'indice volumetrico, incrementare una-tantum, le superfici utili esistenti, del 20%, entro un massimo di 50 mq. ( per ogni unità immobiliare), 25 mq. sono comunque ammessi anche se eccedono l'anzidetta percentuale.

Gli ampliamenti relativi alle attività di carattere produttivo artigianale sono subordinati al rispetto dei parametri edilizi stabiliti, da questo articolo, con esclusione delle sole verifiche di carattere volumetrico; gli ampliamenti ammessi per ogni struttura edilizia non potranno comunque risultare superiori a 450 mq. di superficie coperta, per ogni lotto di pertinenza.

d)-Gli interventi di nuova costruzione, sui lotti liberi individuati cartograficamente dal P.R.G.C. sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi delle presenti N.T.A.; è ammesso l'accorpamento dei lotti liberi limitrofi con la somma delle relative volumetrie edificabili; gli interventi che prevedono frazionamenti dei lotti individuati cartograficamente dal P.R.G.C. sono subordinati alla redazione di uno strumento urbanistico esecutivo di libera iniziativa.

e)-Gli interventi di nuova costruzione, sui lotti già occupati da edifici, non potranno portare a frazionamenti dei lotti medesimi, se non attraverso la redazione di un Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa, che preveda la definizione degli accessi viari e pedonali ai singoli lotti e l'assoggettamento all'uso pubblico di idonee area, in misura di 25 mq./90mc. di nuova costruzione limitatamente ai nuovi lotti edificabili previsti.

f)-Gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti di cui al punto e), dovranno prevedere aree a parcheggio privato di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq./10 mc. per tutte le destinazioni d'uso previste,

Tali spazi potranno essere reperiti in locali interrati esistenti o di nuova costruzione (in modo che la loro copertura venga sistemata a verde o lastricata), in spazi aperti o all'interno dei corpi di fabbrica esistenti e nei bassi fabbricati di nuova costruzione.

g) Nel caso di interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 6/8/1998 n.21. è ammessa la realizzazione di abbaini e/o lucernari, nella quantità massima di uno ogni 30,00 mq. (nel caso di locali destinati a sgombero) e di uno ogni 20 mq. (per gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 21/98) di superficie di falda misurata in proiezione orizzontale.

Gli abbaini dovranno avere una superficie non superiore a 2,50 mq., la loro copertura potrà essere realizzata con manto del medesimo materiale di quello delle falde, o in lamiera di rame, nel rispetto delle tipologie prevalenti in zona, quando esistenti, nonché delle norme regionali o nazionali di carattere igienico e di sicurezza, la formazione di abbaini dovrà tutelare l'ordine architettonico delle facciate, rispettandone la simmetria ed il posizionamento degli elementi decorativi e delle finestrate esistenti.

Negli edifici con copertura a falde è altresì consentita l'apertura di terrazzi con prospetto contenuto nella sagoma del tetto e con una superficie non maggiore di 10,00 mq. l'accesso potrà essere realizzato con portebalcone di superficie aerante/illuminante non superiore a 2,50 mq., purché al servizio di locali ad uso residenziale legittimamente autorizzati come abitabili.

## NORME GENERALI

m) Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle norme di carattere tipologico previste dalle presenti N.T.A. e nel rispetto delle indicazioni del R.E.

n) Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica della variante urbanistica di adeguamento al PAI e di quella specifica della variante ai sensi della L.R. n.1/07, in relazione alle classi di edificabilità geologica di appartenenza delle aree oggetto di intervento.

o) In particolare gli interventi edilizi previsti all'interno dei lotti CA.2, CA.3, CA.4, CA.5, CA.6, potranno prevedere un innalzamento della quota attuale del terreno unicamente per la porzione corrispondente al sedime del fabbricato ed all'area strettamente pertinenziale.

Le porzioni di terreno a quote diverse dovranno essere raccordate con profili a terrazzo, senza la creazione di rilevati con pendenze fittizie non coerenti con l'andamento morfologico.

Le recinzioni dei lotti dovranno essere realizzate con un basamento costituito da un semplice cordolo o muretto in cls e sovrastante recinzione metallica, non sono ammesse recinzioni piene.

All'interno di tali lotti, compresi dal PTP della Provincia di Asti nelle "Zone di ricarica degli acquiferi profondi ARAP1" non sono ammessi usi del suolo o attività in grado di generare in maniera significativa l'infiltrazione di sostanze inquinanti, nelle falde.

p) Gli interventi di carattere commerciale dovranno inoltre rispettare le seguenti disposizioni:

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

pavimentazione semimpermeabili:

. l'eventuale stoccaggio all'aperto di prodotti o materiali dovrà essere previsto in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature.

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

q)- ~~Tutti gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia di tipo B, di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, quelli di nuova costruzione, gli ampliamenti di carattere produttivo artigianale con superficie maggiore di 200 mq., e quelli finalizzati all'insediamento di strutture commerciali (con esclusione degli esercizi di vicinato e degli interventi che non prevedono modifiche rilevanti ai prospetti degli edifici o che non richiedono sostanziali modifiche agli spazi esterni per la realizzazione di aree per parcheggio, viabilità o verde pubblico) sono subordinati al parere vincolante della Commissione Locale per il paesaggio, ai sensi della L.R. n. 1 dicembre 2008 n. 32.~~

## **TITOLO V AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI**

### **ART.38 - GENERALITA'**

L'obiettivo prioritario da raggiungere all'interno delle aree a destinazione produttiva è quello di consentire interventi finalizzati al riordino/completamento, all'eventuale rilocalizzazione degli impianti esistenti e/o all'insediamento di nuovi impianti a carattere produttivo per la piccola industria e l'artigianato e nel settore terziario capaci di generare nuovi posti di lavoro.

Tali aree sono suddivise a seconda delle loro caratteristiche, in aree produttive di riordino e completamento e di nuovo impianto.

### **ART.39 - CONDIZIONI GENERALI DI INSEDIAMENTO**

Le condizioni generali di nuovo insediamento nelle zone produttive sono le seguenti:

- 1) esistenza di conveniente accesso costituito da idonea strada di sezione utile trasversale conforme ai disposti del D.M. delle Infrastrutture e dei trasporti del 05.11.2001 e s.m.i che innesti su strada esistente di adeguata sezione pavimentata a regola d'arte con materiale durevole e dotata di impianto di illuminazione, o impegno del concessionario a realizzarla con stipula di atto unilaterale.
- 2) è necessaria la dimostrazione della disponibilità dell'acqua potabile e di quella per usi industriali, nella quantità confacente alle esigenze dell'industria.
- 3) lo scarico delle acque luride non potrà essere effettuato ne' mediante pozzi perdenti, ne' direttamente nei corsi d'acqua esistenti o nei canali irrigui e dovrà essere collegato con le rete fognaria esistente e fatta salva in ogni caso l'osservanza delle disposizioni legislative e delle normative di carattere nazionale, regionale e comunale.
- 4) è necessario prevedere un sistema di verde privato, con piantumazione di essenze arbustive ed arboree autoctone atto a garantire un corretto inserimento ambientale ed un idoneo mascheramento delle strutture edilizie, con particolare attenzione alle aree di nuovo impianto, in quanto tutte le aree a destinazione produttiva sono ricomprese all'interno della zona tampone del sito UNESCO.

Coerentemente alle indicazioni del P.T.A. (DCR n. 117-10731 del 13/03/2007), gli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno prevedere idonei sistemi di separazione e convogliamento, in apposite cisterne, delle acque meteoriche, affinché esse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza degli immobili.

### **ART.40 - AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO (P.R.)**

Le aree in oggetto sono quelle occupate da impianti produttivi esistenti o in corso di realizzazione e/o ampliamento, storicamente insediate nella Loc. Piana del Concentrico, lungo la strada provinciale e sede delle più significative attività produttive esistenti sul territorio comunale; esse comprendono le Aree PR di più vecchio insediamento e quelle di più recente insediamento, previste individuate nel vigente P.R.G.C., come Area " P.N.2".

Queste ultime vengono riclassificate quali Aree di riordino e completamento in quanto per le loro caratteristiche intrinseche hanno ormai perso la connotazione urbanistica di Aree di nuovo impianto.

Le destinazioni d'uso, gli interventi ammessi e le modalità attuative sono riportate nella relativa Scheda Normativa di Area.

## NORME SPECIFICHE DI CARATERE TIPOLOGICO/ COSTRUTTIVO ED AMBIENTALE

Gli interventi edilizi dovranno integrarsi con le tipologie insediative limitrofe, essi dovranno quindi contenere il proprio impatto ambientale, sia per quanto riguarda gli aspetti tipologici, architettonici, sia per quanto riguarda lo sviluppo planimetrico, con il rispetto degli assi di allineamento degli edifici esistenti.

***Gli interventi previsti dovranno rispettare le indicazioni normative relative all'obiettivo di tutela 4.b "Corretto inserimento visivo di edifici, attrezzature, impianti ed infrastrutture di cui al precedente art. 3 quater.***

***Qualora la situazione pregressa presenti evidenti ed oggettivi caratteri di degrado paesaggistico e di criticità paesaggistica: eventuali interventi dovranno prevedere la mitigazione della criticità generata così come alle presenti N.T.A. all'articolo 26 bis.***

Lo sviluppo architettonico degli edifici dovrà essere semplice e regolare, privo di elementi extrastrutturali.

Le pareti esterne dovranno essere realizzate con elementi di finitura di facciata, ( pannelli prefabbricati in graniglia, blocchetti, ecc. ) con colorazioni che si dovranno integrare con quelle delle costruzioni esistenti, sono comunque da privilegiare colorazioni tenui che dovranno richiamare i colori esistenti in natura, quali verde, marrone, beige, nelle loro varie sfumature, le aperture e le finestrate dovranno avere uno sviluppo regolare e simmetrico, è ammessa la realizzazione di pensiline per la copertura di pareti laterali che dovranno avere uno sviluppo regolare e coerente con l'andamento tipologico della testata dell'edificio.

Le testate degli edifici dovranno avere una forma preferibilmente rettangolare, a capanna o a blocchi volumetrici atte comunque a mascherare gli sbalzi e le sagome della struttura della copertura.

***Si richiamano inoltre i disposti del R.E.T. approvato***

L'eventuale realizzazione di superfici a destinazione residenziale, di cui ai precedenti punti, dovrà integrarsi pienamente nella struttura edilizia in progetto.

Gli ampliamenti e gli interventi agli impianti tecnologici e di processo a servizio delle attività produttive che comportano emissioni in atmosfera da autorizzare, ai sensi di Legge, sono ammissibili a condizione che i medesimi risultino conformi alle azioni e disposizioni previste dalla D.G.R. 29/12/2014 n. 41-855, fermo restando il rispetto delle normative di settore vigenti.

E' comunque richiesta, per tutte le attività insediate e insediabili, la rispondenza alle vigenti normative di settore.

***Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B (con esclusione degli interventi edilizi che prevedono il solo recupero dei rustici e dei volumi non più utilizzati a fini agricoli, che dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni delle NTA e del R.E.T. approvato) e quelli di nuova costruzione sono subordinati al parere della Commissione Locale per il paesaggio, ai sensi della L.R. n. 1 dicembre 2008 n. 32.***



**SCHEDA NORMATIVA N.9****ART. 40 N.T.A.****DENOMINAZIONE AREA: AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO E COMPLETAMENTO PR****CLASSIFICAZIONE AREA:**

|  |                        |
|--|------------------------|
| cat. "D"   | art.2 D.M. 1444/68     |
| Localizzazione commerciale urbana non addensata L1                 | L. R. n.28/99 e s.m.i. |
| Sub-Ambito PR2b  |                        |
| Addensamento commerciale minore A4                                 | L. R. n.28/99 e s.m.i. |
| Sub-Ambito PR1a ( parte ), Sub-Ambito PR1c                         |                        |
| Buffer zone del sito UNESCO "Core zone Nizza Monferrato e Barbera" |                        |

**CLASSI DI EDIFICABILITA' GEOLOGICA**

L'ambito PR1a è compreso in Classe IIa, IIb, di edificabilità geologica  
 L'ambito PR1b è compreso in Classe IIa, IIb, di edificabilità geologica  
 L'ambito PR1c è compreso in Classe IIb, un'ampia fascia è invece ricompresa in classe III b2, inoltre ed è in minima parte ricompresa all'interno della fascia ( 50 m.) di rispetto di cui all'art.29 della L.R. n.56/77 e s.m.i. al cui interno vi è la fascia di tutela assoluta 10 m. R.D.del 1904 ( acque pubbliche a sedime demaniale) al quale si rimanda, in particolare per quanto previsto dall'art.96.  
 Gli ambiti PR2a, PR2b, PR2c sono compresi in Classe II b, di edificabilità geologica.  
 I perimetri di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico Tav.6, "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" in scala 1.10.000 e sugli Elaborati grafici della Variante urbanistica ai sensi della LR. 1/07.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE SU-AMBITI PR1a, PR1c**

ART.11 N.T.A.  
 Produttiva artigianale ( p1)  
 Produttiva industriale (p2)  
 Direzionale (d)  
 . Commerciale al dettaglio ( c1 ) nel rispetto dei limiti cartografici e normativi previsti in sede di adozione dei criteri commerciali ( come riportati nell'art. 65 delle NTA)  
 a) per la porzione compresa all'interno dell'Addensamento commerciale minore A4 e della Localizzazione urbana non addensata L1: insediamenti ammessi nel rispetto dei limiti normativi previsti in sede di adozione dei criteri commerciali  
 b) per la porzione posta all'esterno dell'Addensamento commerciale minore e della commerciale urbana non addensata L1 : "Esercizi di vicinato", 150 mq. di superficie di vendita.  
 . Attività di pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande ( c.1.a)  
 . Attività artigianali ed attività terziarie di servizio alla persona ( c.1.b)  
 . Commerciale all'ingrosso (C3)

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE SUB-AMBITI PR1b, PR2a, PR2b, PR2c**

ART. 11 N.T.A.  
 Produttiva artigianale ( p1)  
 Direzionale (d)  
 Commerciale all'ingrosso (c3)

## INTERVENTI AMMESSI

a) Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui ai precedenti articoli:

- manutenzione ordinaria,
  - manutenzione straordinaria,
  - restauro conservativo,
  - risanamento conservativo,
  - ristrutturazione edilizia di tipo A
  - ristrutturazione edilizia di tipo B
  - ristrutturazione urbanistica
  - demolizione
  - nuova costruzione
  - ampliamento
  - sopraelevazione
  - ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione
  - mutamento di destinazione
- Gli interventi di nuova costruzione dovranno rispettare le norme in materia di risparmio energetico ai sensi della L.10/91 e L.R. n.13 del 28/5/2007 e s.m.i. e quelle in materia di recupero e utilizzazione delle acque meteoriche

## PAMETRI URBANISTICI AMBITO PR1 ( sub-ambiti PR1a, PR1b, PR1c)

|   |             |                    |
|---|-------------|--------------------|
| Superficie territoriale   | mq. 117.396 | <u>mq. 116.546</u> |
| Superficie fondiaria  | mq. 106.098 | <u>mq. 105.248</u> |
| Superficie coperta esistente  | mq. 33.364  |                    |
| Superficie coperta di nuova previsione                                | mq. 23.929  |                    |
| Superficie servizi pubblici richiesti ( art.21 L.R. n.56/77 e s.m.i.) | mq. 10.610  | <u>mq. 10.525</u>  |
| Superficie servizi pubblici esistenti                                 | mq. 4.047   |                    |

## PARAMETRI URBANISTICI AMBITO PR2 ( sub-ambiti PR2a, PR2b, PR2c )

|  |            |
|--|------------|
| Superficie territoriale                                    | mq. 30.601 |
| Superficie fondiaria                                       | mq. 30.259 |
| Superficie coperta esistente                               | mq. 2.903  |
| Superficie coperta di nuova previsione                     | mq. 13.616 |
| Servizi pubblici richiesti ( art.21 L.R. n.56/77 e s.m.i.) | mq. 3.026  |
| Servizi pubblici esistenti                                 | mq. 432    |

## PARAMETRI EDILIZI

|  |   |
|--|---|
| Indice volumetrico territoriale  | mc./mq. --  |
| Indice volumetrico fondiario   | mc./mq. --  |
| Rapporto di copertura fondiario ammesso  | 60% ( Ambito PR1a, PR1c )<br>50% ( Ambito PR1b, PR2a,PR2b,PR2c) |
| Area a verde privato richiesta per i nuovi interventi che costituiscano un nuovo insediamento produttivo | 20% della superficie fondiaria                                  |

|   |  |
|---|--|
| Distanza dai confini di proprietà         | 5,00 m. (per i fabbricati con altezza fino a 5,00 m.)<br>ribaltamento dell'altezza (per i fabbricati con<br>altezza maggiore di 5,00 m.) |
| Distanza dagli edifici                    | 10,00 m. in aderenza ( art.55 N.T.A.)  |
| Distanza dalle strade (per i fabbricati ) | 6,00 m. o rispetto filo edilizio esistente ( vedere<br>PRESCRIZIONI PARTICOLARI )  |
| Numero dei piani                          | 2  |
| Altezza massima degli edifici             | 10,00 m. (Ambito PR1a, PR1c )<br>7,50 m. ( Ambito PR1b, PR2a,PR2b,PR2c)  |

#### MODALITA' ATTUATIVE :

Permesso di costruire, D.I.A. (D.P.R. 6/6/2001 N. 380)) (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente), Permesso di costruire convenzionato nel caso di cessioni e/o assoggettamento di aree per servizi ed attrezzature pubbliche ( art.21 L.R. n.56/77 e s.m.i.)  
P.E.C. nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI :

- a)- Gli interventi di ampliamento, di nuova costruzione, di completamento, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo A e B, di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, delle strutture di carattere produttivo e di commercio all'ingrosso (c3), sono subordinati, ove non già attuato, alla cessione o all'assoggettamento all'uso pubblico di idonee aree, nella misura del 10% della superficie fondiaria del lotto medesimo, ai sensi dell'art.21 punto 2) L.R. n.56/77 e s.m.i. per gli ambiti PR1; nella misura del 20% sulla superficie territoriale per gli ambiti PR2.
- b)- Gli interventi di carattere direzionale dovranno prevedere, con apposita convenzione, aree per attrezzature al servizio di tali insediamenti, nella misura rispondente ai disposti dall'art.21, 1° e 2° comma, della L.R. n.56/77 e s.m.i.  
Le aree da prevedere, per il soddisfacimento dello standard di Legge dovranno essere individuate all'interno del lotto di intervento, con specifico assoggettamento all'uso pubblico.
- c)- Le destinazioni d'uso commerciali c1, c1.a e c1.b sono ammesse nel rispetto delle seguenti prescrizioni:  
c1) interventi con s.l.p. fino a 150 mq.; dovrà essere corrisposto al Comune l'importo relativo alla monetizzazione delle aree standard (in misura pari all'80% della s.p.l. in oggetto), ai sensi delle relative deliberazioni comunali;  
c2) interventi con s.l.p. maggiore di 150 mq; sono subordinati alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, nel rispetto dei disposti dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.). 80% della s.p.l. oggetto di variazione d'uso, per le attività con superficie di vendita fino a 400 mq.  
. standard aggiuntivi di cui a 2° c. dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., per le attività con superficie di vendita maggiore di 400 mq.
- d)- Gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti, di carattere produttivo, dovranno prevedere aree a parcheggio privato nella misura pari al 5% del lotto netto di intervento, in ogni caso devono essere previsti 15 mq./ 4 addetti.
- e)- Gli interventi di nuova costruzione, gli ampliamenti e le variazioni d'uso di carattere residenziale, e direzionale dovranno prevedere una dotazione di aree per parcheggio privato nella misura di 1 mq./10 mc.
- f)- Gli interventi di carattere residenziale, sono consentiti unicamente per la creazione di una unità immobiliare, per ciascuna unità produttiva, con superficie utile non maggiore di 120 mq. (da

destinare ad abitazione del titolare o del custode delle attività produttive) e devono essere riferite a strutture produttive con superficie minima non minore di 1000 mq.

La realizzazione di tali interventi edilizi di carattere residenziale , dovrà essere subordinata alla verifica della rispondenza delle caratteristiche passive degli edifici di cui al DPR 512/97 e s.m.i.

g) Sugli edifici a destinazione residenziale esistenti in zona sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento, per adeguamenti funzionali, non superiore al 50% della volumetria residenziale esistente, sino al raggiungimento di 150 mq di superficie complessiva residenziale; la realizzazione di tali interventi edilizi di carattere residenziale , dovrà essere subordinata alla verifica della rispondenza delle caratteristiche passive degli edifici di cui al DPR 512/97 e s.m.i.

h) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica da attuare tramite P.E.C. dovranno definire oltre alla localizzazione delle nuove strutture, la localizzazione delle aree per attrezzature e servizi pubblici ( ai sensi dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.), la localizzazione delle aree a parcheggio privato e la localizzazione di idonee accessi viari, dalla viabilità pubblica.

i) All'interno dell'Ambito PR2, ciascun sub-ambito dovrà essere dotato di un unico accesso alla viabilità pubblica, nel caso di accesso su viabilità pubblica di competenza provinciale, dovrà essere preventivamente concordato ed autorizzato dal Servizio Viabilità della Provincia di Asti.

j) Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica della variante urbanistica di adeguamento al PAI e di quella specifica della variante ai sensi della L.R. n.1/07, in relazione alle classi di edificabilità geologica di appartenenza delle aree oggetto di intervento.

l) All'interno di tali lotti, compresi dal PTP della Provincia di Asti nelle "Zone di ricarica degli acquiferi profondi ARAP1" non sono ammessi usi del suolo o attività in grado di generare in maniera significativa l'infiltrazione di sostanze inquinanti, nelle falde.

m) Gli interventi di carattere commerciale dovranno inoltre rispettare le seguenti disposizioni:

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

- . l'eventuale stoccaggio all'aperto di prodotti o materiali dovrà essere previsto in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature.

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

~~m) Tutti gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia di tipo A e B, di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, di ampliamento con superficie maggiore di 200 mq., quelli di nuova costruzione e quelli finalizzati all'insediamento di strutture commerciali (con esclusione degli esercizi di vicinato e degli interventi che non prevedono modifiche rilevanti ai prospetti degli edifici o che non richiedono sostanziali modifiche agli spazi esterni per la realizzazione di aree per parcheggio, viabilità o verde pubblico) sono subordinati al parere vincolante della Commissione Locale per il paesaggio, ai sensi della L.R. n. 1 dicembre 2008 n. 32.~~

## **NORME DI CARATTERE AMBIENTALE E DI MITIGAZIONE**

I progetti allegati al rilascio del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente dovranno contenere un dettagliato progetto in merito a quanto prescritto nei sotto indicati commi, il rispetto di tali prescrizioni rientra a pieno titolo fra gli elementi vincolanti, per il rilascio del permesso di agibilità.

Le aree a parcheggio pubblico e privato, salvo diverse disposizioni in materia di inquinamento, dovranno essere realizzate con pavimentazioni di tipo semipermeabili.

Le aree destinate a viabilità pubblica al servizio degli insediamenti ammessi dovranno essere dotate di marciapiedi e di idonei spazi da destinare ad aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti.

Le aree da destinare a servizi pubblici al servizio degli insediamenti commerciali dovranno prevedere una superficie sistemata a verde permeabile, in misura non inferiore al 20% della medesima.

Le aree di stoccaggio all'aperto di prodotti e materie prime e le aree ecologiche dovranno essere mascherate con apposite quinte di siepi ed alberature di medio fusto, costituite da essenze arboree locali.

Sistemazione di aree a verde privato in misura non inferiore al 20% della Superficie fondiaria, come prescritto nel paragrafo "PARAMETRI EDILIZI", all'interno di tali aree dovranno essere piantumate essenze arboree ed arbustive autoctone, di medio/alto fusto di buona capacità fogliare ed idonee a garantire il mascheramento delle strutture edilizie, esse dovranno essere messe a dimora con altezze non minori di 2,00/ 2,50 m. al fine di garantire un immediato primo livello di mascheramento.

Per gli interventi all'interno dell'Ambito PR2, le aree a verde privato dovranno essere realizzate, per i sub-ambiti PR2c e PR2b lungo la strada provinciale della Val Tiglione, mentre per il sub-ambito PR2a lungo il confini con l'Area urbanistica "C.A.

#### **ART.41 - AREA PRODUTTIVA CONSOLIDATA DI RICONVERSIONE URBANISTICA ( P.R.C.)**

Specifico ambito classificato nel vigente P.R.G.C. quale "Impianto produttivo confermato in area residenziale", localizzato nella Loc. Piana del Concentrico ed occupato da strutture produttive attualmente inutilizzate o sottoutilizzate, che necessita di una guidata progettazione urbanistica unitaria e specifiche norme nel caso di riconversione urbanistica.

Le destinazioni d'uso, gli interventi ammessi e le modalità attuative sono riportate nella relativa Scheda Normativa di Area.

#### **NORME SPECIFICHE DI CARATERE TIPOLOGICO/ COSTRUTTIVO ED AMBIENTALE**

Gli interventi edilizi dovranno integrarsi con le tipologie insediative limitrofe, essi dovranno quindi contenere il proprio impatto ambientale, sia per quanto riguarda gli aspetti tipologici, architettonici, sia per quanto riguarda lo sviluppo planimetrico, con il rispetto degli assi di allineamento degli edifici esistenti.

***Gli interventi previsti dovranno rispettare le indicazioni normative relative all'obiettivo di tutela 4.b "Corretto inserimento visivo di edifici, attrezzature, impianti ed infrastrutture" di cui al precedente art. 3 quater.***

***Qualora la situazione pregressa presenti evidenti ed oggettivi caratteri di degrado paesaggistico e di criticità paesaggistica: eventuali interventi dovranno prevedere la mitigazione della criticità generata così come alle presenti N.T.A. all'articolo 26 bis.***

Lo sviluppo architettonico degli edifici dovrà essere semplice e regolare, privo di elementi extrastrutturali.

Le pareti esterne dovranno essere realizzate con elementi di finitura di facciata, ( pannelli prefabbricati in graniglia, blocchetti, ecc. ) con colorazioni che si dovranno integrare con quelle delle costruzioni esistenti, sono comunque da privilegiare colorazioni tenui che dovranno richiamare i colori esistenti in natura, quali verde, marrone, beige, nelle loro varie sfumature, le aperture e le finestrate dovranno avere uno sviluppo regolare e simmetrico, è ammessa la realizzazione di pensiline per la copertura di pareti laterali che dovranno avere uno sviluppo regolare e coerente con l'andamento tipologico della testata dell'edificio.

Le testate degli edifici dovranno avere una forma preferibilmente rettangolare, a capanna o a blocchi volumetrici atte comunque a mascherare gli sbalzi e le sagome della struttura della copertura.

***Si richiamano inoltre i disposti del R.E.T. approvato***

L'eventuale realizzazione di superfici a destinazione residenziale, di cui ai precedenti punti, dovrà integrarsi pienamente nella struttura edilizia in progetto.

Gli ampliamenti e gli interventi agli impianti tecnologici e di processo a servizio delle attività produttive che comportano emissioni in atmosfera da autorizzare, ai sensi di Legge, sono ammissibili a condizione che i medesimi risultino conformi alle azioni e disposizioni previste dalla D.G.R. 29/12/2014 n. 41-855, fermo restando il rispetto delle normative di settore vigenti.

E' comunque richiesta, per tutte le attività insediate e insediabili, la rispondenza alle vigenti normative di settore.

***Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B (con esclusione degli interventi edilizi che prevedono il solo recupero dei rustici e dei volumi non più utilizzati a fini agricoli, che dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni delle NTA e del R.E.T. approvato) e quelli di nuova costruzione sono subordinati al parere della Commissione Locale per il paesaggio, ai sensi della L.R. n. 1 dicembre 2008 n. 32.***

**SCHEDE NORMATIVA N. 9 bis**

**ART. 41 N.T.A.**

**DENOMINAZIONE AREA: AREA PRODUTTIVA CONSOLIDATA DI RICONVERSIONE URBANISTICA ( P.R.C.)**

**CLASSIFICAZIONE AREA:**

cat. "D"

art.2 D.M. 1444/68

Buffer zone del sito UNESCO "Core zone Nizza Monferrato e Barbera"

**CARATTERISTICHE DELL' AREA:**

Area caratterizzata dalla presenza di strutture edilizie a destinazione produttiva comprese all'interno del tessuto edificato a prevalente destinazione residenziale.

**CLASSI DI EDIFICABILITA' GEOLOGICA**

L'area urbanistica è compresa, in massima parte in Classe IIb

La porzione fronteggiante il Torrente Tiglione è compresa in classe III parte all'interno delle "Aree potenzialmente inondabili (Ema)"

Inoltre ed è in parte ricompresa all'interno della fascia ( 50 m.) di rispetto di cui all'art.29 della L.R. n.56/77 e s.m.i. al cui interno vi è la fascia di tutela assoluta 10 m. R.D.del 1904 ( acque pubbliche a sedime demaniale).

I perimetri di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico Tav.6, "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" in scala 1.10.000 e sono riportati sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico di progetto, della variante ai sensi della L.R. n.1/7

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE IN CASO DI MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

ART.11 NTA

Produttiva artigianale ( p1)

Produttiva industriale (p2)

Direzionale (d)

Commerciale al dettaglio ( c1 ) limitatamente al servizio degli insediamenti produttivi esistenti nel limite massimo di 150 mq. di superficie di vendita.

**INTERVENTI AMMESSI IN CASO MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

a) Sono ammessi gli interventi di cui ai precedente articoli

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro conservativo,
- risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia di tipo A
- ristrutturazione edilizia di tipo B
- ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione
- demolizione
- nuova costruzione ( solo a seguito di interventi di demolizione )
- mutamento di destinazione d'uso

Comune di Mombercelli ( AT )

Variante parziale n.12 ai sensi del 5° comma dell'art. 17 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

N.T.A. E SCHEDE NORMATIVE DI AREA

-Gli interventi di nuova costruzione dovranno rispettare le norme in materia di risparmio energetico ai sensi della L.10/91 e L.R. n.13 del 28/5/2007 e s.m.i. e quelle in materia di recupero e utilizzazione delle acque meteoriche

#### **MODALITA' ATTUATIVE :**

Permesso di costruire, D.I.A. (D.P.R. 6/6/2001 N. 380) (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente).

S.U.E di iniziativa privata o pubblica esteso all'intera area in caso di cessazione dell'attività produttiva e/o riconversione urbanistica.

#### **PARAMETRI URBANISTICI PER L' ATTUALE DESTINAZIONE URBANISTICA :**

|   |           |
|---|-----------|
| Superficie territoriale   | 9.584 mq. |
| Superficie coperta esistente  | 2.850 mq. |
| Servizi pubblici richiesti ( art.21 L.R. n.56/77 e s.m.i.) in caso di mantenimento della attuale destinazione | 958 mq.   |

#### **PARAMETRI EDILIZI PER L' ATTUALE DESTINAZIONE URBANISTICA :**

|  |  |
|--|--|
| Indice volumetrico territoriale                              | mc./mq. --   |
| Indice volumetrico fondiario relativo ai lotti già edificati | mc./mq. --   |
| Rapporto di copertura ammesso                                | esistente  |
| Rapporto di copertura ammessa in caso di nuova costruzione   | 50%  |
| Distanza dai confini di proprietà                            | 5,00 m. ( per i fabbricati con altezza non maggiore di 5,00 m.)<br>ribaltamento dell'altezza ( per i fabbricati con altezza maggiore di 5,00 m.) |
| Distanza dagli edifici                                       | 10,00 m. o per muro comune in aderenza   |
| Distanza dalle strade (per i fabbricati )                    | 10,00 m.   |
| Numero dei piani   | attuale  |
| Altezza massima degli edifici                                | attuale  |
| Altezza massima in caso di nuova costruzione                 | 7,50 m.  |

#### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L' ATTUALE DESTINAZIONE URBANISTICA :**

a)- Gli interventi di nuova costruzione e quelli sul patrimonio edilizio esistente, delle strutture di carattere produttivo, sono subordinati, ove non già attuato, alla cessione o all'assoggettamento all'uso pubblico di idonee aree, nella misura del 10% della superficie fondiaria del lotto medesimo, ai sensi dell'art.21 punto 2) L.R. n.56/77 e s.m.i.

b)- Gli interventi di carattere direzionale dovranno prevedere, con apposita convenzione, aree per attrezzature al servizio di tali insediamenti, nella misura rispondente ai disposti dall'art.21, 1° e 2° comma, della L.R. n.56/77 e s.m.i.



Le aree da prevedere, per il soddisfacimento dello standard di Legge dovranno essere individuate all'interno del lotto di intervento, con specifico assoggettamento all'uso pubblico.

d)- Gli interventi di Nuova costruzione e quelli di Ristrutturazione edilizia di tipo A e B e di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, di carattere produttivo, dovranno prevedere aree a parcheggio privato nella misura pari al 5% del lotto netto di intervento, in ogni caso devono essere previsti 15 mq./ 4 addetti.

e)- Gli interventi di nuova costruzione, gli ampliamenti e le variazioni d'uso di carattere residenziale, e direzionale dovranno prevedere una dotazione di aree per parcheggio privato nella misura rispettiva di 1 mq./10 mc.

f) Sugli edifici a destinazione residenziale esistenti in zona sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento conservativo e ristrutturazione con possibilità di ampliamento, per adeguamenti funzionali, non superiore al 20% della volumetria residenziale esistente; la realizzazione di tali interventi edilizi di carattere residenziale, dovrà essere subordinata alla verifica della rispondenza delle caratteristiche passive degli edifici di cui al DPR 512/97 e s.m.i.

g)-Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme della Relazione geologico tecnica contenuta nella Variante di adeguamento al PAI, approvata, della Relazione geologica III fase 7/LAP contenute nella Variante di adeguamento al PAI, approvata e di quelle della Relazione geologica della presente variante urbanistica

~~h) Gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia di tipo B, di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione sono subordinati al parere vincolante della Commissione Locale per il paesaggio, ai sensi della L.R. n. 1 dicembre 2008 n.32.~~

h) Gli ampliamenti e gli interventi agli impianti tecnologici e di processo a servizio delle attività produttive che comportano emissioni in atmosfera da autorizzare, ai sensi di Legge, sono ammissibili a condizione che i medesimi risultino conformi alle azioni e disposizioni previste dalla D.G.R. 29/12/2014 n. 41-855, fermo restando il rispetto delle normative di settore vigenti.

E' comunque richiesta, per tutte le attività insediate e insediabili, la rispondenza alle vigenti normative di settore.

#### **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE IN CASO DI RICONVERSIONE URBANISTICA**

##### **ART.11 NTA**

- . Residenziale ( r )
- . Commerciale al dettaglio ( c1 ) nel limite massimo degli esercizi di vicinato ( con superficie di vendita non superiore a 150 mq.)
- . Attività di pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande ( c1.a)
- . Attività artigianali ed attività terziarie di servizio alla persona ( c1.b)
- . Commerciale per la vendita di servizi ( c.2)
- . Direzionale (d)
- . Turistico ricettiva (t)

#### **INTERVENTI AMMESSI IN CASO DI RICONVERSIONE URBANISTICA**

a) Sono ammessi gli interventi di cui ai precedenti punti:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro conservativo,
- risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia di tipo A
- ristrutturazione edilizia di tipo B
- demolizione
- nuova costruzione

- ampliamento
- sopraelevazione
- ristrutturazione urbanistica
- ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione
- mutamento di destinazione

#### PARAMETRI URBANISTICI IN CASO DI RICONVERSIONE URBANISTICA

|   |           |
|---|-----------|
| Superficie territoriale   | 9.584 mq. |
| Superficie per servizi pubblici previsti                                  | 2.650 mq. |
| Volumetria edificabile in caso di intervento di riconversione urbanistica | 9.584 mc. |
| Abitanti teorici previsti   | 106       |

#### PARAMETRI EDILIZI IN CASO DI RICONVERSIONE URBANISTICA :

|  |   |
|--|---|
| Indice volumetrico territoriale              | mc./mq. 1,00                            |
| Rapporto fondiario di copertura ammesso      | 30%                                     |
| Area a verde privato richiesta               | 40%                                     |
| Rapporto fondiario di permeabilità del suolo | 45%                                     |
| Distanza dai confini di proprietà            | 5,00 m.                                 |
| Distanza dagli edifici                       | 10,00 m. o in aderenza ( art.55 N.T.A.) |
| Distanza dalle strade (per i fabbricati )    | 10,00 m. ( art. 55 N.T.A.)              |
| Numero dei piani                             | 2                                       |
| Altezza massima degli edifici                | 7,50 m.                                 |

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI IN CASO DI RICONVERSIONE URBANISTICA :

- a)-Gli S.U.E. dovranno individuare all'interno dell'area di intervento, idonee aree per attrezzature di interesse pubblico da dismettere, nella misura di :  
25 mq./ abitante insediato, ( 90 mc./ abit.) per gli interventi di carattere residenziale, turistico ricettivo 1mq./1mq. per le destinazioni d'uso commerciali c1, c.1a, c.1b,c2, direzionali (d)
- b)-La localizzazione delle aree per servizi pubblici dovrà essere prevista in idonee aree collegate a viabilità pubblica in modo tale da consentirne una completa fruibilità, esse inoltre non potranno essere realizzate in ambiti territoriali residuali e/o scarsamente utilizzabili, ma dovranno costituire un elemento di valorizzazione del sistema residenziale.
- c)-Gli S.U.E. dovranno prevedere inoltre una viabilità interna di lotto ad uso privato, di collegamento e distribuzione interna dei lotti edificabili, con un unico accesso viario sulla viabilità pubblica limitrofa.
- d)- Gli S.U.E. dovranno inoltre prevedere un idoneo allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria esistenti, nei casi in cui tali opere non siano completamente realizzate, il loro completamento sarà a carico dei proponenti l'intervento di edificazione.
- e)-Gli edifici di nuova costruzione dovranno prevedere la dotazione di aree a parcheggio privato, di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq./10 mc. di costruzione.
- g)- L'eventuale realizzazione di viabilità pubblica o di uso pubblico dovrà rispettare le caratteristiche dimensionali previste dal D.M. delle Infrastrutture e dei trasporti del 05.11.2001.
- h)- Lo S.U.E. in caso di intervento di riconversione urbanistica deve prevedere specifiche norme al fine di determinare la realizzazione di un intervento edificabile eco-sostenibile, secondo i principi della

bio-architettura ( controllo energetico e risparmio energetico, controllo del microclima, utilizzo di materiali sostenibili, utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, progettazione del verde, corretto utilizzo dell'acqua).

i) Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica della variante urbanistica di adeguamento al PAI e di quella specifica della variante ai sensi della L.R. n.1/07, in relazione alle classi di edificabilità geologica di appartenenza delle aree oggetto di intervento.

**NORMA GENERALE:**

Gli Strumenti urbanistici esecutivi e gli interventi di nuova costruzione sono subordinati al parere vincolante della Commissione Locale per il paesaggio, ai sensi della L.R. n. 1 dicembre 2008 n. 32.

## **ART.42 - AREE DESTINATE ALLA LAVORAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI (EP)**

Sono aree destinate all'insediamento, al riordino e all'ampliamento di impianti esistenti relativi alla conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di produzioni di imprenditori agricoli.

Le destinazioni d'uso, gli interventi ammessi e le modalità attuative sono riportate nella relativa Scheda Normativa di Area.

### **NORME SPECIFICHE DI CARATTERE TIPOLOGICO/ COSTRUTTIVO ED AMBIENTALE**

Gli interventi edilizi dovranno integrarsi con le tipologie insediative esistenti, essi dovranno quindi contenere il proprio impatto ambientale, sia per quanto riguarda gli aspetti tipologici, architettonici, sia per quanto riguarda lo sviluppo planimetrico, con il rispetto degli assi di allineamento degli edifici esistenti.

Lo sviluppo architettonico degli edifici dovrà essere semplice e regolare, privo di elementi extrastrutturali.

*Gli interventi previsti dovranno rispettare le indicazioni normative relative all'obiettivo di tutela 2.c "Tutela dei luoghi e spazi pubblici legati alla commercializzazione dell'uva e del vino" e all'obiettivo di tutela 4.b "Corretto inserimento visivo di edifici, attrezzature, impianti ed infrastrutture" di cui al precedente art. 3 quater.*

*Dovranno inoltre essere rispettate le indicazioni normative di cui all'articolo 26 bis e alla scheda progettuale di mitigazione contenuta nell'Elaborato S6 "Schede progettuali e di censimento".*

~~Le pareti esterne dovranno essere realizzate con elementi di finitura di facciata, ( pannelli prefabbricati in graniglia, blocchetti, muratura con intonaco ecc. ) con colorazioni che si dovranno integrare con quelle delle costruzioni esistenti, sono comunque da privilegiare colorazioni tenui che dovranno richiamare i colori esistenti in natura, quali verde, marrone, beige, nelle loro varie sfumature, le aperture e le finestrate dovranno avere uno sviluppo regolare e simmetrico, è ammessa la realizzazione di pensiline per la copertura di pareti laterali che dovranno avere uno sviluppo regolare e coerente con l'andamento tipologico della testata dell'edificio.~~

~~Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno prevedere l'eliminazione di eventuali elementi architettonici incongrui o superfetazioni edilizie.~~

~~Si richiamano~~

*Si richiamano inoltre i disposti del R.E.T. approvato*

Gli ampliamenti e gli interventi agli impianti tecnologici e di processo a servizio delle attività produttive che comportano emissioni in atmosfera da autorizzare, ai sensi di Legge, sono ammissibili a condizione che i medesimi risultino conformi alle azioni e disposizioni previste dalla D.G.R. 29/12/2014 n. 41-855, fermo restando il rispetto delle normative di settore vigenti.

E' comunque richiesta, per tutte le attività insediate e insediabili, la rispondenza alle vigenti normative di settore.

*Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B (con esclusione degli interventi edilizi che prevedono il solo recupero dei rustici e dei volumi non più utilizzati a fini agricoli, che dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni delle NTA e del R.E.T. approvato) e quelli di nuova costruzione sono subordinati al parere della Commissione Locale per il paesaggio, ai sensi della L.R. n. 1 dicembre 2008 n. 32.*

**SCHEDA NORMATIVA N. 10**

**ART. 42 N.T.A.**

**DENOMINAZIONE AREA: AREE DESTINATE ALLA LAVORAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI ( EP )**

**CLASSIFICAZIONE AREA:**

cat. "E"

art.2 D.M. 1444/68

Buffer zone del sito UNESCO "Core zone Nizza Monferrato e Barbera"

**CARATTERISTICHE DELL' AREA:**

Area caratterizzata dalla presenza di strutture edilizie destinate alla lavorazione e commercializzazione di prodotti agricoli

**CLASSI DI EDIFICABILITA' GEOLOGICA**

L' area urbanistica è compresa in massima parte in Classe IIa e IIb di edificabilità geologica, una limitata porzione dell'area è invece compresa in Classe III "Aree di collina" di edificabilità geologica. In tali ambiti compresi in classe III, non sono ammessi interventi di nuova edificazione, la loro superficie potrà concorrere alla determinazione delle volumetrie edificabili, i nuovi interventi edilizi potranno essere realizzati unicamente nelle porzioni comprese in classe IIa e IIb.

L'area è divisa in due ambiti da una fascia compresa in classe III a5 "Aree potenzialmente inondabili" (Eba).

Inoltre una porzione dell'area è compresa all'interno della fascia di rispetto di cui all'art.29 della L.R. n.56/77 e s.m.i. ( 50 m. )

I perimetri di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico Tav.6, "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" in scala 1.10.000 e sono riportati sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico di progetto, della variante ai sensi della L.R. n.1/7

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

ART.11 NTA

Agricola ( a )

Agricola per la produzione e commercializzazione

Commerciale al dettaglio ( c1 ) limitatamente al servizio degli insediamenti produttivi esistenti nel limite massimo di 150 mq. di superficie di vendita.

**INTERVENTI AMMESSI**

a) Sono ammessi gli interventi di cui ai precedenti articoli

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro conservativo,
- risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia di tipo A
- ristrutturazione edilizia di tipo B
- ampliamento
- nuova costruzione

Comune di Mombercelli ( AT )

Variante parziale n.12 ai sensi del 5° comma dell'art. 17 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

N.T.A. E SCHEDE NORMATIVE DI AREA

-Gli interventi di nuova costruzione dovranno rispettare le norme in materia di risparmio energetico ai sensi della L.10/91 e L.R. n.13 del 28/5/2007 e s.m.i. e quelle in materia di recupero e utilizzazione delle acque meteoriche.

#### PARAMETRI URBANISTICI

|                              |                                     |
|------------------------------|-------------------------------------|
| Superficie territoriale      | mq. <del>36.244</del> <b>20.626</b> |
| Superficie coperta esistente | mq. <del>5.202</del> <b>5.795</b>   |

#### PARAMETRI EDILIZI :

|   |  |
|---|--|
| Indice volumetrico territoriale         | mc./mq. ----   |
| Indice volumetrico fondiario            | mc./mq.----  |
| Rapporto fondiario di copertura ammesso | 40%  |
| Distanza dai confini di proprietà       | 5,00 m.  |
| Distanza dagli edifici                  | 10,00 m. o per muro comune in aderenza ( art. 55 N.T.A.) |
| Distanza dalle strade                   | 10,00 m.   |
| Altezza massima degli edifici           | 12,00 m.   |

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a)-Il rilascio dei Permessi di costruire, per interventi superiori a 1000 mq di superficie coperta, e' subordinato alla formazione di piano esecutivo che indichi i tracciati delle reti infrastrutturali, il tipo e la localizzazione degli impianti di smaltimento dei rifiuti, la localizzazione e le modalità di realizzazione di aree a parcheggio e di altri servizi che ai sensi della L.R. dovranno comprendere almeno il 20% della superficie fondiaria; per le superfici a destinazione commerciale devono essere reperiti gli standards urbanistici nella misura minima prevista dal paragrafo 2 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. i.

b)- All'interno delle "Aree destinate alla lavorazione e commercializzazione di prodotti agricoli (EP) viene definita una fascia di rispetto di larghezza pari a 20 m., misurata a partire dai confini della limitrofa "Area residenziale di nuovo impianto N.I.5". Gli interventi ammessi nell'area e che riguardano il patrimonio edilizio esistente all'interno di detta fascia, qualora prevedano modifiche alla destinazione interna dei locali, ovvero configurino intervento di nuova realizzazione, dovranno essere finalizzati alla realizzazione di attività non strettamente legate al ciclo produttivo. Sono ammesse in tali ambiti unicamente le seguenti destinazioni : uffici, archivi, sale riunioni, servizi igienici, esposizione prodotti finiti.

c-) Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica della variante urbanistica di adeguamento al PAI e di quella specifica della variante ai sensi della L.R. n.1/07, in relazione alle classi di edificabilità geologica di appartenenza delle aree oggetto di intervento.

d)- Tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione e gli ampliamenti con superficie maggiore di 200 mq. sono subordinati al parere vincolante della Commissione Locale per il paesaggio, ai sensi della L.R. n. 1 dicembre 2008 n. 32.

## ART.43 - AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

Appartengono a tale categoria le aree a destinazione produttiva costituite prevalentemente da lotti non ancora occupati, sulle quali sono da realizzare nuovi assi viabili e relative aree per servizi.

Area a destinazione produttiva, oggetto di specifica Variante strutturale approvata con D.G.R. 8-29598 del 06/03/2000.

Coerentemente alle indicazioni del P.T.A. ( DCR n. 117-10731 del 13/03/2007), gli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno prevedere idonei sistemi di separazione e convogliamento, in apposite cisterne, delle acque meteoriche, affinché esse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza degli immobili.

Le destinazioni d'uso, gli interventi ammessi e le modalità attuative sono riportate nella relativa Scheda Normativa di Area.

### NORME SPECIFICHE DI CARATTERE TIPOLOGICO/ COSTRUTTIVO ED AMBIENTALE

Le presenti norme tipologiche e le modifiche previste al comma "PARAMETRI EDILIZI" si intendono sostitutive di eventuali norme specifiche dei PEC già approvati ed in corso di attuazione; il rispetto delle norme integrative dovrà essere garantito in sede di presentazione dei progetti per il rilascio del titolo abilitativo ed avranno valore esclusivamente per gli interventi previsti all'interno dei lotti liberi per i quali non sia già stato dato inizio dei lavori, secondo le vigenti norme di legge.

Gli interventi edilizi dovranno contenere il proprio impatto ambientale, sia per quanto riguarda gli aspetti tipologici, architettonici, sia per quanto riguarda lo sviluppo planimetrico.

Lo sviluppo architettonico degli edifici dovrà essere semplice e regolare, privo di elementi extrastrutturali.

Le pareti esterne dovranno essere realizzate con elementi di finitura di facciata, ( pannelli prefabbricati in graniglia, blocchetti, ecc. ) con colorazioni tenui che dovranno richiamare i colori esistenti in natura, quali verde, marrone, beige, nelle loro varie sfumature, sono ammesse anche porzioni di pareti con blocchetti in mattone faccia a vista o cotto.

Le aperture e le finestrate dovranno avere uno sviluppo regolare e simmetrico, è ammessa la realizzazione di pensiline per la copertura parziale delle pareti, che dovranno avere uno sviluppo regolare e coerente con l'andamento tipologico della testata dell'edificio.

Le testate degli edifici dovranno avere una forma preferibilmente rettangolare, a capanna o a blocchi volumetrici atte comunque a mascherare gli sbalzi e le sagome della struttura della copertura.

L'eventuale realizzazione di superfici a destinazione residenziale, di cui ai precedenti punti, dovrà integrarsi pienamente nella struttura edilizia in progetto.

Per quanto riguarda gli interventi ancora da attuare, all'interno dell'area produttiva PN1, compresa all'interno della Visuale 1, dal perimetro della core zone essi dovranno comunque garantire il rispetto delle specifiche norme di mitigazione previste al punto i) delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI, le indicazioni normative di cui all'articolo 26 bis e alla scheda progettuale di mitigazione contenuta nell'Elaborato S6 "Schede progettuali e di censimento".

Gli interventi previsti dovranno rispettare le indicazioni normative relative all'obiettivo di tutela all'obiettivo di tutela 4.b "Corretto inserimento visivo di edifici, attrezzature, impianti ed infrastrutture" di cui al precedente art. 3 quater.

Si richiamano inoltre i disposti del R.E.T. approvato

Gli ampliamenti e gli interventi agli impianti tecnologici e di processo a servizio delle attività produttive che comportano emissioni in atmosfera da autorizzare, ai sensi di Legge, sono ammissibili a condizione che i medesimi risultino conformi alle azioni e disposizioni previste dalla D.G.R. 29/12/2014 n. 41-855, fermo restando il rispetto delle normative di settore vigenti.

E' comunque richiesta, per tutte le attività insediate e insediabili, la rispondenza alle vigenti normative di settore.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B (con esclusione degli interventi edilizi che prevedono il solo recupero dei rustici e dei volumi non più utilizzati a fini agricoli, che dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni delle NTA e del R.E.T. approvato) e quelli di nuova costruzione sono subordinati al parere della Commissione Locale per il paesaggio, ai sensi della L.R. n. 1 dicembre 2008 n. 32.

Qualora la situazione pregressa presenti evidenti ed oggettivi caratteri di degrado paesaggistico e di criticità paesaggistica: eventuali interventi dovranno prevedere la mitigazione della criticità generata così come alle presenti N.T.A. all'articolo 26 bis.



**SCHEDA NORMATIVA N.10****ART. 43 N.T.A.****DENOMINAZIONE AREA: AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO****CLASSIFICAZIONE AREA:**

cat. "D"

art.2 D.M. 1444/68

Buffer zone del sito UNESCO "Core zone Nizza Monferrato e Barbera"

"Visuale n.1" dal perimetro della core zone

**CARATTERISTICHE DELL'AREA**

E' costituita prevalentemente da lotti non ancora occupati, all'interno della quale il PRGC individua cartograficamente gli accessi dalla viabilità pubblica, i nuovi assi viari interni e le relative aree per attrezzature e servizi pubblici, i comparti di intervento.

L'area in oggetto è in massima parte compresa all'interno di un P.E.C. di libera iniziativa, in corso di attuazione.

**CLASSI DI EDIFICABILITA' GEOLOGICA**

L'area urbanistica è compresa, in Classe IIa, IIb

I perimetri di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico Tav.6, "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" in scala 1.10.000 e sono riportati sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico di progetto, della variante ai sensi della L.R. n.1/7

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

ART.11 N.T.A.

Produttiva artigianale ( p1)

Produttiva industriale ( p2)

Direzionale (d)

Commerciale nel limite massimo degli esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 mq.(c1)

Attività di pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande ( c1.a )

Attività artigianali ed attività di servizio alla persona ( c1.b )

Commerciale all'ingrosso ( c3 )

**INTERVENTI AMMESSI :**

- Sono ammessi gli interventi di nuovo impianto nel rispetto dei parametri edilizi della scheda di area, delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI e delle N.T.A. del P.E.C. in corso; le modifiche ed integrazioni normative previste con la specifica variante parziale n.11 e tutti i parametri edilizi previsti si intendono sostitutive ed integrative di quelle del PEC in corso di attuazione per i lotti non già oggetto di idoneo inizio dei lavori, come previsto dalle norme di legge.

- Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dopo la prima attivazione urbanistica dell'area.

-Gli interventi di nuova costruzione dovranno rispettare le norme in materia di risparmio energetico ai sensi della L.10/91 e L.R. n.13 del 28/5/2007 e s.m.i. e quelle in materia di recupero e utilizzazione delle acque meteoriche

#### PARAMETRI URBANISTICI:

|   |            |
|---|------------|
| Superficie territoriale                                   | mq. 58.020 |
| Superficie fondiaria                                      | mq. 41.485 |
| Superficie coperta edificabile                            | mq. 20.742 |
| Servizi pubblici richiesti (art.21 L.R. n.56/77 e s.m.i.) | mq. 12.553 |

#### PARAMETRI EDILIZI

|   |  |
|---|--|
| Rapporto di copertura fondiario ammesso | 50%  |
| Distanza dai confini di proprietà       | 10,00 m.   |
| Distanza dalle strade                   | 10,00 m.   |
| Distanza dagli edifici                  | 10,00 m.   |
| Numero massimo dei piani                | 2  |
| Altezza massima degli edifici           | 7,50 m. (tale dato assume valore vincolante anche se diverso da quanto stabilito nelle NTA del PEC in corso)<br><u>Sono ammesse deroghe, esclusivamente per le nuove costruzioni, per comprovate esigenze di carattere produttivo-tecnologico da dimostrare puntualmente nell'istanza per il rilascio del titolo abilitativo.</u><br><u>Tale deroga non potrà comunque superare il limite massimo di 9,00 m. fuori terra, a cui si potrà aggiungere un ulteriore metro al di sotto del piano di campagna, per un massimo di 10,00 m. di altezza totale,(in ogni caso non è ammessa la realizzazione di riporti di terreno al fine di variarne l'andamento altimetrico naturale).</u><br><u>Il limite massimo di altezza, di cui sopra, comprende anche eventuali strutture accessorie quali, torri, camini, silos, antenne,ecc.</u><br><u>Dovrà essere allegato inoltre specifico elaborato geologico che attesti la fattibilità dell'intervento anche in considerazione della profondità della falda sotterranea)</u> |
| Aree a verde privato                    | 20% della Superficie fondiaria (tale dato assume valore vincolante anche se diverso da quanto stabilito nelle NTA del PEC in corso)  |

#### MODALITA' ATTUATIVE

##### AMBITO TERRITORIALE VI ( GIA' EDIFICATO )

Permesso di costruire, D.I.A. (D.P.R. 6/6/2001 N. 380), ( altro titolo abilitativo al contempo vigente).

**RESTANTI AMBITI TERRITORIALI**

Permesso di costruire convenzionato, nel caso di interventi di nuova costruzione con monetizzazione delle aree per servizi pubblici o cessione diretta delle medesime ( altro titolo abilitativo al contempo vigente).

P.E.C. nel caso di interventi che prevedano frazionamenti dei comparti edilizi previsti, una diversa localizzazione delle aree per servizi pubblici.

Permesso di costruire, D.I.A. (D.P.R. 6/6/2001 N. 380), ( altro titolo abilitativo al contempo vigente) dopo la prima attivazione urbanistica dell'area.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI :**

a)-Il P.R.G.C. definisce cartograficamente all'interno della medesima, le aree fondiari e le relative unità minime di intervento, le aree per viabilità pubblica, le aree per servizi pubblici, conformemente ai disposti dell' art.21 L.R. n.56/77 e s.m.i.

b)-Gli interventi di carattere produttivo (p1) e (p2) dovranno prevedere, con apposita convenzione la dismissione delle seguenti aree:

. aree per viabilità pubblica, aree per servizi pubblici, nella misura pari al 20% della superficie territoriale dell'area di intervento; nel caso in cui l'area prevista cartograficamente dal PRGC all'interno dell'unità di intervento, non raggiunga la percentuale di cui al precedente punto, è consentita la corresponsione al Comune del valore necessario alla acquisizione delle restanti aree a servizi pubblici ricomprese nel perimetro dell'Area PN1 ai sensi delle relative deliberazioni comunali, l'importo della monetizzazione non potrà essere minore del costo di esproprio previsto.

c)-Gli interventi di carattere commerciale e direzionale dovranno prevedere, con apposita convenzione, aree per attrezzature pubbliche, nella misura di 100mq./100 mq. di superficie lorda di pavimento prevista ai sensi dell'art.21 L.R. n.56/77 e s.m.i.

Le maggiori aree da prevedere, per il soddisfacimento dello standard di Legge dovranno essere individuate all'interno del lotto fondiario di intervento, con assoggettamento all'uso pubblico.

d)-Gli edifici di nuova costruzione dovranno prevedere aree a parcheggio privato nella misura del 5% del lotto netto di intervento, in ogni caso devono essere previsti 15 mq./ 4 addetti.

e)- Gli interventi di nuova costruzione, gli ampliamenti e le variazioni d'uso di carattere residenziale, commerciale e direzionale dovranno prevedere una dotazione di aree per parcheggio privato nella misura rispettiva di 1 mq./10 mc. e di 0,5 mq./mq. di s.l.p.

f)- Gli interventi di carattere residenziale, sono consentiti unicamente per la creazione di una unità immobiliare, per ciascuna unità produttiva, con superficie utile non maggiore di 120 mq. (da destinare ad abitazione del titolare o del custode delle attività produttive) e devono essere riferite a strutture produttive con superficie minima non minore di 500 mq.

g) Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica, della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI, della relazione geologica III fase 7/LAP in relazione alle classi di edificabilità geologica di appartenenza delle aree oggetto di intervento e di quella relativa alla variante L.R. n. 1/07.

h)- Tutti gli interventi di nuova costruzione sono subordinati al parere vincolante della Commissione Locale per il paesaggio, ai sensi della L.R. n. 1 dicembre 2008 n. 32,

i) Gli elaborati di progetto per il conseguimento del titolo abilitativo relativo agli interventi di nuova costruzione, dovranno contenere uno specifico studio di intervento esteso ad un intorno significativo ( con foto inserimento ) , ai fini della verifica di compatibilità paesaggistica ed ambientale del progetto.

Dovrà essere predisposto inoltre un dettagliato progetto di realizzazione e sistemazione delle aree a verde privato, che dovranno essere realizzate non solo come semplice elementi di arredo perimetrale, ma dovranno integrarsi con le porzioni di area destinate all'edificazione, al loro interno dovrà essere prevista la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone di medio/alto fusto, di buona capacità fogliare, idonee a garantire il mascheramento delle nuove strutture edilizie dai punti focali del cono visivo della core zone.

Tale progetto dovrà quindi definire puntualmente le tipologie delle essenze arboree da utilizzare, esse dovranno essere messe a dimora con altezze adeguate, non minori comunque di 2,00/2,50 m. al fine di garantire un immediato primo livello di mascheramento.

Le aree a parcheggio pubblico e privato, salvo diverse disposizioni in materia di inquinamento, dovranno essere realizzate con pavimentazioni di tipo semipermeabili.

Le aree destinate a viabilità pubblica al servizio degli insediamenti ammessi dovranno essere dotate di marciapiedi e di idonei spazi da destinare ad aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti.

Le aree da destinare a servizi pubblici al servizio degli insediamenti commerciali dovranno prevedere una superficie sistemata a verde permeabile, in misura non inferiore al 20% della medesima.

Le aree di stoccaggio all'aperto di prodotti e materie prime e le aree ecologiche dovranno essere mascherate con apposite quinte di siepi ed alberature di medio fusto, costituite da essenze arboree locali.

Il rispetto di tali prescrizioni e la corretta realizzazione del verde di mascheramento rientra a pieno titolo fra gli elementi vincolanti, per il rilascio del permesso di agibilità.

## TITOLO VI AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA

### ART.44 - GENERALITA'

Ai fini della determinazione degli aventi titolo ad ottenere, il permesso di costruire, degli interventi ammessi e delle modalità nelle aree a destinazione agricola, valgono le prescrizioni e le indicazioni contenute nell'art. 25 della L. R. 56/77 e s.m.e.i.

Gli indici ammessi per ogni lotto si intendono sempre riferiti alla zonizzazione agricola indicata nella carta di progetto del P.R.G.

Qualora il proprietario dimostri un diverso utilizzo da quello indicato in cartografia, potrà essere adottato l'indice con riferimento alla coltivazione realmente praticata, in base alla classificazione riportata nel sopra detto art. 25.

### ART.45 - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO

Nelle aree destinate ad uso agricolo e nell'ambito degli agglomerati rurali, sono obiettivi prioritari la valorizzazione, il recupero, il potenziamento e l'ammodernamento delle unità produttive e ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.

Le aree destinate all'uso agricolo sono delimitati sulla Tav. 3.2 e sulla Tav. 4.1.a e 4.1.b in scala 1:5000 del P.R.G.C.

Il rilascio del Permesso di costruire per gli interventi di nuova costruzione nelle zone agricole é subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto, trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare, che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola,
- b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma art. 25, L.R. n.56/77 e s.m.i.
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma art. 25, L.R. n. 56/ 77 e s.m.i.
- d) le sanzioni, oltre a quelle del successivo art. 69, della L.R. n.56 / 77 e successive modifiche ed integrazioni, per inosservanza degli impegni assunti.

Il volume é rapportabile a tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola, anche non contigui ed anche se posti nei Comuni confinanti, purché almeno il 50% di tali terreni sia posto nel Comune di Mombercelli e la loro distanza dal centro aziendale non superi i 10,00 Km; il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, non é ammesso tra aziende diverse.

Tutte le aree, la cui cubatura é stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione e sono inoltre individuate sulla Tav. 3.2 e sulle Tavv. 4.1.a e 4.1.b in scala 1:5000 del P.R.G.C.

Non sono computate nei volumi le attrezzature e le infrastrutture di cui al punto g) dell'art. 25 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Le destinazioni d'uso, gli interventi ammessi e le modalità attuative sono riportate nella relativa Scheda Normativa di Area.

Le aree a destinazione agricola, comprese all'interno del perimetro della "Core zone" sono le seguenti aree urbanistiche, di cui all'art. 36 delle vigenti norme del PRGC:

- |                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| Aree agricole      | ( cat. "E" D.M. 1444/68 ) |
| Agglomerati rurali | ( cat. "E" D.M. 1444/68 ) |

### **NORME GENERALI PER LA TUTELA DELLA CORE ZONE UNESCO**

All'interno delle aree agricole e degli Agglomerati rurali compresi nella core zone Nizza Monferrato e Barbera, valgono le seguenti ulteriori disposizioni di tutela **coerentemente agli obiettivi di salvaguardia e tutela riportati all'articolo 3 quater:**

#### a) Tutela delle componenti naturali e paesaggistiche

##### a.1) Tutela del sistema idrografico

Il sistema idrografico è sottoposto alle prescrizioni delle specifiche norme di carattere idrogeologico contenute nell'art. 63 ed in quelle relative alle fasce di rispetto, contenute nell'art. 50 delle vigenti N.T.A.

In ogni caso occorre garantire che:

- Qualsiasi intervento che si renda necessario sul sistema idrografico deve essere effettuato attraverso l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
- Qualsiasi intervento che interferisca con le specie vegetali autoctone che si trovano lungo i corsi d'acqua, quali rii, scarpate, sorgenti, torrenti e zone umide deve perseguire il mantenimento e la tutela

##### a.2) Tutela dei sistemi geomorfologico, naturalistico e localizzazione di nuovi impianti

E' vietato aprire o ampliare impianti di smaltimento / trattamento dei rifiuti e di attività estrattive non compatibili, localizzare depositi di sostanze pericolose o impianti a rischio di incidente rilevante, ai sensi del D.Lgs 17 agosto 1999, n.334.

E' vietata inoltre la localizzazione di impianti per la produzione di energie alternative ad uso produttivo, quali campi fotovoltaici, eolici e centrali biomasse.

Il Regolamento comunale, approvato con D.C.C. n. 25 del 25/5/2010, per l'installazione di impianti solari e pannelli fotovoltaici disciplina l'installazione dei medesimi per autoconsumo, in ogni caso tali strutture se posate sulle coperture degli edifici dovranno essere posizionati a lastre separate, in modo tale da consentire la "lettura" del sottostante manto di copertura e non dovranno quindi determinare una completa sovrapposizione sulla copertura del fabbricato.

Le nuove reti energetiche e di comunicazione devono essere interrato.

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

A seguito dello studio di carattere paesaggistico il PRGC individua e classifica, all'interno delle Aree agricole i seguenti elementi di caratterizzazione del territorio:

##### b.1)- Ambiti territoriali di elevato interesse paesaggistico ( ATIP ).

~~b.2)- Viabilità di crinale, caratterizzata dalla presenza di vedute significative, poste anche all'esterno della core zone.~~

All'interno degli Ambiti ATIP, di cui al punto b.1), viene previsto un vincolo di inedificabilità assoluta; sono unicamente ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e gli ampliamenti **(anche con realizzazione di nuove strutture)** funzionali ai fabbricati agricoli esistenti siti all'interno di tali aree, essi dovranno essere realizzati su lotti pertinenziali o strettamente correlati ai fabbricati esistenti e sui quali non siano effettivamente presenti colture a vigneto, **gli interventi dovranno, in questo caso, rispettare le prescrizioni di cui agli obiettivi 4.b e 6.b. di cui all'articolo 3 quater.**

Non sono inoltre ammesse la posa di costruzioni mobili e temporanee, la realizzazione di depositi, l'installazione di antenne e strutture similari.

~~Lungo i tratti cartograficamente definiti, sulla Tav. 4.1 in scala 1:5.000 e sulla Tav. 4.3.a in scala 1:2.000, della viabilità di crinale di cui al punto b.2), l'eventuale edificazione su aree poste sui versanti collinari decrescenti, rispetto al piano stradale, è assoggettata alla seguente limitazione:~~

~~. il colmo della copertura di tali edifici non potrà essere superiore alla quota del piano stradale della "Viabilità di crinale".~~

All'interno di tali aree sono fatti salvi comunque gli interventi previsti dai disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, gli interventi di lotta obbligatoria alle fitopatie e gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola.

c) Ripristino delle alterazioni

Occorre incentivare il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, favorendo la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricolo e alle attrezzature tecnologiche.

A tal fine vengono previste norme di carattere tipologico da rispettare negli interventi sul patrimonio edilizio esistente; tali azioni vanno perseguite anche attraverso l'applicazione delle indicazioni riportate nei seguenti manuali:

. Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti, a cura del Dipartimento di progettazione architettonica e di disegno industriale del Politecnico di Torino

. Il recupero degli edifici rurali, a cura della Provincia di Asti.

**Si richiamano inoltre i disposti normativi di cui all'articolo 26 bis delle presenti norme di attuazione.**

d) Modifiche alla trama del paesaggio agrario

Gli interventi che modificano la trama del paesaggio agrario, quali la sistemazione e/o l'ampliamento della viabilità esistente, la realizzazione di nuova viabilità o di parcheggi, che comportino sbancamenti e/o muri contro terra, potranno essere realizzati, solo se necessari, facendo ricorso unicamente a tecniche di ingegneria naturalistica; tali azioni verranno perseguite anche attraverso l'applicazione delle indicazioni riportate nei manuali elencati nel Documento adottato con Determina Dirigenziale n. 460 del 20/07/2010.

E' ammessa, in alternativa ed esclusivamente per particolari situazioni di instabilità geologica o di carattere orografico, adeguatamente documentata, la realizzazione di muri di sostegno in cls armato, di altezza non maggiore di 2,50 m. e solo nel caso in cui tale struttura garantisca una migliore soluzione per la messa in sicurezza del sito interessato, tali muri dovranno essere adeguatamente mascherati con essenze arboree o rivestiti di mattoni faccia a vista.

e) Viabilità ad uso agricolo

E' ammessa la realizzazione di nuove strade eventualmente necessarie per gli usi agricolo per una larghezza massima di 3,00 m., sono ammesse deroghe fino ad un massimo di 5,00 m., unicamente nei casi in cui sia documentata la necessità, per motivi di conduzione dei terreni agricolo, di utilizzare tali strade per il passaggio di mezzi agricoli di maggiori dimensioni, ( tale deroga non è ammessa all'interno delle Aree ATIP definite cartograficamente nelle tavole della presente variante urbanistica).

f) Edifici ed aree a forte impatto visivo

La variante **II PRGC** individua cartograficamente i più significativi ambiti edificati con tali caratteristiche, nella Relazione Illustrativa vengono inoltre definiti gli "elementi costruttivi e le tipologie edilizie caratterizzanti tali strutture", al fine di un loro riconoscimento, anche nel caso in cui esse non siano puntualmente individuate sugli Elaborati della Variante.

Tutti gli interventi, su tali edifici, che modificano l'aspetto esteriore dell'edificio dovranno inoltre portare alla eliminazione delle superfetazioni e degli elementi architettonici incongrui con le

tipologie tradizionali; le relative consistenze volumetriche potranno essere recuperate con corpi edilizi coerenti con i caratteri di impianto e con le tipologie edilizie e costruttive tradizionali.

Nel caso in cui non siano tecnicamente possibili tali interventi, si dovranno prevedere opere di mascheramento delle medesime, con elementi di mitigazione, sia di carattere architettonico edilizio, che vegetazionale., anche tra loro combinati.

Tipologia di intervento di carattere architettonico:

Realizzazione di rivestimenti ed opere di mascheramento con murature, pannellature piene, o a frangisole a liste orizzontali, costituite da materiali rispondenti, per colore e natura alle caratteristiche del territorio (quali intonaci, acciaio tipo corten, legno, ecc.)

Per quanto riguarda le colorazioni si fa riferimento alla Tabella contenuta nel RET dell'Unione Valtigione e dintorni.

Tipologia di intervento a carattere vegetazionale:

Realizzazione di pareti verdi di tipo rampicante o discendente (quali a titolo esemplificativo caprifoglio, gelsomino, falso gelsomino rose rampicanti, vite vergine, ecc.) con possibile utilizzo di strutture a traliccio e/o a maglie (secondo le indicazioni tipologiche sopra evidenziate) anche parzialmente a vista, con inserimento di idonee essenze verdi. (secondo l'elenco sopra riportato).

Eventuali interventi realizzati con quindi alberate e siepi poste lungo gli elementi da mitigare si fa riferimento alle seguenti essenze arboree autoctone (carpino, acero comune, pioppo cipressino, biancospino, lantana, ligustro, ecc.)

Essi devono inoltre essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale.

Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12/12/2005 e dovranno essere sottoposti al N.O. vincolante della Commissione locale per il paesaggio, ai sensi della L. R. 1 dicembre 2008, n. 32.

Gli interventi su tali edifici ed aree pertinenziali devono essere assoggettati ad una progettazione unitaria che ponga particolare attenzione a dimensione, colore e forma dei medesimi, a eventuali insegne pubblicitarie ed al controllo dell'inquinamento luminoso.

**Quanto sopra richiama ed integra i disposti dell'articolo 26 bis.**

g) Indirizzi per gli interventi nelle aree rurali

.g.1) Interventi sullo strato fertile del suolo

Sono vietate alterazioni significative dello strato 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.

g.2) Mantenimento della trama agricola

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. Sono comunque fatti salvi gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola.

g.3) Mantenimento della morfologia del terreno

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, ecc.).

Le pratiche agrarie, sui versanti collinari compresi all'interno delle " Aree con colture specializzate – vigneti", compresi all'interno della core - zone non potranno prevedere arature o sistemazioni colturali a " ritocchino", in quanto non classificabili come " tradizionale forma di



sistemazione agraria” ed in quanto sistemazioni che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale, o riduzione dei parametri di resistenza meccanica del terreno

g.4) Conservazione dell’assetto agrario

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 ), in particolare la variante individua a titolo non esaustivo, gli ambiti con presenza di elementi naturali/vegetazionali, più significativi, di caratterizzazione del paesaggio agrario, classificandoli all’interno delle Aree ATIP.

g.5) Interventi sui vigneti

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

Il Piano individua cartograficamente le "aree con colture specializzate - vigneti ", all’interno della core - zone, che vengono riconosciute di significativa importanza per la valorizzazione, il recupero e il mantenimento dell’ambiente e del paesaggio agricolo, pertanto esse risultano inedificabili, con la sola possibilità di erigere strutture per il ricovero di attrezzi agricolo, “casotti agricoli”, secondo i limiti previsti al punto i) delle “Prescrizioni particolari” della Scheda normativa di Area n.11.

Allo scopo di mantenere la varietà colturale storicamente consolidata, sono ammesse all’interno della core -zone anche le altre colture agricole tradizionali.

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

h) Interventi negli insediamenti rurali

Interventi ammessi :

~~. Gli interventi edilizi e 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 e dovranno essere sottoposti al N.O. vincolante della Commissione locale per il paesaggio, ai sensi della L. R. 1 dicembre 2008, n. 32.~~

~~.Gli interventi di nuova costruzione e gli ampliamenti devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica di compatibilità paesaggistica ed ambientale, gli interventi dovranno garantire il corretto inserimento dell’edificato nel profilo collinare; in particolare qualsiasi intervento dovrà disporsi secondo l’andamento delle curve di livello, senza modificazioni della morfologia.~~

**Gli interventi di cui sopra, inoltre, dovranno rispettare le prescrizioni di cui agli obiettivi 4.b e 6.b dell’articolo 3 quater.**

i) Modalità costruttive

**Gli interventi edilizi dovranno rispettare le prescrizioni di cui agli obiettivi 4.b e 6.b, di cui all’articolo 3 quater.**

**All’interno delle aree individuate, negli Elaborati grafici della Variante, come “Aree vitate” non sono ammessi interventi di nuova edificazione, interventi di nuova edificazione a carattere agro-industriale, di consistente entità adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, . interventi per la realizzazione di silos e depositi agricoli di rilevante entità, interventi di nuova edificazione destinati ad allevamenti zootecnici di tipo industriale**

Interventi di nuova edificazione a carattere residenziale rurale e produttivo agricolo.

Ai fini di una corretta progettazione si rimanda: al manuale "Il recupero degli edifici rurali" edito dalla Provincia di Asti in collaborazione con la Regione Piemonte

Gli interventi di nuova edificazione dovranno ispirarsi, quindi, nelle linee generali agli elementi tipologici costruttivi rurali sia residenziali che produttivi, della tradizione locale, seppur nell'ottica di una libera reinterpretazione in chiave di "architettura contemporanea" ispirata al risparmio energetico, alla qualità architettonica, ed al contenimento dell'impatto visivo.

-Lo sviluppo planimetrico degli edifici dovrà risultare semplice e regolare, assimilabile ad una sezione di base a pianta rettangolare o a "L", particolare attenzione dovrà essere volta alla partitura delle facciate, delle coperture che dovranno essere a due o quattro falde, ai materiali di facciata.

Il progetto dovrà garantire il corretto inserimento dell'edificato nel profilo collinare; in particolare, qualsiasi intervento deve disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza sostanziali modificazioni della morfologia.

Nel caso di realizzazione di nuove costruzioni da destinare a depositi, magazzini, stalle, cantine per la vinificazione ecc. realizzate con strutture prefabbricate, le pareti esterne dovranno mascherare completamente la struttura portante in cls armato o in acciaio.

Tali progetti edilizi dovranno prevedere una adeguata mascheratura vegetale lungo i lati liberi del lotto fondiario oggetto di intervento.

Tale mascheratura dovrà essere realizzata con alberature di medio/alto fusto, alternate a siepi, costituite da essenze arboree ed arbustive autoctone, tali da garantire un corretto intervento di mitigazione vegetazionale degli interventi edilizi previsti, la corretta sistemazione di tali "sistemi veri" costituisce elemento vincolante per il rilascio del Permesso di abitabilità degli edifici.

Le alberature dovranno essere messe a dimore con altezze non minori di 1,50 m., si suggerisce a titolo esemplificativo l'utilizzo delle seguenti essenze ( Acero, Carpino, Frassino, Melo, Nespolo, Pero, Ciliegio, Salice, Tiglio, Cerro, Roverello, ecc.

-Gli interventi edilizi dovranno rispettare le specifiche norme in materia di risparmio energetico attualmente vigenti ( L.R. 28/05/2007 n. 13 e s.m.i., e D.M. Sviluppo economico del 26.6.2009, entrato in vigore il 1.12.2009 ) e delle altre disposizioni di legge in materia e quelle in materia di recupero ed utilizzazione delle acque meteoriche ( DCR n. 117-10731 del 13/03/2007, in particolare le strutture di nuova costruzione dovranno essere dotate di sistemi di recupero delle acque meteoriche affinché siano destinate al riutilizzo delle aree verdi di pertinenza.

- Le aree a parcheggio privato, salvo diversa disposizione in materia di dispersione di sostanze inquinanti, dovranno essere prioritariamente realizzate con pavimentazioni di tipo semipermeabile.

Gli interventi edilizi e infrastrutturali di ristrutturazione edilizia di tipo B (con esclusione degli interventi edilizi che prevedono il solo recupero dei rustici e dei volumi non più utilizzati a fini agricoli, che dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni delle NTA e del R.E.T. approvato) e quelli di nuova costruzione sono subordinati al parere della Commissione Locale per il paesaggio, ai sensi della L.R. n. 1 dicembre 2008 n. 32.

### NORME GENERALI PER LA TUTELA DELLA BUFFER ZONE UNESCO

All'interno delle aree agricole e degli Agglomerati rurali compresi nella "zona tampone o buffer zone" del sito UNESCO Nizza Monferrato e Barbera, valgono le seguenti ulteriori disposizioni di tutela già ricomprese all'interno degli obiettivi di tutela di cui all'articolo 3 quater.

Tutela delle componenti naturali e paesaggistiche

Tutela del sistema idrografico

**Sono da rispettare le prescrizioni di cui all'obiettivo 1.b contenuto all'interno dell'articolo 3 quater delle presenti NTA**

In ogni caso occorre garantire che:

Qualsiasi intervento che si renda necessario sul sistema idrografico deve essere effettuato attraverso l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;

Qualsiasi intervento che interferisca con le specie vegetali autoctone che si trovano lungo i corsi d'acqua, quali rii, scarpate, sorgenti, torrenti e zone umide deve perseguirne il mantenimento e la tutela

Tutela dei sistemi geomorfologico, naturalistico e localizzazione di nuovi impianti

E' vietato aprire o ampliare impianti di smaltimento / trattamento dei rifiuti e di attività estrattive non compatibili, localizzare depositi di sostanze pericolose o impianti a rischio di incidente rilevante, ai sensi del D.Lgs 17 agosto 1999, n.334.

E' vietata inoltre la localizzazione di impianti per la produzione di energie alternative ad uso produttivo, quali campi fotovoltaici, eolici e centrali biomasse.

E' ammessa invece l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici per autoconsumo, tali strutture se posizionate sulle coperture degli edifici dovranno essere posizionate a lastre separate, in modo tale da consentire la "lettura" del sottostante manto di copertura e non dovranno quindi determinare una completa sovrapposizione sulla copertura del fabbricato.

Viabilità ad uso agricolo

E' ammessa la realizzazione di nuove strade eventualmente necessarie per gli usi agricoli per una larghezza massima di 3,00 m., sono ammesse deroghe fino ad un massimo di 5,00 m., 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, ( tale deroga non è ammessa all'interno delle Aree ATIP definite cartograficamente nelle tavole della presente variante urbanistica).

Mantenimento della trama agricola

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. Sono comunque fatti salvi gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola.

Mantenimento della morfologia del terreno

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, ecc.).

Le pratiche agrarie, sui versanti collinari compresi all'interno delle " Aree con colture specializzate – vigneti", compresi all'interno della zona tampone o buffer - zone dovranno favorire le sistemazioni colturali a " girapoggio", in quanto classificabili come " tradizionale forma di sistemazione agraria",

Conservazione dell'assetto agrario

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 ), in

particolare la variante individua a titolo non esaustivo, gli ambiti con presenza di elementi naturali/vegetazionali, più significativi, di caratterizzazione del paesaggio agrario.

#### Interventi sui vigneti

Nel rispetto della legislazione vigente in ambito agricolo e dei disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, sono ammessi nuovi impianti vitivinicoli, privilegiando i vitigni autoctoni. Allo scopo di mantenere la varietà colturale storicamente consolidata, sono ammesse all'interno della buffer -zone anche le altre colture agricole tradizionali. La palificazione dei vigneti deve avvenire preferendo l'utilizzo di materiali tradizionali o di altri materiali cromaticamente simili a quelli naturali tradizionali.

#### Modalità costruttive

*Si richiamano le norme individuate al precedente punto i) Modalità costruttive del medesimo articolo ed agli specifici contenuti del R.E.T. approvato, in conformità ai disposti della DCR n.247-45856 del 28.11.2017*

#### NORME DI CARATTERE TIPOLOGICO PER GLI INTERVENTI ALL'INTERNO DELLE AREE AGRICOLE *(IN TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE)*

*Si richiamano le norme individuate al precedente punto i) Modalità costruttive del medesimo articolo ed agli specifici contenuti del R.E.T. approvato, in conformità ai disposti della DCR n.247-45856 del 28.11.2017*

~~Gli edifici di nuova costruzione, e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, a carattere abitativo, compresi all'interno di tutte le aree agricole, dovranno richiamare nelle linee progettuali le tipologie tipiche dell'architettura residenziale del Monferrato astigiano.~~

~~I muri esterni degli edifici dovranno essere semplicemente ad intonaco civile e tinteggiato nei colori classici piemontesi o con muratura faccia a vista nel rispetto delle tipologie limitrofe esistenti; non sono ammesse realizzazioni di elementi architettonici che possano configurarsi come superfetazioni edilizie, o elementi decorativi impropri, non sono ammessi rivestimenti tipo klinker, listelle di cotto, in pietra naturale, o in altri materiali prefabbricati.~~

~~Sono ammessi zoccoli in pietra naturale di rivestimento alle pareti con un massimo di mt.1 da terra, realizzati con lastre regolari, delle dimensioni minime di mq. 0,70,~~

~~I davanzali, le soglie, i gradini esterni dovranno essere in mattoni, in pietra di Luserna o materiali classici del luogo.~~

~~I balconi sporgenti avranno la larghezza massima di cm. 120; dovranno essere realizzati con solette piene o lastre in pietra di spessore non maggiore di 12 cm. con sottostanti "modiglioni", le ringhiere saranno del tipo classico piemontese, in ferro con semplici bacchette verticali squadrate con mancorrente in piattina di ferro.~~

~~Le finestre dovranno avere uno sviluppo rettangolare, con larghezza inferiore all'altezza, esse dovranno essere dotate di persiane o ante, in legno, o altro materiale con caratteristiche richiamanti la struttura lignea o con colorazioni ( grigio, verde e marrone scuro), tale possibilità è ammessa nel caso in cui tali materiali abbiano specifiche caratteristiche tecniche atte a garantire un significativo risparmio energetico.~~

~~L'edificio dovrà avere preferibilmente uno sviluppo planimetrico lineare, l'andamento della copertura dovrà avere uno sviluppo a due o quattro falde, con pendenze regolari compresa tra il 35% - 50%, passafuori in legno o cornicione sagomato, intonacato o in muratura faccia a vista, sono ammesse nel rispetto della tradizione locali "muri tagliafuoco" emergenti dal filo esterno della copertura.~~

~~I tetti saranno con copertura in coppi alla piemontese o con materiale simile che ne richiami fedelmente la tipologia.~~

~~I nuovi edifici a carattere produttivo agricolo, magazzini, stalle depositi, ecc. dovranno rispettare le nelle linee progettuali le tipologie tipiche dell'architettura rurale del Monferrato, in particolare le coperture dovranno avere uno sviluppo lineare, con pendenza regolare e manto di copertura in coppi piemontesi o con materiali similari, non è ammessa la realizzazione di cornicioni a vista o aggetti in cls armato o struttura metallica.~~

~~Le pareti esterne dovranno essere intonacate o in mattoni faccia a vista, senza che sia leggibile la struttura portante in cls. armato o in metallo.~~

~~Non è ammessa la realizzazione di finestre a nastro; le medesime dovranno avere uno sviluppo regolare che richiami gli elementi tipologici locali, i portoni potranno essere in legno o ferro verniciato nelle colorazioni tipiche locali, senza posa di elementi costruttivi incongrui.~~

~~Tali fabbricati dovranno essere mascherati con piantumazione di essenze arboree autoctone, di altezza non minore di 1,50 m., posizionate lungo i lati degli edifici.~~

~~Gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente dovranno valorizzare inoltre le caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti; sulle facciate degli edifici non sono ammesse realizzazioni di elementi architettonici aggiuntivi quali lesene, paraste, archi, porzioni in muratura faccia a vista (se non esistenti già in parte nell'edificio esistente) che possano configurarsi come superfetazione edilizia, o elemento decorativo improprio.~~

~~Gli interventi, su tali edifici, dovranno inoltre portare alla eliminazione delle superfetazioni e degli elementi architettonici incongrui (es. strutture in cls armato a vista, strutture metalliche quali, aggetti, pensiline, silos, elementi prefabbricati, attrezzature tecnologiche), le relative consistenze volumetriche potranno essere recuperate con corpi edilizi coerenti con i caratteri di impianto e tipologie edilizie tradizionali.~~

~~Gli interventi che prevedono il recupero di annessi rurali, tipo fienili ecc, dovranno prevedere un tamponamento esterno (in muratura o vetrate con serramenti in legno) che consenta la "lettura visiva" della struttura edilizia originaria.~~

~~In tutti gli interventi edilizi dovrà essere posta particolare attenzione alla tipologia edilizia, che si intende adottare; in tal senso potrà essere assunto quale riferimento il manuale " Il recupero degli edifici rurali", edito dalla Provincia di Asti in collaborazione con la Regione Piemonte.~~

~~Vengono inoltre previste specifiche limitazioni ai i disposti del R.E.C. vigente, in merito alle seguenti opere:~~

~~.le recinzioni dovranno essere realizzate con materiali tradizionali, rete metallica e paletti in legno o ferro verniciato; oppure con recinzioni metalliche in ferro verniciato su muretto di sostegno intonacato, in mattoni faccia a vista, o in cls a vista di altezza non superiore a 60 cm.;~~

~~.i muri di sostegno e/o di contenimento ( da realizzarsi solo se necessari e facendo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica ) non potranno avere un'altezza superiore a 2,50 m.; in caso di altezze maggiori, quando esse siano rese indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito ; sono da prevedere terrazzamenti intermedi che dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta, tali muri dovranno essere adeguatamente mascherati con essenze arboree.~~

~~E' ammessa in alternativa ed esclusivamente per particolari situazioni di instabilità geologica o di carattere orografico adeguatamente documentate, la realizzazione di muri di sostegno in cls armato di altezza non maggiore di 2,50 m. e solo nel caso in cui tale struttura garantisca una~~

migliore soluzione per la messa in sicurezza del sito interessato; tali muri dovranno essere adeguatamente mascherati con essenze arboree o rivestiti di mattoni faccia a vista.

La realizzazione di muri di sostegno, con maggiori altezze, è consentita, nel rispetto delle specifiche norme contenute nel vigente R.E.C., solo in caso di comprovata situazione di pericolo o instabilità o in caso di particolari calamità naturali; in ogni caso tali muri dovranno essere adeguatamente mascherati con essenze arboree o rivestiti di mattoni faccia a vista.

Gli interventi edilizi e infrastrutturali di ristrutturazione edilizia di tipo B (con esclusione degli interventi edilizi che prevedono il solo recupero dei rustici e dei volumi non più utilizzati a fini agricoli, che dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni delle NTA e del R.E.T. approvato) e quelli di nuova costruzione sono subordinati al parere della Commissione Locale per il paesaggio, ai sensi della L.R. n. 1 dicembre 2008 n. 32.

## NORME PER LA TUTELA DEI MANUFATTI DI VALORE IDENTITARIO E STORICO TESTIMONIALE

Il PRGC tutela tutti quei manufatti edilizi edificati al servizio delle attività agricole (casotti agricoli), che nella memoria collettiva e nelle consuetudini locali sono riconosciuti comunemente con il termine "ciabot", e che ne abbiano conservato le caratteristiche costruttive e tipologiche originarie. Per tali edifici, anche se non cartograficamente individuati sugli elaborati del PRGC, sono ammessi unicamente interventi di restauro/risanamento conservativo e consolidamento senza modifica della destinazione d'uso agricola e senza possibilità di ampliamento o di sopraelevazione; non è consentita inoltre la realizzazione di porticati ad essi collegati, è ammessa invece la realizzazione di pergolati (con struttura principale portante in ferro, con colorazione non riflettente o in legno) da realizzare nel rispetto delle caratteristiche costruttive originarie del manufatto).

Gli interventi edilizi su tali strutture dovranno inoltre rispettare le prescrizioni di cui all'obiettivo 2.b dell'art. 3 quater, qualora essi siano ricompresi all'interno della perimetrazione della Buffer Zone o della Core Zone UNESCO.

Non sono consentiti interventi che possano modificare la struttura originaria del manufatto, modifiche all'andamento della struttura ed al manto di copertura, delle murature, e delle aperture originarie.

Per i "ciabot", individuati nell' Elaborato cartografico Tav. 5.1 "Planimetria generale con individuazione degli elementi di caratterizzazione del paesaggio" si rimanda, inoltre, alle apposite schede di cui all'elaborato S.6 "Schede progettuali e di censimento"

Il PRGC tutela, inoltre, le cappelle campestri ed i piloni votivi esistenti sul territorio comunale, individuati nell' Elaborato cartografico Tav. 5.1 "Planimetria generale con individuazione degli elementi di caratterizzazione del paesaggio", per i quali vengono previsti interventi di restauro/risanamento conservativo e di consolidamento.

Non sono consentiti interventi che possano modificare la struttura originaria del manufatto, modifiche all'andamento della copertura, delle murature, e delle aperture originarie.

**SCHEDE NORMATIVA N. 11**

**ART.45 N.T.A.**

**DENOMINAZIONE AREA: AREA AGRICOLA**

**CLASSIFICAZIONE AREA:**

cat. "E"

art.2 D.M. 1444/68

Core zone del sito UNESCO "Core zone Nizza Monferrato e Barbera" ( parte )

Buffer zone del sito UNESCO "Core zone Nizza Monferrato e Barbera" ( parte )

I perimetri di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico Tav.6, "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" in scala 1.10.000 e sono riportati sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico di progetto, della variante ai sensi della L.R. n.1/7

**DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI AMMESSE**

ART.11 N.T.A.

Agricola ( residenziale, produttiva) (a)

Agricola di tipo agriturismo (a)

**DESTINAZIONI D'USO SECONDARIE AMMESSE NEL LIMITE DELLE PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

ART.11 N.T.A.

Per gli edifici esistenti non più utilizzati a fini agricoli

Residenziale (r)

Commerciale al dettaglio (c.1) (nel limite massimo degli "esercizi di vicinato" 150 mq. di superficie di vendita) al servizio all'attività agricola

All'interno degli ambiti cartograficamente individuati negli Elaborati di P.R.G.C. e definiti " fabbricati non più utilizzati a fini agricoli, con possibilità di insediamento di attività turistico – ricettiva"

Residenziale (r)

Turistico ricettiva (t)

Attività di pubblici servizi per la somministrazione di alimenti e bevande c.1a ( nel limite massimo degli "esercizi di vicinato" 150 mq. di superficie di vendita)

**INTERVENTI AMMESSI :**

~~a)-Sono consentiti interventi di nuovo impianto al servizio dell'attività agricola, ( con esclusione Ambiti territoriali di elevato interesse paesaggistico (ATIP) si assumono ai fini della determinazione degli indici di edificabilità e degli aventi titolo ad ottenere il Permesso di costruire e delle relative modalità, le prescrizioni contenute nell'art. 25 della L.R. n. 56/77.~~

a) Interventi di nuova costruzione:

Gli interventi all'interno dell'aree (ATIP) dovranno rispettare le specifiche limitazione contenute nei precedenti punti

b)-Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui ai precedenti articoli

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro conservativo,
- risanamento conservativo,

Comune di Mombercelli ( AT )

Variante parziale n.12 ai sensi del 5° comma dell'art. 17 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

N.T.A. E SCHEDE NORMATIVE DI AREA

- ristrutturazione edilizia di tipo A,
- ristrutturazione edilizia di tipo B, ( esclusi i fabbricati compresi all'interno delle Ambiti territoriali di elevato interesse paesaggistico ATIP )
- ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, ( esclusi i fabbricati compresi all'interno Ambiti territoriali di elevato interesse paesaggistico ATIP e nelle aree in Core Zone)
- ampliamento,
- sopraelevazione,
- mutamento di destinazione d'uso

b) sui fabbricati con elevato degrado statico, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "B" e/o di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, di cui ai precedenti articoli nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

c)-E' sempre ammesso il recupero, per le destinazioni d'uso previste, degli edifici e delle attrezzature rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, anche se non cartograficamente individuati sulle tavole di P.R.G.C., nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

d)-Per gli edifici che non possono usufruire delle possibilità di recupero di cui al precedente punto, sono consentiti ampliamenti di carattere igienico- funzionale nella misura massima, una tantum, del 20% della superficie utile esistente, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

e)-E' consentito il mantenimento degli insediamenti produttivi non agricoli esistenti e legittimamente insediati, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

f)-E' ammessa la variazione di destinazioni d'uso di corpi di fabbrica destinati ad attrezzature agricole per la realizzazione di rimesse, depositi a servizio della residenza, nel caso in cui non siano possibili le trasformazioni, di cui sopra, e' ammessa la costruzione di un basso fabbricato, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

g)-E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati ad uso ricovero attrezzi agricoli da parte di soggetti, che pur non esercitando l'attività agricola a titolo principale siano dediti alla coltivazione dei fondi, nei limiti delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

h) Sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 6/8/1998 n.21 ( senza modifiche della quota dell'imposta e/o del colmo della copertura).

i)-Gli interventi di nuova costruzione dovranno rispettare le norme in materia di risparmio energetico ai sensi della L.10/91 e L.R. n.13 del 28/5/2007 e s.m.i. e quelle in materia di recupero e utilizzazione delle acque meteoriche.

l) ~~La variante urbanistica~~ **II PRGC** evidenzia gli edifici individuati ai sensi della L.R. n.2 del 16/01/2006 " Norme per la valorizzazione delle costruzioni in terra cruda", gli interventi edilizi finalizzati al recupero ed alla valorizzazione di tali strutture secondo le indicazioni della sopracitata L.R., dovranno rispettarne le specifiche norme di attuazione previste.

#### PARAMETRI URBANISTICI:

|   |            |
|---|------------|
| Superficie servizi pubblici esistenti   | mq. 34.719 |
| Superficie servizi pubblici in progetto | mq. 29.781 |

#### PARAMETRI EDILIZI:

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| -Rapporto di copertura ammesso: | 1/3 del lotto di pertinenza                            |
| -Indice volumetrico fondiario : | 0,06 mc/mq - terreni a colture protette in serre fisse |
|                                 | 0,05 mc/mq - terreni a colture orticole e floricole    |



|  |   |
|--|---|
| <p>-Distanza dai confini di proprietà:</p> <p>-Distanza dagli edifici :</p> <p>-Per i fabbricati destinati ad attività di allevamento, stoccaggio letame, le distanze minime di rispetto, sono:<br/>dalle perimetrazioni delle aree residenziali dagli edifici esistenti<br/>dagli edifici esistenti della medesima proprietà</p> <p>Per i fabbricati destinati ad allevamenti di carattere intensivo/industriale, le distanze minime di rispetto, sono:<br/>dalle perimetrazioni delle aree residenziali dagli edifici esistenti</p> <p>Per i fabbricati a destinazione residenziale e/o similari, pertinenze</p> <p>-Distanza dalle strade, per i fabbricati e le recinzioni :</p> <p>-Distanza dalle strade private (veicolari o pedonali) :</p> <p>-Numero dei piani</p> <p>- Altezza massima dei fabbricati</p> | <p>specializzate<br/>0,03 mc/mq - terreni a colture legnose specializzate<br/>0,02 mc/mq - terreni a seminativo ed a prato<br/>0,01 mc/mq - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agric. ( in misura non superiore a 5 ha per azienda)<br/>0,001 mc/mq- terreni a pascolo e a prato, pascolo di aziende silvo-pastorali ( per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda )</p> <p>10,00 m. ( per i fabbricati di nuova costruzione a destinazione residenziale, magazzini, non compresi nel successivo punto )<br/>5,00 m. ( nel caso di ampliamenti di fabbricati esistenti o nel caso di realizzazione di fabbricati pertinenziali di cui al successivo punto h) delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.</p> <p>100 m.<br/>50 m.<br/>10 m.</p> <p>300 m.<br/>150 m.</p> <p>10 m.</p> <p>sono richiamate le disposizioni del Nuovo Codice della strada (D.L. 30/4/1992 n.285; D.P.R. 16/12/1992 n. 495; D.P.R. 24/4/1993 n. 147).<br/><u>Strade di tipo F</u><br/><u>m. 20 per i fabbricati</u><br/><u>m.3 per le recinzioni</u><br/><u>sono inoltre richiamati i disposti del D.M. 1404/68</u></p> <p>3,00 m.<br/>2<br/>Esistente nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente<br/>7,50 m.<br/>Esistente nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente</p> |
|--|---|

**MODALITA' ATTUATIVE :**

Permesso di costruire, D.I.A. (D.P.R. 6/6/2001 N. 380)) (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)  
 Permesso di costruire convenzionato nel caso di assoggettamento/ cessione aree per servizi pubblici

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI :**

a)-Gli interventi di nuovo impianto/nuova costruzione sono consentiti per le destinazioni d'uso prevalenti ammesse e per gli aventi titolo, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. le cubature residenziali al servizio della azienda non potranno superare nel complesso il volume di 1500 mc.

~~Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e quelli di nuova costruzione ( con esclusione dei bassi fabbricati e dei fabbricati pertinenziali) sono subordinati al N.O. vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio ai sensi della L.R. n. 1 dicembre 2008 n. 32,~~

Nelle porzioni di aree comprese all'interno della core-zone "Nizza Monferrato e Barbera", l'insediamento di nuove residenze e strutture agricole è ammesso solo qualora sia motivata l'impossibilità di scelte alternative che privilegino il riuso di strutture esistenti, tali interventi sono 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.

In ogni caso le nuove strutture sono ammesse solo in lotti di terreno privi di colture specializzate – vigneti, di boschi e solo se accessibili dalla rete stradale tramite brevi raccordi.

b)-Gli interventi di nuovo impianto a carattere agrituristico dovranno essere **attuati** a ~~carattere familiare~~, nel rispetto della vigente normativa nazionale e regionale.

c)-Gli interventi di nuova edificazione da destinare ad attrezzature per la conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli tipici locali, non potranno avere una superficie coperta superiore a 1000 mq.

d)-Il recupero delle strutture rurali (rustici), legittimamente realizzati abbandonate o non più utilizzate a fini agricoli è ammesso nel rispetto del successivo schema normativo; inoltre dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nell'art.45, paragrafo "Norme di carattere tipologico per gli interventi all'interno delle aree destinate ad uso agricolo":

d.1) per i rustici realizzati prima del 1° settembre 1967, valgono inoltre le norme contenute nella specifica L.R.29 aprile 2003, n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" e nella DGR 20-10187 del 1/08/2003.

d.2) per i rustici realizzati posteriormente alla data del 1° settembre 1967 valgono le specifiche disposizioni delle NTA dello Strumento urbanistico generale comunale; in particolare tali disposizioni possono essere applicate alle strutture, che siano realizzate con materiali e strutture tipologicamente corrette e che costituiscono corpo unico con il fabbricato principale o corpo staccato, quando sia verificata una distanza non minore di m.10,00 tra pareti finestrate e fatto salvo il rispetto delle distanze dai confini privati previste dal Codice Civile,

d.2.a)-per tali strutture, anche se non cartograficamente definite e' ammesso il recupero **dell'intera superficie** di una sup. utile pari a 250 mq. anche per la creazione di una nuova unità immobiliare, per destinazioni d'uso residenziali.

d.2.b)-per le strutture oggetto di recupero da parte degli aventi titolo ( ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.) e degli imprenditori part-time (che abbiano residenza e domicilio nell'azienda medesima, caratterizzata da una consistenza territoriale e produttiva che determini un fabbisogno di 200 giornate lavorative annue ai sensi della L.R. n. 63 del 12/10/1978 ) e' ammesso il recupero

di una superficie utile pari a 400 mq. anche per la creazione di due nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale.

- Le disposizioni sopra riportate non possono essere inoltre applicate inoltre legnaie, alle tettoie ed ai bassi fabbricati in genere, con altezza inferiore a 2,70 m. misurata all'intradosso della soletta o all'imposta della copertura a falde ed alle strutture che non presentano i requisiti di cui ai punti precedenti, queste ultime possono essere destinate esclusivamente per la realizzazione di pertinenze dell'edificio principale.

e)-Gli ampliamenti di carattere igienico funzionale, pari al 20% della superficie utile esistente, non potranno superare il limite massimo di 75 mq., con una superficie minima di 25 mq. comunque consentita anche se eccede la percentuale sopra riportata.

f)-Sui fabbricati con elevato degrado statico, documentato fotograficamente e con relazione tecnico-strutturale e finanziaria, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, e/o Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente.

g)-Sugli insediamenti produttivi esistenti anche se non evidenziati sugli elaborati e legittimamente insediati, sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, inoltre sono ammessi i seguenti interventi nel rispetto dei limiti sotto indicati

-attività produttive artigianali: ampliamento sino al 50%, una tantum della superficie coperta, con un massimo di 300 mq.

h)-Gli interventi per la costruzione di bassi fabbricati destinati a deposito o rimessa al servizio e di pertinenza della residenza, sono soggetti alle seguenti prescrizioni: i fabbricati non possono avere una superficie utile superiore a 30 mq. nel rispetto del rapporto di copertura ammesso sul lotto di pertinenza, essi dovranno essere realizzati con muratura in mattoni, successivamente intonacata, tetto in legno a due falde, con manto di copertura in coppi; la porta di accesso e le finestre devono essere realizzate in legno, altezza massima 2,40 m. misurata all'imposta della copertura ed un'altezza media comunque inferiore a 2,70 m.

i)-Gli interventi per la costruzione di bassi fabbricati da destinare a deposito attrezzi agricoli "casotti" non pertinenziali ai fabbricati principali, sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

-i fabbricati non devono essere abitabili in maniera ne' permanente, ne' occasionale, non possono essere dotati di impianti tecnologici fissi, quali riscaldamento ed igienico sanitario, devono avere una superficie massima di 16 42 mq. (10 7,50 mq. per quelli previsti all'interno della core - zone) un'altezza media non superiore a 2,40 m. essi dovranno essere realizzati su un fondo di proprietà con superficie minima di 3.810 mq. ( 11. 430 mq. per quelli previsti all'interno della core - zone; in tali aree la loro costruzione è ammessa unicamente dagli aventi titolo di cui all'art. 25 della L.R. n.56/77 e s.m.i.).

-essi devono essere realizzati con muratura in mattoni, successivamente intonacata, tetto in legno a due falde, con manto di copertura in coppi; la porta di accesso e la finestra devono essere realizzate in legno.

**-i bassi fabbricati di nuova costruzione dovranno avere sviluppo planimetrico rettangolare.**

l)-L'attuazione dei seguenti interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "B", di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e di quelli che prevedano variazioni di destinazione d'uso o la creazione di nuove unità immobiliari, è vincolata alla previsione di spazi per parcheggi privati nella misura di 1 mq./10 mc. di volumetria interessata.

-Tali spazi potranno essere reperiti in spazi aperti, all'interno dei corpi di fabbrica esistenti o in strutture di nuova edificazione completamente interrato, in modo che la loro copertura venga sistemata a verde o lastricata o all'interno dei bassi fabbricati di cui al precedente punto h).

Inoltre quando l'intervento di recupero dei rustici sia attuato nel rispetto dei disposti della L.R. 29 aprile 2003 n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici", e' consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione delle aree per servizi pubblici ( parcheggio pubblico) ai sensi delle relative Deliberazioni comunali, in quanto il PRGC prevede complessivamente una idonea dotazione di aree standard funzionali agli interventi di recupero di tali strutture.

i)-Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale è ammesso l' aumento di volume in misura non eccedente il 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche o tecniche, gli ampliamenti vorranno in ogni caso avvenire sul lato opposto a quello della struttura viaria.

l)- All'interno delle Aree agricole il P.R.G.C. individua ambiti edificati non più destinati alla attività agricola; all'interno di tali ambiti sono ammessi interventi per la realizzazione di attività di tipo turistico ricettivo, senza incrementi della volumetria esistente.

m)-Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme di carattere tipologico e degli altri elementi contenuti nell'art.45 delle N.T.A.

n-)Il P.R.G.C. individua cartograficamente sulla tavola 3.2 "Uso del suolo agricolo" le aree con colture legnose specializzate-vigneti", tali aree devono essere mantenute all'uso agricolo, all'interno di tali aree sono unicamente ammesse realizzazioni di bassi fabbricati di cui al precedente punto l) eventuali modifiche del tipo di coltura potrà essere attuato solo a seguito di dimostrate necessità di carattere produttivo e comunque nel rispetto delle specifiche norme di settore.

o) Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica, della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI, della relazione geologica III fase 7/LAP in relazione alle classi di edificabilità geologica di appartenenza delle aree oggetto di intervento e di quella relativa alla variante L.R. n. 1/07.

p) All'interno delle aree agricole, comprese nella "core – zone" e delle aree ad essa limitrofe, la variante individua ambiti edificati definiti "edifici o complessi edificati di valore tipologico – documentario", su tali edifici sono ammessi interventi nel limite massimo del risanamento conservativo, con possibilità di recupero delle strutture non più utilizzate a fini agricoli di cui ai punti precedenti, nel rispetto delle destinazioni d'uso principali e secondarie ammesse, gli interventi sono subordinati al rispetto delle Norme di carattere tipologico di cui all'art. 45 delle N.T.A.

Tali interventi sono inoltre subordinati al parere preventivo della Commissione Locale per il paesaggio ai sensi della L. R. 1 dicembre 2008, n. 32.

**q) Impianti di siepi, filari e macchie alberate, fatti salvi gli interventi di mitigazione di cui all'art.26 bis, dovranno essere progettati e inseriti in maniera da favorire la connettività ambientale del territorio; dovranno, quindi, essere privilegiate soluzioni che colleghino le aree con una maggiore biopotenzialità (DGR 52-1979 del 31/7/2015 – Carta della rete ecologica ARPA Piemonte)**

**SCHEDA NORMATIVA N. 11bis**

**ART.45 N.T.A.**

**DENOMINAZIONE AREA: AGGLOMERATI RURALI**

**CLASSIFICAZIONE AREA:**

cat. "E"

art.2 D.M. 1444/68

Core zone del sito UNESCO "Core zone Nizza Monferrato e Barbera" ( parte )

Buffer zone del sito UNESCO "Core zone Nizza Monferrato e Barbera" ( parte )

I perimetri di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico Tav.6, "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" in scala 1.10.000 e sono riportati sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico di progetto, della variante ai sensi della L.R. n.1/7

**DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI AMMESSE**

ART.11 N.T.A.

Agricola (residenziale ) (a)

Agricola di tipo agriturismo (a)

**DESTINAZIONI D'USO SECONDARIE AMMESSE, NEI LIMITI AMMESSI DALLA PRESCRIZIONI PARTICOLARI :**

ART. 11 N.T.A.

Residenziale r)

Commerciale al dettaglio ( c1 ) ( nel limite massima di 150 mq. di superficie )

Attività di pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande ( c.1.a)

Attività artigianali ed attività terziarie di servizio alla persona ( c.1.b )

**INTERVENTI AMMESSI :**

a)-Sono consentiti interventi di nuovo impianto al servizio dell'attività agricola, si assumono ai fini della determinazione degli indici di edificabilità e degli aventi titolo ad ottenere il Permesso di costruire e delle relative modalità, le prescrizioni contenute nell'art. 25 della L.R. n. 56/77.

b)-Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui ai precedenti articoli:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro conservativo,
- risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia di tipo A,
- ristrutturazione edilizia di tipo B
- ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione,
- ampliamento,
- sopraelevazione,
- mutamento di destinazione d'uso

Sui fabbricati con elevato degrado statico, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "B", ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

Comune di Mombercelli ( AT )

Variante parziale n.12 ai sensi del 5° comma dell'art. 17 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

N.T.A. E SCHEDE NORMATIVE DI AREA

- c)-E' sempre ammesso il recupero, per le destinazioni d'uso ammesse, degli edifici e delle attrezzature rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, anche se non cartograficamente individuati sulle tavole di P.R.G.C., nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- d)-Per gli edifici che non possono usufruire delle possibilità di recupero di cui al precedente punto, sono consentiti ampliamenti di carattere igienico - funzionale nella misura massima, una tantum, del 20% della superficie utile esistente, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- e)-E' consentito il mantenimento degli insediamenti produttivi non agricoli esistenti e legittimamente insediati, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- f)-E' ammessa la variazione di destinazioni d'uso di corpi di fabbrica destinati ad attrezzature agricole per la realizzazione di rimesse, depositi a servizio della residenza, nel caso in cui non siano possibili le trasformazioni, di cui sopra, e' ammessa la costruzione di un basso fabbricato, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- g)-E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati ad uso ricovero attrezzi agricoli da parte di soggetti, che pur non esercitando l'attività agricola a titolo principale siano dediti alla coltivazione dei fondi, nei limiti delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- h) Sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 6/8/1998 n.21 ( senza modifiche della quota dell'imposta e/o del colmo della copertura).
- i) -Gli interventi di nuova costruzione dovranno rispettare le norme in materia di risparmio energetico ai sensi della L.10/91 e L.R. n.13 del 28/5/2007 e s.m.i. e quelle in materia di recupero e utilizzazione delle acque meteoriche
- l) ~~La variante urbanistica~~ **II PRGC** evidenzia gli edifici individuati ai sensi della L.R. n.2 del 16/01/2006 " Norme per la valorizzazione delle costruzioni in terra cruda", gli interventi edilizi finalizzati al recupero ed alla valorizzazione di tali strutture secondo le indicazioni della sopracitata L.R., dovranno rispettarne le specifiche norme di attuazione previste.

#### PARAMETRI URBANISTICI:

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| Superficie servizi pubblici esistenti | mq . ---- |
| Superficie servizi pubblici esistenti | mq . ---- |

#### PARAMETRI EDILIZI:

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| -Rapporto di copertura ammesso:     | 1/3 del lotto di pertinenza  |
| -Indice volumetrico fondiario :     | 0,06 mc/mq - terreni a colture protette in serre fisse   |
|                                     | 0,05 mc/mq - terreni a colture orticole e floricole specializzate  |
|                                     | 0,03 mc/mq - terreni a colture legnose specializzate   |
|                                     | 0,02 mc/mq - terreni a seminativo ed a prato   |
|                                     | 0,01 mc/mq - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agric. ( in misura non superiore a 5 ha per azienda) |
|                                     | 0,001 mc/mq- terreni a pascolo e a prato, pascolo di aziende silvo-pastorali ( per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda )           |
|                                     | 5,00 m. per i fabbricati ad uso residenziale ed annessi  |
| -Distanza dai confini di proprietà: | 10,00 m. per i fabbricati destinati ad attività di allevamento, stoccaggio letame, conservazione   |

|   |   |
|---|---|
| <p>-Distanza dagli edifici :</p> <p>Per i fabbricati destinati ad attività di allevamento stoccaggio letame, le distanze minime di rispetto sono:<br/>dalle perimetrazioni delle aree residenziali dagli edifici esistenti<br/>dagli edifici esistenti della medesima proprietà</p> <p>-Distanza dalle strade, per i fabbricati e le recinzioni :</p> <p>-Distanza dalle strade private (veicolari o pedonali) :</p> <p>-Numero dei piani</p> <p>- Altezza massima dei fabbricati :</p> | <p>trasformazione e lavorazione di prodotti agricoli. 10,00 m. per i fabbricati ad uso residenziale ed annessi</p> <p>100 m.</p> <p>50 m.</p> <p>10m.</p> <p>Per gli agglomerati compresi all'interno del "centro abitato" come perimetrati ai sensi del "Nuovo codice della strada"<br/>m. 7,00<br/>m. 1,50<br/>per i restanti agglomerati, sono richiamate le disposizioni del Nuovo Codice della strada ( D.L. 30/4/1992 n.285; D.P.R. 16/12/1992 n. 495; D.P.R. 24/4/1993 n. 147).<br/><b>sono inoltre richiamati i disposti del D.M. 1404/68</b></p> <p>3,00 m.</p> <p>n. 2 piani<br/>esistente nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente</p> <p>7,50 m.<br/>esistente nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente</p> |
|---|---|

#### MODALITA' ATTUATIVE :

Permesso di costruire, D.I.A. (D.P.R. 6/6/2001 N. 380) (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)  
Permesso di costruire convenzionato nel caso di assoggettamento/ cessione aree per servizi pubblici

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI :

a)-Gli interventi di nuovo impianto sono consentiti per le destinazioni d'uso prevalenti ammesse e per gli aventi titolo, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. le cubature residenziali al servizio della azienda non potranno superare nel complesso il volume di 1500 mc.  
~~Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e quelli di nuova costruzione ( con esclusione dei bassi fabbricati e dei fabbricati pertinenziali) sono subordinati al N.O. vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio ai sensi della L.R. n. 1 dicembre 2008 n. 32,~~  
Nelle porzioni di aree comprese all'interno della Core zone Nizza Monferrato e Barbera l'insediamento di nuove residenze e strutture agricole è ammesso solo qualora sia motivata

l'impossibilità di scelte alternative che privilegino il riuso di strutture esistenti, tali interventi sono 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.

b)-Gli interventi di nuovo impianto a carattere agrituristico dovranno essere a carattere familiare, nel rispetto della vigente normativa nazionale e regionale.

c)-Gli interventi di nuova edificazione da destinare ad attrezzature per la conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli tipici locali, non potranno avere una superficie coperta superiore a 1000 mq.

Nelle porzioni di aree comprese all'interno della core zone 2:barbera, l'insediamento di tali è ammesso solo qualora sia motivata l'impossibilità di scelte alternative che privilegino il riuso di strutture esistenti tali interventi sono 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.

All'interno degli agglomerati rurali sono ammesse allevamenti di animali, unicamente a carattere familiare, nel rispetto delle specifiche norme di carattere igienico stabilite dall'ASL, di competenza

d)-Il recupero delle strutture rurali (rustici), legittimamente realizzati abbandonate o non più utilizzate a fini agricoli è sempre ammesso, per le destinazioni d'uso ammesse e per l'intera s.l.p., secondo il seguente schema:

d.1) per i rustici realizzati prima del 1° settembre 1967, valgono inoltre le norme contenute nella specifica L.R.29 aprile 2003, n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" e nella DGR 20-10187 del 1/08/2003.

d.2) per i rustici realizzati posteriormente alla data del 1° settembre 1967 valgono le specifiche disposizioni delle NTA dello Strumento urbanistico generale comunale; in particolare tali disposizioni possono essere applicate alle strutture, che costituiscono corpo unico con il fabbricato principale ed a quelle che costituiscono corpo staccato dall'edificio principale, quando sia verificata una distanza non minore di m. 10,00 tra pareti finestrate e fatto salvo il rispetto delle distanze dai confini privati previste dal Codice Civile.

d.3)-per tali strutture, anche se non cartograficamente definite e' ammesso il recupero dell'intera superficie anche per la creazione di nuove unità immobiliare, per le destinazioni d'uso ammesse.

-Tale disposizione non può essere applicata inoltre alle legnaie, alle tettoie ed ai bassi fabbricati in genere, con altezza inferiore a 2,70 m. misurata all'intradosso della soletta o all'imposta della copertura a falde ed alle strutture che non presentano i requisiti di cui al punto precedente, essi possono essere recuperati esclusivamente per la realizzazione di pertinenze dell'edificio principale.

e)-Gli ampliamenti di carattere igienico funzionale, pari al 20% della superficie utile esistente, non potranno superare il limite massimo di 75 mq., con una superficie minima di 25 mq. comunque consentita anche se eccede la percentuale sopra riportata.

f)-Sui fabbricati con elevato degrado statico, documentato fotograficamente e con relazione tecnico-strutturale e finanziaria, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, e/o Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente.

g)-Sugli insediamenti produttivi esistenti anche se non evidenziati sugli elaborati e legittimamente insediati, sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, inoltre sono ammessi i seguenti interventi nel rispetto dei limiti sotto indicati :

-attività produttive artigianali in impianti isolati: ampliamento sino al 50%, una tantum della superficie coperta con un massimo di 300 mq.

h)-Gli interventi per la costruzione di bassi fabbricati destinati a deposito o rimessa al servizio e di pertinenza della residenza, sono soggetti alle seguenti prescrizioni: i fabbricati non possono avere una superficie utile superiore a 30 mq. nel rispetto del rapporto di copertura ammesso sul lotto di pertinenza, essi dovranno essere realizzati con muratura in mattoni, successivamente



intonacata, tetto in legno a due falde, con manto di copertura in coppi ; la porta di accesso e le finestre devono essere realizzate in legno, altezza massima 2,40 m. misurata all'imposta della copertura ed un'altezza media comunque inferiore a 2,70 m.

i)-Gli interventi per la costruzione di bassi fabbricati da destinare a deposito attrezzi agricoli "casotti" non pertinenziali ai fabbricati principali, sono soggetti alle seguenti prescrizioni :

-i fabbricati non devono essere abitabili in maniera ne' permanente, ne' occasionale, non possono essere dotati di impianti tecnologici fissi, quali riscaldamento ed igienico sanitario, devono avere una superficie massima di 12 mq. ( 7,50 mq. per quelli previsti all'interno della core – zone ) un'altezza media non superiore a 2,40 m. essi dovranno essere realizzati su un fondo di proprietà con superficie minima di 3.810 mq. ( 11. 430 mq. per quelli previsti all'interno della core – zone ; in tali aree la loro costruzione è ammessa unicamente dagli aventi titolo di cui all'art. 25 della L.R. n.56/77 e s.m.i.).

-essi devono essere realizzati con muratura in mattoni, successivamente intonacata, tetto in legno a due falde, con manto di copertura in coppi; la porta di accesso e la finestra devono essere realizzate in legno.

l)-L'attuazione dei seguenti interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "B", di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e di quelli che prevedano variazioni di destinazione d'uso o la creazione di nuove unità immobiliari, è vincolata alla previsione di spazi per parcheggi privati nella misura di 1 mq./10 mc. di volumetria interessata.

-Tali spazi potranno essere reperiti in spazi aperti, all'interno dei corpi di fabbrica esistenti o in strutture di nuova edificazione completamente interrato, in modo che la loro copertura venga sistemata a verde o lastricata o all'interno dei bassi fabbricati di cui al precedente punto h).

Inoltre quando l'intervento di recupero dei rustici sia attuato nel rispetto dei disposti della L.R. 29 aprile 2003 n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici", e' consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione delle aree per servizi pubblici ( parcheggio pubblico l) ai sensi delle relative Deliberazioni comunali, in quanto il PRGC prevede complessivamente una idonea dotazione di aree standard funzionali agli interventi di recupero di tali strutture.

m)-Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale è ammesso l' aumento di volume in misura non eccedente il 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche o tecniche, gli ampliamenti dovranno in ogni caso avvenire sul lato opposto a quello della struttura viaria.

n)-Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme di carattere tipologico contenute nell'art.45 delle N.T.A.

o) Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica, della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI, della relazione geologica III fase 7/LAP in relazione alle classi di edificabilità geologica di appartenenza delle aree oggetto di intervento e di quella relativa alla variante L.R. n. 1/07.

p)- Esclusivamente per l'insediamento produttivo in zona impropria situato in località Freto, cartograficamente individuato sugli elaborati grafici, è consentito un ampliamento, una tantum, fino a 150 mq. della superficie esistente all'adozione del progetto preliminare della variante parziale n. 12. Tale ampliamento è subordinato a norme di mitigazione di cui all'articolo 26bis e nel rispetto delle specifiche indicazioni all'elaborato S6 "Schede progettuali e di censimento".

Tale ampliamento potrà essere realizzato unicamente in continuità ai fabbricati esistenti e uniformandosi alle strutture edificate nel rispetto dell'altezza massima delle medesime, della loro sagoma e delle caratteristiche tipologiche tradizionali.

Il rilascio del permesso di Costruire dovrà essere subordinato al N.O. della Commissione locale per il paesaggio, ai sensi della L. R. 1 dicembre 2008, n. 32.

## TITOLO VII AREE A DESTINAZIONE PARTICOLARE E NORME PARTICOLARI

### ART.46 - AREE TURISTICO RICETTIVE

Comprendono un ambito territoriale sito in Località Fontanabuona caratterizzato dalla presenza di una attività turistico ricettiva da potenziare

Coerentemente alle indicazioni del P.T.A. (DCR n. 117-10731 del 13/03/2007), gli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno prevedere idonei sistemi di separazione e convogliamento, in apposite cisterne, delle acque meteoriche, affinché esse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza degli immobili.

Le destinazioni d'uso, gli interventi ammessi e le modalità attuative sono riportate nella relativa Scheda Normativa di Area.

~~A seguito dello studio di carattere paesaggistico l'area in oggetto risulta confinante con gli "Ambiti territoriali di elevato interesse paesaggistico (ATIP); gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento previsti sono subordinati al parere vincolante della Commissione Locale per il paesaggio, ai sensi della L.R. 1/12/2008 n. 32.~~

*Gli interventi edilizi e infrastrutturali di ristrutturazione edilizia di tipo B (con esclusione degli interventi edilizi che prevedono il solo recupero dei rustici e dei volumi non più utilizzati a fini agricoli, che dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni delle NTA e del R.E.T. approvato) e quelli di nuova costruzione sono subordinati al parere della Commissione Locale per il paesaggio, ai sensi della L.R. n. 1 dicembre 2008 n. 32.*

*Gli interventi edilizi dovranno, inoltre, rispettare le prescrizioni di cui agli obiettivi 4.b e 6.b, di cui all'articolo 3 quater, e le indicazioni del R.E.T. approvato.*

**SCHEDE NORMATIVA N. 12**

**ART. 46 N.T.A.**

**DENOMINAZIONE AREA: AREE TURISTICO RICETTIVE T.R.1**

**CLASSIFICAZIONE AREA:**  
cat. "C"

**art.2 D.M. 1444/68**

**CLASSI DI EDIFICABILITA' GEOLOGICA**

**AREA T.R.1**

L'area urbanistica è compresa, in massima parte in Classe IIa e parzialmente in Classe IIb  
I perimetri di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico Tav.6, "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" in scala 1.10.000 e sono riportati sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico di progetto, della variante ai sensi della L.R. n.1/7

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

Turistico ricettiva (t)

Residenziale ( r )

Attività di pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande ( c.1.a)

**MODALITA' ATTUATIVE**

Permesso di costruire convenzionato, D.I.A. ( D.P.R. 6/6/2001 N. 380 ) ( altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

**INTERVENTI AMMESSI**

a) Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui ai precedenti articoli:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro conservativo,
- risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia di tipo A
- ristrutturazione edilizia di tipo B
- demolizione
- nuova costruzione
- ampliamento
- mutamento di destinazione d'uso

-Gli interventi di nuova costruzione dovranno rispettare le norme in materia di risparmio energetico ai sensi della L.10/91 e L.R. n.13 del 28/5/2007 e s.m.i. e quelle in materia di recupero e utilizzazione delle acque meteoriche

Comune di Mombercelli ( AT )

Variante parziale n.12 ai sensi del 5° comma dell'art. 17 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

N.T.A. E SCHEDE NORMATIVE DI AREA

**PARAMETRI URBANISTICI:**

|  |                    |
|--|--------------------|
| Superficie territoriale  | mq. 6.538          |
| Superficie fondiaria   | mq. 5.988          |
| Superficie coperta esistente   | mq. 358            |
| Superficie lorda di pavimento di nuova previsione  |                    |
| Aree per servizi ed attrezzature pubbliche da prevedere ( art. 21 L.R. n.56/77 e s.m.i.) | mq. 200<br>mq. 550 |

**PARAMETRI EDILIZI**

|   |  |
|---|--|
| Rapporto di copertura fondiario ammesso           | 15%                                      |
| Area a verde privato richiesta (VPE) art.54 NTA   | 40% della superficie fondiaria           |
| Rapporto fondiario di permeabilità del suolo (RP) | 50%                                      |
| Distanza dai confini di proprietà                 | 10,00 m.                                 |
| Distanza dalle strade                             | 10,00 m.                                 |
| Distanza dagli edifici                            | 10,00 m. o in aderenza ( art. 55 N.T.A.) |
| Numero massimo dei piani                          | 2  |
| Altezza massima degli edifici                     | 7,50 m.                                  |

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI :**

- a) Gli interventi di ampliamento delle strutture esistenti dovranno prevedere l'assoggettamento all'uso pubblico di idonee aree per attrezzature di interesse pubblico, nella misura di 25 mq./ abitante insediato, ( 90 mc./ abit.) per gli interventi di carattere residenziale, turistico ricettivo e dell' 80% della s.l.p. per gli interventi di carattere commerciale c1.a), di nuova previsione.
- b)-Gli edifici di nuova costruzione, di ampliamento e gli interventi di recupero delle strutture edilizie esistenti dovranno prevedere la dotazione di aree a parcheggio privato, di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq./10 mc. di costruzione

**NORME DI CARATTERE AMBIENTALE E DI MITIGAZIONE PER TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI**

I progetti allegati al rilascio del Permesso di costruire dovranno contenere un dettagliato progetto in merito a quanto prescritto nei sotto indicati commi, il rispetto di tali prescrizioni rientra a pieno titolo fra gli elementi vincolanti, per il rilascio del permesso di agibilità.

Le aree a parcheggio pubblico e privato, salvo diverse disposizioni in materia di inquinamento, dovranno essere realizzate con pavimentazioni di tipo semipermeabili. , (vedere art.53 NTA)

Le aree da destinare a servizi pubblici al servizio degli insediamenti commerciali dovranno prevedere una superficie sistemata a verde permeabile, in misura non inferiore al 20% della medesima.

Le aree di stoccaggio all'aperto di prodotti e materie prime e le aree ecologiche dovranno essere mascherate con apposite quinte di siepi ed alberature di medio fusto, costituite da essenze arboree locali.

## ART.47 - FASCE DI RISPETTO

~~Nella fascia di rispetto del cimitero, pari a 200 m. (ai sensi dell'art. 28 della L. 1.08.2002 n. 166; Sentenza TAR Piemonte n. 00018/2012) non sono ammesse nuove costruzioni, per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457".~~

~~Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.~~

~~Le aree comprese all'interno della fascia di rispetto che dovessero far parte di aree a destinazione specifica sono utilizzabili ai fini dei conteggi planovolumetrici.~~

~~Su tali aree sono inoltre ammessi la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici e di colture arboree industriali.~~

**Il P.R.G.C. individua le aree di rispetto del cimitero esistenti nel territorio comunale, al suo interno valgono i disposti dell'art. 27 della L.R. n.56/77 che vengono di seguito riportati:**

**E' fatto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di duecento metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune, fatto salvo quanto previsto nei commi 6 bis, 6 ter e 6 quater.**

**Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale (ASL), la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a duecento metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di cinquanta metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni: a) risulti accertato che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti; b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da infrastrutture stradali, ferroviarie o da elementi naturali quali dislivelli rilevanti, fiumi, laghi.**

**Per consentire la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, purché non ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente ASL, la riduzione della fascia di rispetto dei cimiteri, purché non oltre il limite di cinquanta metri, tenendo conto di eventuali elementi di pregio presenti nell'area.**

**Nella fascia di rispetto dei cimiteri è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale; all'interno di tale fascia sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'articolo 13, comma 3, lettere a), b), c) e d), nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10 per cento della superficie utile lorda.**

**La procedura di cui al comma 6bis è ammessa esclusivamente per i comuni che abbiano proceduto all'approvazione dell'apposito piano regolatore cimiteriale, nel rispetto della normativa statale vigente.**

Nelle fasce di rispetto degli impianti di depurazione delle acque reflue, di profondità pari a 100 m, è vietata qualsiasi edificazione.

Il P.R.G.C. individua anche cartograficamente, le specifiche fasce di rispetto previste dalle vigenti normative, ove manchi l'individuazione puntuale valgono le disposizioni di legge statale e regionale in materia.

Nelle fasce di rispetto stradale è consentita, nel rispetto delle norme del codice della strada e del relativo regolamento, la costruzione delle seguenti opere:

- impianti per la distribuzione di carburanti, strutture ad essi accessorie, attrezzature al servizio della circolazione;
- recinzioni e pensiline di ingresso che non ostacolano la visibilità;
- accessi, passi carrabili e rampe di accesso ad autorimesse;
- percorsi pedonali e ciclabili;
- parcheggi;
- piantumazioni e sistemazioni a verde, consentite dalle vigenti leggi:

Nelle fasce di rispetto dei metanodotti sono consentiti gli interventi ammessi dalle disposizioni in materia ed in particolare dal D.Min. Int. 24/11/1984.

Nelle fasce di rispetto dell'elettrodotti sono da rispettare le disposizioni di cui al D.P.C.M. del 23/4/92.

Nelle fasce di rispetto di cui ai punti precedenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., il PRGC individuata cartograficamente sulla Tavv. 4.1a/b "Planimetria generale" in scala 1.5.000, le fasce di rispetto per ogni sponda, dei corsi d'acqua principali (Torrente Tiglione), pari a 100 m. con riduzione parziale a 50 m. prevista ( a seguito di specifico studio idraulico) con la Variante di adeguamento al PAI, approvata con DGR. N. 25-2458 del 28/03/2006 all'interno di esse non sono consentiti interventi di nuova costruzione, sono ammessi interventi finalizzati alla bonifica e miglioramento di tali aree, sono altresì ammesse le opere di cui al 3 comma dell'art. 29 e del 1 comma dell'art. 31 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Nelle fasce di rispetto (10,00 m. dalle sponde) dei rii minori, anche se non cartograficamente individuate e dei corsi d'acqua pubblici (come definiti dal T.U. n.523 del 1904) non potranno essere realizzate nuove costruzioni di qualsiasi genere e sistemazioni del terreno che determinino un peggioramento della regimazione idraulica dei corsi d'acqua medesimi e secondo le prescrizioni contenute nella Relazione geologico tecnica.

Il DPR 30/03/04 n. 142 "regolamento recante disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare a norma dell'art. 11 della L. 26/10/1995 n. 447", a cui si rimanda, stabilisce le norme per la prevenzione ed il contenimento dell'inquinamento da rumore avente origine da infrastrutture stradali definendo le relative fasce di pertinenza.

La realizzazione di interventi edilizi di carattere residenziale o con destinazione d'uso assimilabile a quella residenziale ,compresi all'interno di tutte le sopraccitate fasce, dovrà essere subordinata alla verifica della rispondenza delle caratteristiche passive e della compatibilità del clima acustico degli edifici, con la classe acustica dell'area di appartenenza, di cui al DPR 512/97 e s.m.i.

In caso in cui siano superati i limiti fissati dalle norme, l'intervento edificatorio è subordinato alla messa in opera di interventi mitigativi.

#### **ART.48 - AREE DI TUTELA AMBIENTALE**

In tale aree non e' ammessa l'edificazione ed e' fatto divieto di effettuare movimento di terreni tali da alterare il paesaggio.

Sono consentiti, previa redazione di P.E.C., limitati interventi per la realizzazione di locali interrati da destinare ad autorimesse e/o parcheggi, con l'obbligo del ripristino del soprasuolo allo stato di fatto iniziale.

Sono permessi interventi di salvaguardia, recupero e potenziamento della viabilità.

E' fatto divieto di aprire nuove strade di qualsiasi tipo.

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi anche di ristrutturazione, salvo diverse indicazioni cartografiche o puntuali, nel rispetto dei disposti dell'art. 91/bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

L'eventuale abbattimento di alberi non cedui e' soggetto a motivata autorizzazione del Comune.

**Impianti di siepi, filari e macchie alberate, fatti salvi gli interventi di mitigazione di cui all'art.26 bis, dovranno essere progettati e inseriti in maniera da favorire la connettività**

**ambientale del territorio; dovranno, quindi, essere privilegiate soluzioni che colleghino le aree con una maggiore biopotenzialità (DGR 52-1979 del 31/7/2015 – Carta della rete ecologica ARPA Piemonte)**

**Per le Aree individuate localizzate all'interno della Buffer Zone o della Core Zone UNESCO valgono le norme di cui all'obiettivo di tutela 1.d dell'articolo 3quater**

#### **ART.49 - AREA AGRICOLA A PROTEZIONE DELL'ABITATO**

Sono zone generalmente collocate fra due aree edificabili o edificate, poste al di fuori del perimetro urbano.

In esse e' fatto divieto di edificare qualsivoglia tipo di costruzione, se non precaria (in legno)

Non sono inoltre ammesse coltivazioni di alberi ad alto fusto o tali da portare inconvenienti agli abitati circostanti.

In tali aree il PRGC individua un ambito di tutela assoluta, compreso tra le aree residenziali NP2 e CRI.1. All' interno di tale ambito non sono ammesse attività agricole con uso di macchinari od impianti che possano determinare il superamento del limite di emissioni rumorose relative alla classe II (Leq in dB(A) 50 diurno e 40 notturno, come definite dal DPCM 14 novembre 1997), per uniformità con le aree residenziali limitrofe. Sono ammesse unicamente tipologie colturali che non possano provocare effetti indesiderati o di disturbo per le residenze ( quali il prato stabile). Oltre a quanto previsto in generale per le aree agricole a protezione dell'abitato, non è in particolare consentito:

- . l'uso di fitofarmaci e diserbanti che possano produrre effetti nocivi o molesti per l'ambiente abitato circostante
- . lo spargimento di concimi o ammendanti che possano produrre emissioni odorose moleste
- . l'impiego di tecniche colturali che producano polveri o spargimento di parti vegetali volatili
- . l'irrigazione automatica a getto e la coltivazione a marcita

La capacità edificatoria di tali aree, derivante dall'applicazione degli indici fondiari agricoli, può essere utilizzata e trasferita per la edificazione nella zona agricola dai soggetti di cui al precedente Art. 45.

Tutti gli interventi ammessi all'interno dell'Area agricola sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica (che sono riportate negli articoli seguenti) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree.

I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 “ Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica”, in scala 1:10.000 e sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico della Variante ai sensi della L.R. n.1/07.

**Impianti di siepi, filari e macchie alberate, fatti salvi gli interventi di mitigazione di cui all'art.26 bis, dovranno essere progettati e inseriti in maniera da favorire la connettività ambientale del territorio; dovranno, quindi, essere privilegiate soluzioni che colleghino le aree con una maggiore biopotenzialità (DGR 52-1979 del 31/7/2015 – Carta della rete ecologica ARPA Piemonte)**

#### **ART.50 - PARCHEGGIO PRIVATO/ VERDE PRIVATO**

Ai sensi della vigente normativa nazionale ed in particolare della Legge n° 122/89 e s.m.i. ogni edificio deve essere dotato di aree per il parcheggio, privato.

Ai sensi delle vigenti norme in materia di tutela ambientale gli interventi edilizi di nuova edificazione devono prevedere una idonea dotazione di aree a verde privato (VPE) , tali aree dovranno essere piantumate con alberature e siepi costituite da essenze arboree locali sono inoltre ammesse colture agricole locali, quali vigneti, frutteti ecc.

**All'interno delle Aree a prevalente destinazione residenziale, Nuclei di Riordino-Ristrutturazione (RI), Aree di Completamento- Ristrutturazione (CRI), e Aree miste residenziali- artigianali di completamento (CA) sono individuati ambiti territoriali destinati a verde privato (VP), privi di autonome potenzialità edificatorie e destinate a costituire una idonea dotazione di verde all'interno dei tessuti edificati.**

**Al loro interno non sono consentiti interventi di nuova edificazione; se non per la realizzazione di modeste strutture pertinenziali, come definite all'art. 22 delle presenti NTA; ed interventi che possano sensibilmente ridurre l'attuale livello di permeabilità del suolo**

Sia le aree a parcheggio privato che quelle a verde privato dovranno rispettare il rapporto di permeabilità fondiario previsto per le singole aree.

**Per le aree individuate valgono le indicazioni normative di tutela di cui all'obiettivo 4.b dell'articolo 3 quater**

I percorsi, le aree di sosta/parcheggio per gli autoveicoli dovranno essere realizzati preferibilmente con prati armati, ghiaia, asfalti ecologici, terra stabilizzata.

Le Schede normative di area definiscono in modo puntuale le i relativi standard funzionali alle destinazioni d'uso previste e le relative modalità attuative.

#### **ART.51 - DEROGHE PER IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO (SERVIZIO ELETTRICO, TELEFONICO, ACQUEDOTTO, etc)**

Le ubicazioni e le modalità costruttive per la realizzazione sul territorio comunale di fabbricati ed attrezzature per gli impianti in titolo prescindono dalle destinazioni d'uso ammesse sulle aree dal presente P.R.G., dagli indici, dai rapporti di edificabilità e dalle norme edilizie ed urbanistiche previste per le varie aree.

Sono comunque fatti salvi i diritti di terzi e la possibilità da parte della commissione edilizia di richiedere modifiche ai progetti presentati, per garantire un inserimento corretto delle opere nell'ambiente circostante.

Gli interventi per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità che necessitano, per la loro attuazione l'esproprio di specifici beni immobili dovranno rispettare le disposizioni del "Testo unico sulle espropriazioni di pubblica utilità" ( DPR 08.06.2001 n.327 e s.m.i.).

E dello stato di fatto

#### **ART.52 - DISTANZE, ARRETRAMENTI E FILI DI FABBRICAZIONE**

Il P.R.G.C. determina con le tavole grafiche e le schede normative di area, le distanze minime imposte per la realizzazione di fabbricati e per la costruzione delle recinzioni, rispetto alle strade ed alle altre analoghe strutture.

Le disposizioni del P.R.G.C. in materia di arretramenti non si applicano alle sopraelevazioni che restano condizionate dal filo di fabbricazione dei piani già esistenti, resta comunque l'obbligo del rispetto delle distanze tra pareti finestrate antistanti.

Le disposizioni in materia di rispetto delle distanze da confini non si applicano ai bassi fabbricati (con altezza non superiore a tre metri, misurata al colmo della copertura o all'estradosso della medesima, se piana) alle tettoie; operano invece in tali casi, le disposizioni del codice civile.

Nel caso di bassi fabbricati e' ammessa l'edificazione a confine, nel rispetto delle norme del codice civile; nel caso in cui il basso fabbricato insista su un terreno posto ad una quota inferiore a quella della proprietà adiacente, il medesimo potrà avere un'altezza anche maggiore, di quella prevista al comma precedente, purché rispetto alla quota del terreno confinante, esso non superi il limite massimo di tre metri di altezza, misurata all'estradosso della copertura piana o al colmo della copertura a falde. (in ogni caso il fabbricato costruito a confine non potrà avere un'altezza maggiore di m.6,00 misurata dal piano del terreno più basso).

Le distanze previste dalle NTA, dai confini privati possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente nel caso in cui sia prodotto atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, con



cui i proprietari del fondo vicino interessato, dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino al rispetto, in caso di edificazione sul loro fondo, delle distanze minime imposte tra i fabbricati.

La distanza tra i fabbricati è la minima distanza che separa il filo di fabbricazione finestrato di un edificio, dai fili di fabbricazione di edifici antistanti, anche quando gli edifici si fronteggino solo in parte, nel caso in cui le costruzioni non siano finestrate, valgono i disposti del Codice civile e le presenti norme in materia di distanza dai confini privati.

In caso di sopraelevazione di fabbricati è ammesso il mantenimento del filo di fabbricazione dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze da confini e strade; rimangono invece da rispettare le distanze tra fabbricati di cui al comma precedente, che possono quindi determinare la necessità di arretramenti, rispetto all'andamento del fabbricato esistente.

#### **ART.53 - DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAI CIGLI STRADA IN AREE URBANE**

Le Schede Normative di area definiscono in modo puntuale le specifiche norme in funzione delle relative destinazioni urbanistiche, nel rispetto delle disposizioni del Nuovo Codice della strada ( D.L. 30/4/1992 n.285; D.P.R. 16/12/1992 n. 495; D.P.R. 24/4/1993 n. 147).

#### **ART.54 - LARGHEZZA DELLE STRADE, DISTANZA DELLE RECINZIONI**

Le recinzioni poste in zona agricola lungo le strade statali, provinciali e comunali, dovranno rispettare delle disposizioni del Nuovo Codice della strada ( D.L. 30/4/1992 n.285; D.P.R. 16/12/1992 n. 495; D.P.R. 24/4/1993 n. 147).

Le nuove previsioni di viabilità pubblica dovranno rispettare le caratteristiche dimensionali previste dal D.M. delle Infrastrutture e dei trasporti del 05.11.2001 e s.m.i.

#### **ART.55 - APERTURA DI STRADE PRIVATE**

E' vietato procedere all'apertura di strade private senza la preventiva autorizzazione del Comune. In ogni caso non potrà essere autorizzato l'accesso diretto di strade private su arterie statali e provinciali di rilievo, al di fuori di centri edificati.

L'autorizzazione ad aprire strade private nelle aree urbane e' subordinata all'impegno, da parte dei richiedenti, di dotarle di un fondo adeguato, canalizzazione delle acque, illuminazione, mediante stipula di convenzione che preveda anche la manutenzione costante delle attrezzature. Le strade private di accesso a fondi o abitazioni dovranno avere una larghezza minima di 6 mt.

Sono inoltre richiamati i disposti normativi e le prescrizioni di cui all'obiettivo 1 e 5.a all'articolo 3 quater, con validità per l'area della Buffer Zone e della Core Zone UNESCO

#### **ART.56 - AREE SOGGETTE A VINCOLI DI TUTELA IDROGEOLOGICA E GEOMORFOLOGICA**

In conformità a quanto disposto dal R.D. 3267/23 il P.R.G.C. conferma le aree a vincolo idrogeologico in atto sul territorio; per tali aree si richiamano i disposti degli artt. 30 e 31 della L.R. n.56/77 e s.m.i. e le specifiche leggi di settore.

Le concessioni e le autorizzazioni riguardanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie nelle aree soggette al vincolo di tutela idrogeologica sono condizionate al rilascio della specifica autorizzazione rilasciata dal Presidente dell'Amministrazione provinciale, come previsto dalla vigente legislazione in materia.

#### **ART.57 - AMBITI VINCOLATI AI SENSI DEL D. Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i. DELLA L.R. N.56/77 e s.m.i., art. 24, DELLA L.R. n. 35/95**

Nei casi previsti dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia, gli interventi ricadenti all'interno degli ambiti vincolati ai sensi dell'art.142 (Aree tutelate per legge) del D. Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i. dovranno essere sottoposti a preventivo N.O. ai sensi della vigente normativa regionale e nazionale.

Tali ambiti sono cartograficamente definiti nelle Tavv. 4.1/a e 4.1/b in scala 1:5000 e nelle Tavv. di dettaglio in scala 1: 2000, in corrispondenza delle acque pubbliche Rio Tiglione, Rio Ronsinaggio, Rio Rabengo , Rio Valbonina, il P.R.G.C. individua inoltre cartograficamente gli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i..

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 n.42 “ Codice dei beni culturali e del paesaggio” ed ai successivi D. Lgs n.156 e n.157 del 24/03/2006 “Disposizioni correttive ed integrative al D. Lgs 22/01/2004 n.42, circa gli immobili di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere su terreni attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.

Il P.R.G.C. individua gli ambiti edificati, ai sensi dell'art.24 della L.R. n.56/77 e s.m.i., essi comprendono il Centro Storico, gli Ambiti di conservazione individuati all'interno delle aree residenziali, essi sono definiti cartograficamente nelle Tav. 4.1 in scala 1:5000, nella Tav.4.2 in scala 1:1000 e nella tav. 4.3 in scala 1:2.000, gli interventi sono sottoposti al N.O. vincolante della “Commissione locale per il paesaggio”, ai sensi della L.R. 1 dicembre 2008 n.32.

Il P.R.G.C. individua inoltre i seguenti edifici : Chiesa parrocchiale di S. Biagio, Chiesa Confraternita dell'Annunziata, Chiesa della Madonna Assunta – Fontana buona, Chiesa di Santa Caterina di Costarossa, Casa Parrocchiale, Area cimiteriale ed unità immobiliare destinata a farmacia, nel Concentrico di Mombercelli, censiti ai sensi della L.R. n.35/95 “Individuazione, tutela e valorizzazione dei beni culturali architettonici nell'ambito comunale”.

Il rilascio del Permesso di costruire e delle D.I.A., (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente) all'interno di tali ambiti, è subordinato al N.O. preventivo e vincolante della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte quando richiesto ai sensi del D. Lgs 22/01/2004 e s.m.i. ed in subordine al parere vincolante della “Commissione locale per il paesaggio”, ai sensi della L.R. 1 dicembre 2008 n. 32; , i Piani di recupero ai sensi della Legge 5/8/1978 n.457, previsti all'interno di tali ambiti sono subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale di cui all' art.91/bis della L.R. n.56/77 e s. m. i.).

## **ART.58 - AREE BOScate**

Sulla Tav. 3.2 "Uso del suolo agricolo" in scala 1:5.000, e sulla Tav. 4.1 “Planimetria generale, classificazione aree, interventi ammessi” in scala 1:5.000, sono individuate le aree boscate, comprese all'interno del perimetro del vincolo idrogeologico; esse sono vincolate ai sensi dell'art.142 del D. lgs 22/01/2004, n. 42 e s.m.i. (codice dei beni culturali e del paesaggio) e sono inoltre vincolate le aree, con le caratteristiche di cui sopra, anche se non cartograficamente individuate.

Sulla Tav. 3.2 "Uso del suolo agricolo" in scala 1:5.000, e sulla Tav. 4.1 “Planimetria generale, classificazione aree, interventi ammessi” in scala 1:5.000, sono inoltre individuate le aree boscate di valore ambientale, i territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi o danneggiato dal fuoco e quelli sottoposti a vincoli di rimboschimenti, esse sono vincolate ai sensi dell'art.142 del D. lgs 22/01/2004, n. 42 e s.m.i. (codice dei beni culturali e del paesaggio) sono inoltre vincolate le aree, con le caratteristiche di cui sopra, anche se non cartograficamente individuate.

La definizione delle aree boscate è quella indicata nell'art.3 della L.R. n. 4 del 10/02/2009, che recita :”Agli effetti della presente legge e di ogni altra norma in vigore nella Regione è adottata la definizione di bosco di cui all'art.2 commi 1, 3 e 6, del decreto legislativo 18/05/2001 n.227, in particolare: “Nelle more dell'emanazione delle norme regionali di cui al comma 2 e ove non diversamente già definito dalle Regioni stesse “si considerano bosco i terreni coperti da vegetazione forestale arborea associata o meno a quella arbustiva di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, i castagneti, le sugherete e la macchia mediterranea, ed esclusi i giardini pubblici e privati, le alberature stradali, i castagneti da frutto in attualità di coltura e gli impianti di frutticoltura e d'arboricoltura da legno di cui al comma 5”.

Sono inoltre considerate bosco, le tartufaie controllate che soddisfano le medesima definizione.

Non sono considerate bosco, le tartufaie coltivate di origine artificiale e l'arboricoltura da legno.

La continuità e l'omogeneità della superficie boscata non è interrotta dai confini amministrativi o di proprietà o da superfici incluse di qualunque altra natura, di estensione inferiore a 2.000 mq.o di larghezza inferiore ai 20 m. misurata dal piede delle piante di confine.

**Per le aree boscate ricadenti all'interno della perimetrazione della Buffer Zone e della Core Zone UNESCO valgono le indicazioni di tutela e le prescrizioni di cui all'obiettivo 1.c all'articolo 3 quater. Ogni qual volta si intervenga, su aree ricadenti all'interno delle perimetrazioni cartografate negli elaborati di PRG come "Aree Boscate", dovrà essere accertata la reale situazione dei luoghi e dello stato di fatto, verificando la rispondenza e l'effettiva consistenza forestale, attraverso specifica relazione a firma di tecnico abilitato in materia agricolo-forestale.**

#### **ART.59 - NORME DELLA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA**

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

Classe II: porzioni di territorio, suddivise nelle sottoclassi IIa), IIb) nelle quali si rimanda al rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo circostante.

Relazione geologica obbligatoria per tutti gli interventi di nuova edificazione ed ampliamenti rilevanti.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, nè condizionare la propensione all'edificabilità.

Classe IIa)

Gli interventi in queste aree sono subordinati a:

verifica di stabilità del pendio nel caso l'intervento incida su quest'ultimo o siano previste opere che comportino movimenti terra;

progetto di regimazione acque meteoriche;

rispetto del D.M. 11/03/1988

Classe IIb)

Gli interventi in queste aree sono subordinati a:

interventi manutentivi rete idrografica minore

verifica del livello della falda e valutazione della sua possibile oscillazione dovuta ad eventi di piena e a periodi particolarmente piovosi (ricerca storica)

verifica dei cedimenti in presenza di terreni in cui le indagini in sito evidenziano uno scarso grado di addensamento;

divieto di costruzione dei locali interrati (solo seminterrati al massimo 1 m dal p.c.) nei settori indicati in cartografia come potenzialmente inondabili da parte di acque a bassa energia;

rispetto del D.M.11/03/1988.

Ogni nuovo intervento nella sottoclasse IIb (settori rigati fitti) dovranno prevedere misure atte a minimizzare le conseguenze di un possibile evento alluvionale

Classe III a

Porzioni di territorio, suddivise in aree di collina ed aree fondovalle, nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

Interventi ammessi

interventi di sistemazione e manutenzione idrogeologica dei corsi d'acqua (fossi) e tutti quegli interventi atti a ridurre le condizioni di pericolosità dell'area;

le piste a servizio dell'attività agricola;

la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;  
 opere di demolizione e reinterri che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva;

opere di sostegno e contenimento;

per le abitazioni isolate manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di ampliamenti funzionali e di ristrutturazione. In tal caso le ristrutturazioni e gli ampliamenti dovranno essere condizionati, in fase attuativa di P.R.G.C. (a livello di singola concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensiva di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;

realizzazione di pertinenze agricole (casotti);

realizzazione di nuove costruzioni che riguardano in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale (esclusi i settori ad elevata acclività ed inondabili).

Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità andrà verificata ed accertata da opportune indagini geologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE e dal D.M.11/03/88. La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità; non devono essere consentiti cambi di destinazioni d'uso che implicino un aumento del rischio; in caso di modesti interventi, può essere eventualmente previsto un cambio di destinazione d'uso solo a seguito di indagini puntuali che dettagliano il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare, e verifichino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio;

Per tutti gli interventi di cui sopra dovrà essere presentata relazione geologica , idraulica (in caso di aree a rischio idraulico) e si dovrà ottemperare al D.M. 11/03/88.

In detta classe sono vietati gli interventi di movimento terra o quant'altro possa alterare e modificare l'andamento planoaltmetrico del versante collinare.

Fanno eccezione gli interventi volti a contenere e contrastare i fenomeni dissestivi, la cui esistenza dovrà essere attestata ( geologo).

Tali aree, potranno essere oggetto di successivi approfondimenti a scala maggiore, in occasione di revisioni al piano o varianti strutturali; a seguito d'indagini di maggior dettaglio potranno essere attribuite a classi di minor pericolosità.

Classe IIIa): porzioni di territorio inedificate, distinte a seconda della tematica dissestiva : frana (aree instabili frane attive-quiescenti) - dissesto idraulico (aree a rischio d'inondazione) - inidonee a nuovi insediamenti

Classe IIIa1 (Aree instabili frana attiva):

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

Sono consentiti

gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

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

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

gli interventi di ristrutturazione senza aumento di superficie, senza cambiamenti di destinazione d'uso ed aumento del carico antropico, solo se finalizzati all'incremento delle condizioni di sicurezza ed alla mitigazione del rischio stesso (ad es. sottofondazioni, travi di collegamento, pali etc.);

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

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

le opere di regimazione delle acque superficiali e sotteranee;

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

La fattibilità dei sopracitati interventi (fatta eccezione per gli interventi di demolizione e di manutenzione ordinaria), al fine della tutela della pubblica e privata incolumità è condizionata (a livello di singola concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche, geotecniche, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione ed al rispetto del D.M. 11/03/88.

Classe IIIa2 (Aree instabili frana quiescente):

Sono consentiti

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

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

gli interventi di ristrutturazione senza aumento del carico antropico e gli adeguamenti previsti per legge;

in considerazione della scala alla quale vengono sviluppate le indagini di piano regolatore, con particolare riferimento agli ampi versanti collinari, marginali ai contesti urbani, non è talvolta possibile o d'interesse individuare nel dettaglio i singoli edifici isolati in essi compresi. A fronte di ciò, nel caso di aree vaste e potenzialmente pericolose, classificate in Classe IIIa o Classe III indifferenziata sarà possibile prevedere, per le abitazioni isolate che vi risultino comprese, specifici dettami nell'ambito delle Norme di Attuazione. Ad esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, Tali norme potranno consentire la manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione. In questi casi, le ristrutturazioni e gli ampliamenti verranno condizionati, in fase attrattiva di P.R.G.C. (a livello di singola concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di realizzazione di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Con specifico riferimento alle attività agricole presenti sui versanti o ubicate in prossimità del reticolo idrografico attualmente non compreso nelle perimetrazioni definite dal P.S.F.F. e dal P.A.I. (Fasce Fluviali A, B, C) – ma site in ambiti comunque esterni a settori riconducibili alla fascia A di detti Piani (alveo ordinario o straordinario in base a criteri idraulici o geomorfologici), al fine di adeguare la normativa di P.R.G.C. con quanto già previsto dalle Norme di Attuazione del P.S.F.F. e nel progetto P.A.I. per le attività agricole di pianura, ubicate in fascia B – anche nei casi sopra citati, in assenza di alternative praticabili, si ritiene possibile, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente, la di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Si esclude in ogni caso la possibilità di realizzare tali nuove costruzioni in ambiti di dissesti attivi I.s., in settori interessati da processi distruttivi torrentizi o di conoide, in aree nelle quali si rilevino evidenze di dissesto incipienti. Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE e dal D.M. 11/03/88. La

progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità. Le norme di piano non dovranno comunque risultare in contrasto con quanto previsto dalla normativa di bacino, come indicato con maggior dettaglio al punto 10.2 della n°7/LAP e riferirsi a quanto previsto dalla Circolare del P.G.R. 8 luglio 1999 n.8/PET, in merito all' "Adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali.

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

La fattibilità dei sopracitati interventi al fine della tutela della pubblica e privata incolumità è condizionata (a livello di singola concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche, geotecniche, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione ed al rispetto del D.M.11/03/88.

Classe IIIa3 Aree a rischio idraulico intensità del processo equiparabile a Eea ( elevata –molto elevata)

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

Fatto salvo quanto previsto dall'art.3 ter del D.L.12 ottobre 2000, n.279, convertito in L.11 dicembre 2000, n.365, sono esclusivamente consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art.31 della L.5 agosto 1978, n.457; gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumento di volume o superficie, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;

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

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

gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;

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

l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;

l'esercizio delle operazioni di recupero e smaltimento dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art.31 del D.Lgs. 22-1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

I sopracitati interventi non dovranno creare ostacolo al deflusso delle acque o sotterranee area utile alle acque in caso di esondazione e la loro fattibilità (relativamente ai punti 3-5-7-8-10) dovrà essere verificata mediante relazione geologica ed idraulica e rispetto del D.M. 11/03/88.

Classe IIIa4 Aree a rischio idraulico intensità del processo Eea (- molto elevata)

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

Fatto salvo quanto previsto dall'art.3 ter del D.L.12 ottobre 2000, n.279, convertito in L.11 dicembre 2000, n.365, sono esclusivamente consentiti

gli interventi di demolizione senza ricostruzione

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

tutela della pubblica incolumità, senza aumento di volume o superficie, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;

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

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

l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;

l'esercizio delle operazioni di recupero e smaltimento dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art.31 del D.Lgs. 22- 1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

I sopracitati interventi non dovranno creare ostacolo al deflusso delle acque o sotterranee area utile alle acque in caso di esondazione e la loro fattibilità (relativamente ai punti 3-5-7-8-10) dovrà essere verificata mediante relazione geologica ed idraulica e rispetto del D.M. 11/03/88.

Classe IIIa5 Aree a rischio idraulico intensità del processo Eb ( elevata )

Oltre agli interventi relativi alla classe IIIa4, sono consentiti:

gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art.31 della L. 5 agosto 1978, n.457, senza aumenti di superficie e volume;

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

la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;

il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.

#### Classe IIIb2 ( pericolosità Ema )

In assenza degli interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo d'esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo etc. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77.

Nuove opere o costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità cronoprogramma (solo quando l'Amministrazione Comunale o altri enti competenti avranno completato l'iter degli interventi necessari alla messa in sicurezza di dette aree e, qualora si tratti di interventi strutturali, avranno effettuato il collaudo).

Ogni intervento edificatorio è condizionato, all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

E' da escludere la costruzione dei locali interrati.

Relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi in assenza della realizzazione delle opere di difesa :

interventi di manutenzione ordinaria ;

interventi di manutenzione straordinaria;

restauro e risanamento conservativo;

ristrutturazione di tipo A) e B);

adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, adeguamenti igienico -funzionali (es. realizzazione di ulteriori locali di recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi etc.);

soprelevazioni con aumento di volume, purché finalizzati alla riduzione della vulnerabilità dei piani terra (l'aumento di volume può risultare anche di poco superiore alla superficie allagabile purché, al piano terra vengano realizzati piloti e non muri di tamponamento continui);

cambio di destinazione d'uso che non implicino un aumento del rischio.

La fattibilità degli interventi di cui ai punti 3), 4), 5), 6) e 7) è condizionata, all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

#### Classe IIIb4 (pericolosità Eea)

Anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico (pericolosità Eea vigono, relativamente ai fabbricati esistenti le norme della classe IIIa3.

#### Fascia di rispetto di 10 m R.D. 1904

Il T.Tiglione, il Rio Rabengo, il Rio Bonina, il Rio Rosinaggio sono iscritti nell'elenco delle acque pubbliche mentre il Fosso Via Roeto e Fosso Via Moncucco, risultano a sedime demaniale per cui dovrà essere rispettata una fascia di rispetto di 10 m di inedificabilità assoluta ai sensi del R.D. 1904 al quale si rimanda, , in particolare per quanto previsto dall'art.96.

### **PRESCRIZIONI GENERALI**

Dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di 10 m in corrispondenza del settore di monte degli orli di scarpata riportati nella carta geomorfologica. Ogni intervento in corrispondenza di detta



fascia, in particolare per gli edifici esistenti, dovrà essere valutato a priori mediante accurata relazione geologica con verifiche di stabilità e studi per la messa in sicurezza delle scarpate.

Tutti gli interventi dovranno sottostare alla normativa generale del P.R.G. .

I riporti di terreno dovranno possedere un adeguato margine di sicurezza ( $F_s$  maggiore o uguale di 1,3), in caso contrario dovranno essere previste opere di sostegno dotate a tergo di corretta opere di regimazione, drenaggio e canalizzazione delle acque onde evitare fenomeni di ruscellamento incontrollati o pericolosi ristagni.

Tutti gli scavi ed i riporti dovranno essere prontamente inerbiti e protetti con idonei sistemi antierosivi.

Nel caso di fronti di scavo temporanei o permanenti superiori a 2 m dovrà essere eseguita la loro verifica.

Per i settori in frana (attiva o stabilizzata) o i settori potenzialmente instabili, le pratiche agronomiche dovranno essere improntate in modo tale da evitare peggioramenti delle condizioni di stabilità limite; sono pertanto da evitare le pratiche quali l'aratura profonda e a ritocchino ecc. che favoriscono il processo accelerato di erosione superficiale.

Per le aree immediatamente a monte e a valle di porzioni in precarie condizioni di stabilità, gli sono subordinati a :

- verifica che l'intervento non insista in maniera particolare e non turbi il già precario equilibrio delle zone adiacenti;
- verifica geomorfologica di stabilità preventiva del versante mediante dettagliate indagini geognostiche in situ ed in laboratorio
- progetto di regimazione e smaltimento acque meteoriche;
- verifica di stabilità dei "tagli" delle zone a valle.

Per la realizzazione dei locali interrati dovrà sempre essere verificato il livello della falda e la sua possibile escursione.

L'intubamento dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolati anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.

Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la lunghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

Gli assi drenanti riportati nella carta geoidrologica (corsi d'acqua temporanei, stagionali e perenni) andranno rispettati e mantenuti "sgomberi", localmente per una migliore regimazione delle acque meteoriche dell'area, potranno essere deviati ma, non intubati.

Non sono ammesse occlusioni anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata, tramite riporti vari.

Dovrà essere sempre valutato l'effetto delle impermeabilizzazioni che si verificheranno a causa delle nuove costruzioni ed assumere eventualmente idonei provvedimenti al fine di non provocare negative variazioni dei tempi di corrivazione delle acque.

Il comune interessato dovrà tenere in adeguata considerazione l'esistenza delle aree III, IIIa, IIIb, nella redazione del Piano Comunale di Protezione Civile, ai sensi della Normativa Vigente.

## **ART.60 - AREE PER USI CIVICI**

Le aree per usi civici sono individuate graficamente sulle Tavv. 4.1a e 4.1b "Planimetria generale (territorio comunale nord)" e "Planimetria generale (territorio comunale nord)", in scala 1:5000; esse costituiscono un "istituto" di origine remotissima destinati al sostentamento delle popolazioni e delle comunità locali.

L'esercizio degli usi civici è soggetto alla legge 16/6/1927 n.1766 ed al Regolamento approvato con R.D. del 26/2/1928 n.332.

I Comuni non possono, senza l'autorizzazione della Regione, alienare, permutare o mutare la destinazione d'uso delle terre ad uso civico.

Gli atti di compravendita o di permuta, provvedimenti inerenti l'uso di detti terreni rogati senza la preventiva autorizzazione della Regione, sono inficiati da nullità assoluta.

L'eventuale destinazione urbanistica prevista dagli Strumenti urbanistici di pianificazione, non può operare finchè non sia stato autorizzato il mutamento di destinazione d'uso.

In base all'art.78 del DPR 24/7/1977 n.616 sono attribuite ai Comuni, le funzioni di vigilanza sull'Amministrazione dei beni di uso civico e di demanio armentizio.

Valgono inoltre le disposizioni di cui alla L.R. n.9 del 23/04/2007, sezione XII " Disposizioni in materia di usi civici", art.60 "Delega ai Comuni in materia di usi civici".

Tali aree sono inoltre state vincolate dalla Legge 431/85, poi recepita dal D. lgs 29/10/99 n.490, e dal successivo D. Lgs 22/01/2004 n.42 e s.m.i.

#### **ART.61 - NORMATIVA DI ADEGUAMENTO ALLA L.R. 12/11/99 n. 28 e s.m.i.**

Con Deliberazione del Consiglio comunale n. 43 del 27/09/2007 venivano approvati i criteri commerciali comunali, di cui all'articolo 8, comma 3, del d.lgs. 114/98, in adeguamento ai disposti della D.C.R. 30 marzo 2006 numero 59-10831.

Con tale Deliberazione vengono quindi riconosciuti i seguenti "Addensamenti" e "Localizzazioni" commerciali e le relative tipologie di insediamento commerciale.

##### **ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE "A1"**

. comprende il Centro Storico, parte dell' "Area di ristrutturazione RI", parte dell' Area di ristrutturazione e completamento CR1".

##### **ADDENSAMENTO COMMERCIALE MINORE "A4"**

comprende parte dell' "Area produttiva PN2"

**LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA "L1"**, comprende parte dell' "Area a destinazione residenziale con attività compatibili C A"

I limiti cartografici delle perimetrazioni commerciali sono riportati sull'Elaborato n.2 allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 27/09/2007 di approvazione dei criteri commerciali comunali, che viene allegata alla documentazione della variante urbanistica a titolo illustrativo.

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

#### **. DEFINIZIONE DI ESERCIZI COMMERCIALI**

##### **Esercizi di vicinato**

Quelli con superficie di vendita non superiore a 150 mq.

##### **Medie strutture di vendita**

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

##### **Grandi strutture di vendita**

Quelli con superficie di vendita superiore a 1500 mq.

##### **Centro commerciale**

Ai sensi dell'art.4, comma 1, lettera g) del D lgs n.114/98, un centro commerciale è una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio, fatta salvo la deroga dell'art.7, comma 2 dell'allegato A alla DCR n. 347-42514 del 23/12/2003 "Modifiche ed integrazione all'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 29/10/1999.

Il centro commerciale può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero.

Due o più insediamenti commerciali e/o tipologie di strutture distributive di cui all'art.8 del sopra citato allegato "A" , ricavati in due o più edifici separati da spazi pubblici ( vie o piazze ) non costituiscono un unico centro commerciale quando congiuntamente siano rispettate le seguenti condizioni:

- a) siano separate da vie o piazze pedonali o veicolari, normate ai sensi dell'art.51 della LR n.56/77 e s.m.i.
- b) siano acquisite quali urbanizzazioni primarie o secondarie ai sensi dell'art.51 della della LR n.56/77 e s.m.i. in modo che sia garantita la presenza di diverse destinazioni d'uso urbanistiche e quindi non sussista più il requisito della specifica ed unica destinazioni d'uso ( commerciale al dettaglio ).
- c) tali vie o piazze devono essere collegate funzionalmente con la viabilità urbana o extraurbana.
- d) la quota parte del fabbisogno totale di posti a parcheggio reperita nelle aree private di cui al comma 2 art.25 "Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali ed altre attività presenti nell'area" dell'allegato A alla DCR n. 347-42514 del 23/12/2003 "Modifiche ed integrazione all'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 29/10/1999.

#### . DEFINIZIONE DI OFFERTA COMMERCIALE

L'offerta commerciale è il complesso di prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale.

Ai fini della programmazione l'offerta commerciale è articolata come segue:

- a) offerta alimentare ( settore merceologico alimentare)
- b) offerta non alimentare o extralimentare ( settore merceologico extralimentare)
- c) offerta mista ( determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia dal settore merceologico alimentare sia di quello extralimentare).
- d) L'offerta alimentare o extralimentare nelle medie e grandi strutture di vendita non si considera mista , ai fini della "Classificazione delle tipologie di strutture distributive", quando sia integrata con l'offerta dell'altro settore merceologico, occupando una superficie non superiore al 20% e comunque entro i limiti previsti dall'art.4, comma 1, lettera d) del D.lgs n. 114/98, tale integrazione di settore merceologico è ricavata nella superficie di vendita autorizzata dell'esercizio ed è soggetta a sola comunicazione.

#### CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE

Le tipologie di strutture distributive medie e grandi sono determinate dalle caratteristiche quantitative e qualitative dell'offerta commerciale, nei Comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti e classificati quali "Comuni minori" sono così classificabili:

##### MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Offerta alimentare e/o mista

- M-SAM1 (con superficie di vendita da 151 mq. a 250 mq.)
- M-SAM2 (con superficie di vendita da 251 mq. a 900 mq.)
- M-SAM3 (con superficie di vendita da 901 mq. a 1500 mq.)

Offerta extralimentare

- M- SE1 (con superficie di vendita da 151 mq. a 400 mq.)
- M- SE2 (con superficie di vendita da 401 mq. a 900 mq.)
- M- SE3 (con superficie di vendita da 901 mq. a 1500 mq.)

##### GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Offerta commerciale mista

- G- SM1 (con superficie di vendita da 1501 mq. a 4500 mq.)
- G-SE1 (con superficie di vendita da 1501 mq. a 3500 mq.)

##### CENTRI COMMERCIALI

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

- M- CC (con superficie di vendita da 1501 mq. a 1500 mq.)

e) STANDARD URBANISTICI E FABBISOGNO DI PARCHEGGI

Le N.T.A. e le relative Schede normative di area definiscono, conformemente ai disposti del 1° comma, punto 3, e del 2° comma dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive.

Tali Norme prevedono e normano inoltre le possibilità di monetizzazione delle aree per servizi pubblici, sopra citate, limitatamente agli interventi all'interno delle Aree a prevalente destinazione residenziale quali Centro Storico, Aree edificate di Ristrutturazione, Aree di Completamento.

A tal fine il PRGC individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, derivati dagli interventi previsti, per i quali è ammessa la monetizzazione delle medesime aree.

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

a) al punto 3) del 1° comma del sopracitato articolo

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

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

b) il 2° comma dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., come modificato dall'art. 7, comma 12, della LR. 3071272003 n.37 "Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 12/11/1999 n.28" precisa che per le attività commerciali al dettaglio, con superficie di vendita superiore a 400 mq. devono anche essere osservati gli standards relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e criteri di cui all'art.3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del D.lgs 114/98, applicando il maggiore tra quelli previsti al numero 3) del 1° comma dell'art.21 della L.R. n.56/77 e quelli previsti dai sopracitati indirizzi e criteri della Legge regionale sul commercio, come indicati puntualmente all'art.25 dell'allegato A alla (DCR 347-42514 del 23/12/2003).

Ai sensi del sopracitato art.25 dell'allegato "A" e fatto salvo quindi il rispetto dei disposti del 1° comma, n.3 e del 2° comma dell'art.21, della L.R. n.56/77 e s.m.i, lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella successivamente riportata; la restante quota può essere reperita in aree private.

|   |
|---|
| <b>PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO</b> |
|---|

| TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE | SUPERFICIE DI VENDITA (mq.) | METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO ( N ) |
|--|-----------------------------|--|
| M - SAM 2 (*)                          | 400 - 900                   | $N = 35 + 0,05 ( S - 400 )$                            |
| M - SAM 3                              | 901 - 1800                  | $N = 60 + 0,10 ( S - 900 )$                            |
| M - SAM 4                              | Oltre 1800                  | $N = 140 + 0,15 ( S - 1800 )$                          |
| G - SM 1                               | Fino a 4500                 | $N = 245 + 0,20 ( S - 2500 ) (**)$                     |
| G - SM 2                               | Oltre 4500                  | $N = 645 + 0,25 ( S - 4500 )$                          |
| G - SM 3                               | Oltre 4500                  | $N = 645 + 0,25 ( S - 4500 )$                          |
| G - SM 4                               | Oltre 4500                  | $N = 645 + 0,25 ( S - 4500 )$                          |

Comune di Mombercelli ( AT )

Variante parziale n.12 ai sensi del 5° comma dell'art. 17 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

N.T.A. E SCHEDE NORMATIVE DI AREA

|          |                                |                                      |
|----------|--------------------------------|--------------------------------------|
| M - SE 3 | 901 - 1800                     | $N = 0,045 \times S$                 |
| M - SE 4 | 1801 - 2500                    | $N = 0,045 \times S$                 |
| G - SE 1 | Da 1501 o 2501 a<br>oltre 6000 | $N = 40 + 0,08 ( S - 900 )$          |
| G - SE 2 | Da 1501 o 2501 a<br>oltre 6000 | $N = 40 + 0,08 ( S - 900 )$          |
| G - SE 3 | Da 1501 o 2501 a<br>oltre 6000 | $N = 40 + 0,08 ( S - 900 )$          |
| G - SE 4 | Da 1501 o 2501 a<br>oltre 6000 | $N = 40 + 0,08 ( S - 900 )$          |
| M - CC   | 151 - 1500<br>251 - 2500       | $NCC = N + N' ( ** )$                |
| G - CC 1 | Fino a 12000                   | $NCC = N + N' ( ** )$                |
| G - CC 2 | Fino a 12000                   | $NCC = N + N' ( ** )$                |
| G - CC 3 | Oltre 12000                    | $NCC = ( N + N' ) \times 1,3 ( ** )$ |
| G - CC 4 | Oltre 12000                    | $NCC = ( N + N' ) \times 1,3 ( ** )$ |

#### NOTE

(\*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono soddisfare la prescrizione di cui al primo comma del precedente punto f), conformemente ai disposti del 1° comma, punto3, dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

(\*\*) nei Comuni con meno di 10.000 abitanti, le grandi strutture con meno di 2500 mq. di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da 1801 mq. a 2500 mq. (M-SE4)

(\*\*\*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie strutture di vendita presenti nel centro commerciale N' è uguale a  $0,12 \times S'$ , dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

.. 26 mq. comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;

. 28 mq. comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e ai fini del rilascio delle autorizzazioni edilizie.

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

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

Tutti gli interventi di nuova costruzione, che prevedono insediamenti di tipo commerciale, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni normative, che vengono inoltre riproposte all'interno delle singole Schede Normative delle aree comprese all'interno dell'addensamento storico rilevante:

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

. gli ambiti territoriali oggetto di intervento, nel loro insieme, dovranno prevedere un unico accesso, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su viabilità anche di II e III livello; dovrà inoltre essere verificata, in accordo con l'Amministrazione comunale, la eventuale necessità

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

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

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

## **ART.62 - PREVALENZA DELLE NORME DI LEGGE SULLA ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

I progetti delle opere pubbliche comunali, approvati dai competenti organi del Comune, devono garantire il rispetto delle disposizioni legislative in tema di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche e di fruibilità per i soggetti portatori di handicap, nonché in tema di sicurezza, di contenimento dell'inquinamento ambientale e dei consumi energetici.

Le disposizioni del presente P.R.G.C., si intendono automaticamente integrate ed ove occorra, sostituite dalle norme di Legge e dalle relative disposizioni regolamentari e di attuazione, che disciplinano le materie di cui al precedente comma.

## **ART.63 - DEROGHE**

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti, attrezzature, costruzioni di carattere o interesse pubblico.

I poteri di deroga di cui al precedente comma possono essere esercitati con l'osservanza dei limiti e delle procedure stabilite dalle vigenti leggi.

## **ART.64 - RICHIAMI A DISPOSIZIONI GENERALI**

Ad integrazione delle presenti Norme tecniche di attuazione si richiamano oltre alla norme del Codice Civile, le Leggi e le disposizioni di carattere nazionale o regionale in materia.

## **ART.65 - NORME IN CONTRASTO CON IL P.R.G.C.**

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

## **ART.66 - NORME RELATIVE ALL' AREA DESTINATA AL CONFERIMENTO E ALLA RACCOLTA DEI RIFIUTI URBANI**

L'area definita cartograficamente sulla Tav. 4.1.a "Planimetria generale ( territorio comunale nord ) in scala 1:5.000 è destinata alla realizzazione di un impianto per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani.

All'interno di tale area è ammessa la realizzazione di viabilità di accesso e di disimpegno interno, una piattaforma carrabile rialzata per l'accesso ai cassoni, una pesa a ponte, una struttura coperta per ospitare i rifiuti ingombranti/inerti, una struttura chiusa per ospitare gli uffici ed i relativi servizi spazi di sosta e di manovra ed eventuali altri impianti necessari per il corretto funzionamento degli impianti, il tutto nel rispetto della specifica normativa nazionale e regionale di settore.

Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle specifiche Norme contenute nella Relazione Geologico tecnica che costituisce parte integrante degli Elaborati della Variante parziale.

E' prevista la realizzazione di una recinzione perimetrale con cancello atto al transito degli autoveicoli e di rete con altezza non inferiore a 2,00 m.

E' ammessa una la realizzazione di strutture chiuse o di spazi coperti, con una superficie massima non maggiore di 100 mq. per la realizzazione di uffici, servizi o tettoie di servizio all'impianto.

#### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Al fine di ridurre l'impatto ambientale, le infrastrutture dovranno essere protette con idonea fascia di vegetazione sempreverde costituita da specie arbustive ed arboree autoctone, mentre intorno all'area in oggetto sarà prevista una fascia perimetrale naturaliforme, con messa a dimora di soggetti arbustivi ed arborei autoctoni di età ed altezza diversi, con una distribuzione progettuale secondo gruppi plurispecifici.

I manufatti edilizi e le strutture dovranno essere realizzati con materiali tali da ridurre l'impatto ambientale dei medesimi e tali da integrare visivamente la stazione di conferimento con il paesaggio circostante.

La viabilità di collegamento con quella esistente all'interno dell'Area produttiva dovrà essere ampliata al fine di garantire la rispondenza alle caratteristiche tecniche previste dal D.M.delle Infrastrutture e dei trasporti del 5/11/2001.

#### **ART.67 - NORME IN MATERIA DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

La variante riguardale le tipologie impiantistiche per le quali la Regione Piemonte ha individuato le aree inidonee per mezzo dei provvedimenti seguenti:

- 1) Impianti di produzione di energia elettrica alimentati a biomasse e biogas (D.G.R. 30 gennaio 2012 n. 6-3315)
- 2) Impianti fotovoltaici a terra (D.G.R. 14 dicembre 2010 n. 3-1183)

L'autorizzazione degli impianti di produzione di energia elettrica a fonti rinnovabili è regolata a livello nazionale dall'art. 12 del D.Lgs. 29 dicembre 2003, n. 387, mentre le linee guida nazionali approvate con DM 10 settembre 2010 costituiscono la fonte più importante del diritto di pianificare il corretto insediamento degli impianti sul territorio comunale.

La Regione Piemonte ha provveduto con DGR 30 gennaio 2012, n. 6-3315 a individuare i siti non idonei all'insediamento delle centrali termoelettriche a biomasse e analogamente con D.G.R. 14 dicembre 2010 n. 3-1183 ha individuato criteri per i campi fotovoltaici.

#### **Classificazione degli impianti in base alle norme autorizzative**

##### **a) Impianti soggetti a comunicazione**

Sulla base di quanto disposto dal D.M. 10/09/2010 e dal D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28, gli interventi al di sotto delle soglie dimensionali indicate nella tabella in appendice A (seconda colonna: "Comunicazione Art. 6 comma 2 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380") sono considerati edilizia libera, devono essere realizzati previa comunicazione dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato allo sportello unico per l'edilizia, anche per via telematica.

Ai sensi dell'art.7bis del D.Lgs 3 marzo 2011 n. 28<sup>1</sup> sarà introdotto un modello unico di comunicazione a partire dal 1 ottobre 2014, cui tutti gli enti locali dovranno conformarsi.

Le specifiche del modello di comunicazione e della documentazione da allegare all'istanza sono in appendice B alla presente relazione.

Il ricorso alla comunicazione è precluso ai soggetti che non abbiano titolo sull'area interessata dall'intervento (punto 11.4 DM 10 settembre 2010).

##### **b) Impianti soggetti a procedura autorizzativa semplificata (PAS)**

Sono realizzabili mediante Procedura Abilitativa Semplificata gli impianti non ricadenti fra quelli assoggettabili a semplice comunicazione aventi tutte le caratteristiche nella tabella in appendice A (terza colonna: "Procedura Autorizzativa Semplificata (PAS)").

Nel rispetto del principio di non aggravamento del procedimento di cui all'art.1, comma 2, della legge n. 241 del 1990, per gli interventi soggetti ad attività edilizia libera e a P.A.S. l'autorità competente non può richiedere l'attivazione del procedimento unico. Tuttavia il proponente ha la facoltà di optare, in alternativa alla P.A.S., per il procedimento unico.

Il ricorso alla PAS è precluso ai soggetti che non abbiano titolo sull'area interessata dall'intervento (punto 11.4 DM 10 settembre 2010).

### c) Impianti soggetti ad autorizzazione unica

Sono soggetti ad autorizzazione unica gli impianti seguenti:

tutti gli impianti che superano le soglie dimensionali indicate in appendice A;

gli impianti al di sotto delle predette soglie per i quali il proponente abbia volontariamente optato per l'autorizzazione unica in luogo della PAS;

gli impianti che ricadrebbero nei casi di procedura semplificata (PAS) per i quali sia richiesta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza preordinata all'esproprio, imposizione di servitù o dichiarazione di inamovibilità.

Per tutti gli altri impianti si applica la procedura ordinaria (autorizzazione unica ex art. 12 D.Lgs. 29 dicembre 2003, n. 387) di competenza provinciale o, nei casi previsti per gli impianti geotermici, regionale.

Occorre l'Autorizzazione Unica provinciale per gli impianti che ricadrebbero nei casi di procedura semplificata (PAS) ma per i quali sia richiesta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza preordinata all'esproprio, imposizione di servitù o dichiarazione di inamovibilità.

Il ricorso a comunicazione e PAS è precluso ai soggetti che non abbiano titolo sull'area interessata dall'intervento (punto 11.4 DM 10 settembre 2010).

## Appendice A: soglie dimensionali e titoli abilitativi per tipo di impianto

| Fonte energetica  | Comunicazione Art. 6 comma 2 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380  | Procedura Abilitativa Semplificata (PAS)   |
|-------------------|--|--|
| Biomasse e biogas | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Impianti di cogenerazione<sup>1</sup> di potenza elettrica inferiore a 50 kW</li> <li>• Impianti realizzati in edifici preesistenti e di potenza compatibile col regime di scambio sul posto<sup>2</sup></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Impianti di cogenerazione di potenza elettrica superiore a 50 kW e inferiore a 1000 kW elettrici (o potenza termica inferiore ai 3000 kW termici)</li> <li>• Impianti a biomasse di potenza elettrica inferiore a 200 kW</li> </ul> |

<sup>1</sup> Per impianto di cogenerazione si intende un impianto che produce simultaneamente energia elettrica ed energia termica. Quest'ultima può essere ad esempio impiegata per la climatizzazione invernale degli edifici o per il raffrescamento (si parla di trigenerazione se l'impianto ingloba tutte e 3 le funzioni di produzione elettrica, termica e refrigerazione). Perché un impianto sia realmente cogenerativo, il progettista deve dimostrare l'esistenza dei requisiti di cui al D.Lgs. 8 febbraio 2007, n. 20.

<sup>2</sup> Salvo indicazioni esplicite diverse la potenza compatibile col regime di scambio sul posto è di 200 kW (dal 31 dicembre 2007 in quanto non si tiene conto delle disposizioni legislative precedenti l'adozione della variante). Per gli



|               |   |  |
|---------------|---|--|
|               |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Impianti a biogas di potenza elettrica inferiore a 250 kW</li> </ul>  |
| Eolico        | Singoli generatori eolici di altezza minore o uguale a 1,5 m e diametro fino a 1 m su tetti di edifici esistenti non ricadenti nel campo di applicazione del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.   | Potenza inferiore a 60 kW  |
| Fotovoltaico  | Impianti aderenti o integrati nei tetti di edifici esistenti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Gli impianti non devono modificare la sagoma degli edifici. La superficie dell'impianto non deve essere superiore a quella del tetto. L'impianto non deve ricadere nel campo di applicazione del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 s.m.i. Impianti su edifici esistenti o loro pertinenze, compatibili con il regime dello Scambio sul Posto e localizzati al di fuori delle zone A del DM n.1444/1968 | Impianti di potenza inferiore a 20 kW<br>Impianti collocati su tetti di edifici e aventi superficie inferiore a quella della copertura su cui i moduli sono collocati. |
| Geotermico    | Impianti di potenza compatibile col regime di Scambio sul Posto e realizzati in edifici esistenti.  | Non prevista: si passa direttamente all'autorizzazione unica che per gli impianti geotermici è di competenza regionale.  |
| Idroelettrico | Impianti di potenza compatibile col regime di Scambio sul Posto e realizzati in edifici esistenti.  | Impianti idroelettrici < 100 kW  |

impianti che entrano in esercizio dal 1 gennaio 2015 la soglia dello scambio sul posto è elevata a 500 kW (Art. 25 bis comma 1 lettera a) del D.L. 24 giugno 2014 n. 91, convertito in legge e in attesa di pubblicazione).

## Appendice B: modello unico di comunicazione

L'art. 30 del D.L. 24 giugno 2014, n. 91 convertito in legge e (al 20 agosto 2014) in attesa di pubblicazione recita:

“1. Dal 1° ottobre 2014, la comunicazione per la realizzazione, la connessione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, soggetti alla previsione del comma 11 dell'articolo 6, viene effettuata utilizzando un modello unico approvato dal Ministro dello sviluppo economico, sentita l'Autorità per l'energia elettrica e il gas ed il sistema idrico, che sostituisce i modelli eventualmente adottati dai Comuni, dai gestori di rete e dal GSE S.p.A. Con riferimento alle comunicazioni di competenza del Comune, di cui agli articoli 6, comma 11, e 7, commi 1, 2 e 5, il modulo contiene esclusivamente:

a) i dati anagrafici del proprietario o di chi abbia titolo per presentare la comunicazione, l'indirizzo dell'immobile e la descrizione sommaria dell'intervento;

b) la dichiarazione del proprietario di essere in possesso della documentazione rilasciata dal progettista circa la conformità dell'intervento alla regola d'arte e alle normative di settore.

2. Le dichiarazioni contenute nella comunicazione di cui al comma 1 sono rese ai sensi degli articoli 46 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. Il Comune e le autorità competenti effettuano i controlli sull'averidicità delle predette dichiarazioni, applicando le sanzioni previste dall'articolo 76 del medesimo decreto.

3. Nei casi in cui sia necessario acquisire atti amministrativi di assenso, comunque denominati, l'interessato può:

a) allegarli alla comunicazione di cui al comma 1, ovvero

b) richiedere allo sportello unico per l'edilizia di acquisirli d'ufficio, allegando la documentazione strettamente necessaria allo scopo. In tale caso, il Comune provvede entro il termine di quarantacinque giorni dalla presentazione della comunicazione, decorsi inutilmente i quali si applica l'articolo 20, comma 5-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

L'inizio dei lavori è sospeso fino all'acquisizione dei medesimi atti. Lo sportello unico per l'edilizia comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso.

4. I soggetti destinatari della comunicazione resa con il modello unico di cui al comma 8 non possono richiedere documentazione aggiuntiva.

5. Ferme restando le disposizioni tributarie in materia di accisa sull'energia elettrica, l'installazione di impianti solari fotovoltaici e termici con le modalità di cui all'articolo 11, comma 3, del decreto legislativo n. 115 del 2008, su edifici non ricadenti fra quelli di cui all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, non è subordinata all'acquisizione di atti amministrativi di assenso, comunque denominati. ”

### Definizione delle aree inidonee agli insediamenti

Le aree inidonee all'insediamento di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili sono state individuate sul territorio comunale in base ai criteri regionali e cartografate in una tavola dedicata (TAV. 5.1 Planimetria generale con individuazione aree inidonee all'insediamento di impianti a fonti rinnovabili”, in scala 1.5.000 ).

Ad ogni vincolo escludente corrisponde una voce in legenda opportunamente codificata: ad esempio la zona di eccellenza del sito UNESCO “Nizza Monferrato e Barbera” è cartografata e indicata col codice IR1 (“Inidonee Rinnovabili 1”). Analogamente per gli altri criteri escludenti IR2, IR3, ecc.

Ove siano applicabili più criteri escludenti alla stessa area, si farà riferimento a quello cogente e in grado di assorbire tutti gli altri. In ogni caso è allegata al presente articolo una tabella riassuntiva di tutti i criteri.

a) Aree inidonee per impianti a Biomasse e biogas

I vincoli escludenti per gli impianti a biomasse e biogas sono schematizzati come segue:

Nelle zone di eccellenza UNESCO (codice IR1) e nelle relative zone tampone (codice IR2) sono preclusi gli impianti a biomasse per qualsiasi filiera e potenza (punto 1.1 allegato DGR 30 gennaio 2012, n. 6-3315). Il vincolo comprende tutto il territorio comunale ad eccezione dell'area all'estremità nord-est del territorio, individuata col codice IR3 e normata al punto seguente.

Nella porzione di territorio esterna alle aree UNESCO (codice IR3) valgono le prescrizioni di cui al punto 2.1 dell'allegato alla DGR 30 gennaio 2012, n. 6-3315, in quanto l'intero territorio del Comune di Mombercelli è stato classificato "Zona di Piano 3P" con D.G.R. 11 novembre 2002, n. 14-7623.

Tutto il territorio comunale è in zona di piano (codice IR7), tuttavia le zone UNESCO di cui al punto precedente escludono già del tutto gli impianti a biomasse, perciò si rende necessario normare solo l'area residuale IR3.

Nell'area IR3 sono consentiti i soli gli impianti a biomasse o biogas che soddisfano i seguenti requisiti tecnici:

Impianti di cogenerazione<sup>3</sup> a biomassa solida (filiera ligno-cellulosica, ad esempio cippato, pellets, ecc.) con indice di risparmio di energia primaria (PES)<sup>4</sup> maggiore di zero;

Oppure impianti di cogenerazione a biomassa liquida (ad esempio oli vegetali) con indice di risparmio di energia primaria (PES) maggiore del 10% e limite termico (LT) maggiore del 15%;

Oppure impianti di cogenerazione a biogas con indice di risparmio di energia primaria (PES) maggiore di zero e limite termico (LT) maggiore del 15%, a condizione che il proponente preveda idonea copertura di tutte le vasche di stoccaggio dei prodotti in ingresso (ad es. liquami zootecnici) e in uscita (ad es. digestato) dall'impianto di produzione e valorizzazione energetica del biogas, con il recupero dei gas emessi anche dopo la fase di digestione in modo da minimizzare le emissioni in atmosfera durante il ciclo.

Per gli impianti a biomassa e biogas nella zona esterna al sito UNESCO (codice IR3) resta ferma l'applicazione delle norme nazionali e regionali vigenti per il contenimento delle emissioni in atmosfera ed in particolare:

nei casi previsti, D.G.R. 4 agosto 2009, n. 46-11986 "Aggiornamento del Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria - Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e disposizioni attuative in materia di rendimento energetico nell'edilizia ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettere a) b) e q) della legge regionale 28 maggio 2007, n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia";

il perseguimento di un bilancio ambientale positivo e l'obbligo dell'applicazione della migliore tecnica e tecnologia disponibile e, ove possibile, delle tecnologie emergenti (D.G.R. 11 novembre 2002, n. 14-7623).

Nel territorio comunale vi sono ulteriori criteri escludenti (beni paesaggistici IR4, terreni agricoli in prima e seconda classe di capacità d'uso del suolo IR8, pericolosità idrogeologica, ecc.) per le biomasse che non richiedono ulteriori norme di attuazione, in quanto il divieto e i vincoli per le aree IR1, IR2 e IR3 assorbono tutti gli altri e coprono da soli l'intero territorio comunale.

b) Aree inidonee per impianti fotovoltaici a terra

I vincoli escludenti per gli impianti fotovoltaici a terra sono schematizzati come segue:

Nelle zone di eccellenza UNESCO (codice IR1) sono preclusi gli impianti fotovoltaici a terra (punto 1.1 allegato D.G.R. 14 dicembre 2010 n. 3-1183).

<sup>3</sup> Per impianto di cogenerazione si intende un impianto che produce simultaneamente energia elettrica ed energia termica.

<sup>4</sup> Il progettista deve dimostrare l'esistenza dei requisiti di cui al D.Lgs. 8 febbraio 2007, n. 20 fornendo i valori prescritti dei parametri PES (Primary Energy Saving, ovvero indice di risparmio energetico) e LT (limite termico) come definito nella Deliberazione dell'Autorità per l'Energia Elettrica ed il Gas n° 42/02 del 19 marzo 2002.

Nelle aree agricole con terreni ricadenti in classe 1 e 2 di capacità d'uso del suolo (codice IR8) sono preclusi gli impianti fotovoltaici a terra (punto 3.1 allegato D.G.R. 14 dicembre 2010 n. 3-1183) ad eccezione dei casi seguenti nel limite massimo di 1MW:

il proponente sia un imprenditore agricolo (art. 2135 Codice Civile) che intende realizzare l'impianto nell'ambito dei terreni aziendali al fine di integrare il reddito agricolo e rispetti i requisiti definiti dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 32/E del 6 luglio 2009 (limite di 1 MW per azienda; per ogni 10 kW di potenza installata eccedente il limite dei 200 kW l'imprenditore agricolo deve dimostrare di detenere almeno 1 ettaro di terreno utilizzato per l'attività agricola);

il titolo abilitativo sia rilasciato all'imprenditore agricolo e la gestione dell'impianto stesso, nonché i profitti derivanti dalla produzione fotovoltaica non siano ceduti a terzi, ma costituiscano forma permanente di integrazione al reddito agricolo;

l'impianto non utilizzi fondazioni in calcestruzzo e non comprometta la fertilità e la capacità d'uso del suolo;

la superficie non direttamente interessata dai pannelli fotovoltaici sia utilizzata a scopi agricoli (produzione di specie erbacee e/o legnose, pascolo).

Nelle aree agricole destinate a produzione di vini D.O.C. e D.O.C.G. (codice IR9) sono preclusi gli impianti fotovoltaici a terra (punto 3.2 allegato D.G.R. 14 dicembre 2010 n. 3-1183).

Nelle aree in dissesto idraulico e idrogeologico, sia in atto che potenziale, sono preclusi gli impianti fotovoltaici a terra (punto 4 allegato D.G.R. 14 dicembre 2010 n. 3-1183). In particolare:

Aree in frana attiva (Fa) e quiescente (Fq) del PAI (codici IR10 e IR11 rispettivamente);

Aree inondabili a pericolosità elevata (Eb) e molto elevata (Ee) del PAI (codici IR 14, IR15 e IR16).

Aree classificate a pericolosità geomorfologica elevata (Illa) di cui alla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" ai sensi della Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP/96, compresa negli elaborati di piano vigenti" (codici IR14 e IR15).

#### c) Aree di attenzione per l'insediamento degli impianti fotovoltaici a terra

La delibera regionale individua le "aree di attenzione", ovvero le aree in cui sono state accertate criticità di ordine ambientale e paesaggistico meritevoli di ulteriori approfondimenti in sede di progettazione dell'intervento, per le quali l'indirizzo regionale prescrive le opportune misure di mitigazione e compensazione in funzione della risorsa ambientale su cui l'opera produce effetti significativi (suolo, paesaggio, ecc.).

La DGR 14 dicembre 2010 n. 3-1183 prevede per tali interventi "La progettazione di tali impianti dovrà essere sempre corredata da una relazione paesaggistica ai sensi del DPCM 12 dicembre 2005 "Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42", escludendo la possibilità di redigere una relazione paesaggistica semplificata, come introdotta per alcune tipologie di intervento con D.P.R. 9 luglio 2010 n. 139.

Le principali aree di attenzione individuate nel territorio comunale sono le seguenti:

Le zone tampone UNESCO (codice IR2).

Le aree boscate tutelate per legge ex art. 142 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (codice IR5).

Aree individuate ai sensi dell'art. 24 commi 1) e 2) della l.r. 56/77 (codice IR6).

Aree inondabili classificate Em dal PAI (codice IR15).

In ottemperanza alla normativa statale di settore e ai criteri individuati con D.G.R. 14 dicembre 2010, n. 3-1183, l'insediamento nel territorio comunale degli impianti fotovoltaici a terra nelle "aree di attenzione", così come definite dalla Regione Piemonte nella predetta D.G.R., è soggetto alle prescrizioni e ai vincoli seguenti:

Nelle aree IR2 (buffer zone UNESCO), IR4 (vincolo paesaggistico D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e art. 61 NTA), IR5 (aree boscate) e IR6 (centro storico), l'installazione di impianti fotovoltaici a terra è soggetta al N.O. vincolante della Commissione Locale per il paesaggio ed alle prescrizioni e ai vincoli seguenti:

Sia progettato un mascheramento degli impianti idoneo a tutelare in tutte le stagioni la percezione visiva dei luoghi e degli elementi di valore che sono stati posti a salvaguardia dai provvedimenti di tutela e/o dal vincolo paesaggistico.

La progettazione di tali impianti sia corredata da relazione paesaggistica ai sensi del DPCM 12 dicembre 2005 "Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42", escludendo la possibilità di redigere la relazione paesaggistica semplificata introdotta dal D.P.R. 9 luglio 2010 n. 139.

Per la zona IR2 (buffer zone UNESCO) non direttamente assoggettata a provvedimenti di tutela paesaggistica il progetto deve comprendere uno studio atto a verificare la compatibilità dell'intervento con il contesto paesaggistico ed ambientale circostante è comunque soggetto al N.O. vincolante della Commissione Locale per il paesaggio

L'istruttoria dovrà tenere conto dell'interazione del progetto col contesto edilizio, ambientale e territoriale circostante, con particolare riferimento agli insediamenti e agli impianti preesistenti e al cumulo con altri progetti proposti nella medesima area e agli eventuali progetti non sottoposti in precedenza a valutazione di impatto ambientale.
















Valgono inoltre tutti i limiti di insediabilità derivati dall'applicazione di specifiche norme di legge di settore ( es. art. 29 della L.R. n.56/77 e s.m.i., art. 96, lett. f), del Testo Unico 25 luglio 1904, n. 523, ecc.)

### Appendice C: tabella vincoli aree inidonee

| Codice area | Descrizione  | Inidoneità biomasse e biogas (D.G.R. 30 gennaio 2012 n. 6-3315)   | Inidoneità fotovoltaico a terra (D.G.R. 14 dicembre 2010 n. 3-1183)   |
|-------------|--|---|---|
| IR1         | Core zone sito UNESCO  | Inidonea comunque   | Inidonea comunque   |
| IR2         | Buffer zone sito UNESCO                                      | Inidonea comunque   | Area di attenzione. Installazione condizionata a mascheramento, mitigazioni e relazione paesaggistica ai sensi del DPCM 12 dicembre 2005, con esclusione della relazione semplificata di cui al DPR 9 luglio 2010, n. 139. Si richiede in ogni caso uno studio atto a verificare la compatibilità con il contesto paesaggistico ed ambientale circostante. La sovrapposizione, anche parziale, con aree IR1, IR9, IR11, IR12, IR14, IR15, IR16, IR17 e IR18 determina l'inidoneità assoluta dell'area per la prevalenza dei vincoli escludenti più forti. |
| IR3         | Area esclusa dalle zone UNESCO ( inclusa in IR7)             | Inidonea eccetto cogenerativi e con rispetto dei requisiti minimi seguenti: PES > 0 per la filiera ligno-cellulosica, PES > 10% e LT > 15% per la biomassa liquida, PES > 0 e LT > 15% per il biogas.<br>La sovrapposizione, anche parziale, con aree IR1, IR2, IR9, IR11, IR12, IR14, IR15, IR16, IR17 e IR18 determina l'inidoneità assoluta dell'area per la prevalenza dei vincoli escludenti più forti.    |   |
| IR4         | Vincolo D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 s.m.i (art. 61 N.T.A.) | Area di attenzione. Installazione condizionata a mitigazioni e relazione paesaggistica ai sensi del DPCM 12 dicembre 2005, con esclusione della relazione semplificata di cui al DPR 9 luglio 2010, n. 139. La sovrapposizione, anche parziale, con aree IR1, IR2, IR9, IR11, IR12, IR14, IR15, IR16, IR17 e IR18 determina l'inidoneità assoluta dell'area per la prevalenza dei vincoli escludenti più forti. | Area di attenzione. Installazione condizionata a mascheramento, mitigazioni e relazione paesaggistica ai sensi del DPCM 12 dicembre 2005, con esclusione della relazione semplificata di cui al DPR 9 luglio 2010, n. 139. La sovrapposizione, anche parziale, con aree IR1, IR9, IR11, IR12, IR14, IR15, IR16, IR17 e IR18 determina l'inidoneità assoluta dell'area per la prevalenza dei vincoli escludenti più forti.   |
| IR5         | Aree boscate   | Area di attenzione. Installazione condizionata a mitigazioni e relazione paesaggistica ai sensi del DPCM 12 dicembre 2005, con esclusione della relazione semplificata di cui al DPR 9 luglio 2010, n. 139. La sovrapposizione, anche parziale, con aree IR1, IR2, IR9, IR11, IR12, IR14, IR15, IR16, IR17 e IR18 determina l'inidoneità assoluta dell'area per la prevalenza dei vincoli escludenti più forti. | Area di attenzione. Installazione condizionata a mascheramento, mitigazioni e relazione paesaggistica ai sensi del DPCM 12 dicembre 2005, con esclusione della relazione semplificata di cui al DPR 9 luglio 2010, n. 139. La sovrapposizione, anche parziale, con aree IR1, IR9, IR11, IR12, IR14, IR15, IR16, IR17 e IR18 determina l'inidoneità assoluta dell'area per la prevalenza dei vincoli escludenti più forti.   |

|      |  |   |   |
|------|--|---|---|
| IR6  | Centro storico ( art. 24 L.R. n.56/77 e s.m.i.)                        | Inidonea oltre i 200 kW di potenza elettrica. La sovrapposizione, anche parziale, con aree IR1, IR2, IR9, IR11, IR12, IR14, IR15, IR16, IR17 e IR18 determina l'inidoneità assoluta dell'area per la prevalenza dei vincoli escludenti più forti.   | Area di attenzione. Installazione condizionata a mascheramento, mitigazioni e relazione paesaggistica ai sensi del DPCM 12 dicembre 2005, con esclusione della relazione semplificata di cui al DPR 9 luglio 2010, n. 139. La sovrapposizione, anche parziale, con aree IR1, IR9, IR11, IR12, IR14, IR15, IR16, IR17 e IR18 determina l'inidoneità assoluta dell'area per la prevalenza dei vincoli escludenti più forti. |
| IR7  | Zona di piano 3P come individuata dal PRQA (Tutto il territ. Comunale) | Inidonea eccetto cogenerativi con gli stessi requisiti minimi illustrati per IR3. La sovrapposizione, anche parziale, con aree IR1, IR2, IR9, IR11, IR12, IR14, IR15, IR16, IR17 e IR18 determina l'inidoneità assoluta dell'area per la prevalenza dei vincoli escludenti più forti.     |   |
| IR8  | Terreni agricoli in classe II  | Inidonea biomasse oltre 1 MWe e biogas oltre 250 kWe e superficie asservita > 1,5 ha. La sovrapposizione, anche parziale, con aree IR1, IR2, IR9, IR11, IR12, IR14, IR15, IR16, IR17 e IR18 determina l'inidoneità assoluta dell'area per la prevalenza dei vincoli escludenti più forti. | Inidonea eccetto imprese agricole entro i limiti meglio specificati in relazione e nelle norme di attuazione (vedere testo).  |
| IR9  | Vitigni D.O.C. e D.O.C.G.  | Inidonee  | Inidonee  |
| IR10 | Aree Fa del PAI  | Inidonee  | Inidonee  |
| IR11 | Aree Fq del PAI  | Inidonee  | Inidonee  |
| IR12 | Aree in classe IIIa (circ. 7/LAP/96)                                   | Inidonee  | Inidonee  |
| IR13 | Aree inondabili Ema in cl. IIIa  | Inidonee  | Inidonee  |
| IR14 | Aree inondabili Eea in cl. IIIa3                                       | Inidonee  | Inidonee  |
| IR15 | Aree potenz. inondabili Eea in cl. IIIa4                               | Inidonee  | Inidonee  |
| IR16 | Aree potenz. inondabili Eba in cl. IIIa5                               | Inidonee  | Inidonee  |

## CLASSIFICAZIONE AREE INIDONEE

| SIMBOLOGIA  | DEFINIZIONE  | CODICE |
|---|--|--------|
| <i>SITI INSERITI NEL PATRIMONIO MONDIALE UNESCO</i>                                 |  |        |
|    | DELIMITAZIONE CORE ZONE "NIZZA MONFERRATO -BARBERA"<br>CLASSIFICAZIONE                                       | IR1    |
|    | DELIMITAZIONE BUFFER ZONE<br>DEL SITO UNESCO "NIZZA MONFERRATO - BARBERA"                                    | IR2    |
|    | AMBITO COMUNALE ESTERNO ALLA CORE ZONE E ALLA<br>BUFFER ZONE DEL SITO UNESCO<br>"NIZZA MONFERRATO - BARBERA" | IR3    |
| <i>BENI PAESAGGISTICI</i>   |  |        |
|    | LIMITE VINCOLO D.lgs.n. 42 del 22/01/04 e s.m.i. (art.61 N.T.A.)   | IR4    |
|    | AREE BOScate<br>(art. 58 N.T.A.)   | IR5    |
| <i>BENI CULTURALI AMBIENTALI</i>  |  |        |
|    | PERIMETRO CENTRO STORICO   | IR6    |
| <i>AMBIENTE E AREE PROTETTE</i>   |  |        |
|   | TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE RIENTRA IN<br>ZONA DI PIANO DEL P.R.T.R<br>DELLA QUALITA' DELL'ARIA.            | IR7    |
| <i>AREE AGRICOLE</i>  |  |        |
|  | TERRENI IN CLASSE 2° (Carta della capacità d'uso dei suoli)  | IR8    |
|  | AREE CON VITIGNI D.O.C. E D.O.C.G.   | IR9    |
| <i>AREE IN DISSESTO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO</i>                                   |  |        |
|  | AREE INSTABILI - FRANE DI TIPO "ATTIVO" (IIIa1)  | IR10   |
|  | AREE INSTABILI - FRANE DI TIPO "QUIESCENTE" (IIIa2)  | IR11   |
|  | IIIa - Aree di collina   | IR12   |
|  | IIIa - Aree di fondovalle, potenzialmente inondabili (intensità del processo medio-moderata: Ema)            | IR13   |
|  | AREE POTENZIALMENTE INONDABILI (intensità del processo molto elevata: equiparabile alla Eea) - (IIIa3)       | IR14   |
|  | AREE POTENZIALMENTE INONDABILI (intensità del processo molto-elevata: Eea) - (IIIa4)                         | IR15   |
|  | AREE POTENZIALMENTE INONDABILI (intensità del processo elevata: Eba) - (IIIa5)                               | IR16   |



## **ART.68 - AREE INIDONEE AGLI IMPIANTI DI SMALTIMENTO E RECUPERO DI RIFIUTI**

Sono inidonee all'insediamento di impianti per lo smaltimento e il recupero dei rifiuti urbani le aree seguenti:

le aree che non soddisfano i criteri per la localizzazione degli impianti specificati nel Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti urbani adottato con D.G.R. 28 settembre 2009, n. 44-12235 (allegato 1, capitolo 9);

le aree in dissesto individuate dal PAI alle quali si applicano gli artt. 9, 19 bis, 38, 38 bis delle norme di attuazione del PAI;

le aree che non soddisfano i criteri del Programma Provinciale di gestione dei rifiuti della Provincia di Asti, approvato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione n. 5974 del 18 marzo 1998;

relativamente alle discariche, sono inidonee le aree che non soddisfano i criteri per la localizzazione dei siti, specificati in allegato 1 del D.Lgs. 13 gennaio 2003, n. 36 e in allegato 1 della direttiva 1999/31/CE relativa alle discariche di rifiuti.

In attuazione dell'art. Art. 12 del PTCP (tutela delle risorse idriche sotterranee), sono inidonee all'insediamento degli impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti le aree di ricarica degli acquiferi profondi e le relative aree di pertinenza, così come individuate nella tavola 1B del PTP della Provincia di Asti coi codici ARAP1 (aree di ricarica degli acquiferi profondi) e ARAP2 (ambiti di pertinenza delle aree di ricarica degli acquiferi profondi).

Si riporta per completezza lo stralcio dell'art. 12 delle norme di attuazione del PTP recepito:

“4.1 I Comuni formano e adeguano i propri PRG nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) nelle Zone di ricarica degli acquiferi profondi di cui al comma 2.1., lett.a), e nei relativi ambiti di pertinenza, di cui al comma 2.1., lett. b), sono esclusi usi del suolo od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante;

b) nelle aree di cui al comma 2.1, lett.a), per la localizzazione di attività produttive, si applicano inoltre le norme vigenti in materia.”

Sono inoltre inidonee all'insediamento di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti le aree individuate dall'art. 11 delle norme di attuazione del PTP come a) FASCIA PF1e b) FASCIA PF2 dei corsi d'acqua, per le quali valgono le disposizioni prescritte rispettivamente per le aree Ee e per le aree Eb dalle Norme di Attuazione del PAI e precisamente all'art. 9, ove non è ammessa l'apertura di nuovi impianti di smaltimento e recupero di rifiuti.

Sono infine inidonee le ulteriori aree individuate nel documento approvato dalla Provincia di Asti con Deliberazione della Giunta Provinciale n.35 del 17/07/07 relativo alla “Individuazione delle aree idonee alla realizzazione di discariche per rifiuti non pericolosi”:

- Aree adibite a colture agricole di pregio;

- aree che non rispettano la distanza minima da obiettivi sensibili quali scuole e ospedali ( 1500 mt. come da Programma Provinciale Rifiuti ), determinate geograficamente a partire dagli edifici scolastici ed ospedalieri pubblici individuati dal Piano Territoriale Provinciale.

## **ART.69 - INDUSTRIE INSALUBRI DI CLASSE 1 E 2 DI CUI AL DM 5 SETTEMBRE 1994**

Per le industrie insalubri che rientrano negli elenchi del DM 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie) l'insediamento nel territorio comunale di una nuova attività produttiva ricompresa nel predetto elenco è subordinata alle prescrizioni seguenti.

L'art. 216 tulss (R.D. 27 luglio 1934, n. 1265) dispone quanto segue:..... “Le manifatture o fabbriche che producono vapori, gas o altre esalazioni insalubri o che possono riuscire in altro modo pericolose alla salute degli abitanti sono indicate in un elenco diviso in due classi.”

Le industrie o le manifatture iscritte nella prima classe possono essere ammesse nell'abitato quando il loro esercizio non reca danno alla salute umana; il Sindaco quando lo ritenga

necessario nell'interesse della salute pubblica, può vietarne l'attivazione o subordinarla a determinate cautele”

L'art. 48 della L.R. 56/77, modificato dall'art. 61 della Legge Regionale 25 marzo 2013, n. 3, non prevede più il parere obbligatorio dell'ASL per le industrie che rientrano nei predetti elenchi, ferme restando le norme nazionali. Valgono pertanto le risultante determinate dall'applicazione dell'art. 216 TULSS (R.D. 27 luglio 1934, n. 1265) e dell'art. 20 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “La domanda per il rilascio del permesso di costruire (...) va (...) corredata da (...) un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero quando la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali”.

Le industrie insalubri elencate nel DM 5 settembre 1994 s.m.i. ai sensi dell'art. 216 del RD n. 1265/1934, risultano pertanto ammissibili previa specifica verifica di compatibilità in base alle norme sopra richiamate.

Di conseguenza l'autocertificazione dei requisiti igienico sanitari è ammessa in riferimento all'agibilità degli edifici e alle norme riguardanti la salute e la sicurezza dei luoghi di lavoro, nei casi in cui la normativa tecnica preveda degli standard riconosciuti, mentre non è ammissibile nei casi in cui siano previste valutazioni tecniche discrezionali o non vi sia una normativa tecnica esaustiva e applicabile al caso specifico (cosiddetta “legge di copertura”).

L'impatto sanitario di un'industria insalubre sul territorio, allo stato attuale della normativa, deve pertanto essere valutato:

-nell'ambito dei procedimenti in vigore in materia ambientale (VIA, VAS, AIA);-qualora si rendano necessarie valutazioni tecniche discrezionali<sup>5</sup>.

Il Comune, ricevuta la domanda ex art. 216 TULLSS, potrà quindi in assenza di specifiche leggi di copertura e richiesto il parere degli enti competenti in materia ambientale e sanitaria, prescrivere l'avvio di un'indagine di impatto sanitario sulla nuova attività e subordinarne l'apertura al rispetto delle cautele e dalle prescrizioni emerse in istruttoria.

<sup>5</sup>La direzione sanità (DB20) della Regione Piemonte ha diramato una nota esplicativa ai Comuni e agli Ordini professionali (prot. 13673/DB20/00 del 17 giugno 2014) che richiama l'art. 48 della legge urbanistica regionale, così come modificato dalla L.R. 3/2013, il quale non prevede più l'obbligo da parte del Comune di richiedere il parere ad ASL e ARPA in materia di industrie insalubri, “fermo quanto disposto a livello nazionale”. A pag. 3 della medesima nota si ribadisce che “l'esercizio di attività insalubre è subordinato alla comunicazione al Comune il quale possa valutarne l'impatto sulla salute pubblica e, sentita l'ASL, vietarne l'attivazione o subordinarla a cautele”. L'abolizione del parere ASL opera soltanto “quando il progetto proposto non richieda valutazioni tecniche discrezionali” e quando la nuova attività insediata rientra nell'elenco allegato alla medesima nota. Al di fuori dei casi espressamente specificati nell'elenco, ove si citano puntualmente le leggi e le norme applicabili, la valutazione rimane discrezionale a causa della varietà di tipologie impiantistiche astrattamente insediabili.

## **ART.70 - VALORIZZAZIONE DELLA COMPONENTE PERCETTIVO IDENTITARIA DEL PAESAGGIO**

1. Il PRGC individua cartograficamente le aree e manufatti per i quali valgono le prescrizioni di cui ai commi successivi, al fine di salvaguardare gli elementi specifici del paesaggio per le aree in Core e Buffer Zone UNESCO. Per gli elementi di cui ai commi successivi valgono le prescrizioni di tutela di cui all'obiettivo 4.a dell'articolo 3 quater, oltre alle indicazioni di tutela specifiche.

### **2. PERCORSI PANORAMICI E VIABILITA' DI CRINALE.**

Lungo le strade panoramiche identificate cartograficamente alla Tav. 5.1 "Planimetria generale con individuazione degli elementi di caratterizzazione del paesaggio" valgono le seguenti prescrizioni:

- l'eventuale edificazione su aree poste sui versanti collinari decrescenti, rispetto al piano stradale, è assoggettata alla seguente limitazione: il colmo della copertura di tali edifici non potrà essere superiore alla quota del piano stradale.
- In ogni caso, l'edificazione non deve interferire con le viste dei fulcri (naturali e del costruito di cui al successivo comma 4)
- l'inserimento di fasce vegetate (siepi e filari) è consentita solo nel caso in cui non crei impedimento alle visuali;
- L'illuminazione artificiale deve essere oggetto di progettazione al fine di non generare fenomeni di inquinamento luminoso;
- Evitare l'asfaltatura delle strade bianche e l'impermeabilizzazione delle aree di sosta, anche con ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica per sistemazioni relative a scarpate e a canali di raccolta delle acque, cunette;
- lungo le viabilità non è consentito l'inserimento di insegne (qualora generino disturbo alla visuale) e cartelloni pubblicitari.

Per gli interventi posti in aree limitrofe alle viabilità panoramiche e di crinale, ogni intervento deve essere predisposto con completa ed esauriente documentazione fotografica e il foto-inserimento dello stesso.

### **3. BELVEDERE**

Per le aree ricomprese all'interno della fascia di tutela dei Belvedere (così come puntualmente definite alla Tav. 5.1 "Planimetria generale con individuazione degli elementi di caratterizzazione del paesaggio") tutti gli interventi previsti entro la fascia di tutela del punto belvedere devono essere tali da non impedire la visuale panoramica presente. Sono pertanto vietati:

- interventi di nuova edificazione, l'impianto di coltivazioni arboree di consistente entità, con sagoma e potenziale sviluppo fogliare tali da alterare la percezione visiva, dal belvedere.;
- siepi e alberature con sagoma posta a quota superiore rispetto all'osservatore.

Sono esclusi dalle presenti prescrizioni gli interventi che, seppur all'interno della fascia di tutela, sono ubicati in posizione oggettivamente non panoramica rispetto al punto belvedere; tale requisito deve essere esplicitato nella richiesta del titolo abilitativo mediante esauriente documentazione fotografica.

Tutti gli interventi comportanti modifiche esterne ai manufatti all'interno della fascia di tutela, a partire dalla manutenzione straordinaria, devono essere sottoposti a parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio; nella richiesta di parere dovrà obbligatoriamente essere allegato foto-inserimento dell'intervento.

### **4. FULCRI VISUALI DEL COSTRUITO E NATURALI**

Sono ricompresi all'interno di questa categoria le emergenze paesaggistiche naturali e gli elementi di caratterizzazione paesaggistica del centro abitato, gli elementi individuati e riportati Tav. 5.1 "Planimetria generale con individuazione degli elementi di caratterizzazione del paesaggio" sono i seguenti:

- Bric Polenta: ricompreso all'interno delle aree "ATIP" valgono le indicazioni di tutela di cui alle ATIP (art.45)
- Castello di Mombercelli: per le aree valgono le indicazioni normative di cui all'ambito CS1 (art.31)

#### 5. CRINALI COLLINARI

Lungo i crinali individuati alla Tav. 5.1 "Planimetria generale con individuazione degli elementi di caratterizzazione del paesaggio" dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Sono vietati scavi, sbancamenti o riporti in grado di alterare la linea di crinale; sono inoltre vietati depositi di inerti, rottami o qualsiasi tipo di materiale lungo il tracciato tutelato.
- Eventuali ampliamenti ed edificazioni sono consentiti solamente in aderenza all'edificato esistente e rispettando l'andamento della linea di crinale.
- E' vietato l'inserimento di strutture, impianti ed attrezzature (silos, antenne, parabole, ecc..) che presentino un'altezza massima superiore a quella dell'edificato circostante;
- E', consentito l'inserimento di strutture, impianti ed attrezzature, inclusi gli impianti fotovoltaici qualora integrati nella copertura del fabbricato, che rispettino i requisiti di cui al punto precedente e presentino superficie non riflettente.

6. Qualora la situazione pregressa non si presenti conforme a quanto ai commi precedenti eventuali interventi dovranno prevedere la mitigazione della criticità generata così come alle presenti N.T.A. all'articolo 26 bis.

## NORME PER UN CORRETTO ESAME DEL TESTO NORMATIVO

### MODIFICHE PREVISTE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 12

#### Norme stralciate

~~Tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ampliamento dovranno essere sottoposti al parere vincolante della "commissione locale per il paesaggio, ai sensi della L. R. 1 dicembre 2008, n. 32.~~

#### Norme di nuova previsione

**Tutti gli interventi dovranno rispettare le disposizioni normative riportate negli articoli delle N.T.A. e delle relative schede di area.**

### MODIFICHE PREVISTE IN SEDE DI RIADOZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE

#### Norme stralciate

~~Tutti gli interventi edilizi~~

#### Norme integrative

**Tutti gli interventi edilizi**

### MODIFICHE PREVISTE IN SEDE DI RECEPIMENTO OSSERVAZIONI CONTENUTE NEL PARERE DI COMPATIBILITA' CON IL PTP DI ASTI

#### Norme stralciate

~~Tutti gli interventi edilizi~~

#### Norme integrative

**Tutti gli interventi edilizi**

## Sommario

|   |           |
|---|-----------|
| <b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>  | <b>2</b>  |
| ART.1 - EFFICACIA E VALIDITA' DEL P.R.G. ....   | 2         |
| ART.2 - PRESCRIZIONI OPERATIVE DEL P.R.G.....   | 2         |
| ART.3 - ELABORATI DEL PRG .....   | 2         |
| ART.3 bis - SITO UNESCO “PAESAGGI VITIVINICOLI DI LANGHE-ROERO E MONFERRATO NORME DI TUTELA PER LA ZONA DI ECCELLENZA / CORE ZONE” .....                                    | 4         |
| ART.3 ter - SITO UNESCO “ PAESAGGI VITIVINICOLI DI LANGHE-ROERO E MONFERRATO NORME DI TUTELA PER LE ZONE TAMPONE / BUFFER ZONE” .....                                       | 5         |
| <b>ART.3 quater - OBIETTIVI DI TUTELA E PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER BUFFER ZONE E CORE ZONE DEL SITO UNESCO “ PAESAGGI VITIVINICOLI DI LANGHE-ROERO E MONFERRATO” .....</b> | <b>6</b>  |
| <b>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.....</b>  | <b>13</b> |
| ART.4 - STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI CHE ATTUANO IL P.R.G.C. ....   | 13        |
| ART.5 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI.....  | 13        |
| ART.6 - AREE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....   | 13        |
| ART.7 - PIANI DI RECUPERO .....   | 14        |
| ART.8 - PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI .....   | 14        |
| ART.9 - IL PERMESSO DI COSTRUIRE .....  | 14        |
| ART.10 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE .....   | 14        |
| ART.11 - DESTINAZIONI D'USO .....   | 15        |
| ART.12 - ARTICOLO DI RACCORDO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE .....  | 16        |
| ART.12 bis - SOTTETTI E VOLUMI TECNICI .....  | 16        |
| ART.13 - CAPACITA' INSEDIATIVA DEGLI EDIFICI DI NUOVA EDIFICAZIONE. ....  | 16        |
| <b>TITOLO III .....</b>   | <b>18</b> |
| ART.14 - CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....   | 18        |
| ART.15 - TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO .....  | 18        |
| ART.16 - MANUTENZIONE ORDINARIA .....   | 18        |
| ART.17 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....  | 19        |
| ART.18 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO .....  | 20        |
| ART.18 bis - RESTAURO CONSERVATIVO .....  | 20        |
| ART.19 - RISANAMENTO CONSERVATIVO.....  | 21        |
| ART.20 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA .....  | 22        |
| ART.20 bis - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A.....   | 22        |
| ART.20 ter - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B.....   | 23        |
| ART.20 quater - DEMOLIZIONE .....   | 23        |
| ART.21 - NUOVA COSTRUZIONE .....  | 23        |
| ART.22 - AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI E STRUTTURE PERTINENZIALI.....  | 24        |
| ART.23 - SOPRAELEVAZIONE.....   | 25        |
| ART.24 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA .....   | 25        |
| ART.25 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.....   | 25        |
| ART.26 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO.....   | 25        |
| <b>ART.26 bis - AMBITI DI MITIGAZIONE E RIQUALIFICAZIONE VISIVA .....</b>   | <b>25</b> |
| <b>ART.26 ter - CORRETTO INSERIMENTO VISIVO DI EDIFICI IMPIANTI ED INFRASTRUTTURE.....</b>  | <b>26</b> |

|   |                |
|---|----------------|
| <b>TITOLO IV LE DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO .....</b>  | <b>27</b>      |
| ART.27 - CLASSI DI DESTINAZIONE DELLE AREE PREVISTE DAL P.R.G.C.....  | 27             |
| ART.28 - NORME RELATIVE ALLE AREE DESTINATE AD IMPIANTI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....   | 27             |
| ART.29 - VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI .....   | 31             |
| ART.30 - GENERALITA' .....  | 31             |
| ART.31 - CENTRO STORICO .....   | 31             |
| ART.32 - NUCLEO RESIDENZIALE DI RIORDINO RISTRUTTURAZIONE R. I . E NUCLEO RESIDENZIALE DI<br>RIORDINO RISTRUTTURAZIONE FRAZIONALE R.I.F ..... | 39             |
| ART.33 - AREA RESIDENZIALE DI RECUPERO URBANO CONSOLIDATO (RU.C).....   | 50             |
| ART.34 - AREE DI COMPLETAMENTO-RISTRUTTURAZIONE C R I.....  | 56             |
| ART.35 - AREE DI RECENTE EDIFICAZIONE (C).....  | 66             |
| ART.36 - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO .....  | 73             |
| ART.37 - AREE MISTE RESIDENZIALI – ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO (CA).....   | 79             |
| <br><b>TITOLO V AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI .....</b>   | <br><b>87</b>  |
| ART.38 - GENERALITA' .....  | 87             |
| ART.39 - CONDIZIONI GENERALI DI INSEDIAMENTO .....  | 87             |
| ART.40 - AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO (P.R.).....  | 87             |
| ART.41 - AREA PRODUTTIVA CONSOLIDATA DI RICONVERSIONE URBANISTICA ( P.R.C.) .....   | 94             |
| ART.42 - AREE DESTINATE ALLA LAVORAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI (EP) .....  | 100            |
| ART.43 - AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO .....  | 103            |
| <br><b>TITOLO VI AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA .....</b>   | <br><b>109</b> |
| ART.44 - GENERALITA' .....  | 109            |
| ART.45 - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO .....   | 109            |
| <br><b>TITOLO VII AREE A DESTINAZIONE PARTICOLARE E NORME PARTICOLARI.....</b>  | <br><b>130</b> |
| ART.46 - AREE TURISTICO RICETTIVE .....   | 130            |
| ART.47 - FASCE DI RISPETTO .....  | 133            |
| ART.48 - AREE DI TUTELA AMBIENTALE.....   | 134            |
| ART.49 - AREA AGRICOLA A PROTEZIONE DELL'ABITATO.....   | 135            |
| ART.50 - PARCHEGGIO PRIVATO/ VERDE PRIVATO .....  | 135            |
| ART.51 - DEROGHE PER IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO (SERVIZIO ELETTRICO, TELEFONICO,<br>ACQUEDOTTO, etc) .....                                | 136            |
| ART.52 - DISTANZE, ARRETRAMENTI E FILI DI FABBRICAZIONE.....  | 136            |
| ART.53 - DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAI CIGLI STRADA IN AREE URBANE .....   | 137            |
| ART.54 - LARGHEZZA DELLE STRADE, DISTANZA DELLE RECINZIONI .....  | 137            |
| ART.55 - APERTURA DI STRADE PRIVATE .....   | 137            |
| ART.56 - AREE SOGGETTE A VINCOLI DI TUTELA IDROGEOLOGICA E GEOMORFOLOGICA .....   | 137            |
| ART.57 - AMBITI VINCOLATI AI SENSI DEL D. Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i. DELLA L.R. N.56/77 e s.m.i., art.<br>24, DELLA L.R. n. 35/95 .....    | 137            |
| ART.58 - AREE BOSCADE.....  | 138            |
| ART.59 - NORME DELLA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA'<br>ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA.....               | 139            |
| ART.60 - AREE PER USI CIVICI.....   | 145            |
| ART.61 - NORMATIVA DI ADEGUAMENTO ALLA L.R. 12/11/99 n. 28 e s.m.i. ....  | 146            |
| ART.62 - PREVALENZA DELLE NORME DI LEGGE SULLA ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE<br>.....   | 150            |

|  |     |
|--|-----|
| ART.63 - DEROGHE.....  | 150 |
| ART.64 - RICHIAMI A DISPOSIZIONI GENERALI .....  | 150 |
| ART.65 - NORME IN CONTRASTO CON IL P.R.G.C. ....   | 150 |
| ART.66 - NORME RELATIVE ALL' AREA DESTINATA AL CONFERIMENTO E ALLA RACCOLTA DEI RIFIUTI<br>URBANI..... | 150 |
| ART.67 - NORME IN MATERIA DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI.....  | 151 |
| ART.68 - AREE INIDONEE AGLI IMPIANTI DI SMALTIMENTO E RECUPERO DI RIFIUTI.....                         | 161 |
| ART.69 - INDUSTRIE INSALUBRI DI CLASSE 1 E 2 DI CUI AL DM 5 SETTEMBRE 1994.....                        | 161 |
| ART.70 - VALORIZZAZIONE DELLA COMPONENTE PERCETTIVO IDENTITARIA DEL PAESAGGIO.....                     | 163 |