



COMUNE DI MONCALVO

**Provincia di Asti
Comunità Collinare Colli Divini**

P.R.G.

VARIANTE PARZIALE N. 1/2011

NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

(testo coordinato con modifiche e integrazioni)

Il tecnico incaricato: arch. Marta Colombo

il Sindaco: Aldo Fara

il Segretario Comunale: dott.sa Rita Aiello

Il Tecnico Responsabile del procedimento: geom Mario Ferraris

Norme di Attuazione

art. 1 . Competenze, ambito d'applicazione, finalità e contenuto del P.R.G.C.

1. Le presenti Norme dettano le prescrizioni per l'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) del Comune di Moncalvo e si applicano all'intero ambito territoriale del Comune.
2. Le finalità e i contenuti del P.R.G.C. sono definiti secondo le indicazioni degli artt. 11 e 12 della L.R. 56/77 nel rispetto delle limitazioni di cui al successivo art. 82 della stessa legge; essi sono inoltre specificamente rivolti al perseguimento degli obiettivi individuati nella deliberazione programmatica.
3. Pertanto il P.R.G.C. opera, in particolare, come segue:
 - a) suddivide il territorio Comunale in "Zone ed Aree Normative" in relazione alle diverse attività o funzioni accolte o previste, ai caratteri storici e morfologici degli insediamenti, all'uso e alla tutela delle risorse dello stesso territorio;
 - b) per ogni "Zona Normativa" indica gli obiettivi cui gli interventi edilizi debbono tendere e per ciascuna "area normativa" detta i parametri e le modalità di intervento;
 - c) individua, nelle quantità minime stabilite dalla Legge Urbanistica Regionale (L.U.R.), gli immobili per servizi comprendenti aree ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico; ne definisce le destinazioni, le possibilità e le modalità di intervento;
 - d) evidenzia la rete delle principali vie di comunicazione interne all'ambito territoriale comunale, indicando i necessari interventi di adeguamento e completamento; precisa le caratteristiche dimensionali e funzionali delle strade indicando le relative fasce di rispetto e disciplinandone gli accessi;

- e) localizza e classifica manufatti, edifici e complessi di interesse storico, artistico, documentario ed ambientale, nonché alcune aree di interesse scientifico, individuando, ove occorre, le necessarie aree di pertinenza inedificabili, e formulando opportuni dispositivi di tutela e valorizzazione;
- f) individua le aree inedificabili e/o da disciplinare in funzione della tutela delle condizioni di equilibrio idrogeologico e della salvaguardia delle aree agricole più produttive.

art. 2 . Elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale .

- 1. Il presente Piano Regolatore, a norma dell'articolo 14 della L.R. 56/77, è costituito dai seguenti elaborati:
 - A) Relazione illustrativa, contenente in particolare gli obiettivi, gli indirizzi programmatici e i criteri informatori del Piano, la valutazione del suo dimensionamento e la precisazione dell'arco temporale di riferimento, a firma Dott. Arch. Teresa Rossi;
 - B) Relazione illustrativa di Variante Generale al P.R.G.C., a firma Dott. Ing. Vittorio Provera;
 - C) Allegati tecnici, comprendenti le analisi e le documentazioni. Sono rappresentazioni dello stato di fatto su cui è basato il progetto, con riferimento a:
 - 1) Assetto geomorfologico ed idrologico del territorio e delle aree interessate da nuovi insediamenti. Uso del suolo in atto a fini agricoli, forestali ed estrattivi, a firma Dott. Geologo Paolo Leporati.
 - 2) Indagine geologico-tecnica relativa alla variante generale, a firma Dott. Geologo Nicola Lauria.
 - 3) Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, a firma Dott. Geologo Michele Actis.
 - 4) Relazione geologico-tecnica: Approfondimenti sulle aree P.E.C. 1, P.E.C. 4, P.E.C. 6, area C1.2 (ex lotto 1) e lotto 5, a firma Dott. Geologo Michele Actis.
 - 5) Insediamenti esistenti, con particolare riguardo ai complessi ed agli immobili di valore storico-artistico ed ambientale, a firma Dott. Arch. Teresa Rossi .
 - 6) Analisi sulle qualità artistiche, architettoniche ed ambientali degli edifici del centro storico del capoluogo. Tavola grafica a firma Dott. Ing. Vittorio Provera.
 - 7) Analisi dello stato di conservazione degli edifici del centro storico del capoluogo: necessità di interventi di conservazione. Tavola grafica a firma Dott. Ing. Vittorio Provera.
 - 8) Urbanizzazioni primarie-Tavola grafica a firma Dott. Ing. Vittorio

Provera.

- 9) Classificazione delle strade esistenti e previsioni in atto. Tavola grafica a firma Dott. Ing. Vittorio Provera.
- 10) Caratteri della popolazione e delle abitazioni, a firma Dott. Arch. Teresa Rossi.

D) Tavole di progetto:

- 1) Tav. 1, Inquadramento territoriale / scala 1:25000;
- 2) Tav. 2, Assetto insediativo comunale, viabilità e vincoli / scala 1:5000;
- 3) Tav. 3a, Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande (Moncalvo e Stazione) / scala 1:2000;
- 4) Tav. 3b, Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande (Valle San Giovanni, nuclei frazionali) / scala 1:2000 ;
- 5) Tav. 3c, Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande (Frazione Gessi);
- 6) Tav. 4a, Sviluppi del Centro Storico: Classificazione degli edifici in rapporto alle aree normative e individuazione degli elementi di pregio / scala 1:1000 ;
- 7) Tav. 4b, Sviluppi del Centro Storico, delimitazione delle cellule edilizie e indicazione d'uso / scala 1:1000 ;

E) Le presenti Norme Tecniche di Attuazione.

F) Scheda quantitativa dei dati di P.R.G.C.

2. Al fine di evitare ambiguità di interpretazione degli elaborati progettuali del P.R.G.C., in assenza di richiami normativi specifici, si stabilisce quanto segue:
 - a) in caso di difformità tra le indicazioni grafiche delle diverse tavole di progetto, sono da considerare prevalenti (e quindi da applicare) quelle delle tavole alla minore scala di riduzione (prevalgono cioè, nell'ordine, le scale 1:1000, 1:2000, 1:5000 e 1:25000);
 - b) in caso di difformità tra le indicazioni grafiche delle tavole di progetto (a qualsivoglia scala di riduzione) e le prescrizioni delle presenti Norme di Attuazione, queste ultime prevalgono sempre.

art. 3 . Strumenti urbanistici esecutivi e Programma pluriennale di attuazione.

1. Sono strumenti urbanistici esecutivi quelli indicati al 3° comma, art. 32, L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, con i contenuti, gli elaborati e le procedure di formazione ed approvazione stabiliti dalla stessa legge agli artt. 38, 39, 40, 41, 41 bis, 42, 43, 44, 45, 46, 47.

2. Con riferimento alla L.U.R., gli strumenti urbanistici esecutivi sono pertanto esclusivamente i seguenti:
 - a) i **piani particolareggiati (P.P.)**, di cui agli artt. 38, 39 e 40.
 - b) i **piani per l'edilizia economica popolare (P.E.E.P.)**, di cui all'art. 41.
 - c) i **piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.)**, di cui all'art. 42 .
 - d) i **piani di recupero (P.R.)**, di cui agli artt. 41 bis e 43.
 - e) i **piani esecutivi convenzionati (P.E.C.)**, di cui agli artt. 43 e 44.
 - f) i **piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica (P.T.O.P.)**, di cui all'art. 47.

3. Il P.R.G.C., mediante indicazioni cartografiche e/o normative, definisce gli ambiti in cui gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, fatta salva la possibilità di successive indicazioni e specificazioni in sede di formulazione di P.P.A. ai sensi dell'articolo 34, L.R. 56/77 e s. m.. Inoltre l'amministrazione comunale potrà definire, con specifiche delibere consiliari motivate, nuove porzioni di territorio da assoggettare a strumento urbanistico esecutivo, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C..

4. Ai fini della corretta attuazione del P.R.G.C., la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo è comunque obbligatoria, oltre che negli ambiti delimitati nella cartografia di Piano e definiti nelle specifiche schede di intervento allegate alle presenti Norme, nei seguenti casi:
 - a) qualora, all'interno delle zone normative A e B, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, sia prevista la costruzione contemporanea o successiva di più di due edifici o di più di sei unità immobiliari.
 - b) qualora, all'interno delle zone normative A, B e C, sia previsto l'insediamento di attività commerciali di vendita al dettaglio con superfici di vendita superiori a 150 mq.
 - c) qualora si attuino frazionamenti fondiari preordinati alla contemporanea o successiva edificazione di due o più edifici.
 - d) qualora l'area su cui si intenda realizzare nuova edificazione non sia funzionalmente collegata con le opere di urbanizzazione primaria e/o quando la viabilità di servizio non sia individuata sulle tavole di piano.

5. Nei casi sopra specificati, in assenza di indicazioni di P.R.G.C. e/o di P.P.A., l'estensione territoriale degli strumenti urbanistici esecutivi sarà determinata di volta in volta, sulla base delle richieste dell'Amministrazione comunale, riservandosi la stessa in ogni caso la facoltà di richiederne l'estensione alle aree circostanti, sia per motivi di interdipendenza urbanistico-funzionale e di organico inserimento ambientale, sia ai fini di un'attuazione coordinata di

opere infrastrutturali e di attrezzature di servizio, nel rispetto dei limiti e delle modalità di cui al comma 8 dell'articolo 17 della L.R. 56/77 s.m.i. -.

6. Ai sensi della L.U.R., Art. 36, commi 1 e 2, il Comune di Moncalvo non è obbligato alla formazione del Programma Pluriennale di Attuazione mentre, ai sensi del comma 3 dello stesso articolo, gli è riservata comunque la facoltà di dotarsene secondo le norme della stessa legge.

art. 4 . Parametri di trasformazione

1. Il P.R.G.C. controlla normativamente mediante prescrizioni generali e specifiche le trasformazioni della consistenza edilizia e dell'uso di ogni Zona Normativa e tende ad assicurare il graduale raggiungimento delle finalità e degli obiettivi che gli sono propri.
2. Le previsioni generali del P.R.G.C. e delle presenti Norme di Attuazione sono espresse, per ogni Zona Normativa, per mezzo di parametri urbanistici e edilizi.
3. Sono parametri urbanistici :
 - a) la superficie territoriale e fondiaria;
 - b) l'indice di edificabilità territoriale e fondiario;
 - c) la destinazione d'uso;
 - d) la dotazione di servizi prevista dal Piano.
4. Sono parametri edilizi :
 - a) il rapporto di copertura;
 - b) l'altezza dei fabbricati;
 - c) la tipologia edilizia;
 - d) il numero di piani fuori terra;
 - e) la dotazione di aree a verde privato;
 - f) la dotazione di superfici a parcheggio privato di pertinenza;
 - g) la distanza dai confini, dai fabbricati e dalle strade;
 - h) il volume edificabile;
 - i) la superficie lorda di solaio;
 - j) la superficie utile abitabile.

art. 5 . Aree e edifici per servizi : standard urbanistici.

1. Il P.R.G.C. individua le aree per servizi, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico in relazione ai diversi tipi di insediamento esistenti e/o previsti, così come prescritto dall'art. 21 della L.U.R..

2. In particolare le suddette aree sono state individuate come segue :

A) insediamenti residenziali : è fatto riferimento alla capacità insediativa teorica ed è stabilita una dotazione complessiva di 25 mq per abitante, così ripartita:

- 1- 5 mq di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);
- 2- 5 mq di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);
- 3- 11.50 mq di aree per spazi a verde (parchi, giardini, aree attrezzate per il gioco e lo sport);
- 4- 3.50 mq di aree per parcheggi pubblici.

È inoltre prevista una dotazione aggiuntiva riferita all'insediabilità residenziale turistica e agli abitanti fluttuanti e/o stagionali stabilita in 20 mq per abitante, così ripartita:

- 1- 12 mq di aree per spazi a verde;
- 2- 8 mq di aree per parcheggi pubblici;

B) insediamenti produttivi, commerciali e per il terziario :

- 1- per i nuovi insediamenti industriali ed artigianali, con riferimento alla S.T., è stabilita una dotazione minima pari al 20% di detta superficie; per l'ampliamento degli impianti industriali e artigianali esistenti, con riferimento alla S.L.S. in aumento, è stabilita una dotazione minima del 20% di cui almeno il 50% per aree di parcheggio;
- 2- per insediamenti commerciali e di terziario, nei casi di intervento di nuovo impianto, ossia in area normativa D3 e D4, la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della S.L.S.; nei casi di intervento nelle restanti aree normative la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della S.L.S. di cui almeno il 50% per aree di parcheggio. Le aree destinate a servizi, confermate e/o individuate dal P.R.G.C., anche solo in normativa, possono essere contabilizzate per la verifica degli standard urbanistici quando ne sia prevista l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione o, in alternativa, quando ne sia previsto l'assoggettamento ad uso pubblico regolato da apposita convenzione.

3. La superficie da destinare a parcheggio può essere utilmente reperita in apposite attrezzature multipiano anche nel sottosuolo.

4. L'intervento su queste aree "a standard" è riservato in via principale alla pubblica Amministrazione. Potrà essere ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che garantiscano la fruibilità pubblica.
5. Gli interventi sulle aree e sugli edifici di cui al presente articolo sono volti all'adeguamento delle attrezzature esistenti e alla realizzazione di quelle previste dal presente Piano, in osservanza alle norme di zona, con possibilità di deroga per soddisfare particolari necessità tecniche o funzionali.
6. Gli interventi dovranno essere estesi all'intera area interessata e, ove si tratti di aree comprendenti più opere ed attrezzature che possano integrarsi e costituire un unico complesso organico di servizi, si dovrà procedere previa formazione di un piano tecnico "P.T.O.P.", ex art. 47 della L.U.R..

art. 6 . Definizioni dei principali parametri edilizi ed urbanistici.

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme si fa riferimento alle seguenti definizioni :
 - A) **Zona Normativa** : parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di Piano, la cui trasformazione è disciplinata attraverso parametri e Norme di Attuazione omogenee.
 - B) **Area normativa** : area di trasformazione, graficamente individuata nelle tavole di Piano, caratterizzata da omogenea morfologia di impianto e di uso, disciplinata dalle norme della Zona Normativa in cui ricade, specificatamente puntualizzate.
 - C) **Comparto edificatorio** : area operativa all'interno di strumenti esecutivi o attuativi, oggetto di un progetto unitario, anche se realizzato in fasi successive.
 - D) **Destinazione d'uso:**
 - 1- la destinazione d'uso di un immobile o di una sua parte è l'insieme delle attività (secondo la classificazione adottata nel successivo articolo 7) cui è legittimamente destinato di fatto. Nel caso non esistano attività in atto, si farà riferimento all'ultima legittimamente esercitata o alle categorie catastali.
 - 2- Per ogni zona o area normativa il P.R.G.C. specifica le destinazioni d'uso proprie e ammesse.
 - 3- Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o

parte di esso, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie, si intende il passaggio dall'una all'altra delle categorie, indicate con lettere alfabetiche, distintamente elencate nel successivo articolo 7) delle presenti Norme e può effettuarsi soltanto nel rispetto della destinazione e degli specifici parametri urbanistici dell'area normativa e in conformità a quanto prescritto dalle presenti Norme e dai regolamenti comunali.

- 4- L'avvicendamento di attività appartenenti alla stessa categoria costituisce semplicemente "cambio d'uso", e per questo l'autorizzazione è necessaria solo nel caso in cui si attui su edifici ricadenti nelle aree normative A1 o A2, o che interessi immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39.
- E) **Superficie territoriale S.T. (mq):** è la superficie topografica catastale complessiva di tutte le aree pubbliche e private del territorio a cui si riferisce.
- F) **Superficie fondiaria S.F. (mq) :** si ottiene detrando dalla superficie territoriale (S.T.) le aree destinate e/o da destinarsi all'uso pubblico per urbanizzazioni primarie e secondarie.
- G) **Indice di edificabilità fondiaria I.F. (mq/mq):** è il rapporto tra la superficie lorda di solaio (S.L.S.) e la superficie fondiaria (S.F.) interessata dall'intervento.
- H) **Indice di edificabilità territoriale I.T. (mq/mq) :** è il rapporto tra la superficie lorda di solaio (S.L.S.) e la superficie territoriale (S.T.) interessata dall'intervento.
- I) **Capacità edificatoria C.E. (mq):** è la massima superficie lorda di solaio (S.L.S.) realizzabile in un determinato ambito territoriale e si ottiene moltiplicando l'indice di edificabilità fondiario (I.F.), fissato dagli strumenti urbanistici, per la superficie fondiaria (S.F.) interessata.
- J) **Superficie lorda di solaio S.L.S. (mq) :** è la somma di tutte le superfici coperte, come definite al successivo punto N), ai vari piani o soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo, compresi i sottotetti abitabili.
- 1- Sono esclusi dal calcolo della S.L.S. :
- a) porticati e pilotis anche se chiusi con vetrate purché di uso comune a più unità immobiliari;
 - b) logge, balconi, terrazze con murature perimetrali estese a non più del 50% del loro perimetro e gli spazi nel sottotetto che abbiano altezza netta interna inferiore a metri 2,00;
 - c) superfici interrato e seminterrate adibite a cantina al servizio della residenza;
 - d) superfici interrato e seminterrate adibite a parcheggi e relativi spazi di manovra;
 - e) locali destinati alla installazione di impianti tecnologici (riscal-

damento, condizionamento, cabine elettriche, locali macchine, ascensori, ecc.) ;

- f) vani scala comuni a più unità immobiliari e vani corsa degli impianti di sollevamento e di quelli diretti al superamento delle barriere architettoniche;
 - g) porticati aperti ad uso privato con S.C. non superiore al venti per cento della S.L.S. della restante parte dell'unità immobiliare;
 - h) le pertinenze dell'edificio principale (tettoie aperte, box, serre, ecc.).
- 2- Sono da includere nel calcolo della S.L.S. :
- a) le murature interne;
 - b) le murature di divisione della stessa S.L.S. dalla parte esclusa dal calcolo;
 - c) metà delle murature di divisione della stessa S.L.S. da contigue unità immobiliari.
- 3- Concorrono al computo della S.L.S. esistente anche le superfici relative ai rustici, purché chiusi su almeno tre lati, ancorché destinati a funzioni agricole.

K) Volume V (mc) : il Volume compreso tra la superficie esterna del fabbricato che inviluppa logge chiuse su tre lati e porticati aperti su uno e due lati, l'estradosso del solaio di copertura dei locali utilizzati o utilizzabili più alti (compresi eventuali sottotetti normalmente accessibili limitatamente alle parti aventi altezza media netta interna-uguale a m 2,40, in quanto utilizzabili per locali di abitazione quali stanze e/o vani accessori) e la superficie definita dall'intersezione della superficie esterna con il suolo (per i fabbricati in progetto: con il suolo sistemato se coincidente o più basso del terreno prima della sistemazione, ovvero, prima della sistemazione nel caso di reinterri), ed inoltre:

- eventuali sottotetti utilizzati o utilizzabili quali terrazzi coperti chiusi su almeno due lati;
- eventuali parti interrato se utilizzate per la residenza e relativi locali complementari (studioli, tavernette, lavanderie, servizi igienici, ecc., con esclusione di cantine, fino alla concorrenza di un metro quadrato ogni dieci metri cubi, di autorimesse private, fino alla concorrenza di un metro quadrato ogni sei metri cubi, e di locali per impianti tecnici), oppure se utilizzate per lo svolgimento di attività produttive (locali per la lavorazione, il deposito, gli uffici, i servizi, ecc.).

Nel calcolo del volume edificato/edificando non vengono considerati i cosiddetti "volumi tecnici" ove si tratti di "volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possano, per comprovate esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo del fabbricato.

L) Superficie coperta S.C. (mq) : è l'area della proiezione sul piano orizz-

zontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, limitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, o in loro mancanza dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti, con l'esclusione delle proiezioni di parti esterne (sporti, cornicioni, pensiline, tettoie, balconi, ecc.) aggettanti non più di 150 cm . In caso di maggior sporgenza, la S.C. sarà integrata della parte eccedente.

- M) **Rapporto di copertura R.C. (%)** : è il rapporto percentuale della Superficie Coperta (S.C.) rispetto alla Superficie Fondiaria (S.F.).
- N) **Superficie Utile S.U. (mq)** : è pari alla Superficie Lorda di Solaio (S.L.S.) al netto di tutte le murature e tutte le superfici di porzioni non chiuse quali logge, balconi, porticati, tettoie, ecc..
- O) **Superficie Utile Abitabile (S.U.A.) (mq)** : è la Superficie Utile (S.U.), di cui al precedente punto P), dei locali interni agli alloggi. Sono quindi escluse le superfici afferenti cantine, autorimesse, soffitte, scale interne, sgomberi e accessori quali lavanderie, legnaie, ecc., accessibili solo dall'esterno o da spazi comuni, mentre sono comprese quelle relative a cucine, bagni, ripostigli, corridoi, disimpegno, ecc. interne agli alloggi.
- P) **Superficie di Vendita S.V.(mq)** : è la sommatoria delle superfici utili destinate alla ricezione del pubblico, alla esposizione delle merci, alla contrattazione e alla vendita.
- Q) **Altezza degli Edifici H. (m)** :
- 1- la differenza tra la quota del suolo e la quota dell'estradosso del solaio di copertura dei locali utilizzabili più elevati (con esclusione dei locali sottotetto mansardati anche se utilizzati o utilizzabili), ovvero, della quota del filo superiore del canale di gronda, se più elevata.
 - 2- Tale altezza si misura in corrispondenza di ogni prospetto dell'edificio (o del punto mediano di ogni prospetto ove il suolo antistante o le pubbliche vie non siano pianeggianti). Nel caso di cortine edilizie con solai di copertura e canali di gronda a quote variabili, ovvero di edifici a gradoni, l'altezza si misura per ogni singola porzione di fabbricato avente lo stesso orizzontamento della copertura.
 - 3- Dal computo delle altezze devono essere escluse le opere accessorie di natura tecnica che si rende necessario collocare al di sopra della quota dell'estradosso del solaio di copertura, quali sono i vani per i macchinari degli ascensori, i camini e le torri di elevazione, i torrioni per le scale e ascensori di accesso alla copertura, e le altre analoghe opere.
 - 4- L'altezza, come sopra definita e mediata sui prospetti dell'edificio, non potrà superare i limiti massimi stabiliti dalle presenti Norme e dal D.M. 1444/68.
- R) **Piani fuori terra** : il numero dei piani interamente fuori terra in corrispondenza del prospetto più alto dell'edificio. Per gli edifici fino a due

- S) **Cellula Edilizia** : è l'insieme organico e funzionale costituito da una o più unità immobiliari, comprendenti uno o più edifici e le relative aree libere afferenti, dotato di accesso diretto da vie e spazi pubblici, ovvero, da passaggi privati ben definiti o delimitati. Nell'ambito del centro storico di Moncalvo tali cellule edilizie sono individuate anche graficamente.
- T) **Verde privato** : area libera da qualsiasi costruzione, sistemata a prato o giardino attrezzato, con presenza di alberature ed arbusti; sono ammesse attrezzature sportive scoperte, nonché costruzioni in sottosuolo destinate ad autorimesse, con relative rampe e volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione, purché ricoperte da strato di terreno di spessore minimo di 50 cm atto alla formazione del verde.
- U) **Parcheggio privato** :
- a) gli spazi destinati o da destinare ai parcheggi di pertinenza delle singole unità immobiliari, ex art. 9 Legge 122/89, e ai parcheggi delle nuove costruzioni in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di Volume (V) di costruzione (ex art. 18 L. 765/67, e succ. mod. ed int. e art. 26 L. 47/85). Questi parcheggi sono legati dal vincolo di pertinenza agli immobili principali di riferimento.
 - b) gli spazi destinati o da destinare ai parcheggi in sopra o sottosuolo non soggetti a vincoli di pertinenza.
- V) **Piani Principali e Piani Secondari** : al fine di individuare le tipologie di intervento sugli edifici di pregio storico ed architettonico, il presente piano distingue: piani principali e piani secondari, intendendo:
- a) per Piani Principali quelle porzioni omogenee di edificio costruite per assolvere alle funzioni precipue dell'edificio stesso ovvero destinate ad accogliere le attività principali, quali ad esempio le residenze signorili, le riunioni assembleari, le relazioni pubbliche e gli uffici ;
 - b) per Piani Secondari quelle porzioni omogenee di edificio costruite per assolvere funzioni di servizio o collaterali, caratterizzate da un apparato decorativo ridotto e/o privo di pregio. Fanno parte dei piani secondari i mezzanini, i locali di sottotetto, le residenze del personale di servizio, le cantine, i magazzini, le stalle, le scuderie, ecc.-.

art. 7 . Destinazioni d'uso

1. Ai fini delle applicazioni delle disposizioni di legge e del presente Piano, le categorie di destinazioni d'uso sono definite come segue:
 - a) **residenziale e delle attività connesse con la residenza**, costituite queste ultime dalle attività professionali, espletate in studi od uffici la cui dimensione non superi i 300 metri quadrati di superficie lorda di solaio; dalle attività delle istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive, ecclesiastiche, religiose e similari; dalle attività indirizzate all'istruzione o alla formazione professionale; dalle residenze collettive; dalle ulteriori attività a diretto servizio dei residenti, non moleste né nocive, non rientranti nelle categorie che seguono;
 - b) **produttiva artigianale di servizio**, costituita dalle attività artigianali per la produzione di servizi o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere, e similari; autorimesse e stazioni di servizio; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe);
 - c) **produttiva artigianale**;
 - d) **produttiva industriale**;
 - e) **commerciale per la vendita al dettaglio**, ricomprensivo oltre alle attività di vendita di prodotti ai consumatori quelle dei bar e degli esercizi similari, i servizi di tipo sanitario privati, le agenzie bancarie e assicurative e le altre analoghe attività;
 - f) **commerciale per la vendita all'ingrosso**;
 - g) **commerciale per la grande distribuzione**, intendendosi per tale quella che richiede l'autorizzazione all'esercizio del commercio rilasciata da un soggetto pubblico sovracomunale;
 - h) **direzionale**, riscontrabile nell'impiego degli immobili ad uffici e centri di consistenti dimensioni, destinati a svolgere funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti articolati;
 - i) **turistica e ricettiva**, in cui rientrano l'attività alberghiera e quella di ristorazione;
 - j) **sportiva e per l'impiego del tempo libero**, in cui rientrano le attività di spettacolo e ricreative;
 - k) **agricola produttiva**;
 - l) **residenziale agricola**;
 - m) *extra agricola*.

art. 8 . Tipi di intervento.

1. Gli interventi necessari alla manutenzione, recupero e rinnovo del patrimonio edilizio esistente, nonché quelli volti a completarlo e ad ampliarlo, sono classificati ai sensi dell'art. 13, 2° comma, della L.U.R.
2. Ai sensi del 3° comma dello stesso art. 13 sono di seguito riportate le definizioni di ciascun tipo di intervento.
3. **Manutenzione Ordinaria :**
 - 3.1 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 o all'organismo edilizio.
 - 3.2 La manutenzione ordinaria è volta a mantenere gli elementi ed i caratteri originali degli edifici, propri dell'epoca di costruzione, ovvero i più significativi fra quelli consolidati.
 - 3.3 Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture, delle partizioni interne, o determini ampliamenti o mutamenti morfologici dell'organismo edilizio.
 - 3.4 Sono da considerare "manutenzione ordinaria" le opere del tipo :
 - a) riparazione, rinnovo e sostituzione parziale delle finiture degli edifici, purché ne siano conservati i caratteri originali; tra questi: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, degli intonaci e dei rivestimenti; riparazioni e sostituzioni di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.
 - b) riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto.
 - c) rinnovo di finiture interne quali: tinteggiature, intonaci, rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi, (nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) è tassativo il rispetto dei caratteri originali, propri dell'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.
 - d) riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.
 - e) riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti tecnologici e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazioni o realizzazioni di volumi tecnici.
 - 3.5 Nota procedurale :

Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesta concessione né autorizzazione, ad eccezione degli specifici provvedimenti per gli immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria sugli edifici compresi nelle aree normative A1 e A2 è necessaria una preventiva formale comunicazione di inizio lavori al Sindaco accompagnata da una completa descrizione dei lavori in progetto.

4. **Manutenzione Straordinaria :**

- 4.1 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.
- 4.2 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 originale dell'edificio, né mutamento delle destinazioni d'uso.
- 4.3 Non fanno parte della manutenzione straordinaria sia gli interventi che attuano frazionamenti o aggregazioni di unità immobiliari, che quelli che producono alterazioni dei prospetti come, ad esempio, la realizzazione, la modifica o l'eliminazione di aperture.
- 4.4 Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità della sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari, propri dell'epoca di costruzione.
- 4.5 Rientrano nell'intervento di "manutenzione straordinaria" le opere del tipo:
- a) rifacimento delle finiture esterne : intonaci, rivestimenti e tinteggiature; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.
 - b) consolidamento, rinnovo e sostituzione parziale di elementi strutturali, ovvero di murature perimetrali, limitatamente alle parti degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
 - c) realizzazione o eliminazione di aperture interne non preordinate all'aggregazione di distinte unità immobiliari.
 - d) modificazioni alle tramezzature interne delle unità immobiliari per l'inserimento o l'integrazione di servizi igienico-sanitari. Non sono invece ammesse modifiche che comportino il semplice spostamento di cucine e bagni, o che vadano ad interessare parti comuni, o che siano funzionali al frazionamento o all'aggregazione di unità immobiliari.
 - e) formazione di intercapedini interrato.
 - f) realizzazione di volumi tecnici per installazione di impianti tecnologici.

ci, anche con additamenti esterni ove non realizzabili all'interno o in locali interrati.

- g) chiusura con vetrate di piani pilotis, purché di uso comune.
- h) formazione di percorsi pedonali nelle aree esterne di pertinenza.
- i) rifacimento del tetto senza modifiche né alle quote d'imposta e di colmo, né dei materiali e delle tipologie sia del manto di copertura che del sistema strutturale.
- j) realizzazione di elementi pertinenziali di edifici esistenti ai sensi dell'art. 7a L. 94/82 quali scalette o rampe esterne, attrezzature decorative o di arredo, pergolati, pompeiane, pensiline, per il riparo di aperture.
- k) modifica, rinnovo, integrazione, installazione di impianti tecnologici.
- l) per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriali, artigianali, agricoli e commerciali), sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti ai mutamenti del ciclo produttivo e all'installazione degli impianti tecnologici necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni. I volumi tecnici relativi all'installazione e all'integrazione degli impianti tecnologici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno dell'edificio nel rispetto del rapporto di copertura (R.C.).

5. **Restauro e Risanamento conservativo :**

- 5.1 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, anche parzialmente o totalmente nuovi, con essi compatibili.
- 5.2 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.
- 5.3 Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono volti alla conservazione e alla rivalorizzazione degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero all'adeguamento funzionale compatibilmente con i caratteri propri degli organismi edilizi. Tali interventi sono specificamente riservati al patrimonio storico, artistico ed architettonico, così come individuato dal P.R.G.C. nelle aree normative A1, A2, e A3, nonché sui beni vincolati ai sensi delle leggi 1089/39, e 1497/39.
- 5.4 Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche al cambio di destinazione d'uso, purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali, dell'organismo edilizio, oltre che con le destinazioni previste e ammesse dal

P.R.G.C. per la relativa area normativa. Il cambio di destinazione d'uso è quindi soggetto alla puntuale verifica del rispetto degli standard tecnico-funzionali. (Altezze interne, illuminazione e ventilazione naturale, ecc.).

- 5.5 Con riferimento alla classificazione delle parti componenti gli immobili interni alla Zona Normativa A, di seguito vengono analiticamente definiti gli interventi di restauro conservativo e di risanamento conservativo.

6. **Restauro conservativo :**

- 6.1 Gli interventi diretti a conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale e ornamentale storicamente consolidata; ad eliminare le aggiunte e le superfetazioni incongrue in rapporto alla predetta caratterizzazione storicamente consolidata; a reintegrare gli elementi architettonici e decorativi, mancanti o deteriorati in modo non recuperabile; ad adattare l'edificio alle esigenze di usi attuali riconosciuti dal Piano e dagli organismi di controllo come compatibili, senza alterare la caratterizzazione storica dell'edificio.

- 6.2 Rientrano nell'intervento di "restauro conservativo" le seguenti opere :

6.2.1 Esterno degli edifici su spazi pubblici :

- a) restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari con eliminazione delle superfetazioni deturpanti. Non è ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo. Qualora si renda necessaria la sostituzione o il rifacimento di finiture ed elementi costitutivi perché degradati e non più recuperabili, si deve intervenire con l'impiego di materiali e tecniche originarie o ad esse affini. I nuovi elementi devono essere del tutto identici a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari.
- b) reintegrazione di parti e finiture mancanti, asportazione di elementi aggiunti e incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio. Gli elementi e le parti reintegrate o sostituite devono essere di disegno e materiale uguale o coerente con quelli originari.
- c) ripristino e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con tecniche e materiali coerenti con quelli esistenti o originari.
- d) sostituzione di serramenti esistenti, qualora non più recuperabili, con altri in tutto uguali (forma, colore, materiale e disegno) a quelli sostituiti o a quelli originari.
- e) ripristino di aperture originarie occultate, eliminazione delle aperture aggiunte se non conformi alla caratterizzazione storica dell'edificio.
- f) rifacimento di parti di murature esterne degradate e non recuperabili con interventi di consolidamento, mantenendo la conformazione, i materiali, e le tecniche originarie.
- g) riparazione e sostituzione dell'orditura del tetto e del manto di copertura, con il mantenimento della sagoma, delle pendenze origina-

li, della quota di imposta e di colmo della copertura. Devono essere conservate le originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio. I nuovi elementi di copertura devono essere dello stesso materiale, devono avere la stessa conformazione e aspetto di quelli sostituiti o di quelli originari dell'edificio. I nuovi camini o elementi per sfiati e aerazioni devono essere di disegno coerente con la caratterizzazione storica dell'edificio.

- h) integrazione delle sequenze di abbaini esistenti o ricostruzione di nuovi abbaini qualora se ne dimostri la preesistenza nel disegno originario dell'edificio. I nuovi abbaini dovranno essere realizzati con medesimo disegno e materiale di quelli esistenti od originari. Non è ammessa l'apertura di lucernari.
- i) eliminazione delle sequenze di abbaini qualora non coerenti con la caratterizzazione storica dell'edificio e sostituzione degli abbaini aggiunti con carattere incongruo con altri di disegno e materiali adeguati.

6.2.2

Sistema distributivo :

- a) riparazione, rinforzo statico o sostituzione di elementi e di parti degradate, con tecniche e materiali congruenti alla caratterizzazione storica dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni delle pendenze delle scale e delle quote di imposta.
- b) asportazione di elementi aggiunti incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio.
- c) reintegrazione di finiture e parti mancanti o degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi e parti degradate che non sono più recuperabili. Gli elementi e le parti reintegrate o sostituite devono essere di disegno e materiale uguale o coerente con quelli esistenti o originari. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- d) reintegrazione e "riapertura" delle parti distributive comuni di pregio occultate da tamponamenti, tramezzature, soffittature, sopralcature (androni, porticati, logge, gallerie). Ripristino e valorizzazione dei collegamenti e dei percorsi originari verticali e orizzontali.
- e) inserimento di un nuovo ascensore all'interno dei corpi di fabbrica al di fuori degli spazi di scala e di androne. Tale inserimento non deve alterare elementi o ambienti architettonici di pregio.
- f) non è ammessa la modifica dell'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

6.2.3

Fronti interni, cortili e giardini :

- a) restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari con l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo. Qualora si renda necessaria la sostituzione o il rifacimento di finiture o elementi costitutivi del

fronte interno dell'edificio si deve intervenire con l'impiego di tecniche e materiali originari o ad essi affini. I nuovi elementi dovranno essere del tutto identici a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari.

- b) reintegrazione di parti e finiture mancanti, asportazione di elementi aggiunti incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio. Gli elementi e le parti reintegrate o sostituite devono essere di disegno e materiale uguali o coerenti con quelli originari.
- c) ripristino e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con tecniche e materiali coerenti con quelli esistenti o originari.
- d) sostituzione dei serramenti esistenti qualora non più recuperabili, con altri in tutto uguali (forma, colore, materiale e disegno) a quelli originari o a quelli sostituiti se congruenti.
- e) ripristino di aperture originarie occultate, eliminazione di aperture se non conformi alla caratterizzazione storica dell'edificio, riapertura di logge, gallerie e porticati come da disegno originario dell'edificio.
- f) rifacimento di parti di murature esterne degradate e non recuperabili con interventi di consolidamento, mantenendo la conformazione e la caratterizzazione del disegno originale e la caratterizzazione costitutiva dei materiali.
- g) riparazione e sostituzione parziale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e del manto di copertura relativamente alle maniche interne (le coperture di edifici con affaccio su spazio pubblico sono regolate alla voce "Esterno degli edifici"), con il mantenimento della sagoma, delle pendenze, delle quote di imposta e di colmo. Devono essere conservate le originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio.
- h) i nuovi elementi di copertura devono essere dello stesso materiale, devono avere la stessa conformazione e aspetto di quelli sostituiti o di quelli originari. I nuovi camini o elementi per sfiati e aera-zione devono avere disegno coerente con la caratterizzazione storica dell'ambiente.
- i) integrazione delle sequenze di abbaini qualora se ne dimostri la preesistenza nel disegno originario dell'edificio. I nuovi abbaini devono essere realizzati in modo congruente con i caratteri architettonici originari. Non è ammessa l'apertura di lucernari.
- j) la realizzazione di autorimesse interrato, purché: i sistemi d'accesso (rampe, piattaforme, elevatrici, ecc.) vengano risolti all'interno dei corpi di fabbrica; le pavimentazioni e le aiuole vengano reintegrate o rifatte con particolare attenzione alla ricomposizione del disegno dei chiusini, dei marciapiedi interni e delle "rotaie" confluenti negli assi e nei nodi del sistema distributivo principale dell'edificio.
- k) rifacimento delle pavimentazioni con uso esclusivo di tecniche e di materiali tradizionali: "lastricati" di gneiss, "selciati" di ciottoli,

cubettature in graniti e porfidi, ecc.. Non sono ammesse pavimentazioni in materiali bituminosi o cementizi.

- l) eliminazione di superfetazioni quali tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie e bassi fabbricati incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e dell'ambiente.

6.2.4

Interno dei piani principali e secondari :

- a) restauro e ripristino di elementi e parti con particolare attenzione per quelle caratterizzate dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi, ecc..
- b) reintegrazione di elementi e parti mancanti, reintegrazione in corrispondenza degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi e parti degradate con tecniche e materiali uguali o coerenti a quelli esistenti o originari. Devono comunque essere recuperate le parti degradate di interesse architettonico e decorativo con interventi di riparazione e consolidamento ovunque possibile, procedendo alla sostituzione di elementi soltanto se non più recuperabili con altri di forma, disegno e materiale uguali agli esistenti o a quelli originari.
- c) tinteggiatura e pittura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (come intonaci normali, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.). Tali ricoloriture devono essere consone alla caratterizzazione cromatica originaria o a quella storicamente consolidata dell'ambiente e dell'edificio nel suo complesso.
- d) demolizione e realizzazione di tramezzi, apertura e chiusura di porte nei muri portanti per l'eventuale creazione di servizi igienici, per modifiche distributive in ambienti privi di pregio, nonché per l'articolazione in unità immobiliari senza alterare elementi decorativi e architettonici di pregio. In particolare dovrà essere salvaguardata l'originaria sequenza degli ambienti di rappresentanza ai "piani principali" senza modificarne l'impianto distributivo. Non è comunque consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo.
- e) installazione, riparazione ed adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'edificio. A tal fine gli elementi vanno occultati all'interno e vanno collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio e delle sue parti connotanti.
- f) consolidamento statico degli elementi strutturali. Quando questo non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni delle quote degli orizzontamenti.
- g) è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

- h) rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e le finiture originali. In corrispondenza di tali opere di consolidamento sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (tolleranza +/- 15 cm).

7. Risanamento conservativo :

7.1 Gli interventi finalizzati al recupero statico, igienico e funzionale degli edifici per destinazioni ammesse dagli strumenti urbanistici nel rispetto del disegno esterno, delle strutture e dei caratteri propri dell'edificio, dell'ambiente e del tessuto edilizio circostante.

7.2 Rientrano nell'intervento di "risanamento conservativo" le seguenti opere:

7.2.1 Esterno dell'edificio su spazi pubblici :

- a) rifacimento di parti di murature esterne degradate e non recuperabili mantenendo il posizionamento e la conformazione del disegno originario, utilizzando materiali e tecniche congruenti e salvaguardando gli elementi di pregio.
- b) modeste modifiche alle facciate per adeguare aperture alle necessità minime di illuminazione e ventilazione dei locali anche con la realizzazione di nuove aperture esterne nel rispetto della geometria e dei rapporti tipologici formali originari; al piano terreno è possibile realizzare nuove aperture, purché contenute nei fili geometrici offerti dal disegno architettonico dell'edificio.
- c) ampliamenti alle aperture del piano terreno, ove si tratti di tratti di attività commerciali, per la realizzazione di vetrine nel rispetto dei caratteri formali dell'edificio sino al raggiungimento di luci massime di due metri.
- d) ampliamenti alle aperture ai piani seminterrati o interrati anche per la realizzazione di nuove autorimesse di pertinenza all'edificio stesso, con luci massime di cm 220.
- e) incremento dell'altezza della facciata in funzione del raggiungimento dell'altezza di cm 270 dei locali interni, nonché per l'adeguamento dell'altezza del fabbricato alle prescrizioni di Piano.
- f) sostituzione degli elementi costitutivi dei prospetti con impiego di tecniche e materiali congruenti rivolti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e della salvaguardia degli elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- g) integrazione delle sequenze di abbaini esistenti o creazione di nuovi abbaini qualora se ne dimostri la congruenza con il carattere architettonico dell'edificio e dell'ambiente.
- h) sostituzione di abbaini aggiunti con caratteri incongrui con altri di disegno coerente ai caratteri dell'edificio.
- i) è ammessa l'apertura di lucernari, qualora congruenti con il caratte-

re architettonico dell'edificio e dell'ambiente e non in contrasto con le norme di zona.

7.2.2

Sistema distributivo :

- a) eliminazione o sostituzione delle scale prive di elementi di pregio. Nella creazione di nuovi vani scala devono essere adottate tecniche costruttive, materiali e elementi di forma e disegno coerenti con i caratteri dell'edificio.
- b) integrazione del sistema distributivo caratterizzante l'organismo edilizio con nuove scale e nuovi ascensori. Tali scale ed ascensori devono essere collocati all'interno di corpi di fabbrica, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio. Nella creazione dei nuovi vani scala devono essere adottate tecniche costruttive, materiali ed elementi di forma e disegno coerente ed armonico con i caratteri dell'edificio.

7.2.3

Fronti interni, cortili e giardini :

- a) rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili mantenendo la conformazione e la caratterizzazione del disegno originale, la caratterizzazione costitutiva dei materiali e salvaguardando elementi di pregio.
- b) sostituzione delle finiture e degli elementi costitutivi del fronte con impiego di tecniche e materiali congruenti rivolti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e della salvaguardia degli elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- c) modeste modifiche alle facciate per adeguare aperture alle necessità minime di illuminazione e ventilazione dei locali anche con la realizzazione di nuove aperture esterne nel rispetto della geometria e dei rapporti tipologici formali originari; al piano terreno è possibile realizzare nuove aperture, purché contenute nei fili geometrici offerti dal disegno architettonico dell'edificio.
- d) ampliamenti alle aperture del piano terreno, ove si tratti di tratti di attività commerciali, per la realizzazione di vetrine nel rispetto dei caratteri formali dell'edificio sino al raggiungimento di luci massime di due metri.
- e) ampliamenti alle aperture ai piani seminterrati o interrati anche per la realizzazione di nuove autorimesse di pertinenza all'edificio stesso, con luci massime di cm 220.
- f) incremento dell'altezza della facciata in funzione del raggiungimento dell'altezza di cm 270 dei locali interni, nonché per l'adeguamento dell'altezza del fabbricato alle prescrizioni di Piano.
- g) la realizzazione di autorimesse ai piani interrati o seminterrati ovvero interrate, purché le pavimentazioni e le aiuole vengano reintegrate o rifatte in modo armonico con la caratterizzazione storica del cortile o del giardino.

- h) modeste modifiche dei prospetti su cortile o giardino al fine di realizzare, a piano terreno, nuove aperture, purché contenute nei fili geometrici offerti dal disegno architettonico dell'edificio e congruenti con tale disegno.
- i) modifiche dei prospetti su cortile come aperture di finestre originarie occultate, apertura di porte finestre al posto di finestre e viceversa per mutate esigenze distributive interne, aggiunta di logge, balconi, nonché di impianti di ascensori che non sia possibile realizzare all'interno.
- j) reintegrazione e ripristino delle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.
- k) integrazione delle sequenze di abbaini esistenti o creazione di nuovi abbaini in modo armonico con il carattere architettonico dell'edificio e dell'ambiente.
- l) demolizione di abbaini con caratteri incongrui e successivo rifacimento con altri di disegno coerente ai caratteri dell'edificio e dell'ambiente.
- m) realizzazione di lucernari limitatamente alle necessità di aerazione e illuminazione dei servizi igienici.
- n) non sono ammesse alterazioni volumetriche e di sagoma dei tetti ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici, sempre che non interessino falde con affaccio su spazi pubblici, e che siano contenute nella sagoma del tetto.
- o) eliminazione di tettoie e bassi fabbricati recenti o incongrui rispetto ai caratteri dell'edificio e dell'ambiente.

7.2.4

Interno piani principali e secondari :

- a) demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, apertura e chiusura di porte anche nei muri portanti, per adeguare l'edificio a mutate esigenze d'uso o per aggregare o suddividere le unità immobiliari, purché non compromettano le tipologie, le strutture ed i caratteri storici dell'edificio.
- b) consolidamento statico degli elementi strutturali. Quando questo non è possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
- c) rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e le finiture originali. In corrispondenza di tali opere di consolidamento sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (tolleranza +/- 25 cm).
- d) ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate.
- e) demolizione-ricostruzione, per necessità statiche, degli orizzonta-

menti, quando questi non presentino elementi di pregio, e non siano recuperabili con opere di consolidamento. I nuovi orizzontamenti dovranno essere realizzati possibilmente con i materiali originari o preesistenti, nel rispetto dei caratteri storici e costruttivi dell'edificio e potranno essere ammesse lievi modifiche di quota (+/- 30cm) esclusivamente per le abitazioni al fine del raggiungimento dell'altezza minima interna stabilita dalle vigenti leggi.

- f) recupero dei sottotetti anche a fini abitativi, laddove questo non comporti interventi in contrasto con le precedenti prescrizioni e con le norme di zona.

8. **Ristrutturazione edilizia :**

- 8.1 Il presente Piano distingue due tipi di ristrutturazione edilizia, in funzione dell'entità degli interventi edilizi possibili.

8.2 **Ristrutturazione edilizia di tipo A :**

- 8.2.1 Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono dar luogo ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

- 8.2.2 Volta al riutilizzo e all'ammodernamento degli edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso, permette la modificazione dell'assetto planimetrico, l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari, nonché sistematiche trasformazioni dei fabbricati, salvaguardandone sempre e comunque i caratteri e gli elementi di pregio.

- 8.2.3 All'interno delle murature perimetrali dell'edificio tutto ciò che non possiede specifiche qualità artistiche, storiche, o anche solo documentarie (come soffitti decorati, soffitti a cassettoni, volte complesse, stucchi e decorazioni di pregio, ecc.) può essere modificato anche attraverso una totale demolizione e successiva ricostruzione ex novo, senza però modificare la quota dei solai e il posizionamento dei vani scala e degli ascensori. Quando però le altezze interne dei locali siano inferiori ai minimi di legge, ovvero al fine di eliminare barriere architettoniche, le quote dei solai potranno essere variate di più o meno trenta centimetri. Detti interventi potranno comportare modifiche alle quote di imposta del tetto non superiori a cinquanta centimetri esclusivamente laddove ciò non comporti la demolizione o la riduzione di cornicioni o finiture di qualche pregio.

- 8.2.4 Per quanto riguarda la sagoma esterna ed i prospetti, si possono apportare parziali modifiche che non devono essere realizzate a danno del valore estetico, storico o documentario dell'edificio o dell'ambiente in cui l'edificio si inserisce. In particolare, all'interno delle Zone Normative A (Centro Storico) ed E (aree agricole), il disegno architettonico

delle facciate dovrà riprendere caratteri, elementi e proporzioni compositive tipiche della tradizione locale, adottare materiali, finiture e coloriture altrettanto confacenti.

- 8.2.5 Le demolizioni, ove ammesse, devono essere giustificate da una situazione di forte degrado delle strutture in essere e dalla pratica impossibilità di procedere ad un loro efficace recupero, e possono interessare porzioni limitate dell'edificio.
- 8.2.6 Gli interventi relativi ad edifici ricadenti all'interno delle Zone Normative A (Centro Storico) ed E (aree agricole), non possono comportare l'impovertimento dell'apparato decorativo, né l'eliminazione o la riduzione di preesistenti elementi di pregio (cornicioni, pilastri, lesene, comignoli, portoni in legno lavorato, androni e portali d'ingresso, ecc.).
- 8.2.7 Attraverso gli interventi di ristrutturazione di tipo A, ove previsto dalle norme di Zona e nei limiti ivi fissati, si possono :
- a) inserire, sostituire, integrare le attrezzature e gli impianti tecnologici per il miglioramento igienico funzionale, per il superamento delle barriere architettoniche o per la sicurezza antincendio, anche con nuovi volumi tecnici interni al corpo di fabbrica.
 - b) ampliare una tantum le S.L.S. delle abitazioni sino ad un massimo del 20%, non cumulabile ad altre possibilità di ampliamento, esclusivamente per l'inserimento o il miglioramento dei servizi igienici. Un minimo di 25 mq per unità abitativa sarà ammissibile anche in superamento della percentuale anzidetta.
 - c) recuperare all'uso residenziale volumi ex agricoli aggregati od aggregabili con il medesimo intervento ad edifici residenziali, conservandone i caratteri propri, cosicché, ove possibile, restino leggibili le strutture originarie.
 - d) recuperare a fini residenziali i volumi di sottotetto quando siano raggiungibili i requisiti igienico-sanitari previsti dalla vigente normativa senza modificare le quote d'imposta e di colmo.
 - e) demolire o recuperare volumi edilizi pertinenziali, mantenendone il carattere di pertinenza ai sensi dell'art. 817 del C.C.; tali interventi non costituiscono aumento di S.L.S., né di Volume. La demolizione potrà essere attuata laddove non siano presenti qualità architettoniche od elementi decorativi di pregio e laddove non costituiscano fili edificatori.

Ristrutturazione edilizia di tipo B :

- 8.3.1 Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono dar luogo ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- 8.3.2 Volta al riutilizzo e all'ammodernamento degli edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso, permette la modificazione dell'assetto planimetrico, l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari, nonché profonde e sistematiche trasformazioni dei fabbricati, salvaguardandone sempre e comunque i caratteri e gli elementi di pregio.
- 8.3.3 All'interno delle murature perimetrali dell'edificio tutto ciò che non possiede specifiche qualità artistiche, storiche, o anche solo documentarie (come soffitti decorati, soffitti a cassettoni, volte complesse, stucchi e decorazioni di pregio, ecc.) può essere modificato anche attraverso una totale demolizione e successiva ricostruzione ex novo, anche con variazioni della quota di imposta dei solai, delle altezze interne, del posizionamento dei vani scala e degli ascensori.
- 8.3.4 Per quanto riguarda la sagoma esterna ed i prospetti, si possono apportare sostanziali modifiche che non devono essere realizzate a danno del valore estetico, storico-documentario dell'edificio o dell'ambiente in cui l'edificio si inserisce. In particolare, all'interno delle Zone Normative A (Centro Storico) ed E (aree agricole), il disegno architettonico delle facciate dovrà riprendere caratteri, elementi e proporzioni compositive tipiche della tradizione locale, adottare materiali, finiture e coloriture altrettanto confacenti.
- 8.3.5 La ristrutturazione edilizia di tipo B consente di operare la demolizione parziale dell'edificio e la sua ricostruzione fedele nel posizionamento e nelle geometrie volumetriche. Gli interventi che comportano la demolizione totale del volume geometrico dell'edificio si configurano come interventi di demolizione-ricostruzione.
- 8.3.6 Gli interventi relativi ad edifici ricadenti in Zona Normativa A (Centro Storico) ed E (aree agricole), non possono comportare l'impoverimento dell'apparato decorativo, né l'eliminazione o la riduzione di preesistenti elementi di pregio (cornicioni, pilastri, lesene, comignoli, portoni in legno lavorato, androni e portali d'ingresso, ecc.) .
- 8.3.7 Attraverso gli interventi di ristrutturazione di tipo B, ove non espressamente inibito dalle norme di Zona e nei limiti ivi fissati, si possono :
- a) inserire, sostituire, integrare le attrezzature e gli impianti tecnologici per il miglioramento igienico funzionale, per il superamento delle barriere architettoniche o per la sicurezza antincendio, anche con nuovi volumi esterni al corpo di fabbrica: tali nuovi volumi non potranno essere realizzati su facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico e non potranno comportare aumenti di S.L.S..

- b) ampliare una tantum le S.L.S. delle abitazioni sino ad un massimo del 20%, non cumulabile ad altre possibilità di ampliamento, esclusivamente per l'inserimento o il miglioramento dei servizi igienici. Un minimo di 25 mq per unità abitativa sarà ammissibile anche in superamento della percentuale anzidetta.
- c) recuperare all'uso residenziale volumi ex agricoli aggregati od aggregabili con il medesimo intervento ad edifici residenziali, conservandone i caratteri propri, cosicché, ove possibile, restino leggibili le strutture originarie.
- d) recuperare a fini residenziali i volumi di sottotetto, quando siano raggiungibili i requisiti igienico-sanitari previsti dalla vigente normativa, anche con modifiche delle quote d'imposta e di colmo non superiori a 50 cm, cumulabili con gli incrementi di cui alla seguente lettera e).
- e) aumentare le altezze degli edifici, entro un massimo di cm 100, al fine di adeguare le altezze interne ai minimi fissati da Leggi o Regolamenti, ovvero per l'eliminazione delle barriere architettoniche o per la sicurezza antincendio. Al solo scopo di adeguamento estetico-architettonico e/o funzionale di edifici destinati o da destinarsi esclusivamente e integralmente a edificio pubblico, servizio pubblico, esercizio pubblico e con esclusione di qualsiasi incremento della S.L.S. e della S.U.A.preesistenti, a parziale deroga di quanto sopra possono essere autorizzati, indipendentemente dai limiti di zona, allineamenti di gronda tra le varie parti costituenti l'edificio che richiedano un incremento di altezza non superiore a cm 200 della parte a quota inferiore.
- f) demolire, recuperare, ovvero demolire e ricostruire volumi edilizi pertinenziali, mantenendone il carattere di pertinenza ai sensi dell'art. 817 del C.C.; tali interventi non costituiscono aumento di S.L.S., né di Volume, laddove non superino i valori preesistenti. La demolizione potrà essere attuata laddove non siano presenti qualità architettoniche od elementi decorativi di pregio. La ricostruzione dovrà essere attuata nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi specifici di Zona, nell'osservanza delle distanze da edifici, confini di proprietà e strade, nonché nei limiti dell'attività edificatoria di cui al successivo art. 10.

9. **Demolizione :**

- 9.1 Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualora non siano preordinati alla ricostruzione o alla costruzione di nuove opere o fabbricati.
- 9.2 L'intervento di demolizione ha carattere autonomo, ovvero si realizza al di fuori di altri interventi complessi quali la ristrutturazione, il restauro, il risanamento conservativo e la manutenzione e riveste carattere di ecce-

zionalità, per cui la sua applicazione, anche laddove prevista dalla presente normativa, deve essere giustificata da motivazioni che non ammettono alternative a detto intervento edilizio.

9.3 In generale l'intervento di demolizione riguarda edifici privi di pregio storico ambientale ed è volto a realizzare un migliore assetto urbanistico, anche sotto il profilo della salubrità ambientale delle aree edificate.

9.4 Non possono essere attuati interventi di demolizione sul patrimonio storico artistico ed in particolare sugli immobili vincolati dalle Leggi 1089/39 e 1497/39.

10. **Demolizione-Ricostruzione :**

10.1 Gli interventi che prevedono la demolizione di edifici oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia, preordinati ad una contestuale o successiva riedificazione.

10.2 Configura quindi un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che sarà valutato in modo unitario e, pertanto, sarà subordinato al rilascio di un'unica concessione.

10.3 L'intervento dovrà essere condotto nel rispetto di indici, parametri e disposizioni specificamente dettati per ciascuna Zona Normativa dalle presenti N. T. d'A., ovvero dagli Strumenti Esecutivi competenti e dalle restanti normative in materia.

10.4 Devono essere condotti con l'osservanza del D.M. 11/03/88 e s.m.i, e delle prescrizioni dettate dalle indagini e dagli studi geologico-tecnici costituenti parte integrante delle presenti N. T. d'A.

11. **Completamento-nuova costruzione :**

11.1 Gli interventi edilizi preordinati alla realizzazione di nuovi edifici o nuovi manufatti, anche su aree edificate, da eseguirsi sia fuori terra che interrati.

11.2 Costituiscono interventi di Nuova Costruzione anche la Ricostruzione di edifici demoliti o crollati.

11.3 Devono essere condotti nel rigoroso rispetto delle specifiche prescrizioni dell'Area Normativa in cui si collocano, degli Strumenti Esecutivi competenti e di tutte le norme tecnico-funzionali e del Regolamento Edilizio e di Igiene.

11.4 Devono essere condotti con l'osservanza del D.M. 11/03/88 e s.m.i, e delle prescrizioni dettate dalle indagini e dagli studi geologico-tecnici costituenti parte integrante delle presenti N. T. d'A.

12. **Ampliamento :**

- 12.1 Sono interventi di ampliamento quelli che realizzano aumenti di volume e di S.L.S. mediante l'estensione in senso orizzontale di edifici, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma di questi.
- 12.2 L'ampliamento deve essere eseguito nel rispetto dei parametri, degli indici e delle prescrizioni specificamente definite per ciascuna Area Normativa dalle presenti N. T. d'A., ovvero dagli Strumenti Esecutivi competenti e dalle restanti normative in materia.
- 12.3 Devono essere condotti con l'osservanza del D.M. 11/03/88 e s.m.i, e delle prescrizioni dettate dalle indagini e dagli studi geologico-tecnici costituenti parte integrante delle presenti N. T. d'A.
- 12.4 Non costituiscono ampliamento:
- a) gli interventi preordinati esclusivamente all'inserimento o al miglioramento dei servizi delle abitazioni, contenuti entro un massimo del 20% di S.L.S. preesistente, con un minimo di 25 mq per abitazione consentito anche in superamento dell'anzidetta percentuale;
 - b) gli interventi di recupero a fini residenziali di sottotetti, che comportano modeste variazioni delle quote d'imposta e di colmo, realizzati all'interno dell'intervento di ristrutturazione edilizia.
 - c) il recupero a fini residenziali di volumi ex agricoli realizzati all'interno dell'intervento di ristrutturazione edilizia.
13. **Soprelevazione :**
- 13.1 Gli interventi di Soprelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.
- 13.2 La soprelevazione deve essere eseguita nel rispetto dei parametri, degli indici e delle prescrizioni specificamente definite per ciascuna Area Normativa dalle presenti N. T. d'A., ovvero dagli Strumenti Esecutivi competenti e dalle restanti normative in materia.
- 13.3 Non costituiscono soprelevazione:
- a) gli interventi che comportano aumenti dell'altezza dell'edificio strettamente necessari all'adeguamento delle altezze interne ai minimi di legge o di regolamento igienico edilizio, realizzati all'interno dell'intervento di ristrutturazione edilizia;
 - b) gli interventi di recupero a fini residenziali di sottotetti, che comportano modeste variazioni delle quote d'imposta e di colmo, realizzati all'interno dell'intervento di ristrutturazione edilizia.

14. **Ristrutturazione urbanistica :**

- 14.1 Gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi. Tali interventi possono prevedere la modificazione del disegno dei lotti, degli

isolati e della rete stradale.

15. **Nuovo impianto :**

- 15.1 Gli interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate, disciplinati da specifici parametri urbanistici ed edilizi.
- 15.2 Gli interventi di nuovo impianto devono essere condotti nel rigoroso rispetto delle specifiche prescrizioni normative dell'area in cui si collocano (parametri urbanistici ed edilizi, ecc.), di tutte le norme fissate dagli specifici strumenti urbanistici esecutivi e dal Regolamento Edilizio e di Igiene.
- 15.3 Devono essere condotti con l'osservanza del D.M. 11/03/88 e s.m.i, e delle prescrizioni dettate dalle indagini e dagli studi geologico-tecnici costituenti parte integrante delle presenti N. T. d'A.

16. **Opere interne :**

- 16.1 Gli interventi realizzati all'interno degli edifici che non comportino modifiche alla sagoma della costruzione o ai prospetti né aumento delle S.L.S. o variazione del numero delle unità immobiliari; non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari; non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino le originarie caratteristiche costruttive e decorative.
- 16.2 Non sono da considerare opere interne interventi complessi che modifichino radicalmente la distribuzione interna con spostamenti dei vani scala o dei vani ascensore ovvero degli ingressi principali al fabbricato.

art. 9 . Destinazioni d'uso proprie ed ammesse nelle diverse zone ed aree normative.

1. Il P.R.G.C. prevede le seguenti tre destinazioni d'uso proprie (cioè prescritte per singole zone ed aree normative):
 - a) residenziale;
 - b) produttiva industriale e artigianale, commerciale e di terziario ;
 - c) produttiva agricola.

2. Zone normative A, B e C :

- 2.1 La "residenza" costituisce destinazione d'uso propria delle zone normative A, B e C. In dette zone normative, oltre la specifica destinazione residenziale e le attività ed utilizzazioni a questa strettamente connesse, ivi compresi i servizi sociali, è ammesso insediare:
 - a) residenze comunitarie e speciali, case albergo, alberghi e attrezzature di ristoro;
 - b) attività di commercio al dettaglio fino alla concorrenza massima di 1.500 mq di Superficie di Vendita S.V. Nella Zona Normativa A le attività di commercio all'ingrosso sono limitate ad una S.L.S. complessiva pari a mq 500.
 - c) uffici pubblici e privati, attività del credito e delle assicurazioni, attività professionali e similari;
 - d) pubblici esercizi, attrezzature ricreative e per il tempo libero;
 - e) autorimesse e relative officine (S.L.S. massima destinata alla lavorazione mq 100 e all'esposizione mq 300);
 - f) attività di artigianato di servizio e di deposito di materiali (con esclusione del deposito di materiali infiammabili, esplosivi, o che possano comunque dar luogo a situazioni antigieniche o di pericolo) fino alla concorrenza massima di 700 mq di S.L.S.;
 - g) laboratori artigianali di produzione o locali destinati ad attività artigianali in genere, che non presentino caratteri di nocività e molestia; in particolare non diano luogo ad effluvi gassosi o a scarichi liquidi maleodoranti e/o inquinanti, a rumori a carattere continuativo di intensità superiore a 60 dB/A misurati al confine dell'area di pertinenza, e che non comportino il deposito o la lavorazione di materiali infiammabili, esplosivi, o che possano comunque dar luogo a situazioni antigieniche o di pericolo ; tali attività potranno avere S.L.S. (compresi eventuali locali di deposito, servizi ed uffici) minore o uguale a 1000 mq , mentre la quota parte di S.L.S. destinata alla lavorazione non potrà in ogni caso superare i 700 mq .

3. È consentito inoltre il mantenimento delle seguenti destinazioni già insediate:

- 3.1 le attività commerciali, di deposito ed artigianali di cui ai precedenti punti f) e g), a condizione che vengano rimosse eventuali cause di nocività e molestia; in tal caso, in tutte le zone normative A, B e C, dette attività potranno essere ampliate, nel rispetto degli indici parametrici della zona cui appartengono, fino alla concorrenza dei limiti massimi di S.L.S. stabiliti al precedente comma;
- 3.2 le attività produttive agricole a condizione che vengano rimossi o trasformati eventuali impianti che possano determinare condizioni ambientali antigieniche ed insalubri e, limitatamente alla zona normativa B, con possibilità di aumento delle S.L.S. nel rispetto degli specifici indici parametrici dell'area normativa stessa.
4. Nuovi insediamenti aventi le destinazioni d'uso di cui ai punti e), g) non sono consentiti nella Zona Normativa A.
5. Zona Normativa D :
- 5.1 Lo svolgimento di attività industriali ed artigianali, di produzione e di servizio, di attività di commercio e terziario, costituisce destinazione propria della Zona Normativa D. In detta Zona Normativa, oltre all'insediamento di edifici, impianti ed attrezzature strettamente connesse alle attività suddette, ed oltre alla realizzazione di aree e di edifici per servizi, ex art. 21 della L.U.R., è ammesso insediare :
- a) abitazioni, per esigenze di custodia e assistenza e/o di residenza del titolare dell'attività, nei limiti stabiliti per ciascuna area normativa. In ogni caso la S.U.A. complessiva non può superare il 50% della S.L.S. destinata all'attività propria;
 - b) impianti, attrezzature, depositi connessi ad attività di commercializzazione all'ingrosso;
 - c) attività di commercio al dettaglio, nei limiti stabiliti per ciascuna area normativa;
 - d) pubblici esercizi connessi con le attività di cui alle precedenti lettere; attività del terziario quali uffici pubblici e privati, attività del credito e delle assicurazioni, attività professionali e similari, ecc.; attrezzature ricreative e per il tempo libero;
 - e) edifici ed impianti di qualunque entità connessi alle reti di distribuzione di servizi tecnologici di carattere pubblico o di pubblico interesse;
6. Zona Normativa E :
- 6.1 Lo svolgimento dell'attività produttiva agricola costituisce destinazione propria della Zona Normativa E. In detta categoria di aree, oltre la destinazione produttiva agricola e le attività ed utilizzazioni a questa

strettamente connesse, quali le residenze rurali, le strutture e le attrezzature funzionali alla conduzione dei fondi (rimesse per macchine agricole, ricoveri per animali, silos, serre, locali per la lavorazione, la trasformazione, la conservazione e la commercializzazione di prodotti zootecnici ed agricoli) e oltre alla realizzazione delle necessarie opere infrastrutturali, è ammesso insediare:

- a) locali di abitazione e relativi servizi, eccedenti il fabbisogno di residenza rurale, per lo svolgimento di attività agrituristica;
- b) edifici e manufatti per impianti tecnologici di modesta entità quali centraline telefoniche, cabine di trasformazione di energia elettrica, impianti di depurazione delle acque e quelli connessi alla distribuzione di altri servizi tecnologici a rete, aventi carattere pubblico o di pubblico interesse;
- c) abitazioni per la residenza stabile o temporanea (seconda casa), attività artigianale di commercio e di deposito, attrezzature ricettive, di ristoro, di svago e ricreative, utilizzazioni connesse con lo svolgimento delle attività turistiche: tutte le anzidette attività possono insediarsi esclusivamente attraverso il riutilizzo o il recupero di edifici esistenti.
- d) edifici e manufatti di modesta entità per la vendita dei prodotti agricoli ai sensi del Decreto Legislativo 228 del 18/05/2001, art.4.

6.2 Zona normativa E1 : aree agricole, libere e/o edificate a destinazione extra agricola in atto. Gli interventi devono essere volti a garantire funzionalità dell'immobile in relazione alla destinazione d'uso in atto, anche attraverso interventi di ampliamento nei limiti di cui all'art. 16bis.

art. 10. Limiti all'attività edificatoria.

1. Il P.R.G.C. subordina l'attuazione delle proprie previsioni al rispetto dei limiti che seguono :
 - 1.1 **Limiti di tutela storico-ambientale** : tendono a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, paesaggistiche, archeologiche, di particolare interesse ambientale; sono :
 - a) i vincoli di tutela delle cose di interesse artistico e storico (Legge 1089/39) ;
 - b) i vincoli di protezione delle bellezze naturali (Legge 1497/39) ;
 - c) i vincoli di interesse archeologico e paleontologico previsti dalla Legge 1089/39 e quelli previsti dal presente Piano ;
 - d) i vincoli di tutela delle zone di particolare interesse ambientale (Legge 08.08.1985 n. 431);
 - e) i vincoli di tutela in materia di aree protette (Parchi naturali, Riserve naturali, Aree attrezzate, Zone di parco, Zone di salvaguardia) di cui alla L.R. n. 12/1990 ed alle aree protette istituite ai sensi della pre-

detta legge.

- 1.2 **Limiti di tutela ecologica** : tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le preesistenze naturalistiche significative: sono :
- a) i vincoli idrogeologici e le zone boscate che secondo il Piano devono assolvere a funzione di salubrità ambientale e di difesa dei terreni (art. 30 della L.U.R.) ;
 - b) fasce di rispetto dalle sponde dei fiumi e dei torrenti (art. 29 della L.U.R.) ;
 - c) fasce cimiteriali (ex art. 27 della L.U.R. comma 5);
 - d) fasce di rispetto attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri o pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto (art. 27 della L.U.R., comma 7) ;
 - e) non ulteriore edificabilità o limiti di edificabilità condizionata relativi alle aree che, per caratteri geotecnici, non risultano idonee a nuovi insediamenti previsti dal Piano.
- 1.3 **Limiti di tutela funzionale** : tendono a garantire il coerente uso del suolo, nonché l'efficienza tecnica delle infrastrutture; sono :
- a) le fasce e le zone di rispetto dei nastri e degli incroci stradali e ferroviari (art. 27 della L.U.R. commi 1, 2, 3, e 4 e legislazione superiore vigente) ;
 - b) prescrizioni ex art. 28 della L.U.R. per accessi stradali e legislazione superiore vigente.
2. Gli interventi ricadenti in aree sottoposte a vincolo storico ambientale e idrogeologico, (di cui ai punti 1.1 e 1.2 del presente articolo), sono sottoposti alla preventiva approvazione delle autorità competenti, in base alla normativa vigente, alla tutela del vincolo stesso e del vigente P.R.G.C., fatta salva l'approvazione dell'Amministrazione comunale per quanto di competenza.
3. Per gli interventi che vadano ad intaccare il sottosuolo, ricadenti in aree che il Piano sottopone a vincolo paleontologico e archeologico, è obbligatorio da parte del privato la comunicazione almeno 60 gg. prima dell'inizio dei lavori alla Soprintendenza Archeologica del Piemonte.

art. 11 . Zone e Aree Normative : classificazioni e prescrizioni.

1. L'intero territorio comunale è suddiviso in zone normative, che a loro volta si suddividono in aree normative, distintamente individuate nella cartografia del P.R.G.C..
2. Le zone normative sono aree omogenee individuate dal Piano in relazione alle destinazioni d'uso in atto o previste, ai caratteri morfologici degli insediamenti, all'epoca di impianto e al valore storico-architettonico del patrimonio edilizio esistente.
3. Il P.R.G.C. definisce per ogni zona e per ogni area normativa le destinazioni d'uso proprie ed ammesse, nonché i parametri urbanistici ed edilizi di trasformazione.
4. **Zona Normativa A, Centro Storico** : suddivisa nelle aree normative A1, A2, A3, A4, A5, A6 e A7.
5. **Zona Normativa B, Centro Abitato esterno al Centro Storico**: suddivisa nelle aree normative B1, B2 e B3.
6. **Zona Normativa C, Aree Urbane di Completamento**: suddivisa nelle aree normative C1, C2, C3 e C4.
7. **Zona Normativa D, aree destinate alle attività produttive, commerciali e di terziario**: suddivisa nelle aree normative D1, D2, D3 e D4.
8. **Zona Normativa E, aree destinate all'attività agricola.**
- 8.1 **Zona Normativa E1, aree con destinazione extra agricola in atto.**
9. Nell'ambito delle zone normative A, B, C, D ed E, il Piano individua topograficamente e/o in normativa le relative aree per servizi ex. art. 21 della L.U.R..
10. Al fine di perseguire l'obiettivo generale di una corretta utilizzazione del territorio, il P.R.G.C. individua e localizza inoltre:
 - a) aree inedificabili costituite dalle fasce di rispetto delle strade, delle ferrovie, dei corsi d'acqua, dei cimiteri, degli elettrodotti;
 - b) aree inedificabili, boscate o da rimboscare in funzione di difesa dell'assetto idrogeologico e di stabilità dei versanti e/o di valorizzazione e

- tutela delle immagini del paesaggio rurale ed urbano;
- c) aree di interesse scientifico (località fossilifere) e relativi ambiti di tutela e valorizzazione, inedificabili;
 - d) aree inedificabili ed aree ad edificabilità limitata e controllata, disciplinate da specifiche norme tipologiche in funzione di salvaguardia di singoli edifici e di complessi individuati quali beni culturali, edifici e complessi compresi in Zona Normativa A, ed aree di tutela del paesaggio;
 - e) aree inedificabili ed aree ad edificabilità controllata in funzione di salvaguardia dell'assetto idrogeologico;
 - f) aree ad edificabilità limitata in funzione di tutela della vocazione agricola dei suoli ;
 - g) aree intercluse e marginali agli abitati, inedificabili;
 - h) aree destinate all'attività estrattiva;
 - i) aree destinate alla realizzazione di campeggi;
 - j) aree assoggettate ad usi civici.

art. 12 . Zona Normativa A : centri e nuclei storici.

1. Il P.R.G.C. individua e perimetra le parti del territorio comunale di antico impianto il cui valore storico, artistico, architettonico, documentario, è ritenuto un bene pubblico da conservare e valorizzare.
2. All'interno della Zona Normativa A, gli interventi sul patrimonio storico-architettonico sono finalizzati a :
 - a) scoperta e valorizzazione dei caratteri documentari della storia che lo hanno prodotto;
 - b) tutela e valorizzazione dell'architettura e dell'impianto urbanistico come testimonianza storica e culturale;
 - c) riqualificazione dell'immagine storica degli spazi pubblici attraverso la riscoperta di manufatti, arredi, pavimentazioni e decori significativi.
3. La delimitazione della zona A di cui al presente articolo:
 - a) costituisce perimetro del Centro Storico ai sensi dell'art. 24 della L.U.R.;
 - b) è zona di categorie A secondo il D.M. 1444/68;
 - c) ha efficacia di Zona di Recupero ai fini e per gli effetti dell'art. 27 della L. 457/78.
4. All'interno di tali zone di recupero, l'Amministrazione comunale, qualora lo ritenesse opportuno, anche su proposta dei proprietari interessati, potrà procedere alla individuazione di immobili, isolati ed aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di Piani di Recupero secon-

do i disposti dell'art. 28 della L. 457/78.

5. Gli interventi su immobili compresi in Zona Normativa A vengono disciplinati anche in relazione alle seguenti parti componenti gli edifici :
- a) esterno su spazi pubblici: comprende gli eventuali portici, i fronti con relativi risvolti e raccordi, le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori), prospettanti su spazio pubblico o in continuità con esso o comunque normalmente visibili da spazi pubblici.
 - b) sistema distributivo : comprende gli ambienti di ingresso e di distribuzione principale in orizzontale (anditi, androni, porticati, logge e gallerie) e gli ambienti di distribuzione in verticale (scaloni e scale interne ed esterne).
 - c) fronti interni, cortili e giardini : comprendono le superfici scoperte (cortili e giardini), pavimentate o piantumate ed i fronti interni, non visibili normalmente da spazi pubblici, degli edifici che le delimitano o in continuità visiva con esse; i fronti comprendono i risvolti, i raccordi e le coperture (terrazze, abbaini, e altri elementi accessori).
 - d) interno dei "piani principali" : comprendono gli ambienti delimitati dai fronti esterni e dai solai di pavimento e di copertura dei piani che per caratteristiche storiche e architettoniche si distinguono chiaramente dai restanti piani. In generale assolvono alle funzioni precipue dell'edificio accogliendo le attività principali quali le residenze signorili, le riunioni assembleari, le relazioni pubbliche, gli uffici di rappresentanza, ecc. -.
 - e) interno dei piani secondari : comprendono gli ambienti delimitati dai fronti esterni e dai solai di pavimento e di copertura dei piani che possiedono qualità storiche, architettoniche e ornamentali minori rispetto all'edificio nel suo complesso e assolvono funzioni di servizio o collaterali. Normalmente si considerano piani secondari: i mezzanini; i locali di sottotetto; le residenze del personale di servizio; gli interrati ed i seminterrati; i magazzini, le cantine, le stalle; le sopraelevazioni realizzate in tempi recenti; i bassi fabbricati incongrui o di scarso valore rispetto alle caratteristiche storiche dell'edificio.
6. La Zona Normativa A è suddivisa nelle seguenti Aree Normative :
- A1 : immobili di grande pregio storico, a carattere monumentale, con prevalente significato artistico e/o simbolico ;
 - A2 : immobili di rilevante pregio storico e architettonico per fattura e apparato decorativo;
 - A3 : immobili di interesse storico-documentario e ambientale, a tipologia ricorrente;
 - A4 : immobili non coerenti con il centro storico, ossia privi di pregio, privi di interesse storico e privi di interesse ambientale, o anche fortemente manomessi;
 - A5 : immobili avente carattere di documento della civiltà industriale;

A6 : immobili in forte contrasto con l'ambiente per caratteristiche architettoniche e per eccessiva volumetria;

A7 : Piano Particolareggiato "del Castello".

Le autorizzazioni e concessioni attuative degli interventi edilizi ammessi nelle zone A di Piano sono sottoposte al preventivo parere di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., inoltre per tutte le aree di tipo A esterne al Centro Storico del concentrico si deve fare riferimento alle classificazioni del presente paragrafo, alle delimitazioni evidenziate sulle tavole di progetto nn. 2, scala 1:5.000, 3a, 3b e 3c in scala 1:2.000 e ai contenuti dell'elaborato: insediamenti esistenti con particolare riguardo ai complessi e agli immobili di valore storico-artistico ed ambientale a firma Dott. Arch. Teresa Rossi.

7. Per ciascuna Area Normativa sono distintamente dettate le tipologie di intervento attuabili con definizione puntuale di indici, parametri e prescrizioni anche in relazione alle parti componenti gli immobili, così come distinte al precedente comma 5.
8. In tutta la Zona Normativa A, previa l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la demolizione delle superfetazioni, dei corpi aggiunti e dei bassi fabbricati incongrui o di scarso valore rispetto alle caratteristiche storiche o architettoniche dell'edificio, sempre che detti volumi non costituiscano fili edificatori su spazi pubblici.
9. Gli interventi ammessi in Zona Normativa A non debbono "modificare, di norma, i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale, tradizionale.". Detti interventi debbono essere particolarmente rivolti al recupero degli spazi urbani storici, al riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti e al miglioramento generale del patrimonio edilizio e delle condizioni di abitabilità, senza produrre alterazioni del tessuto sociale esistente. Gli interventi stessi debbono prevedere l'eliminazione degli elementi non conformi alle disposizioni di cui agli artt. 23 e 25 delle presenti Norme e all'adeguamento o alla realizzazione dei servizi igienici carenti o mancanti.
In particolare, per il centro storico di Moncalvo, debbono essere altresì rispettate le specifiche indicazioni grafiche di cui alle Tavole 4a "Sviluppo del Centro Storico, classificazione degli edifici in rapporto alle aree normative e individuazione degli elementi di pregio" e 4b "Sviluppo del Centro Storico, delimitazione delle cellule edilizie e indicazioni d'uso".
10. Ove gli interventi previsti siano attuati previa formazione di uno strumento urbanistico esecutivo, l'ambito interessato dovrà essere così delimitato:
 - nel caso di aree ed edifici di tipo A1, A2, e A5 dovrà ricomprendere l'intera area A interessata;
 - nel caso di aree ed edifici di tipo A3, A4, A6 dovrà ricomprendere un

11. Per le categorie di area A4, A5, A6 sono stati fissati indici di fabbricabilità di seguito riportati, mentre per le categorie A1, A2, A3 e A7 si è fatto riferimento ai volumi edificati senza fissare alcun indice ammissibile.
12. L'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi e il rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni edilizie per interventi in aree, edifici e manufatti ricompresi all'interno della Zona Normativa A sono subordinati al parere preventivo della Sezione Provinciale della Commissione Regionale per la Tutela dei beni Culturali e Ambientali, di cui all'Art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.
13. Gli interventi su aree, edifici e manufatti, vincolati ai sensi della L. 1089/39 e della L. 1497/39, e quelli individuati come tali all'interno del presente Piano devono ottenere la specifica autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza competente.
14. In relazione ai caratteri tipologici delle singole aree edificate, fatte salve le specifiche indicazioni delle tavole grafiche e le disposizioni di cui agli artt. 23 e 25 delle presenti Norme già citati, gli interventi praticabili sono stati articolati come segue.
15. **Area Normativa A1: Immobili di grande pregio storico e artistico.**
 - 15.1 Gli interventi debbono essere volti alla conservazione e alla salvaguardia integrale dei complessi e degli edifici e al loro adeguamento per usi strettamente coerenti e compatibili con l'impianto storico originario e con il prevalente significato artistico e/o simbolico che caratterizzano il complesso edilizio.
 - 15.2 Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle in atto e possono subire modificazioni esclusivamente nell'ambito dei servizi pubblici nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse nella Zona Normativa A.
 - 15.3 Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed inoltre interventi di restauro conservativo e risanamento conservativo quest'ultimo unicamente all'interno dei piani secondari.
 - 15.4 Ad esclusione della manutenzione ordinaria, tutti gli interventi di cui al precedente punto sono subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali nonché alle autorizzazioni ai sensi della L. 1089/39 e della L. 1497/39 per gli edifici e le aree da dette leggi vincolati.
16. **Area Normativa A2: immobili di pregio storico e architettonico.**

- 16.1 Gli interventi debbono essere volti alla conservazione e alla salvaguardia dei complessi e degli edifici e al loro adeguamento per usi strettamente coerenti e compatibili con l'impianto storico originario e con il prevalente significato storico-architettonico che caratterizzano il complesso edilizio.
- 16.2 Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle in atto e quelle compatibili con la tipologia dell'edificio nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse nella Zona Normativa A.
- 16.3 Sono ammessi interventi di:
- a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro conservativo;
 - d) risanamento conservativo, con esclusione dell'Esterno su Spazi Pubblici o d'Uso Pubblico, ove sono ammessi esclusivamente le manutenzioni ordinaria e straordinaria ed il restauro conservativo.
- 16.4 Ad esclusione della manutenzione ordinaria, tutti gli interventi di cui al precedente punto sono subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali nonché alle autorizzazioni ai sensi della L. 1089/39 e della L. 1497/39 per gli edifici e le aree da dette leggi vincolati.
17. **Area Normativa A3: immobili di interesse storico documentario.**
- 17.1 Gli interventi debbono essere volti alla conservazione e alla valorizzazione dei caratteri ambientali del centro storico ed alla salvaguardia degli edifici e degli elementi di arredo urbano di interesse storico-culturale e documentale. Debbono inoltre essere volti alla salvaguardia e alla valorizzazione dei nuclei frazionali e degli aggregati sparsi, anche sotto il profilo del loro inserimento nel paesaggio, e alla conservazione dei caratteri tradizionali dell'edilizia rurale.
- 17.2 Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la tipologia dell'edificio (Art. 9 N.T.) nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse nella Zona Normativa A.
- 17.3 Sono ammessi, con le limitazioni per singolo edificio di cui alla Tavola 4a "Sviluppi del Centro Storico", i seguenti interventi:
- a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro conservativo;
 - d) risanamento conservativo;
 - e) ristrutturazione edilizia di tipo A;
 - f) ristrutturazione edilizia di tipo B, **esclusivamente per gli immobili puntualmente distinti alla Tavola 4** o dove espressamente prescritto nella scheda normativa:

17.4 Attraverso la ristrutturazione edilizia di tipo A, in particolare, si possono attuare gli interventi di cui al precedente art. 8 comma 8.2 punto 7, mentre gli interventi di cui al comma 8.3 punto 7 dello stesso art. 8 sono consentiti ove ammessa la ristrutturazione edilizia di tipo B.

17.5 Gli ampliamenti e le ricostruzioni consentite ai sensi del precedente comma devono essere realizzati nel rispetto dei fili edificatori esistenti o previsti alle Tav. 4a e 4b, e, in difetto, delle distanze di cui al successivo art. 20 comma 6, lettera a).

17.6 **Area P/1: destinazione a parcheggio.**

In tale area oltre la realizzazione di aree per la sosta attrezzata a parcheggio possono altresì essere realizzate volumetrie per autorimesse / parcheggi coperti di uso privato. In quest'ultimo caso l'estradosso della soletta di copertura dovrà essere funzionalmente collegata con il piano viabile della strada posta a monte, denominata Via Asilo, utilizzabile quale area di sosta-manovra e/o parcheggio pubblico.

Parametri urbanistici ed edilizi:

- destinazione d'uso: autorimesse/parcheggi coperti o scoperti

- R.C.: 100%

- H.max: massimo dislivello fra Via Roma e Via Asilo

- D.C. e D.S.: filo edificatorio dell'attuale muro di recinzione

- D.E.: 10 mt., ovvero quella esistente, o in aderenza.

Gli interventi in tale area, compresa la costruzione di volumetrie da destinare ad autorimesse / parcheggi coperti, potranno essere realizzati sia un soggetto giuridico pubblico, sia da un soggetto giuridico privato; in quest'ultimo caso si dovrà ricorrere alla stipula di una convenzione nelle forme di legge (art. 49, L.U.R.) che dovrà prevedere la cessione o dismissione gratuita al Comune per usi pubblici dell'area scoperta individuata quale parcheggio pubblico.

18. **Area Normativa A4: immobili privi di pregio, privi di interesse storico, privi di interesse ambientale.**

18.1 Gli interventi debbono essere volti al risanamento e al recupero ambientale con il ripristino dei caratteri tipologici degli edifici di centro storico.

18.2 Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la tipologia dell'edificio (Art. 9 N.T.) nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse nella Zona Normativa A.

18.3 Sono ammessi, con le limitazioni per singolo edificio di cui alla Tavola 4a "Sviluppi del Centro Storico", i seguenti interventi:

a) manutenzione ordinaria;

b) manutenzione straordinaria;

c) restauro e risanamento conservativo;

- d) ristrutturazione edilizia di tipo A;
- e) ristrutturazione edilizia di tipo B;
- f) demolizione;
- g) demolizione-ricostruzione , previa formazione di Piano di recupero di libera iniziativa ai sensi dell'Art. 43 della L.U.R., nel rispetto dei seguenti parametri:
- I.F. \leq 1.00 mq/mq ;
- R.C. \leq 40%;
- H \leq altezza edifici circostanti di carattere storico – architettonico – documentaristico, ai sensi dell'Art. 8 del D.M. 1444/68;
- Aree a parcheggio privato :
- residenza: maggiore o uguale al 30% di S.L.S. finale ,
ovvero 1 mq / 10 mc.
- altre attività ammesse: maggiore o uguale al 45% di S.L.S. finale ,
ovvero 1.5 mq / 10 mc.
- Fili edificatori : quelli esistenti o previsti nelle Tavole 4a e 4b;
- Piani fuori terra: quelli realizzabili in rapporto all'altezza ammessa;
- Confrontanze interne: pari all'altezza del fronte prospiciente più alto e comunque \geq 5.00 m;
- h) ampliamento e sopraelevazione, entro un massimo del 50% della S.L.S. preesistente, nel rispetto dei seguenti parametri:
- I.F. \leq 1.00 mq/mq ;
- R.C. \leq 40% ; o quello esistente se maggiore ;
- H \leq altezza edifici circostanti di carattere storico – architettonico – documentaristico, ai sensi dell'Art. 8 del D.M. 1444/68;
- Aree a parcheggio privato :
- residenza: maggiore o uguale al 30% di S.L.S. finale ,
ovvero 1 mq / 10 mc.
- altre attività ammesse: maggiore o uguale al 45% di S.L.S. finale ,
ovvero 1.5 mq / 10 mc.
- Fili edificatori : quelli esistenti o previsti nelle Tavole 4a e 4b;
- Piani fuori terra: quelli esistenti o realizzabili in rapporto all'altezza ammessa;
- Confrontanze interne: pari all'altezza del fronte prospiciente più alto e comunque \geq 5.00 m;
- 18.4 Attraverso la ristrutturazione edilizia di tipo A, in particolare, si possono attuare gli interventi di cui al precedente art. 8 comma 8.2 punto 7, mentre gli interventi di cui al comma 8.3 punto 7 dello stesso art. 8 sono consentiti attraverso la ristrutturazione edilizia di tipo B.
- 18.5 Le concessioni edilizie relative a interventi di ampliamento o sopraelevazione che comportano aumenti superiori al 20% della S.L.S. preesistente sono subordinate alla stipula della convenzione di cui all'art. 49 della L.U.R. Le concessioni edilizie relative a interventi di demolizione-ricostruzione sono subordinate all'approvazione di specifico Strumento Urbanistico Esecutivo, Piano di recupero di libera iniziativa, ai sensi

dell'Art. 43 della L.U.R., e relativa convenzione ai sensi dell'art. 45 della stessa legge.

- 18.6 All'interno delle convenzioni di cui al precedente comma, si deve prevedere la cessione o la dismissione gratuita di aree per servizi alla città, ovvero per urbanizzazione primaria e secondaria, in quantità pari a:
- residenza : 50% della S.L.S. in aumento sul preesistente.
 - attività compatibili (Art. 9 N.T.): 80% della S.L.S. in aumento sul preesistente.

In alternativa alla cessione l'Amministrazione può richiedere la monetizzazione delle aree anzidette.

19. **Area Normativa A5: immobili aventi carattere di documento della civiltà industriale.**

19.1 Gli interventi debbono essere volti alla salvaguardia del carattere di "documento" che gli immobili rivestono.

19.2 Le destinazioni d'uso precipue sono quelle produttiva e di artigianato di servizio, ma sono ammesse anche altre destinazioni compatibili però con la tipologia dell'edificio (Art. 9 N.T.) e con l'obiettivo di recupero sopra definito, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse nella Zona Normativa A.

19.3 Sono ammessi interventi di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia di tipo A;
- e) ristrutturazione edilizia di tipo B;
- f) in presenza di parti demolite o crollate, ove esistano documenti certi e sia possibile risalire a forme e dimensioni originarie, è possibile ricostruire le predette volumetrie mediante piano di recupero esteso all'intera area normativa interessata;

19.4 Dovranno in ogni caso essere rispettati i seguenti parametri:

I.F. \leq 1.00 mq/mq ;

R.C. \leq 50% ;

H \leq 8.50 m o preesistente se maggiore ;

Aree a parcheggio privato :

- residenza: maggiore o uguale al 30% di S.L.S. finale ,
ovvero 1 mq / 10 mc.

- altre attività ammesse: maggiore o uguale al 45% di S.L.S. finale ,
ovvero 1.5 mq / 10 mc.

Fili edificatori : quelli esistenti o previsti nelle Tavole 4a e 4b;

Piani fuori terra: quelli esistenti o realizzabili in rapporto all'altezza ammessa;

Confrontanze interne: pari all'altezza del fronte prospiciente più alto e comunque ≥ 5.00 m ;

20. **Area Normativa A6: immobili non coerenti o in contrasto con il contesto ambientale.**

20.1 Gli interventi debbono essere volti al ripristino dei caratteri ambientali del centro storico. Non potranno prevedere, in nessun caso, aumenti della S.L.S., di volume o d'altezza. **Non potranno essere realizzati neppure gli ampliamenti e le sopraelevazioni normalmente attuabili con interventi di ristrutturazione edilizia (art. 8 comma 8.2.7, lettera b); art. 8 comma 8.3.7, lettera b)). Così pure non potranno essere autorizzati gli interventi di cui all'art. 8 comma 8.3.7 lettere a), d) ed e).**

20.2 Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle in atto e quelle compatibili con la tipologia dell'edificio (Art. 9 N.T.), nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse nella Zona Normativa A.

20.3 Sono ammessi interventi di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) ristrutturazione edilizia di tipo A (senza aumento di V e H);
- d) ristrutturazione edilizia di tipo B (senza aumento di V e H);
- e) demolizione-ricostruzione, previa formazione di Piano di recupero di libera iniziativa, ai sensi dell'Art. 43 della L.U.R., volto al ripristino dei caratteri ambientali del centro storico, nel rispetto dei seguenti parametri:

I.F. ≤ 1.00 mq/mq ;

R.C. $\leq 60\%$;

H \leq altezza edifici circostanti di carattere storico – architettonico – documentaristico, ai sensi dell'Art. 8 del D.M. 1444/68;

Fili Edificatori : quelli indicati alle Tavole di Piano; in difetto quelli esistenti.

Distanze : Art. 20 presenti Norme, oppure fili edificatori.

Aree a parcheggio privato :

- residenza: maggiore o uguale al 30% di S.L.S. finale, ovvero 1 mq / 10 mc.

- altre attività ammesse: maggiore o uguale al 45% di S.L.S. finale, ovvero 1.5 mq / 10 mc.

Piani fuori terra: quelli realizzabili in rapporto all'altezza ammessa.

20.4 Le concessioni relative ad interventi di Demolizione - ricostruzione sono subordinate all'approvazione di un Piano di recupero di libera iniziativa, ai sensi dell'Art. 43 della L.U.R., ed alla stipula della relativa convenzione, di cui all'art. 45 della L.U.R. La convenzione dovrà prevedere la cessione o la dismissione gratuita di aree per servizi alla città, ovvero per urbanizzazioni primaria e secondaria, pari a:

- residenza : 50% della S.L.S. in aumento sul preesistente.
- attività compatibili (Art. 9 N.T.): 80% della S.L.S. in aumento sul preesistente.

In alternativa alla cessione l'Amministrazione può richiedere la monetizzazione delle aree anzidette.

21. **Area Normativa A7**

- 21.1 È individuata e delimitata alle Tavole 4a e 4b. Definisce l'ambito entro cui gli interventi edilizi sono subordinati all'elaborazione e all'approvazione di un Piano Particolareggiato che dovrà essere volto al recupero e alla valorizzazione dei caratteri storici, architettonici e ambientali. L'area costituisce, infatti, il più importante polo di aggregazione e di sviluppo della vita sociale, culturale ed economica della città.
- 21.2 L'area ricomprende i resti del Castello, l'adiacente edificio residenziale, il campo da gioco del tamburello e le piazze circostanti. Va considerato esteso ai prospetti delle cortine edilizie che delimitano i suddetti spazi.
- 21.3 I dati quantitativi di base e le indicazioni d'uso in atto sono così descritte:
- superficie Area Normativa : mq 22000 circa
 - volume edificato : mc 11500 circa
 - destinazione d'uso in atto :
 - a) residenza mc 6500
 - b) per attività di cui al precedente art. 9, comma 2, punto 1, lettere a) – b) – c) – d) : mc 5000
 - c) aree per servizi pubblici : mq 5500 di cui
 - di interesse comune : mq 1000
 - parcheggi : mq 1500
 - spazi a verde ed attrezzature per il gioco e lo sport : mq 3000
- 21.4 Oltre agli elaborati di cui all'art. 39 della L.U.R., il Piano Particolareggiato dovrà essere supportato da:

- un'analisi delle qualità storiche ed architettoniche che evidenzia e classifica gli edifici ed i singoli elementi di pregio;
- uno studio sulle coloriture delle facciate, basato su stratigrafie eseguite a campione estese anche ad altri edifici di pregio del Centro storico;
- uno studio che rilevi lo stato di consistenza del degrado degli immobili, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, degli arredi urbani, delle pavimentazioni, degli spazi a verde e delle alberature. Sulla scorta delle indagini delle analisi e degli studi di cui al precedente comma, il Piano Particolareggiato dovrà indicare con precisione gli interventi da realizzare e le destinazioni d'uso, privilegiando le destinazioni di cui al precedente comma 21 punto 3, lettere b) e c). Dovrà predisporre una precisa e puntuale normativa tecnica che definisca i materiali, le tecnologie e le tipologie di riferimento, nonché indichi con precisione le coloriture delle facciate e dei singoli elementi architettonici componenti.

art. 13 . Zona Normativa B : centro abitato esterno al Centro Storico.

1. Il P.R.G.C. individua e perimetra le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate il cui impianto risale a tempi relativamente recenti e che quindi non possiedono qualità storiche-documentarie di rilievo.
2. All'interno della Zona Normativa B, gli interventi sul patrimonio edilizio sono finalizzati a :
 - a) riqualificare, completare, sostituire, il patrimonio edilizio esistente;
 - b) adeguare la dotazione di servizi esistenti dando la priorità alla realizzazione di parcheggi e verde.
3. Gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione che non rientrano tra quelli previsti dalla ristrutturazione edilizia, sono subordinati alla stipula della convenzione di cui all'art. 49 della L.U.R..
4. I progetti relativi agli interventi di cui al precedente comma 3, dovranno essere estesi alle aree di pertinenza. Dovranno indicare tutti gli elementi progettuali relativi a: opere infrastrutturali; allacciamenti ai servizi di rete; accessi e percorsi, carrai e pedonali, anche in funzione dei requisiti di cui alle vigenti leggi sul superamento delle barriere architettoniche, nonché indicare le aree a verde e a parcheggio privato e le aree da cedere o dismettere all'uso pubblico.
5. La commissione edilizia, sentito l'ufficio tecnico, emetterà il proprio parere motivandolo in modo specifico circa l'adeguatezza dei progetti alle infrastrutture pubbliche esistenti o previste.

6. Gli interventi di demolizione-ricostruzione nonché quelli di ristrutturazione urbanistica, sono subordinati alla formazione ed approvazione di specifico Strumento Urbanistico Esecutivo e quindi alla stipula della convenzione di cui all'art. 45 della L.U.R.
7. Le convenzioni di cui ai precedenti commi devono prevedere la cessione o la dismissione gratuita di aree per servizi alla città, ovvero per urbanizzazioni primarie e secondarie nelle quantità specificate nei successivi commi. In alternativa alla cessione, l'Amministrazione può richiedere la monetizzazione delle aree anzidette.
8. Gli interventi di nuova costruzione, di demolizione-ricostruzione, e quelli di ampliamento, devono essere condotti nel rispetto del D.M. 11/03/88 e s.m.i., nella stretta osservanza delle prescrizioni dettate dalle indagini e dagli studi geologico-tecnici costituenti parte integrante delle presenti N. T. d'A.
9. La Zona Normativa B è suddivisa nelle seguenti Aree Normative :
 - B1 : aree a bassa densità edilizia : $IF \leq 0.60 \text{ mq/mq}$
 B1.1. aree residenziali *consolidate esterne al centro storico* e aree di recente edificazione a bassissima densità:
 $IF \leq 0.13 \text{ mq/mq}$
B1.2. aree residenziali consolidate esterne al centro storico e aree di recente edificazione capacità insediativa esaurita.
 - B2 : aree ad alta densità edilizia : $IF > 0.60 \text{ mq/mq}$
 - B3 : aree per attrezzature di interesse comune : $IF \leq 1.00 \text{ mq/mq}$
10. Per ciascuna delle aree normative di cui al precedente comma, sono di seguito indicati gli interventi ammessi ed i parametri urbanistici ed edilizi da osservare.
11. **Area Normativa B1: aree edificate in aderenza o in diretto rapporto visivo e funzionale al centro storico, a bassa densità edilizia.**
 - 11.1 Gli interventi debbono essere volti al recupero alla riqualificazione ovvero al rinnovo del patrimonio edilizio, per usi propri ed ammessi, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 23 e 25 delle presenti Norme.
 - 11.2 Interventi ammessi
 - per le aree B1.1
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro e risanamento conservativo;
 - d) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
 - e) demolizione;

f) demolizione-ricostruzione;

per le aree B1.2

g) manutenzione ordinaria;

h) manutenzione straordinaria;

i) restauro e risanamento conservativo;

j) ristrutturazione edilizia di tipo A e B senza cambio di destinazione d'uso;

k) demolizione.

Nelle aree B1.2 non sono consentiti interventi che incrementino la Capacità Insediativa Residenziale de P.R.G.C..

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere eliminati eventuali superfetazioni. Gli interventi di demolizione consentiti devono essere indirizzati ad una più compiuta aderenza alle caratteristiche di area a destinazione residenziale consolidata. In sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo, gli aspetti del paesaggio sono valutati sulla base dell'Allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO.

per le aree B1

a) manutenzione ordinaria;

b) manutenzione straordinaria;

c) restauro e risanamento conservativo;

d) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;

e) demolizione;

f) demolizione-ricostruzione;

g) ampliamento, entro il 50% della S.L.S. preesistente;

h) sopraelevazione, entro il 50% della S.L.S. preesistente;

i) ristrutturazione urbanistica.

11.3 Gli interventi di cui alle lettere f), g) ed h) del precedente punto, devono rispettare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

11.4 per le aree B1.1

I.F. ≤ 0.13 mq/mq pari a 0.4 mc/mq ;

R.C. ≤ 30% ; oppure quello esistente se maggiore;

H. ≤ 10.50 m misurata sul fronte "via principale", ovvero quella esistente se maggiore, sempre nel rispetto del D.M. 1444/68;

Numero Piani Fuori Terra ≤ tre, conteggiati sul fronte "via principale".

Destinazione d'uso: quelle ammesse dall'art. 9 delle presenti N.T. d'A.

Fili Edificatori: quelli indicati alle Tavole di Piano; in difetto quelli esistenti.

Distanze : Art. 20 presenti Norme, oppure fili edificatori.

Aree a verde privato: maggiore o uguale al 30% di S.F..

Aree a parcheggio privato: 33% S.L.S. complessiva.

per le aree B1:

I.F. \leq 0.60 mq/mq pari a 1.8 mc/mq ;

R.C. \leq 30% ; oppure quello esistente se maggiore;

H. \leq 10.50 m misurata sul fronte "via principale", ovvero quella esistente se maggiore, sempre nel rispetto del D.M. 1444/68;

Numero Piani Fuori Terra \leq tre, conteggiati sul fronte "via principale".

Destinazione d'uso : quelle ammesse dall'art. 9 delle presenti N.T. d'A.

Fili Edificatori : quelli indicati alle Tavole di Piano; in difetto quelli esistenti.

Distanze : Art. 20 presenti Norme, oppure fili edificatori.

Aree a verde privato: maggiore o uguale al 30% di S.F..

Aree a parcheggio privato : 30% S.L.S. di ampliamento o, in alternativa, sino al raggiungimento del 30% S.L.S. finale.

Aree per servizi alla città e urbanizzazioni :

- residenza : 50% della S.L.S. in aumento sul preesistente.
- attività compatibili, art. 9 com.2, lett. a), b), c) e d):
80% della S.L.S. in aumento sul preesistente.
- attività compatibili, art. 9 com.2, lett. e), f) e g):
50% della S.L.S. in aumento sul preesistente.

In alternativa alla cessione l'Amministrazione può richiedere la monetizzazione delle aree anzidette.

- 11.4 Gli ampliamenti e le sopraelevazioni realizzabili all'interno degli interventi di ristrutturazione, sono ammessi anche in deroga ai limiti di I.F., R.C. ed H. di cui al precedente punto 11.3, ma non possono superare l'indice di densità edilizia fondiaria di 3 mc/mq o 1 mq/mq.
- 11.5 Gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione che non rientrano tra quelli previsti dalla ristrutturazione edilizia, devono essere autorizzati e attuati in osservanza dei disposti di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 e 7 .
- 11.6 Gli interventi di demolizione-ricostruzione sono subordinati alla formazione ed approvazione di specifico Strumento Urbanistico Esecutivo e quindi alla stipula della convenzione di cui all'art. 45 della L.U.R. .
- 11.7 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono comportare aumenti della densità edilizia sino al raggiungimento di I.F. = 1 mq /mq e del R.C. = 50%. Si attuano previa formazione e approvazione di uno dei seguenti strumenti urbanistici esecutivi :
- a) Piano per l'edilizia economica e popolare (ex.art. 42 della L.U.R.).
 - b) Piano Esecutivo Convenzionato (ex.art. 43. della L.U.R.).
- Detti piani esecutivi dovranno interessare una superficie territoriale minima di 2000 mq. Al loro interno dovranno essere reperite le aree da cedere gratuitamente o da assoggettare all'uso pubblico per servizi alla città,

ovvero per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nelle seguenti quantità minime riferite all'incremento di carico urbanistico rispetto al preesistente:

- residenza 25,00 mq./ab.
- attività compatibili, art. 9 com.2, lett. a), b), c) e d): 100% S.L.S.
- attività compatibili, art. 9 com.2, lett. e), f) e g): 20% S.L.S.

In alternativa alla cessione l'Amministrazione può richiedere la monetizzazione delle aree anzidette, solo nel caso la localizzazione in area non permetta una corretta e razionale fruibilità degli spazi pubblici in progetto, per cui dette superfici debbano essere reperite altrove.

12. Area Normativa B2 : aree edificate in aderenza o in rapporto visivo e funzionale al centro storico, con IF \geq 0,6 mq/mq.

12.1 Gli interventi debbono essere volti al recupero alla riqualificazione ovvero al rinnovo del patrimonio edilizio, per usi propri ed ammessi, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 23 e 25 delle presenti Norme.

12.2 Interventi ammessi :

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento igienico conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
- e) demolizione;
- f) demolizione-ricostruzione .
- g) ampliamento, entro il 50% della S.L.S. preesistente ;
- h) sopraelevazione, entro il 50% della S.L.S. preesistente.

12.3 Gli interventi di cui alle lettere f), g) ed h) del precedente punto, devono rispettare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi :

I.F. \leq 0,75 mq / mq pari a 2.25 mc/mq .

R.C. \leq 40% ; oppure quello esistente.

H. \leq 10.50 m misurati sul fronte "via principale", ovvero quella esistente se maggiore, sempre nel rispetto del D.M. 1444/68;

Numero Piani Fuori Terra \leq tre, conteggiati sul fronte "via principale".

Destinazione d'uso: ex art. 9 delle presenti N.T. d'A.

Fili Edificatori : quelli indicati alle Tavole di Piano; in difetto quelli esistenti.

Distanze : Art. 20 presenti Norme, oppure fili edificatori.

Aree a verde privato: maggiore o uguale al 20% di S.F..

Aree a parcheggio privato : 30% S.L.S. di ampliamento o, in alternativa, sino al raggiungimento del 30% S.L.S. finale.

Aree per servizi alla città e urbanizzazioni :

- residenza : 50% della S.L.S. in aumento sul preesistente.

- attività compatibili, art. 9 com.2, lett. a), b), c) e d):
80% della S.L.S. in aumento sul preesistente.
- attività compatibili, art. 9 com.2, lett. e), f) e g):
50% della S.L.S. in aumento sul preesistente.

In alternativa alla cessione l'Amministrazione può richiedere la monetizzazione delle aree anzidette.

- 12.4 Gli ampliamenti e le sopraelevazioni realizzabili con interventi di ristrutturazione sono ammessi anche in deroga ai limiti di I.F., R.C. ed H. di cui al precedente punto 12.3.
- 12.5 Gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione che non rientrano tra quelli previsti dalla ristrutturazione edilizia, devono essere autorizzati e attuati in osservanza dei disposti di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 e 7.
- 12.6 Gli interventi di demolizione-ricostruzione sono subordinati alla formazione ed approvazione di specifico Strumento Urbanistico Esecutivo e quindi alla stipula della convenzione di cui all'art. 45 della L.U.R. .

13. **Area normativa B3.1: aree edificate per attrezzature di interesse comune.**

Area "Casa di Riposo G. Gavello" da intendersi ricompresa nel perimetro del Centro Storico.

- 13.1 Interventi ammessi:
a) manutenzione ordinaria; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento igienico conservativo; d) ristrutturazione edilizia di tipo A e B; e) demolizione; f) demolizione-ricostruzione; g) ampliamento.
- 13.2 Gli interventi di ampliamento, nonché gli interventi di demolizione-ricostruzione, devono rispettare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
I.F. $\leq 1.0 \text{ mq/mq}$ pari a ~~3.0 mc/mq~~; ~~oppure quello esistente se maggiore.~~
R.C. $\leq 40\%$; oppure quello esistente se maggiore.
H. \leq a quella del fabbricato esistente.
Destinazione d'uso: quella esistente o comunque di interesse comune e servizi sociali.
Distanza dalle strade: fili edificatori esistenti ovvero $\geq 6.0 \text{ m}$.
Fili Edificatori: quelli esistenti su spazi pubblici.
Numero piani fuori terra : ≤ 3 contati su via Gavello .
Aree a verde privato : maggiore o uguale a $3 \text{ mq} / 100 \text{ mc}$.
Aree a parcheggio privato : maggiore o uguale a $1 \text{ mq} / 10 \text{ mc}$.
Aree per servizi alla città /urbanizzazioni: 10% nuova/ricostruita S.L.S.
- 13.3 *I progetti di intervento, estesi all'intera cellula edilizia, potranno prevedere aumenti di S.L.S. ~~volume edificato~~ nella misura massima del 40% di quella preesistente ~~purché a intervento realizzato la densità edilizia risulti~~*

~~minore o uguale a 3 mc/mq~~

- 13.4 Il rilascio della Concessione per gli interventi da realizzare è subordinato al mantenimento della destinazione dell'immobile ad attrezzatura di interesse comune e servizi sociali. Gli interventi di Ampliamento oltre il 20% e di "Demolizion-Ricostruzione" si attuano con Strumento Urbanistico Esecutivo esteso alla S.T. di pertinenza.
- ~~13.5~~ Gli S.U.E. e le ~~Concessioni Edilizie~~ i *permessi di costruire* sono sottoposti al preventivo e vincolante parere della *Commissione Locale per il Paesaggio Regionale per la tutela dei beni culturali e ambientali, sezione provinciale di Asti*, ai sensi dell'art. 49 comma 15 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 7 della L.R. 32/2008 ~~di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.~~
- 13.6 Gli interventi edilizi devono comunque rispettare le disposizioni di cui agli artt. 23 e 25 delle presenti Norme di Attuazione e quanto normato dall'art. 91 octies della L.U.R.
- 13.7 Gli interventi di ampliamento e di demolizione-ricostruzione devono essere condotti nel rispetto del D.M. 11/03/88 e s.m.i., nella stretta osservanza delle prescrizioni dettate dalle indagini e dagli studi geologico-tecnici costituenti parte integrante delle presenti N. T. d'A.
- 13.8 *La progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate a servizi deve porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti.*
- 13.9 *Gli interventi di ampliamento devono essere integrati in modo armonico con le strutture esistenti; particolare attenzione deve essere posta alle tipologie ed ai materiali adottati. Il progetto deve dimostrare, mediante elaborati grafici e/o documenti digitali adeguati, il corretto inserimento paesaggistico delle opere, con particolare attenzione alle visuali da sud, est ed ovest.*
- 13.10 *In sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo, gli aspetti del paesaggio sono valutati sulla base dell'Allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO"*
- 13.11 *PRESCRIZIONI GEOLOGICHE: gli interventi edilizi ammessi devono essere preceduti da una approfondita e specifica indagine geognostica in sito finalizzata alla caratterizzazione geotecnica dei litotipi presenti ed allo studio della frana individuata dall'indagine geomorfologica. In generale devono essere limitati al massimo gli scavi ed i riporti; non sono ammissibili fronti di scavo non risarciti da adeguate opere di contenimento*
- 13.12 *Area normativa B3.2: aree edificate per attrezzature di interesse comune.*

Area "Cascina Graziella", parzialmente ricompresa, per gli edifici esistenti, nel perimetro dell'Area Normativa A3 del nucleo frazionale di Santa Maria.

- 13.13 *Interventi ammessi:*
 a) manutenzione ordinaria; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento igienico conservativo; d) ristrutturazione edilizia di tipo A e B; e) demolizione; f) demolizione-ricostruzione; g) ampliamento. I fabbricati compresi nella area normativa A3 devono rispettare le prescrizioni contenute nel comma 17 dell'art. 12 delle presenti N.T.A. All'interno dell'area A3 è ammessa la ristrutturazione di tipo B, con sopraelevazione fino al raggiungimento della linea di gronda degli edifici adiacenti.
- 13.14 *Gli interventi di ristrutturazione, di demolizione-ricostruzione e di ampliamento, devono rispettare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:*
 S.T. 6.580 mq
 R.C. $\leq 15\%$ S.T.,
 H. \leq a quella del fabbricato esistente.
 Destinazione d'uso: quella esistente e/o servizi pubblici di interesse comune e servizi sociali.
 Distanza dalle strade: fili edificatori esistenti ovvero $\geq 6,0$ m.
 Fili Edificatori: quelli esistenti su spazi pubblici.
- 13.15 *I progetti di intervento, estesi all'intera cellula edilizia, potranno prevedere aumenti di S.L.S.*
- 13.16 *Il rilascio della Concessione per gli interventi da realizzare è subordinato al mantenimento della destinazione dell'immobile ad attrezzatura di interesse comune e servizi sociali. Gli interventi di Ampliamento si attuano con permesso convenzionato.*
- 13.17 *Gli S.U.E. e i Permessi di costruire sono sottoposti al preventivo e vincolante parere della Commissione Locale per il Paesaggio, ai sensi dell'art. 49 comma 15 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 7 della L.R. 32/2008.*
- 13.18 *Gli interventi edilizi devono comunque rispettare le disposizioni di cui agli artt. 23 e 25 delle presenti Norme di Attuazione e quanto normato dall'art. 91 octies della L.U.R.*
- 13.19 *Non sono ammessi interventi di alterazione del paesaggio quali: a) l'alterazione di crinali e calanchi; b) l'eliminazione di elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria, quando qualitativamente rilevanti: muri a secco, alberate, siepi, filari di piante significativi dal punto di vista paesaggistico e toponomastico. Gli interventi di contenimento e di sistemazione del terreno devono essere realizzati preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica.*
- 13.20 *I parcheggi, gli spazi di manovra e la viabilità interna devono essere realizzati mantenendo una % di terreno permeabile a verde in piena terra $\geq 40\%$. Il progetto dell'arredo a verde dovrà prevedere la messa a dimora di specie arboree e/o arbustive coerenti con quelle caratteristiche della località. te-*

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

- 31.21 *Le nuove costruzioni devono essere dotate di sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza dell'immobile.*
- 13.22 *La progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate a servizi deve porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti.*
- 13.23 *Gli interventi di ampliamento devono essere integrati in modo armonico con le strutture esistenti; particolare attenzione deve essere posta alle tipologie ed ai materiali adottati. Il progetto deve dimostrare, mediante elaborati grafici e/o documenti digitali adeguati, il corretto inserimento paesaggistico delle opere, con particolare attenzione alle visuali da sud e da est.*
- 13.24 *In sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo, gli aspetti del paesaggio sono valutati sulla base dell'Allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO"*
- 13.25 *Ai fine di eliminare il rischio di inquinamento delle falde sotterranee, si consiglia di verificare la possibilità di utilizzare un sistema di depurazione ad ossidazione totale. Nel caso di impiego di Fosse Imhoff con smaltimento del refluo mediante subirrigazione o pozzi perdenti, è richiesta una preventiva indagine geologica al fine di determinare determinanti l'esatta distanza dei sistemi subirriganti da pozzi o falde acquifere sotterranee.*
- 13.26 **PRESCRIZIONI GEOLOGICHE:** *gli interventi edilizi ammessi devono essere preceduti da una approfondita e specifica indagine geognostica in sito finalizzata alla caratterizzazione geotecnica dei litotipi presenti ed allo studio della frana individuata dall'indagine geomorfologica. Nell'area della frana individuata non è possibile realizzare nuove edificazioni; la realizzazione di pertinenze quali ad es. parcheggi è possibile solo dopo accurata indagine di fattibilità effettuata ai sensi dei criteri elencati nella presente scheda.*
In generale devono essere limitati al massimo gli scavi ed i riporti; non sono ammissibili fronti di scavo non risarciti da adeguate opere di contenimento.

art. 14. Zona Normativa C: aree residenziali di completamento e nuovo impianto

1. Il P.R.G.C. individua e perimetra le parti del territorio comunale parzialmente edificate suscettibili di completamento nonché le aree di nuovo impianto.
2. In questa Zona Normativa, il P.R.G.C. prevede interventi volti a migliorare ed ampliare il patrimonio edilizio esistente, nonché a migliorare le condizioni di insediabilità e precisamente :
 - a) razionalizzare, riqualificare, completare, sostituire il patrimonio edilizio esistente.
 - b) adeguare ed ampliare la dotazione dei servizi, dando priorità alla realizzazione di verde e di parcheggi.
3. Nelle aree libere, parzialmente o totalmente urbanizzate, il P.R.G.C. prevede interventi volti alla realizzazione di insediamenti per destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzati da un'impostazione unitaria tesa a perseguire corretti rapporti con il contesto ambientale circostante.
4. La Zona Normativa C si suddivide in quattro aree normative regolate da specifiche prescrizioni e da specifici parametri urbanistici ed edilizi:
 - a) Area Normativa C1: aree parzialmente edificate suscettibili di completamento;
 - b) Area Normativa C2: aree soggette a strumento urbanistico esecutivo in corso di attuazione;
 - c) Area Normativa C3: aree libere intercluse edificabili;
 - d) Area Normativa C4: aree di nuovo impianto.
5. Le modalità attuative degli interventi edilizi sono distinte e puntualmente definite per ciascuna area normativa nei commi che seguono.
6. **Area Normativa C1: aree parzialmente edificate suscettibili di completamento.**
 - 6.1 Il P.R.G.C. individua con apposita simbologia le aree di tipo C1. Sono aree a destinazione prevalentemente residenziale, già parzialmente edificate con capacità edificatoria residua sfruttabile attraverso interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di demolizione-ricostruzione, di nuova costruzione.
 - 6.2 Le concessioni relative a interventi di sopraelevazione e di ampliamento per aumenti di S.L.S. che non rientrano tra quelli attuabili con la ristrutturazione.

razione edilizia, sono subordinate alla stipula della convenzione di cui all'art. 49 della L.U.R. .

- 6.3 La convenzione suddetta, deve prevedere la cessione o la dismissione gratuita di aree per servizi alla città, ovvero per urbanizzazioni primarie e secondarie nelle quantità specificate nei successivi commi. In alternativa alla cessione, l'Amministrazione può richiedere la monetizzazione delle aree anzidette.
- 6.4 I progetti relativi agli interventi di cui al precedente punto 6.2 dovranno essere estesi alle aree di pertinenza. Dovranno indicare tutti gli elementi progettuali relativi a: opere infrastrutturali; allacciamenti ai servizi di rete; accessi e percorsi, carrai e pedonali, anche in funzione dei requisiti di cui alle vigenti leggi sul superamento delle barriere architettoniche, nonché indicare le aree a verde e a parcheggio privato e le aree da cedere o dismettere all'uso pubblico.
- 6.5 La commissione edilizia, sentito l'ufficio tecnico, emetterà il proprio parere motivandolo in modo specifico circa l'adeguatezza dei progetti alle infrastrutture pubbliche esistenti o previste.
- 6.6 Gli interventi di nuova costruzione nonché quelli di demolizione-ricostruzione, sono subordinati alla formazione ed approvazione di specifico Strumento Urbanistico Esecutivo e quindi alla stipula della convenzione di cui all'art. 45 della L.U.R. .
- 6.7 Gli interventi di nuova costruzione, di demolizione-ricostruzione, e quelli di ampliamento devono essere condotti nel rispetto del D.M. 11/03/88 e s.m.i., nella stretta osservanza delle prescrizioni dettate dalle indagini e dagli studi geologico-tecnici costituenti parte integrante delle presenti N. T. d'A. In particolare, nelle aree interessate da vincolo idrogeologico classe IIIb) valgono le limitazioni di cui all'art. 21, comma 6.4, lettera E): gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di sopraelevazione sono subordinati alla messa in sicurezza dei versanti da parte dell'ente pubblico.
- 6.8 Gli ampliamenti e le sopraelevazioni realizzabili all'interno degli interventi di ristrutturazione, sono ammessi anche in deroga ai limiti di I.F., R.C. ed H. di cui alla scheda che segue.
- 6.9 L'indice di edificabilità (I.F.) si applica alla S.F. così come definita all'art. 6 delle presenti N.T. d'A., ma calcolata senza la detrazione delle aree da cedersi gratuitamente per servizi. Si applica quindi alle aree di pertinenza dei fabbricati nella situazione esistente alla data di adozione del presente P.R.G.C.. Frazionamenti successivi non possono causare l'aumento della capacità edificatoria complessiva dell'area né dei singoli lotti originari e si attuano con strumento urbanistico esecutivo.
- 6.10 Nella scheda che segue sono fissati i parametri urbanistici ed edilizi cui devono uniformarsi tutti gli interventi.

6.11 **SCHEDA C1.1**

6.11.1 Interventi ammessi :

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
- d) demolizione;
- e) demolizione-ricostruzione;
- f) ampliamento e sopraelevazione;
- g) completamento - nuova costruzione;

6.11.2 Gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di demolizione-ricostruzione, nonché gli interventi di nuova costruzione, devono specificatamente rispettare i disposti di cui ai precedenti punti 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6 e 6.7, ed inoltre devono attenersi ai seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

I.F. ≤ 0.15 mq/mq ; oppure quello esistente se maggiore;

R.C. $\leq 30\%$; oppure quello esistente se maggiore;

H. $\leq 8,50$ m ovvero quella esistente se maggiore;

Destinazione d'uso: residenziale (art. 9 delle presenti N.T. d'A.) con abitazioni fino al 100% della S.L.S.; altre attività compatibili fino al 50% della S.L.S. edificata / edificanda.

Fili edificatori: quelli indicati alle Tavole di Piano; in difetto quelli esistenti;

Distanze : quelle previste all'art. 20 delle presenti Norme e dai fili edificatori.

Numero piani fuori terra \leq due;

Aree a parcheggio privato: maggiore o uguale al 30% di S.L.S. finale, ovvero 1 mq / 10 mc.

Tipologia : villini o case a schiera (max 4 unità abitative contigue);

Aree per servizi alla città e urbanizzazioni primaria e secondaria, nelle seguenti quantità minime riferite all'incremento di carico urbanistico rispetto al preesistente:

- residenza 25,00 mq./ab.
- attività compatibili, art. 9 com.2, lett. a), b), c) e d): 100% S.L.S.
- attività compatibili, art. 9 com.2, lett. e), f) e g): 50% S.L.S.

In alternativa alla cessione l'Amministrazione può richiedere la monetizzazione delle aree anzidette.

6.12 **SCHEDA C1.2**

6.12.1 Interventi ammessi :

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
- d) demolizione;

- e) demolizione-ricostruzione;
 f) ampliamento e sopraelevazione;
 g) completamento - nuova costruzione;
- 6.12.2 Gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di demolizione-ricostruzione, nonché gli interventi di nuova costruzione, devono specificatamente rispettare i disposti di cui ai precedenti punti 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6 e 6.7, ed inoltre devono attenersi ai seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
- I.F. $\leq 0,24$ mq/mq ; oppure quello esistente se maggiore;
 R.C. $\leq 30\%$; oppure quello esistente se maggiore;
 H. $\leq 8,50$ m ovvero quella esistente se maggiore;
 Destinazione d'uso: residenziale (ex art. 9 delle presenti N.T. d'A.)
 con abitazioni fino al 100% della S.L.S.; altre
 attività compatibili fino al 50% della S.L.S. edificata / edificanda;
 Distanze : vedere art. 20 delle presenti Norme;
 Numero piani fuori terra \leq due;
 Aree a verde privato: maggiore o uguale al 30% di S.L.S. finale;
 Aree a parcheggio privato: maggiore o uguale al 30% di S.L.S. finale;
 Tipologia : villini o case a schiera (max 4 unità abitative contigue);
 Aree per servizi alla città e urbanizzazioni primaria e secondaria, nelle seguenti quantità minime riferite all'incremento di carico urbanistico rispetto al preesistente:
- | | |
|--|---------------|
| - residenza | 25,00 mq./ab. |
| - attività compatibili, art. 9 com.2, lett. a), b), c) e d): | 100% S.L.S. |
| - attività compatibili, art. 9 com.2, lett. e), f) e g): | 50% S.L.S. |
- 6.12.3 Le concessioni edilizie sono subordinate ad un'approfondita verifica geologico-tecnica, a firma di Geologo o Ingegnere competente in materia, circa le condizioni di stabilità a lungo termine dei versanti interessati. Detta verifica dovrà definire con precisione eventuali opere di riassetto del territorio necessarie alla stabilizzazione dell'area. Le opere dovranno essere eseguite prima degli interventi edilizi, o contestualmente a questi previa costituzione di garanzia fidejussoria, a favore del Comune, per un importo pari al costo delle opere da realizzare. Si devono tenere in conto anche le indicazioni di cui agli "Approfondimenti di Indagine" a firma Dott. Actis.
7. **Area Normativa C2: aree soggette a strumento urbanistico esecutivo in corso di attuazione;**
- 7.1 Il P.R.G.C. individua quattro aree di tipo C2 e le perimetra in cartografia con specifica simbologia. Sono aree a destinazione prevalentemente residenziale, assoggettate a Piano Particolareggiato (P.P., ex. artt. 38, 39 e 40 della L.U.R.), il cui Piano Esecutivo è stato adottato e approvato o è in corso di approvazione.

- 7.2 Le aree normative C2 sono così denominate :
- Piano Particolareggiato "della Filanda";
 - Piano Particolareggiato "dei Bastioni";
 - Piano Particolareggiato "della Stazione".
- 7.3 Obiettivi, destinazioni d'uso, tipi di intervento, parametri urbanistici ed edilizi, modalità d'attuazione e di autorizzazione, sono quindi definiti nei relativi elaborati tecnici : tutti gli interventi dovranno essere conformi alle loro prescrizioni.
- 7.4 Eventuali varianti agli strumenti esecutivi di cui ai commi precedenti potranno essere attuati attraverso la procedura e le disposizioni definite all'art. 40 della L.U.R., nei limiti delle prescrizioni di cui alle seguenti schede C2.1, C2.2, C2.3, e C2.4.
- 7.5 **SCHEDA C2.1 : "P.P. 3 della Filanda".**
- 7.5.1 Parametri urbanistici ed edilizi :
- | | |
|--|-------|
| S.T.mq | 71300 |
| S.L.S. edificata/edificandamq | 21500 |
| S.L.S. max. edificandamq | 6500 |
| di cui mq 1000 riservati alle sopraelevazioni ed ampliamenti dei fabbricati esistenti a due e tre piani fuori terra su C.so XXV Aprile | |
| H. max. m | 12.50 |
| Numero piani fuori terra (contati su C.so XXV Aprile) n° | 4 |
| Destinazione d'uso : residenziale | |
| a) per abitazionimq | 16500 |
| b) attività compatibili (ex art.9)mq | 5500 |
| Aree per servizi : | |
| a) interesse comunemq | 2000 |
| b) parcheggimq | 4000 |
| c) spazi a verdemq | 6000 |
- 7.5.2 Il Piano deve prevedere un nuovo assetto della propaggine sud-est del concentrico con interventi di ristrutturazione urbanistica, completamento e sopraelevazione finalizzati alla formazione di una immagine di Moncalvo più qualificata e al miglioramento dell'accessibilità. Le proposte inerenti alla viabilità saranno in particolare rivolte a rendere più fluido e sicuro il nodo SS 457 - Galleria - C.so XXV Aprile. Lo spazio libero antistante l'ex Filanda dovrà essere sistemato a verde pubblico.
- 7.5.3 Tra gli elaborati dovrà essere obbligatoriamente compreso anche il progetto planovolumetrico di cui al punto 5, art. 39, L.R. 56/77.
- 7.6 **SCHEDA C2.2 : "P.P. 4 dei Bastioni".**
- 7.6.1 Parametri urbanistici ed edilizi :
- | | |
|--|-------|
| S.T.mq | 28000 |
| S.L.S. edificatamq | 9000 |
| Destinazione d'uso : residenzialemq | 8650 |

Aree per servizi :

- a) parcheggimq 2000
 b) spazi a verdemq 3000

7.6.2 Nelle aree di pertinenza o adiacenti degli edifici esistenti è possibile realizzare box auto, interrati o seminterrati, nella misura di 1 box di 15 mq netti di pavimento ogni 75 mq di S.L.S. residenziale. L'altezza interna deve essere minore di m 2.25 e il fabbricato non deve sporgere dal piano terreno circostante per più di m 1.50. Sono ammesse altezze fuori terra fino a m 2.50 limitatamente alle coperture delle rampe d'accesso. Le coperture devono essere realizzate in laterizio o sistemate e mantenute a verde.

7.6.3 Il Piano Particolareggiato è finalizzato al restauro della cinta muraria e alla sua valorizzazione quale emergenza storico-documentaria particolarmente significativa. Il progetto dovrà fornire indicazioni operative rivolte a ridurre il peso degli elementi di contrasto, comprendenti anche eventuali interventi di demolizione-ricostruzione con rilocalizzazione dei volumi. Gli spazi a verde e i parcheggi dovranno essere opportunamente sistemati in funzione del proposto obiettivo di valorizzazione della struttura. Il progetto dovrà, in particolare, contenere elaborati esecutivi inerenti il collegamento pedonale diretto del centro storico con le suddette aree a verde e parcheggio. È prescritta la redazione dell'elaborato planovolumetrico di cui al punto 5, art. 39, L.R. 56/77.

~~7.7~~ ~~SCHEDA C2.4 : "P.P. 6 della Stazione".~~

~~7.8.1~~ ~~Parametri urbanistici ed edilizi :~~

- ~~S.T.mq 26000
 S.L.S. edificata/edificandamq 8000
 S.L.S. max. edificandamq 7000
 H. max. m 8.50
 Numero piani fuori terra n° 2
 Destinazione d'uso: residenziale~~
 Aree per servizi:
 a) interesse comunemq 1000
 b) parcheggimq 1000
 e) spazi a verdemq 2000

~~7.8.2~~ ~~Una quota parte della S.L.S. edificanda, pari ad almeno 3000 mq, potrà essere riservata per la realizzazione di abitazioni a carattere economico e popolare.~~

~~7.8.3~~ ~~Tra gli elaborati di piano particolareggiato dovrà essere obbligatoriamente compreso anche il progetto planovolumetrico di cui al punto 5, art. 39, L.R. 56/77.~~

8. Area Normativa C3: aree libere intercluse edificabili.

8.1 Il P.R.G.C. individua n. 15 aree di tipo C3 e le perimetra in cartografia con specifica simbologia .

8.2 Sono aree libere o liberabili intercluse nell'urbanizzato, suscettibili di essere normalmente edificate mediante concessione singola convenzionata ai sensi dell'art. 49 della L.U.R. nel rispetto dei disposti di cui ai precedenti punti 6.3, 6.4, 6.5, 6.6 e 6.7. Ove però le aree ricadano in zone di rispetto ambientale, oppure ove si realizzino nuovi frazionamenti preordinati alla contemporanea o successiva edificazione di più edifici, oppure ove la dimensione del lotto permetta la realizzazione di S.L.S per quantità superiori a 500 mq, le concessioni edilizie per interventi di nuova edificazione saranno subordinate alla formazione e approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato di cui all'art. 43 della L.U.R.. Le convenzioni dovranno prevedere la cessione o la dismissione gratuita ovvero la monetizzazione, delle aree per servizi alla città e urbanizzazioni, nelle quantità fissate nelle schede relative a ciascuna area C3.

8.3 Nelle schede che seguono, per ciascuna area C3, il P.R.G.C. indica i parametri urbanistici ed edilizi cui devono uniformarsi tutti gli interventi.

8.4 **SCHEDA C3 - AREA N° 2**

8.4.1 Interventi ammessi : completamento – nuova costruzione.

8.4.2 Parametri urbanistici ed edilizi :

S.T.mq 2800
 S.F. pari a 85% di S.T.mq 2380
 I.F.mq/mq 0.20

R.C. ≤ 30%

H. ≤ 8.50 m .

Volume ≤ 1428 mc .

Numero piani fuori terra : ≤ 2 .

Distanze : vedi art. 20 delle presenti Norme .

Destinazione d'uso : residenziale (ex art. 9 delle presenti N.T.A.)
 con abitazioni fino al 100% della S.L.S.; altre
 attività compatibili fino al 50% della S.L.S.
 edificata / edificanda.

Aree a verde privato : maggiore o uguale al 30% di S.F. .

Aree a parcheggio privato: maggiore o uguale al 33% di S.L.S. finale.

Tipologia : villini o case plurifamigliari anche a schiera.

Aree per servizi alla città e urbanizzazioni : 15% di S.T.

8.4.3 Modalità di attuazione: Concessione convenzionata (Art. 49 L.U.R.).

8.5 **SCHEDA C3 - AREA N° 3**

8.5.1 Interventi ammessi : completamento – nuova costruzione.

8.5.2 Parametri urbanistici ed edilizi :

S.T.mq 1520
 S.F. pari a 85% di S.T.mq 1292
 I.F.mq/mq 0.24

R.C. ≤ 30%

H. ≤ 8.50 m .

Volume ≤ 930 mc .

Numero piani fuori terra : ≤ 2 .

Distanze : vedi art. 20 delle presenti Norme .

Destinazione d'uso : residenziale (ex art. 9 delle presenti N.T.A.)
con abitazioni fino al 100% della S.L.S.; altre
attività compatibili fino al 50% della S.L.S.
edificata / edificanda.

Aree a verde privato : maggiore o uguale al 30% di S.F. .

Aree a parcheggio privato: maggiore o uguale al 33% di S.L.S. finale.

Tipologia : villini o case plurifamigliari anche a schiera.

Aree per servizi alla città e urbanizzazioni : 15% di S.T.

8.5.3 Modalità di attuazione: Concessione convenzionata (Art. 49 L.U.R.).

8.6 **SCHEDA C3 - AREA N° 4**

8.6.1 Interventi ammessi : completamento – nuova costruzione.

8.6.2 Parametri urbanistici ed edilizi :

S.T.mq	1610
S.F. pari a 85% di S.T.mq	1368
I.F.mq/mq	0.20
R.C.	$\leq 30\%$
H.	≤ 8.50 m .
Volume	≤ 820 mc .

Numero piani fuori terra : ≤ 2 .

Distanze : vedi art. 20 delle presenti Norme .

Destinazione d'uso : residenziale (ex art. 9 delle presenti N.T.A.)
con abitazioni fino al 100% della S.L.S.; altre
attività compatibili fino al 50% della S.L.S.
edificata / edificanda.

Aree a verde privato : maggiore o uguale al 30% di S.F. .

Aree a parcheggio privato: maggiore o uguale al 33% di S.L.S. finale.

Tipologia : villini o case plurifamigliari anche a schiera.

Aree per servizi alla città e urbanizzazioni : 15% di S.T.

8.6.3 Modalità di attuazione: Concessione convenzionata (Art. 49 L.U.R.).

8.7 **SCHEDA C3 - AREA N° 5**

8.7.1 Interventi ammessi : completamento – nuova costruzione.

8.7.2 Parametri urbanistici ed edilizi :

S.T.mq	3030
S.F. pari a 85% di S.T.mq	2575
I.F.mq/mq	0.20
R.C.	$\leq 30\%$
H.	≤ 8.50 m .
Volume	≤ 1545 mc .

Numero piani fuori terra : ≤ 2 .

Distanze : vedi art. 20 delle presenti Norme .

Destinazione d'uso : residenziale (ex art. 9 delle presenti N.T.A.)
con abitazioni fino al 100% della S.L.S.; altre

attività compatibili fino al 50% della S.L.S. edificata / edificanda.

Aree a verde privato : maggiore o uguale al 30% di S.F. .

Aree a parcheggio privato: maggiore o uguale al 33% di S.L.S. finale.

Tipologia : villini o case plurifamigliari anche a schiera.

Aree per servizi alla città e urbanizzazioni : 15% di S.T.

8.7.3 Modalità di attuazione: Piano Esecutivo convenzionato di libera iniziativa (Art.43 L.U.R.).

8.7.4 Il PEC e le relative concessioni edilizie sono subordinati ad un'approfondita verifica geologico-tecnica (ai sensi del D.M. 11/03/88 punto B5), a firma di Geologo o Ingegnere competente in materia, circa le condizioni di stabilità a lungo termine dei versanti interessati. Detta verifica dovrà contenere:

- indagine idrogeologica che permetta una corretta progettazione di opere atte all'allontanamento delle eventuali acque sotterranee e di stabilire la posizione e la tipologia di un'eventuale opera di allontanamento delle acque nere;
- verifica dei fronti di scavo temporanei e permanenti;
- definizione delle opere di regimazione e smaltimento delle acque superficiali.

Si devono tenere in conto anche le indicazioni di cui agli "Approfondimenti di Indagine" a firma Dott. Actis.

8.8 SCHEDE C3 - AREA N° 6

8.8.1 Interventi ammessi : completamento – nuova costruzione.

8.8.2 Parametri urbanistici ed edilizi :

S.T.mq 2220
 S.F. pari a 85% di S.T.mq 1887
 I.F.mq/mq 0.15

R.C. ≤ 30%

H. ≤ 8.50 m .

Volume ≤ 849 mc .

Numero piani fuori terra : ≤ 2 .

Distanze : vedi art. 20 delle presenti Norme .

Destinazione d'uso : residenziale (ex art. 9 delle presenti N.T.A.) con abitazioni fino al 100% della S.L.S.; altre attività compatibili fino al 50% della S.L.S. edificata / edificanda.

Aree a verde privato : maggiore o uguale al 30% di S.F. .

Aree a parcheggio privato: maggiore o uguale al 33% di S.L.S. finale.

Tipologia : villini o case plurifamigliari anche a schiera.

Aree per servizi alla città e urbanizzazioni : 15% di S.T.

8.8.3 Gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 23, commi da 3 a 13 compresi, e le disposizioni di cui all'art. 25 delle presenti N. T. d'A.

- 8.8.4 Modalità di attuazione: Piano Esecutivo convenzionato di libera iniziativa (Art.43 L.U.R.).
- 8.8.5 Il Piano Esecutivo e le concessioni edilizie sono subordinati all'ottenimento dell'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge 1497/39.

8.9 **SCHEDA C3 - AREA N° 7**

- 8.9.1 Interventi ammessi : completamento – nuova costruzione.
- 8.9.2 Parametri urbanistici ed edilizi :
- | | | |
|------------------------------|-------|------|
| S.T. | mq | 2685 |
| S.F. pari a 85% di S.T. | mq | 2282 |
| I.F. | mq/mq | 0.15 |
- R.C. ≤ 30%
- H. ≤ 8.50 m .
- Volume ≤ 1027 mc .
- Numero piani fuori terra : ≤ 2 .
- Distanze : vedi art. 20 delle presenti Norme .
- Destinazione d'uso : residenziale (ex art. 9 delle presenti N.T.A.) con abitazioni fino al 100% della S.L.S.; altre attività compatibili fino al 50% della S.L.S. edificata / edificanda.
- Aree a verde privato : maggiore o uguale al 30% di S.F. .
- Aree a parcheggio privato: maggiore o uguale al 33% di S.L.S. finale.
- Tipologia : villini o case plurifamigliari anche a schiera. Con non più di 5 moduli per blocco.
- Aree per servizi alla città e urbanizzazioni : 15% di S.T.
- In relazione alla presenza sul mappale interessato di una condotta principale di acquedotto pubblico in posizione non chiaramente identificata è ammessa in fase progettuale la traslazione dell'area edificabile sul mappale stesso senza che ciò determini variante di piano.
- 8.9.3 Gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 23, commi da 3 a 13 compresi, e le disposizioni di cui all'art. 25 delle presenti N. T. d'A.
- 8.9.4 Modalità di attuazione: Piano Esecutivo convenzionato di libera iniziativa (Art.43 L.U.R.).
- 8.9.5 Il P.E.C. e le concessioni edilizie sono subordinati all'ottenimento dell'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge 1497/39.

8.10 **SCHEDA C3 - AREA N° 10**

- 8.10.1 Interventi ammessi : completamento – nuova costruzione.
- 8.10.2 Parametri urbanistici ed edilizi :
- | | | |
|------------------------------|-------|------|
| S.T. | mq | 2720 |
| S.F. pari a 85% di S.T. | mq | 2312 |
| I.F. | mq/mq | 0.20 |
- R.C. ≤ 30%
- H. ≤ 8.50 m .

Volume \leq 1387 mc .
 Numero piani fuori terra : \leq 2 .
 Distanze : vedi art. 20 delle presenti Norme .
 Destinazione d'uso : residenziale (ex art. 9 delle presenti N.T.A.)
 con abitazioni fino al 100% della S.L.S.; altre
 attività compatibili fino al 50% della S.L.S.
 edificata / edificanda.
 Aree a verde privato : maggiore o uguale al 30% di S.F. .
 Aree a parcheggio privato: maggiore o uguale al 33% di S.L.S. finale.
 Tipologia : villini o case plurifamigliari anche a schiera.
 Aree per servizi alla città e urbanizzazioni : 15% di S.T.

8.10.3 Modalità di attuazione: Concessione convenzionata (Art. 49 L.U.R.).

8.11 **SCHEDA C3 - AREA N° 11**

8.11.1 Interventi ammessi : completamento – nuova costruzione.

8.11.2 Parametri urbanistici ed edilizi :

S.T.mq 3990
 S.F. pari a 85% di S.T.mq 3391
 I.F.mq/mq 0.20
 R.C. \leq 30%
 H. \leq 8.50 m .
 Volume \leq 2034 mc .

Numero piani fuori terra : \leq 2 .
 Distanze : vedi art. 20 delle presenti Norme .
 Destinazione d'uso : residenziale (ex art. 9 delle presenti N.T.A.)
 con abitazioni fino al 100% della S.L.S.; altre
 attività compatibili fino al 50% della S.L.S.
 edificata / edificanda.

Aree a verde privato : maggiore o uguale al 30% di S.F. .
 Aree a parcheggio privato: maggiore o uguale al 33% di S.L.S. finale.
 Tipologia : villini o case plurifamigliari anche a schiera.
 Aree per servizi alla città e urbanizzazioni : 15% di S.T.

8.11.3 Modalità di attuazione: Piano Esecutivo convenzionato di libera iniziativa (Art.43 L.U.R.).

8.12 **SCHEDA C3 - AREA N° 12**

8.12.1 Interventi ammessi : completamento – nuova costruzione.

8.12.2 Parametri urbanistici ed edilizi :

S.T.mq 1780
 S.F. pari a 85% di S.T.mq 1513
 I.F.mq/mq 0.20
 R.C. \leq 30%
 H. \leq 8.50 m .
 Volume \leq 907 mc .

Numero piani fuori terra : \leq 2 .
 Distanze : vedi art. 20 delle presenti Norme .

Destinazione d'uso : residenziale (ex art. 9 delle presenti N.T.A.) con abitazioni fino al 100% della S.L.S.; altre attività compatibili fino al 50% della S.L.S. edificata / edificanda.

Aree a verde privato : maggiore o uguale al 30% di S.F. .

Aree a parcheggio privato: maggiore o uguale al 33% di S.L.S. finale.

Tipologia : villini o case plurifamigliari anche a schiera.

Aree per servizi alla città e urbanizzazioni: 15% di S.T.

8.12.3 Modalità di attuazione: Concessione convenzionata (Art. 49 L.U.R.).

8.13 **SCHEDA C3 - AREA N° 13**

8.13.1 Interventi ammessi : completamento – nuova costruzione.

8.13.2 Parametri urbanistici ed edilizi :

S.T.mq 2900

S.F. pari a 85% di S.T.mq 2465

I.F.mq/mq 0.20

R.C. ≤ 30%

H. ≤ 8.50 m .

Volume ≤ 1478 mc .

Numero piani fuori terra : ≤ 2 .

Distanze : vedi art. 20 delle presenti Norme .

Destinazione d'uso : residenziale (ex art. 9 delle presenti N.T.A.) con abitazioni fino al 100% della S.L.S.; altre attività compatibili fino al 50% della S.L.S. edificata / edificanda.

Aree a verde privato : maggiore o uguale al 30% di S.F. .

Aree a parcheggio privato: maggiore o uguale al 33% di S.L.S. finale.

Tipologia : villini o case plurifamigliari anche a schiera.

Aree per servizi alla città e urbanizzazioni : 15% di S.T.

8.13.3 Modalità di attuazione: Concessione convenzionata (Art. 49 L.U.R.).

8.14 **SCHEDA C3 - AREA N° 14**

8.14.1 Interventi ammessi : completamento – nuova costruzione.

8.14.2 Parametri urbanistici ed edilizi :

S.T.mq 2410

S.F. pari a 85% di S.T.mq 2048

I.F.mq/mq 0.20

R.C. ≤ 30%

H. ≤ 7.00 m .

Volume ≤ 1228 mc .

Numero piani fuori terra : ≤ 2 .

Distanze : vedi art. 20 delle presenti Norme .

Destinazione d'uso: residenziale (ex art. 9 delle presenti N.T.A.) con abitazioni fino al 100% della S.L.S.; altre attività compatibili fino al 50% della S.L.S. edificata / edificanda.

Aree a verde privato: maggiore o uguale al 30% di S.F. .
 Aree a parcheggio privato: maggiore o uguale al 33% di S.L.S. finale.
 Tipologia : villini o case plurifamigliari anche a schiera.
 Aree per servizi alla città e urbanizzazioni : 15% di S.T.

8.14.3 Modalità di attuazione: Concessione convenzionata (Art. 49 L.U.R.).

8.15 SCHEDA C3 - AREA N° 15

8.15.1 Interventi ammessi : completamento – nuova costruzione.

8.15.2 Parametri urbanistici ed edilizi :

S.T.mq 2.470
 S.F. pari a 80% di S.T.mq 1.970
 I.F.mq mq 0.15

R.C. ≤ 30% di S.F.

H. ≤ 7,50 m .

S.L.S. ≤ 300 mq.

Numero piani fuori terra : ≤ 2 .

Distanze : vedi art. 20 delle presenti Norme .

Destinazione d'uso: residenziale (ex art. 9 delle presenti N.T.A.) con abitazioni fino al 100% della S.L.S.; altre attività compatibili fino al 50% della S.L.S. edificata / edificanda.

Aree a verde privato: maggiore o uguale al 30% di S.F.

Aree a parcheggio privato: maggiore o uguale al 33% di S.L.S. finale.

Tipologia: case singole unifamigliari e o bifamigliari

Aree per servizi alla città e urbanizzazioni: 20% di S.T.

Indice di permeabilità: ≥ 55% S.T.

8.15.3 Gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 23, commi da 4 a 13 compresi, e le disposizioni di cui all'art. 25 delle presenti N. T. d'A.

8.15.4 *Le nuove costruzioni devono essere dotate di sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza dell'immobile.*

8.15.5 *Le aree destinate a soddisfare lo standard per parcheggi, sia pubblico che privato, devono utilizzare prioritariamente sistemi di pavimentazione semipermeabili.*

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

8.15.7 *La progettazione architettonica degli deve porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. In sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo, gli aspetti del paesaggio dovranno essere valutati sulla base dell'Allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO"*

- 8.15.8 *Non sono ammessi interventi di alterazione del paesaggio quali: a) l'alterazione di crinali e calanchi; b) l'eliminazione di elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria, quando qualitativamente rilevanti: muri a secco, alberate, siepi, filari di piante significativi dal punto di vista paesaggistico e toponomastico. Gli interventi di contenimento e di sistemazione del terreno devono essere realizzati preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica.*
- 8.15.9 *Gli accessi sono da garantirsi attraverso idonea viabilità locale; per le intersezioni della viabilità locale con la viabilità principale, sono adottate le tipologie di incrocio previste dalla normativa vigente, individuando soluzioni atte ad evitare le interruzioni dei flussi di traffico.*
- 8.15.10 Modalità di attuazione: Piano Esecutivo convenzionato di libera iniziativa (Art.43 L.U.R.).

~~8.16~~ — SCHEDA C3 — AREA N° 16

~~8.16.1~~ — Interventi ammessi : ~~completamento~~ — nuova costruzione.

~~8.16.2~~ — Parametri urbanistici ed edilizi :

S.T.mq 2200
 S.F. pari a 85% di S.T.mq 1870
 I.F.mq/mq 0.15
 R.C. ≤ 30%

H. ≤ 7.00 m.

Volume ≤ 841 mc.

Numero piani fuori terra : ≤ 2.

Distanze : vedi art. 20 delle presenti Norme.

Destinazione d'uso : residenziale (ex art. 9 delle presenti N.T.A.)
 con abitazioni fino al 100% della S.L.S.; altre
 attività compatibili fino al 50% della S.L.S.
 edificata / edificanda.

Aree a verde privato : maggiore o uguale al 30% di S.F. ;

Aree a parcheggio privato: maggiore o uguale al 33% di S.L.S. finale.

Tipologia : villini o case plurifamiliari anche a schiera.

Aree per servizi alla città e urbanizzazioni : 15% di S.T.

~~8.16.3~~ — Gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 23, commi da 4 a 13 compresi, e le disposizioni di cui all'art. 25 delle presenti N. T. d'A.

~~8.16.4~~ — Modalità di attuazione: Piano Esecutivo convenzionato di libera iniziativa (Art.43 L.U.R.).

~~8.16.5~~ — Il Piano Esecutivo e le concessioni edilizie sono subordinate al parere vincolante, ai fini della tutela dei beni culturali e ambientali, della Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis della L.U.R., Sezione Provinciale di Asti.

~~8.17~~ — SCHEDA C3 — AREA N° 17

~~8.17.1~~ — Interventi ammessi : ~~completamento~~ — nuova costruzione.

- 8.17.2 ~~Parametri urbanistici ed edilizi :~~
~~S.T.mq 1500~~
~~S.F. pari a 85% di S.T.mq 1275~~
~~I.F.mq/mq 0.15~~
~~R.C. \leq 30%~~
~~H. \leq 8.50 m.~~
~~Volume \leq 574 mc.~~
~~Numero piani fuori terra : \leq 2.~~
~~Distanze : vedi art. 20 delle presenti Norme.~~
~~Destinazione d'uso : residenziale (ex art. 9 delle presenti N.T.A.)~~
~~con abitazioni fino al 100% della S.L.S.; altre~~
~~attività compatibili fino al 50% della S.L.S.~~
~~edificata / edificanda.~~
~~Aree a verde privato : maggiore o uguale al 30% di S.F.~~
~~Aree a parcheggio privato: maggiore o uguale al 33% di S.L.S. finale.~~
~~Tipologia : villini o case plurifamigliari anche a schiera.~~
~~Aree per servizi alla città e urbanizzazioni : 15% di S.T.~~
- 8.17.3 ~~Gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 23, commi da 4 a 13 compresi, e le disposizioni di cui all'art. 25 delle presenti N. T. d'A.~~
- 8.17.4 ~~Modalità di attuazione: Piano Esecutivo convenzionato di libera iniziativa (Art.43 L.U.R.).~~
- 8.17.5 ~~Le concessioni edilizie sono subordinate al parere vincolante, ai fini della tutela dei beni culturali e ambientali, della Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis della L.U.R., Sezione Provinciale di Asti.~~

8.18 **SCHEDA C3 - AREA N° 18**

- 8.18.1 Interventi ammessi : completamento – nuova costruzione.
- 8.18.2 Parametri urbanistici ed edilizi :
- S.T.mq 1210
- S.F. pari a 85% di S.T.mq 1028
- I.F.mq/mq 0.20
- R.C. \leq 30%
- H. \leq 8.50 m .
- Volume \leq 617 mc .
- Numero piani fuori terra : \leq 2 .
- Distanze : vedi art. 20 delle presenti Norme .
- Destinazione d'uso : residenziale (ex art. 9 delle presenti N.T.A.)
 con abitazioni fino al 100% della S.L.S.; altre
 attività compatibili fino al 50% della S.L.S.
 edificata / edificanda.
- Aree a verde privato : maggiore o uguale al 30% di S.F. .
- Aree a parcheggio privato: maggiore o uguale al 33% di S.L.S. finale.
- Tipologia : villini o case plurifamigliari anche a schiera.
- Aree per servizi alla città e urbanizzazioni : 15% di S.T.
- 8.18.3 Modalità di attuazione: Concessione convenzionata (Art. 49

L.U.R.).

8.19 SCHEDA C3 - AREA N° 20

8.19.1 Interventi ammessi : completamento – nuova costruzione.

8.19.2 Parametri urbanistici ed edilizi :

S.F.mq 2.910

I.F.mq/mq 0.13

R.C. ≤ 30%

H ≤ 8.50 m .

Numero piani fuori terra : ≤ 2 .

Distanze : vedi art. 20 delle presenti Norme .

Destinazione d'uso : residenziale (ex art. 9 delle presenti N.T.A.)
con abitazioni fino al 100% della S.L.S.; altre
attività compatibili fino al 50% della S.L.S.
edificata / edificanda.

Aree a verde privato : maggiore o uguale al 30% di S.F. .

Aree a parcheggio privato: maggiore o uguale al 33% di S.L.S. finale.

Tipologia : villini o case plurifamigliari anche a schiera.

8.19.3 Gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art.
23, commi da 4 a 13 compresi, e le disposizioni di cui all'art. 25 delle
presenti N. T. d'A.8.19.4 Modalità di attuazione: Permesso di costruire semplice o convenziona-
to**8.20 SCHEDA C3 - AREA N° 21**

8.20.1 Interventi ammessi : completamento – nuova costruzione.

8.20.2 Parametri urbanistici ed edilizi :

S.F.mq 6.960

I.F.mq/mq 0.13

R.C. ≤ 30%

H ≤ 8.50 m .

Numero piani fuori terra : ≤ 2 .

Distanze : vedi art. 20 delle presenti Norme .

Destinazione d'uso : residenziale (ex art. 9 delle presenti N.T.A.)
con abitazioni fino al 100% della S.L.S.; altre
attività compatibili fino al 50% della S.L.S.
edificata / edificanda.

Aree a verde privato : maggiore o uguale al 30% di S.F. .

Aree a parcheggio privato: maggiore o uguale al 33% di S.L.S. finale.

Tipologia : villini o case plurifamigliari anche a schiera.

8.20.3 Gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art.
23, commi da 4 a 13 compresi, e le disposizioni di cui all'art. 25 delle
presenti N. T. d'A.8.20.4 Modalità di attuazione: Permesso di costruire semplice o conven-
zionato

8.21 SCHEDA C3 - AREA N° 22

8.21.1 Interventi ammessi : completamento – nuova costruzione.

8.21.2 Parametri urbanistici ed edilizi :

S.F.mq 6.200

I.F.mq/mq 0.13

R.C. ≤ 30%

H ≤ 8.50 m .

Numero piani fuori terra : ≤ 2 .

Distanze : vedi art. 20 delle presenti Norme .

Destinazione d'uso : residenziale (ex art. 9 delle presenti N.T.A.)
con abitazioni fino al 100% della S.L.S.; altre
attività compatibili fino al 50% della S.L.S.
edificata / edificanda.

Aree a verde privato : maggiore o uguale al 30% di S.F. .

Aree a parcheggio privato: maggiore o uguale al 33% di S.L.S. finale.

Tipologia : villini o case plurifamigliari anche a schiera.

8.21.3 Modalità di attuazione: Permesso di costruire semplice o convenzionato

8.22 SCHEDA C3 - AREA N° 23

8.22.1 Interventi ammessi : completamento – nuova costruzione.

8.22.2 Parametri urbanistici ed edilizi :

S.F.mq 2.070

I.F.mq/mq 0.13

R.C. ≤ 30%

H ≤ 8.50 m .

Numero piani fuori terra : ≤ 2 .

Distanze : vedi art. 20 delle presenti Norme .

Destinazione d'uso : residenziale (ex art. 9 delle presenti N.T.A.)
con abitazioni fino al 100% della S.L.S.; altre
attività compatibili fino al 50% della S.L.S.
edificata / edificanda.

Aree a verde privato : maggiore o uguale al 30% di S.F. .

Aree a parcheggio privato: maggiore o uguale al 33% di S.L.S. finale.

8.22.3 Gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art.
23, commi da 4 a 13 compresi, e le disposizioni di cui all'art. 25 delle
presenti N. T. d'A.

8.22.4 Modalità di attuazione: Permesso di costruire semplice o convenzionato

8.23 SCHEDA C3 - AREA N° 24

8.23.1 Interventi ammessi : completamento – nuova costruzione.

8.23.2 Parametri urbanistici ed edilizi :

S.T.mq 1.620

I.F.mq/mq 0.13

R.C. ≤ 30%

- H \leq 8.50 m .
 Numero piani fuori terra : \leq 2 .
 Distanze : vedi art. 20 delle presenti Norme .
 Destinazione d'uso: residenziale (ex art. 9 delle presenti N.T.A.) con abitazioni fino al 100% della S.L.S.; altre attività compatibili fino al 50% della S.L.S. edificata / edificanda.
 Aree a verde privato: maggiore o uguale al 30% di S.F. .
 Aree a parcheggio privato: maggiore o uguale al 33% di S.L.S. finale.
 Tipologia: villini o case plurifamigliari anche a schiera.
- 8.23.3 Gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 23, commi da 4 a 13 compresi, e le disposizioni di cui all'art. 25 delle presenti N. T. d'A.
- 8.23.4 Modalità di attuazione: Permesso di costruire semplice o convenzionato

8.24 **SCHEDA C3 - AREA N° 25**

- 8.24.1 Interventi ammessi : completamento – nuova costruzione.
- 8.24.2 Parametri urbanistici ed edilizi :
- | | | |
|------|-----------------|-------|
| S.T. |mq | 5.500 |
| I.F. |mq/mq | 0.33 |
| R.C. | \leq 30% | |
| H | \leq 8.50 m . | |
- Numero piani fuori terra : \leq 2 .
 Distanze : vedi art. 20 delle presenti Norme .
 Destinazione d'uso : residenziale (ex art. 9 delle presenti N.T.A.) con abitazioni fino al 100% della S.L.S.; altre attività compatibili fino al 50% della S.L.S. edificata / edificanda.
 Aree a verde privato : maggiore o uguale al 30% di S.F. .
 Aree a parcheggio privato: maggiore o uguale al 33% di S.L.S. finale.
 Tipologia: villini o case plurifamigliari anche a schiera.
- 8.24.3 Gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 23, commi da 4 a 13 compresi, e le disposizioni di cui all'art. 25 delle presenti N. T. d'A.
- 8.24.4 Modalità di attuazione: permesso di costruire semplice o convenzionato

8.25 **SCHEDA C3 - AREA N° 26**

- 8.25.1 Interventi ammessi : completamento – nuova costruzione.
- 8.25.2 Parametri urbanistici ed edilizi :
- | | | |
|------|-----------------|-------|
| S.T. |mq | 3.300 |
| I.F. |mq/mq | 0.13 |
| R.C. | \leq 30% | |
| H | \leq 8.50 m . | |

Numero piani fuori terra : ≤ 2 .
 Distanze : vedi art. 20 delle presenti Norme .
 Destinazione d'uso: residenziale (ex art. 9 delle presenti N.T.A.) con abitazioni fino al 100% della S.L.S.; altre attività compatibili fino al 50% della S.L.S. edificata / edificanda.
 Aree a verde privato: maggiore o uguale al 30% di S.F. .
 Aree a parcheggio privato: maggiore o uguale al 33% di S.L.S. finale.
 Tipologia : villini o case plurifamigliari anche a schiera.

8.25.3 Gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 23, commi da 4 a 13 compresi, e le disposizioni di cui all'art. 25 delle presenti N. T. d'A.

8.25.4 Modalità di attuazione: permesso di costruire semplice o convenzionato

8.26 SCHEDA C3 - AREA N° 27

8.26.1 Il P.R.G.C. individua un'area per servizi denominata C3.27 e la destina alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata, nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni di cui al presente articolo:

8.26.2 Parametri urbanistici ed edilizi :

S.T.mq 6575

S.F. pari a 85% di S.T.mq 5588

I.T. (indice territoriale) = $0.33 \text{ mq/mq} = 1 \text{ mc/mq}$

Destinazione d'uso : Edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata.

R.C. $\leq 30\%$

H. $\leq 10.50 \text{ m}$.

Volume $\leq 6575 \text{ mc}$.

Distanze : art. 20 delle presenti N.T.d'A. .

Aree a verde privato : maggiore o uguale al 30% di S.F. .

Aree a parcheggio privato: maggiore o uguale al 33% di S.L.S. finale.

Aree a parcheggio pubblico : 10% di S.T. .

Aree destinate alla viabilità : maggiore o uguale a 1500 mq. Dovranno essere cedute gratuitamente le aree individuate in cartografia come sede della nuova strada di collegamento Regione Valletta-S.S. 457 di Moncalvo, di cui al successivo art. 22, comma 4, e per l'ampliamento di circa sei metri di via Balzola.

8.26.3 Le strade per la viabilità veicolare non dovranno in alcun modo attraversare il complesso, ma dovranno attestarsi su spazi a parcheggio pubblico dislocati in adiacenza alla strada comunale Via Balzola o alla nuova strada di collegamento Regione Valletta-S.S. 457. La rete della viabilità pedonale dovrà essere studiata in modo da connetterla direttamente con quella del concentrico.

8.26.4 L'edificazione deve rispettare le finalità dell'art. 91 octies della

- L.U.R..
- 8.26.5 La Commissione Edilizia esercita il controllo dell'inserimento ambientale dell'intervento sotto il profilo dell'uso dei materiali e delle tipologie edilizie.
- 8.26.6 Preventivamente all'intervento devono essere compiute le verifiche di stabilità e le indagini geologiche stabilite dall'allegato Tecnico 1 – Tav. 0.1.3 Carta di sintesi della propensione al dissesto – P.R.G.C. e dal D.M. 11 marzo 1988.
- 8.26.7 Le operazioni di scavo e di sistemazione dell'area devono essere intraprese d'intesa con la competente Soprintendenza ai Beni Archeologici.
- 8.26.8 Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato (art. 49 L.U.R.).

9. **Area Normativa C4: aree di nuovo impianto.**

- 9.1 Il P.R.G.C. individua e perimetra n. 4 aree di tipo C4 . Sono aree di nuovo impianto a destinazione prevalentemente residenziale in cui mancano del tutto o in parte le opere di urbanizzazione.
- 9.2 Nelle aree normative C4, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva formazione e approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato (art. 43, L.U.R.) e sono quindi subordinate alla stipula della convenzione di cui all'art. 45 della L.U.R..
- 9.3 Il Piano Esecutivo, deve essere esteso all'intera area normativa, così come perimetrata nella cartografia di P.R.G.C., mentre gli interventi edificatori possono essere articolati e attuati per comparti edilizi definiti e delimitati in sede di formazione dello stesso strumento esecutivo. In particolare nessun intervento è assentito se non previa approvazione del progetto edilizio di tutti gli edifici compresi nell'intero comparto, con esclusione di compresi quelli destinati a pubblici servizi (art. 21, L.U.R.).
- 9.4 Nelle schede che seguono, per ciascun'area C4, il P.R.G.C. indica i parametri urbanistici ed edilizi cui devono uniformarsi tutti gli interventi.

9.5 **SCHEDA C4 : P.E.C. N° 1**

- 9.5.1 Parametri urbanistici ed edilizi :
- | | |
|------------------------------|--|
| S.T.mq | 9000 |
| S.F. pari a 0.80 S.T.mq | 7200 |
| I.F.mq/mq | 0.25 |
| R.C. | ≤ 30% |
| H. | ≤ 7.00 m . |
| Volume | ≤ 5400 mc . |
| Numero piani fuori terra | : ≤ 2 . |
| Distanze | : art. 20 delle presenti Norme, ad eccezione della distanza degli edifici dalla Strada Borganino per Montemagno che dovrà essere pari a m 10,00 e dal ciglio della scarpata in |

progetto (cfr. figura 1 degli "Approfondimenti di Indagine" a firma Dott. Actis) che dovrà essere di almeno m 20.

Destinazione d'uso : residenziale (ex art. 9 delle presenti N.T.A.) con abitazioni fino al 100% della S.L.S.; altre attività compatibili fino al 50% della S.L.S. edificata / edificanda.

Aree a verde privato : maggiore o uguale al 30% di S.F. .

Aree a parcheggio privato : maggiore o uguale al 30% di S.L.S. finale.

Tipologia : villini o case plurifamigliari anche a schiera.

Aree per servizi alla città e urbanizzazioni : 20% di S.T.

9.5.2 Il PEC e le relative concessioni edilizie sono subordinati ad un'approfondita verifica geologico-tecnica (ai sensi del D.M. 11/03/88 punto B5), a firma di Geologo o Ingegnere competente in materia, circa le condizioni di stabilità a lungo termine dei versanti interessati. Detta verifica dovrà contenere:

- indagine geognostica che preveda la realizzazione di prove in sito e di eventuali prove di laboratorio atte a definire lo spessore della coltre eluvio-colluviale ed i parametri geotecnici di quest'ultima e del substrato sottostante;
- verifica di stabilità del complesso opera-versante;
- verifica dei fronti di scavo temporanei e permanenti;
- definizione delle opere di regimazione e smaltimento delle acque superficiali.

9.6 SCHEDA C4 : P.E.C. N° 2

9.6.1 Parametri urbanistici ed edilizi :

S.T.mq 12.400

S.F. pari a 0.80 S.T.mq 9.920

I.F.mq/mq 0.25

R.C. ≤ 30%

H. ≤ 8.50 m .

Volume ≤ 7440 mc .

Numero piani fuori terra : ≤ 2 .

Distanze: art. 20 delle presenti Norme; *la DS è determinata dai fili esistenti, in difetto 15,00 m*

Destinazione d'uso : residenziale (ex art. 9 delle presenti N.T.A.) con abitazioni fino al 100% della S.L.S.; altre attività compatibili fino al 50% della S.L.S. edificata / edificanda.

Aree a verde privato : maggiore o uguale al 30% di S.F. .

Aree a parcheggio privato : maggiore o uguale al 30% di S.L.S. finale.

Tipologia : villini o case plurifamigliari anche a schiera.

Aree per servizi alla città e urbanizzazioni : 20% di S.T.

9.6.2 La prescritta viabilità di collegamento Regione Valletta-S.S. 457 di

- Moncalvo, in prosecuzione della Strada Comunale Valletta, dovrà avere le caratteristiche di cui all'art. 22, comma 4 delle presenti N.T.A.
- 9.6.3 Le recinzioni dovranno rispettare i disposti di cui al successivo art. 27, comma 6.

9.7 **SCHEDA C4 : P.E.C. N° 3**

9.7.1 Parametri urbanistici ed edilizi :

S.T.mq 15100

S.F. pari a 0.80 S.T.mq 12080

I.F.mq/mq 0.25

R.C. $\leq 30\%$

H. ≤ 9.50 m .

Volume ≤ 9060 mc .

Numero piani fuori terra : ≤ 3 .

Distanze : art. 20 delle presenti N.T.d'A. .

Destinazione d'uso : residenziale (ex art. 9 delle presenti N.T.A.)
con abitazioni fino al 100% della S.L.S.; altre
attività compatibili fino al 50% della S.L.S.
edificata / edificanda.

Aree a verde privato: maggiore o uguale al 30% di S.F. .

Aree a parcheggio privato: maggiore o uguale al 30% di S.L.S. finale.

Tipologia: villini o case plurifamigliari anche a schiera.

Aree per servizi alla città e urbanizzazioni: 20% di S.T. di cui una
quota pari a circa 480 mq. destinati
all'ampliamento di circa sei metri della sede
viaria di via Balzola ed una quota pari a circa
1800mq. per la nuova strada di collegamento
Regione Valletta-S.S. 457 di Moncalvo.

- 9.7.2 La prescritta viabilità di collegamento Regione Valletta-S.S. 457 di Moncalvo, in prosecuzione della Strada Comunale Valletta, dovrà avere le caratteristiche di cui all'art. 22, comma 4 delle presenti N.T.A.

- 9.7.3 Le recinzioni dovranno rispettare i disposti di cui al successivo art. 27, comma 6.

9.8 **SCHEDA C4 : P.E.C. N° 4.1**

9.8.1 Parametri urbanistici ed edilizi :

S.T.mq 3900

S.F. pari a 0.80 S.T.mq 3120

I.F.mq/mq 0.25

R.C. $\leq 30\%$

H. ≤ 8.50 m .

Volume ≤ 2340 mc .

Numero piani fuori terra : ≤ 2

Distanze : art. 20 delle presenti Norme e arretramento di 10,00 m
degli edifici dal confine di monte del PEC, così come in-
dividuato in cartografia.

Destinazione d'uso : residenziale (ex art. 9 delle presenti N.T.A.)

con abitazioni fino al 100% della S.L.S.; altre attività compatibili fino al 50% della S.L.S. edificata / edificanda.

Aree a verde privato : maggiore o uguale al 30% di S.F.

Aree a parcheggio privato: maggiore o uguale al 30% di S.L.S. finale.

Tipologia : villini o case plurifamigliari anche a schiera.

Aree per servizi alla città e urbanizzazioni : 20% di S.T. con obbligo di realizzazione di parcheggio pubblico di superficie maggiore o uguale a mq 356 -.

- 9.8.2 Il PEC e le relative concessioni edilizie sono subordinati ad un'approfondita verifica geologico-tecnica (ai sensi del D.M. 11/03/88 punto B5), a firma di Geologo o Ingegnere competente in materia, circa le condizioni di stabilità a lungo termine del versante. Inoltre dovrà verificare la stabilità della scarpata immediatamente a valle della strada comunale della Ronda e dovrà definire le opere di contenimento necessarie, così come consigliato negli "Approfondimenti di Indagine" eseguiti dal Dott. Actis.

9.9 **SCHEDA C4 : P.E.C. N° 4.2**

9.9.1 Parametri urbanistici ed edilizi :

S.T.mq 4.870

S.F. pari a 0.80 S.T.mq 3.896

I.F.mq/mq 0.25

R.C. $\leq 30\%$ H. ≤ 8.50 m .Volume ≤ 2922 mc .Numero piani fuori terra : ≤ 2

Distanze : art. 20 delle presenti Norme e arretramento di 5,00 m degli edifici dal confine di monte del PEC, così come individuato in cartografia.

Destinazione d'uso : residenziale (ex art. 9 delle presenti N.T.A.) con abitazioni fino al 100% della S.L.S.; altre attività compatibili fino al 50% della S.L.S. edificata / edificanda.

Aree a verde privato: maggiore o uguale al 30% di S.F.

Aree a parcheggio privato: maggiore o uguale al 30% di S.L.S. finale.

Tipologia : villini o case plurifamigliari anche a schiera.

Aree per servizi alla città e urbanizzazioni : 20% di S.T. con obbligo di realizzazione di parcheggio pubblico di superficie maggiore o uguale a mq 444 -.

L'area può essere trasformata mediante un unico P.E.C. oppure mediante due P.E.C. distinti, denominati N. 4.2 e N. 4.2b, purchè siano garantiti:

- un unico accesso alla strada statale
- una localizzazione funzionale delle aree destinate a servizi pubblici.

9.9.2 Il PEC e le relative concessioni edilizie sono subordinati ad un'approfondita verifica geologico-tecnica (ai sensi del D.M. 11/03/88 punto B5), a firma di Geologo o Ingegnere competente in materia, circa le condizioni di stabilità a lungo termine del versante. Inoltre dovrà verificare la stabilità della scarpata immediatamente a valle della strada comunale della Ronda e dovrà definire le opere di contenimento necessarie, così come consigliato negli "Approfondimenti di Indagine" eseguiti dal Dott. Actis.

9.10 **SCHEDA C4 : P.E.C. N° 5.1**

9.10.1 Parametri urbanistici ed edilizi :

S.T.mq 11.870

S.F.mq 8.870

I.T.mq mq 0.20

I.F.mq mq 0.27

R.C. $\leq 30\%$ di S.F.H. ≤ 7.50 m .S.L.S. ≤ 2.370 mq .Numero piani fuori terra: ≤ 2

Distanze: art. 20 delle presenti Norme. Deve essere mantenuta una distanza minima di ml. 20 tra le residenze e gli edifici con destinazioni diverse non compatibili.

Destinazione d'uso: residenziale (ex art. 9 delle presenti N.T.A.) con abitazioni fino al 100% della S.L.S.; altre attività compatibili fino al 50% della S.L.S. edificata ed edificanda.

Aree a verde privato: maggiore o uguale al 30% di S.F.

Aree a parcheggio privato: maggiore o uguale al 30% di S.L.S. finale.

Tipologia: case singole, unifamigliari, bifamigliari e plurifamigliari. E' esclusa la tipologia a schiera

Aree per servizi alla città e urbanizzazioni: 1.500 mq per servizi verde e parcheggi e 1.500 mq per viabilità.

Indice di permeabilità: $\geq 55\%$ S.T.

- 9.10.2 *Tutti gli interventi di nuova edificazione devono rispettare la vigente normativa nazionale e regionale sul risparmio energetico.*
- 9.10.3 *Le nuove costruzioni devono essere dotate di sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza dell'immobile*
- 9.10.4 *Le aree destinate a soddisfare lo standard per parcheggi, sia pubblico che privato, devono utilizzare prioritariamente sistemi di pavimentazione semi-permeabili.*
- 9.10.5 *La progettazione architettonica degli deve porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. In sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo, gli aspetti del paesaggio dovranno essere valutati sulla base dell'Allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO"*
- 9.10.6 *Non sono ammessi interventi di alterazione del paesaggio quali: a) l'alterazione di crinali e calanchi; b) l'eliminazione di elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria, quando qualitativamente rilevanti: muri a secco, alberate, siepi, filari di piante significativi dal punto di vista paesaggistico e toponomastico. Gli interventi di contenimento e di sistemazione del terreno devono essere realizzati preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica.*
- 9.10.7 *La viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, sono dotate di spazio di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi.*
- 9.10.8 *Gli accessi sono da garantirsi attraverso idonea viabilità locale; per le intersezioni della viabilità locale con la viabilità principale, sono adottate le tipologie di incrocio previste dalla normativa vigente, individuando soluzioni atte ad evitare le interruzioni dei flussi di traffico.*
- 9.10.9 *PRESCRIZIONI GEOLOGICHE: gli interventi edilizi ammessi devono esse-*

re preceduti da approfondite indagini geognostiche in sito, finalizzate alla caratterizzazione geotecnica dei litotipi presenti. In generale devono essere limitati al massimo gli scavi ed i riporti; non sono ammissibili fronti di scavo non risarciti da adeguate opere di contenimento.

9.11 SCHEDA C4 : P.E.C. N° 5.2

9.11.1 Parametri urbanistici ed edilizi :

S.T.mq	13.600
S.F.mq	10.200
I.T.mq	mq 0.20
I.F.mq	mq 0.27
R.C.	≤ 30% di S.F.	
H.	≤ 7.50 m.	
S.L.S.	≤ 2.700 mq.	

Numero piani fuori terra : ≤ 2

Distanze: art. 20 delle presenti Norme. Deve essere mantenuta una distanza minima di ml. 20 tra le residenze e gli edifici con destinazioni diverse non compatibili.

Destinazione d'uso: residenziale (ex art. 9 delle presenti N.T.A.) con abitazioni fino al 100% della S.L.S.; altre attività compatibili fino al 50% della S.L.S. edificata ed edificanda.

Aree a verde privato: maggiore o uguale al 30% di S.F.

Aree a parcheggio privato: maggiore o uguale al 30% di S.L.S. finale.

Tipologia: case singole, unifamigliari, bifamigliari e plurifamigliari. E' esclusa la tipologia a schiera

Aree per servizi alla città e urbanizzazioni: 2.000 mq per verde e parcheggi e 1.100 mq per viabilità

Indice di permeabilità: ≥ 55% S.T.

9.11.2 Tutti gli interventi di nuova edificazione devono rispettare la vigente normativa nazionale e regionale sul risparmio energetico.

9.11.3 Le nuove costruzioni devono essere dotate di sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza dell'immobile

9.11.4 Le aree destinate a soddisfare lo standard per parcheggi, sia pubblico che privato, devono utilizzare prioritariamente sistemi di pavimentazione semi-permeabili.

9.11.5 La progettazione architettonica degli edifici deve porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. In sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo, gli aspetti del paesaggio dovranno essere valutati sulla base dell'Allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO"

9.11.5 Non sono ammessi interventi di alterazione del paesaggio quali: a) l'alterazione di crinali e calanchi; b) l'eliminazione di elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria, quando qualitativamente ri-

levanti: muri a secco, alberate, siepi, filari di piante significativi dal punto di vista paesaggistico e toponomastico. Gli interventi di contenimento e di sistemazione del terreno devono essere realizzati preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica.

- 9.11.7 La viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, sono dotate di spazio di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi.
- 9.11.8 Gli accessi sono da garantirsi attraverso idonea viabilità locale; per le intersezioni della viabilità locale con la viabilità principale, sono adottate le tipologie di incrocio previste dalla normativa vigente, individuando soluzioni atte ad evitare le interruzioni dei flussi di traffico.
- 9.11.9 **PRESCRIZIONI GEOLOGICHE:** gli interventi edilizi ammessi devono essere preceduti dalle opere necessarie per la corretta regimazione delle acque superficiali; tali opere devono essere correttamente dimensionate in fase progettuale con specifico studio idraulico. Devono essere limitati al massimo gli scavi ed i riporti, in modo da non ostacolare il deflusso delle acque meteoriche. La realizzazione di locali interrati è subordinata dalla attuazione di approfondite indagini geognostiche in sito per determinare l'escursione del livello piezometrico della falda e da uno specifico studio idraulico.

9.12 SCHEDA C4 : P.E.C. N° 5.3

9.12.1 Parametri urbanistici ed edilizi :

S.T.mq 4.470

S.F.mq 3.570

L.T.mq mq 0.20

I.F.mq mq 0.27

R.C. $\leq 30\%$ di S.F.

H. $\leq 7,50$ m .

S.L.S. ≤ 900 mq .

Numero piani fuori terra : ≤ 2

Distanze: art. 20 delle presenti Norme. Deve essere mantenuta una distanza minima di ml. 20 tra le residenze e gli edifici con destinazioni diverse non compatibili.

Destinazione d'uso: residenziale (ex art. 9 delle presenti N.T.A.) con abitazioni fino al 100% della S.L.S.; altre attività compatibili fino al 50% della S.L.S. edificata ed edificanda.

Aree a verde privato: maggiore o uguale al 30% di S.F.

Aree a parcheggio privato: maggiore o uguale al 30% di S.L.S. finale.

Tipologia: case singole, unifamigliari, bifamigliari e plurifamigliari. E' esclusa la tipologia a schiera

Aree per servizi alla città e urbanizzazioni : mq.900

Indice di permeabilità: $\geq 55\%$ S.T.

- 9.12.2 Tutti gli interventi di nuova edificazione devono rispettare la vigente normativa nazionale e regionale sul risparmio energetico.

- 9.12.3 Le nuove costruzioni devono essere dotate di sistemi di separazione e con-

vogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza dell'immobile

- 9.12.4 *Le aree destinate a soddisfare lo standard per parcheggi, sia pubblico che privato, devono utilizzare prioritariamente sistemi di pavimentazione semi-permeabili.*
- 9.12.5 *La progettazione architettonica degli deve porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. In sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo, gli aspetti del paesaggio dovranno essere valutati sulla base dell'Allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO"*
- 9.12.6 *Non sono ammessi interventi di alterazione del paesaggio quali: a) l'alterazione di crinali e calanchi; b) l'eliminazione di elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria, quando qualitativamente rilevanti: muri a secco, alberate, siepi, filari di piante significativi dal punto di vista paesaggistico e toponomastico. Gli interventi di contenimento e di sistemazione del terreno devono essere realizzati preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica.*
- 9.12.7 *La viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, sono dotate di spazio di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi.*
- 9.12.8 *Gli accessi sono da garantirsi attraverso idonea viabilità locale: per le intersezioni della viabilità locale con la viabilità principale, sono adottate le tipologie di incrocio previste dalla normativa vigente, individuando soluzioni atte ad evitare le interruzioni dei flussi di traffico.*
- 9.12.9 **PRESCRIZIONI GEOLOGICHE:** *gli interventi edilizi ammessi devono essere preceduti dalle opere necessarie per la corretta regimazione delle acque superficiali; tali opere devono essere correttamente dimensionate in fase progettuale con specifico studio idraulico. Devono essere limitati al massimo gli scavi ed i riporti, in modo da non ostacolare il deflusso delle acque meteoriche. La realizzazione di locali interrati è subordinata dalla attuazione di approfondite indagini geognostiche in sito per determinare l'escursione del livello piezometrico della falda e da uno specifico studio idraulico.*

art. 15. Zona Normativa D : aree a destinazione produttiva, commerciale e per il terziario.

1. Il P.R.G.C. individua, classifica e perimetra con specifica simbologia le parti del territorio comunale che accolgono, ovvero destinate ad accogliere, le attività produttive della piccola industria, dell'artigianato produttivo, le attività del terziario, comprese quelle turistiche e del tempo libero, nonché le attività del commercio all'ingrosso e al dettaglio.
2. All'interno della Zona Normativa D, gli interventi sul patrimonio edilizio sono finalizzati a :
 - a) favorire lo sviluppo delle attività esistenti garantendo margini di potenziamento, di miglioramento, di riqualificazione;
 - b) favorire l'insediamento di nuove attività, individuando aree adatte allo scopo;
 - c) riqualificare e potenziare le strutture e i servizi necessari.
3. La Zona Normativa D è suddivisa nelle seguenti Aree Normative :

D1 : impianti esistenti interni al centro abitato.

D2 : impianti esistenti marginali o esterni al centro abitato.

D3 : immobili ed aree assoggettate a Piano Particolareggiato già adottato ed approvato dall'Amministrazione.

D4 : aree di completamento e nuovo impianto.
4. Per ciascuna delle aree normative di cui al precedente comma, sono di seguito indicati: le destinazioni d'uso; gli interventi ammessi ed i parametri urbanistici ed edilizi da osservare e le procedure per il rilascio delle concessioni.
5. **Area Normativa D1 : Impianti interni al centro abitato.**
 - 5.1 Il P.R.G.C. individua le aree di tipo D1 e le perimetra in cartografia con specifica simbologia .
 - 5.2 Sono aree interne al centro abitato destinate alle attività di cui al primo comma.
 - 5.3 Il P.R.G.C. conferma nella loro ubicazione tutti gli insediamenti di cui al precedente comma che risultino compatibili con la residenza, ossia che non siano nocivi o molesti (in particolare che non diano luogo ad effluvi gassosi o a scarichi liquidi maleodoranti o inquinanti, a rumori a carattere continuativo di intensità superiore a 60 dB/A misurati al confine dell'area di pertinenza, e che non comportino il deposito o la lavorazione di materiali infiammabili, esplosivi e che comunque possano dar luogo a situazioni di pericolo o antigiene).

- 5.4 Per gli insediamenti che superano i limiti di superficie di cui al secondo comma dell'art. 9 delle presenti norme tecniche e per quelli non compatibili con la residenza, il P.R.G.C. inibisce ogni possibilità di ampliamento o di rinnovo sino a quando non siano rimosse le cause di incompatibilità. Gli interventi ammessi su tali immobili sono quindi limitati alle manutenzioni ordinaria e straordinaria e al risanamento conservativo.
- 5.5 Per gli insediamenti confermati nell'ubicazione, gli interventi ammessi sono i seguenti:
- a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) risanamento conservativo;
 - d) ristrutturazione edilizia di tipo A;
 - e) ristrutturazione edilizia di tipo B;
 - f) ampliamento;
 - g) sopraelevazione.
- 5.6 Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione dovranno comunque rispettare i seguenti parametri:
- I.F. ≤ 1.00 mq/mq o quello esistente se maggiore;
- R.C. $\leq 50\%$ o quello esistente se maggiore;
- Hmax ≤ 10.00 m. Maggiori altezze sono ammesse unicamente per esigenze tecniche connesse all'attività svolta.
- Numero massimo piani fuori terra: due.
- Distanze : Art. 20 delle presenti Norme, oppure fili edificatori esistenti.
- Destinazione d'uso: quelle ammesse dall'art. 9 delle presenti N.T. d'A. per la zona normativa D, con le limitazioni di cui ai successivi punti 5.11, 5.12 e 5.13 .
- 5.7 Gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione che comportano aumenti di S.L.S., dovranno inoltre provvedere alla dotazione di aree per servizi nelle quantità sotto elencate:
- Aree a verde privato : maggiore o uguale al 30% di S.F. .
- Aree a parcheggio privato : 30% S.L.S. di ampliamento o in alternativa sino al raggiungimento del 30% di S.L.S. finale.
- Aree per servizi alla città e urbanizzazioni :
- attività produttive: 10% S.L.S. in aumento;
 - attività commerciali all'ingrosso: 80% S.L.S. in aumento;
 - attività di commercio al dettaglio: 80% S.L.S. in aumento;
 - terziarie, turistiche e ricreative compr.: 80% S.L.S. in aumento;
- almeno il 50% di tali aree dovrà essere destinato a parcheggio pubblico.
- 5.8 La S.F. di riferimento è costituita dall'area di pertinenza nella situazione esistente alla data di adozione del presente Piano. Frazionamenti o accorpamenti successivi non possono causare l'aumento della capacità edificatoria dell'area né dei singoli lotti originari

- 5.9 Gli interventi di sopraelevazione e di ampliamento che determinino aumenti di S.L.S. superiori al 20%, sono subordinati alla formazione ed approvazione di specifico Strumento Urbanistico Esecutivo e quindi alla stipula della convenzione di cui all'art. 45 della L.U.R.
- 5.10 Le convenzioni di cui al precedente comma, devono prevedere la cessione o la dismissione gratuita di aree per servizi alla città, ovvero per urbanizzazioni primarie e secondarie nelle quantità specificate al precedente comma 5.7. Dette aree dovranno essere preferenzialmente sistemate e attrezzate per il pubblico parcheggio. Nel caso in cui non sia possibile reperirle o utilizzarle proficuamente, in alternativa alla cessione o alla dismissione, l'Amministrazione può richiederne la monetizzazione.
- 5.11 Attività di commercio al dettaglio sono ammesse sino alla concorrenza massima di 1.500 mq di Superficie di Vendita.
- 5.12 Al servizio di insediamenti industriali o artigianali sono ammesse destinazioni commerciali di vendita al dettaglio e all'ingrosso nei seguenti limiti:
- Superficie di vendita \leq : 150 mq
 - Rapporto S.V./S.L.S. complessiva \leq : 0.20
- 5.13 È ammessa la destinazione residenziale sino alla concorrenza del 50% della S.L.S. esistente o in progetto con un massimo di 150mq di S.U.A. per la residenza del custode, del conduttore o del proprietario che eserciti l'attività cui l'edificio è destinato.
- 5.14 Preventivamente ad interventi di ampliamento devono essere compiute le verifiche di stabilità e le indagini geologiche così come stabilite nell'allegato Tecnico 1 di P.R.G.C. e dal D.M. 11/3/88 e s.m. -.
- 6. Area Normativa D2 : Impianti marginali o esterni al centro abitato.**
- 6.1 Il P.R.G.C. individua le aree normative D2 e le perimetra in cartografia con specifica simbologia.
- 6.2 Sono aree esterne o marginali al perimetro del centro abitato destinate alle attività di cui al primo comma.
- 6.3 Il P.R.G.C. conferma nella loro ubicazione tutti gli insediamenti di cui al precedente comma che non siano nocivi o molesti e che ospitino attività funzionanti alla data di adozione del presente Piano.
- 6.4 Per gli insediamenti confermati nell'ubicazione, gli interventi ammessi sono i seguenti:
- a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) risanamento conservativo;
 - d) ristrutturazione edilizia di tipo A;
 - e) ristrutturazione edilizia di tipo B;

- f) ampliamento;
g) sopraelevazione.
- 6.5 Gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione dovranno rispettare i seguenti parametri:
 I.F. ≤ 1.00 mq/mq o quello esistente se maggiore;
 R.C. $\leq 50\%$ o quello esistente se maggiore;
 Hmax ≤ 10.00 m Maggiori altezze sono ammesse unicamente per esigenze tecniche connesse all'attività svolta.
 Numero massimo piani fuori terra: due
 Distanze : art. 20 delle presenti Norme ovvero fili edificatori in essere.
 Destinazione d'uso: quelle ammesse dall'art. 9 delle presenti N.T. d'A. per la zona normativa D, con le limitazioni di cui ai punti 6.8, 6.9 e 6.10 .
- 6.6 Gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione che comportano aumenti di S.L.S., dovranno inoltre provvedere alla dotazione di aree per servizi nelle quantità sotto elencate:
 Aree a verde privato : maggiore o uguale al 30% di S.F. .
 Aree a parcheggio privato : 30% S.L.S. di ampliamento o in alternativa sino al raggiungimento del 30% di S.L.S. finale.
 Aree per servizi alla città e urbanizzazioni :
 - attività produttive: 10% della S.L.S. in aumento;
 - attività commerciali all'ingrosso: 80% della S.L.S. in aumento;
 - attività di commercio al dettaglio: 100% della S.L.S. in aumento;
 - terziarie, turistiche e ricreative compr.: 100% della S.L.S. in aumento;
 almeno il 50% di tali aree dovrà essere destinato a parcheggio pubblico.
- 6.7 La S.F. di riferimento è costituita dall'area di pertinenza nella situazione esistente alla data di adozione del presente Piano. Frazionamenti o accorpamenti successivi non possono causare l'aumento della capacità edificatoria dell'area né dei singoli lotti originari.
- 6.8 Attività di commercio al dettaglio son ammesse sino alla concorrenza massima di 1.500 mq di Superficie di Vendita.
- 6.9 Al servizio di insediamenti industriali o artigianali sono ammesse destinazioni commerciali di vendita al dettaglio e all'ingrosso nei seguenti limiti:
 - Superficie di vendita S.V. \leq : 150 mq
 - Rapporto S.V./S.L.S. complessiva \leq : 0.20
- 6.10 Nelle Aree D2 è ammessa la destinazione residenziale sino alla concorrenza del 50% della S.L.S. esistente o in progetto con un massimo di 150 mq. di S.U.A. per la residenza del custode, del conduttore o del proprietario che eserciti l'attività cui l'edificio è destinato.
- 6.11 Gli interventi di sopraelevazione e di ampliamento che determinino au-

menti di S.L.S. superiori al 20%, sono subordinati alla formazione ed approvazione di specifico Strumento Urbanistico Esecutivo e quindi alla stipula della convenzione di cui all'art. 45 della L.U.R. .

- 6.12 Le convenzioni devono prevedere la cessione o la dismissione gratuita di aree per servizi alla città, ovvero per urbanizzazioni primarie e secondarie nelle quantità specificate al precedente punto 6.6 . Nel caso in cui non sia possibile reperirle o utilizzarle proficuamente, in alternativa alla cessione o alla dismissione, l'Amministrazione può richiederne la monetizzazione. Le convenzioni dovranno quindi vincolare le aree da assoggettare all'uso pubblico.
- 6.13 Le aree per servizi individuate in cartografia sono da intendersi quali localizzazioni preferenziali, e quindi non strettamente vincolate in tal senso. In sede di rilascio delle concessioni edilizie potranno essere valutate localizzazioni più confacenti.
- 6.14 Gli impianti ricadenti nella fascia di tutela ambientale denominata "Strada dei vini" non possono essere oggetto di intervento di sopraelevazione e l'intervento di ampliamento è consentito "una tantum" nel limite massimo del 50% della S.L.S. preesistente, da realizzarsi sul lato opposto rispetto all'asse viario da salvaguardare.
- 6.15 Preventivamente ad interventi di ampliamento devono essere compiute le verifiche di stabilità e le indagini geologiche così come stabilite nell'allegato Tecnico 1 di P.R.G.C. e dal D.M. 11/3/88 e s.m. -.

7. Area Normativa D3

- 7.1 Il P.R.G.C. individua due aree di tipo D3 e le perimetra in cartografia con specifica simbologia .
- 7.2 Sono aree assoggettate a:
- D3.1: Piano Particolareggiato P.P.7 di Valle San Giovanni
- attuato -
 - D3.2: P.E.C. località Gessi (ex art. 38, 39, 40 e 43 della L.U.R.)
- attuato -
 - D3.3: P.E.C. di Strada Frinco (ex art. 38, 39, 40 e 43 della L.U.R.)
- da attuare -
- 7.3 Obiettivi, destinazioni d'uso, tipi di intervento, parametri urbanistici ed edilizi, modalità d'attuazione e di autorizzazione sono definiti nei relativi elaborati tecnici: tutti gli interventi dovranno essere conformi alle loro prescrizioni.
- 7.4 Eventuali varianti agli strumenti esecutivi di cui ai commi precedenti potranno essere attuate secondo i disposti dell'art. 40 della L.U.R., nei limiti delle prescrizioni di cui alla seguenti schede D3.1 e D3.2 .
- 7.5 **SCHEDA D3.1 : "P.P. 7 di Valle San Giovanni".**

- 7.16.1 Parametri urbanistici ed edilizi :
- | | |
|--|--------|
| S.T.mq | 145000 |
| S.T. aree liberemq | 110000 |
| S.T. aree edificatemq | 30000 |
| (di cui asservite agli edifici esistenti circa mq 12000) | |
| I.F.mq/mq | 1.0 |
| R.C. | 50 % |
| H. max. m | 10.00 |
| (o maggiori per esigenze tecniche particolari) | |
| Numero piani fuori terra n° | |
| 3 | |
- Destinazione d'uso: attività produttive ed utilizzazioni di cui ai punti a), b), c), d), e), del 5° comma dell'art. 9 delle presenti N.T.A..
- Aree per servizi alla città e urbanizzazioni da dismettere ad uso pubblico:
- | | |
|---|----------------|
| attività produttive | 20% della S.T. |
| attività commerciali all'ingrosso | 100% S.L.S. |
| attività commerciali al dettaglio | 150% S.L.S. |
| altre attività ammesse | 100% S.L.S. |
- 7.16.2 Almeno il 50% delle aree per servizi alla città e urbanizzazioni deve essere destinato al pubblico parcheggio.
- 7.16.3 Il progetto di Piano dovrà in particolare individuare la sede dei binari di raccordo dell'area produttiva alla adiacente linea ferroviaria, nonché i necessari elementi di connessione con la viabilità interna di distribuzione e di accesso alle aree retrostanti.
- 7.6 **SCHEDA D3.2 : "P.E.C. località Gessi".**
- 7.6.1 Parametri urbanistici ed edilizi :
- | | |
|--|-------|
| S.T.mq | 86466 |
| S.T. aree liberemq | 86466 |
| S.T. aree edificatemq | ----- |
| Superficie destinata agli insediamenti.....mq | 36136 |
| Superficie destinata a verde privato.....mq | 15814 |
| Superficie per servizi pubblici.....mq | 21211 |
| (di cui interesse comune 5% - parcheggi 5% - verde pubblico 10%) | |
| Superficie destinata alla viabilità.....mq | 13305 |
| (ampliamento strade e piazzali) | |
- 7.6.2 Congruentemente con gli indirizzi e gli obiettivi di Piano esposti nella relazione illustrativa, nell'area normativa D3.2 gli interventi debbono essere volti al nuovo insediamento di stabilimenti prioritariamente connessi alla contigua area di estrazione del gesso e/o lavorazione di prodotti similari.
- 7.6.3 Oltre all'insediamento degli impianti produttivi sono ammessi l'insediamento di uffici a servizio dell'azienda e residenze limitatamente al personale di custodia e/o titolare dell'attività; tali abitazioni non potranno superare in ogni caso m 150 di superficie utile abitabile

cad. e limitatamente a max n° 2 unità abitative per insediamento.

7.6.4 Oltre agli edifici ed alle opere direttamente connesse con l'attività di produzione sono ammessi tutti quei fabbricati strettamente correlati e lo stoccaggio del materiale greggio e finito, uffici inerenti il processo produttivo, laboratori per studi e ricerche, servizi sociali per i dipendenti, locali per mensa e/o ristoro, servizi per i trasporti, autorimesse.

7.6.5 In sede di progettazione sarà indicata la traccia modulare per la successiva esecuzione delle opere edilizie di sistemazione del terreno. Il rilascio delle concessioni edilizie potrà avvenire solo dopo l'approvazione da parte del Comune di uno **Strumento Urbanistico Esecutivo** esteso all'area normativa "D3.2" che dovrà anche definire la realizzazione delle infrastrutture primarie e secondarie che dovranno essere comunque eseguite a carico del soggetto operatore. In fase di rilascio della Concessione Edilizia, la progettazione dovrà comprendere anche le sistemazioni esterne, le recinzioni, il sistema di accesso, la tipologia edilizia e le scelte cromatiche.

7.6.6 In fase di istruttoria delle domande di concessione edilizia per la costruzione del complesso industriale, il Comune dovrà richiedere la redazione di uno studio per la "valutazione dell'impatto ambientale" e il parere dell'Assessorato Regionale competente.

7.7 **Parametri Urbanistici Edilizi**

a) Nelle aree di nuovo impianto contraddistinte dalle sigle **ni/1** e **ni/2**, è possibile realizzare i seguenti interventi:

ni/1 : strutture di servizio degli impianti produttivi, quali: uffici, residenze del custode e/o del responsabile dell'azienda, servizi sociali, mense, autorimesse ecc. nei limiti stabiliti dalle presenti norme, con esclusione di insediamento degli stabilimenti produttivi.

ni/2 : area specificatamente destinata all'insediamento dei nuovi stabilimenti produttivi; in tale area è altresì ammessa la realizzazione delle strutture di servizio.

b) Aree per attrezzature collettive e di servizio pubblico; prevedono le seguenti funzioni:

- verde di protezione ambientale;
- attrezzature di servizio;
- parcheggi pubblici.

7.8 **Definizione dei parametri urbanistico edilizi**

7.8.1 L'utilizzazione urbanistico-edilizia è regolata dai parametri definiti dall'art. 6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale di P.R.G.-.

7.8.2 Nell'ambito del previsto strumento urbanistico esecutivo dovranno essere adottati i seguenti criteri di impostazione:

7.9 **Fasce di rispetto stradale:**

- 7.9.1 Le aree di rispetto stradale rappresentano lo spazio indispensabile alla protezione della rete viaria.
- 7.9.2 Tali fasce di rispetto comprendono aree di proprietà privata che resteranno comunque vincolate "di uso pubblico"; dovranno essere mantenute a verde ed è fatto divieto assoluto di realizzare nuove costruzioni. È ammessa la realizzazione all'interno di tali aree di parcheggi di uso pubblico.
- 7.10 **Fasce di rispetto del "Rio Varesio" e affluenti:**
- 7.10.1 Dal rio denominato "Varesio" e dai suoi affluenti laterali che confinano con l'area interessata agli insediamenti produttivi, è prevista, ai sensi dell'art. 21 punto 2.8 delle presenti Norme di Attuazione, una fascia di rispetto di m. 25 , da misurare dall'asse del corso d'acqua.
- 7.10.2 Tale fascia di rispetto dovrà essere destinata e mantenuta a verde privato con obbligo di piantumare alberi di alto fusto; in tale area è fatto divieto assoluto di edificazione.
- 7.10.3 Dovranno essere inoltre rispettate le disposizioni legislative della legge n° 431 del 08/08/1985.
- 7.11 **Indice di utilizzazione fondiaria e utilizzo dell'area di pertinenza:**
- 7.11.1 In tutte le aree di intervento il rapporto di copertura edificabile è fissato nei seguenti rapporti:
 area copribile : 50% della superficie fondiaria di pertinenza;
 area libera : 45% dell'area fondiaria;
 area verde : 5% dell'area fondiaria;
 la superficie utile netta deve essere minore o uguale al 100% della superficie fondiaria di pertinenza.
- 7.11.2 Nella costruzione degli insediamenti dovranno essere rispettati i punti fissi di linea e di livello che saranno determinati dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- 7.11.3 L'area libera del lotto (superficie fondiaria), non occupata dalle coperture, cioè il 50% dell'area fondiaria, dovrà prevedere almeno le seguenti tre funzioni:
- area di parcheggio privato nella misura del 20% della superficie utile destinata alla produzione;
 - area a verde privato nella misura del 5% dell'area fondiaria, da utilizzare unicamente per l'arredo urbano e la piantumazione di alberi di alto fusto a servire per la salvaguardia dell'impatto ambientale; tale area, deve essere individuata all'interno del lotto edificabile ed è da considerarsi in aggiunta a quella già predeterminata sulle tavole cartografiche (fascia di rispetto dai corsi d'acqua da mantenere a verde privato). La realizzazione del verde, la cui progettazione dovrà essere prodotta contestualmente alla presentazione della domanda di concessione edilizia, dovrà avvenire prima del rilascio della dichiarazione di "agibilità/abitabilità".
 - area a cortile, da utilizzare per limitati lavori all'aperto, spazi di

manovra, per lo scarico e carico delle merci e per lo stoccaggio all'aperto. In sede di domanda di concessione edilizia si dovrà indicare chiaramente quali spazi saranno adibiti per tali funzioni e qualora prospettanti su spazio pubblico, quali accorgimenti saranno presi per schermare o limitarne la vista (alberature, siepi, schermi verdi, ecc.).

7.12 Impianti tecnologici:

7.12.1 Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le centraline e le cabine telefoniche che dovessero essere costruite su suolo pubblico o privato, fino ad un'altezza di m. 6.00 e sino ad un'area coperta non superiore a mq. 16, non sono soggette al computo dei rapporti di copertura ed al rispetto delle distanze dai confini privati e dalle strade.

7.12.2 Lo smaltimento delle acque bianche e nere dovrà essere effettuato esclusivamente attraverso una rete fognaria, qualora fosse previsto da norme legislative, generali o particolari, vigenti in materia dovranno subire processo di depurazione mediante appositi impianti.

7.12.3 Ogni impianto produttivo dovrà essere dotato di apposite apparecchiature atte a depurare e smaltire i fumi e i vapori, in osservanza delle disposizioni legislative e dei regolamenti vigenti in materia.

7.12.4 Gli insediamenti dovranno essere subordinati all'osservanza delle disposizioni sul trattamento degli agenti inquinanti impartite dall'A.S.L. e sentito, ove necessario, il parere delle competenti autorità per l'inquinamento (Comitato Regionale per l'inquinamento atmosferico) dell'acqua, del suolo.

7.13 Recinzione accessi:

7.13.1 È fatto obbligo di realizzare, con progetto unitario esteso a tutta l'area di intervento, le recinzioni sui lati verso la via pubblica e/o gli spazi di uso pubblico (piazze, parcheggi, ecc.): dette recinzioni dovranno essere realizzate a perfetta regola d'arte ed essere costituite da muretti di altezza media m 0.60, con sovrastante cancellata a giorno in modo che l'altezza complessiva del manufatto sia contenuta in m. 2.50 -.

7.14 Altezza degli edifici:

7.14.1 Aree di tipo "ni/1":

in tale area l'altezza massima consentita per gli edifici è di m. 10.50, da misurarsi dal piano di spiccato all'imposta della copertura.

7.14.2 Aree di tipo "ni/2":

in tale area l'altezza massima sarà determinata sulla base delle strette esigenze di funzionamento dell'impianto, saranno consentite altezze massime fino a m. 25, da misurarsi dal piano di spiccato all'impostazione della copertura; tale massima altezza può essere superata per particolari esigenze (fabbricati atti a contenere impianti tecnologici con particolari dimensioni di ingombro, silos e similari), da specificare all'atto di presentazione della richiesta di concessione edilizia, comunque non superiore a m 40.00 -.

- 7.15 **Distanze degli edifici da:**
- confini privati : metà ribaltamento della altezza massima con un minimo di m. 5.00 ;
 - altri edifici : m. 10.00 o in aderenza;
 - dalle strade : m. 12.00 e comunque secondo le fasce di rispetto indicate in cartografia.
- 7.16 **SCHEDA D3.3 : "P.E.C. Strada Frinco".**
- 7.16.1 Parametri urbanistici ed edilizi :
- | | |
|---|-------|
| S.T.mq | 11000 |
| S.T. aree liberemq | 11000 |
| S.T. aree edificatemq | 0 |
| I.F.mq/mq | 1.0 |
| R.C. | 50 % |
| S.F. minima per ciascun impianto mq. | 1000 |
| H. max. m | 10,00 |
- (o maggiori per esigenze tecniche particolari)
- Numero piani fuori terra n°
3
- Distanze : art. 20, comma 6, lett. d)
- | | |
|-------------|----|
| D.S.mt | 7 |
| D.C.mt | 5 |
| D.E.mt | 10 |
- Destinazione d'uso: attività produttive ed utilizzazioni di cui ai punti a), b), c), d), e), del 5° comma dell'art. 9 delle presenti N.T.A..
- Aree per servizi alla città e urbanizzazioni da dismettere ad uso pubblico:
- | | |
|---|----------------|
| attività produttive | 20% della S.T. |
| attività commerciali all'ingrosso | 100% S.L.S. |
| attività commerciali al dettaglio | 150% S.L.S. |
| altre attività ammesse | 100% S.L.S. |
- 7.16.2 Nell'area normative D3.3 gli interventi devono essere volti preferibilmente al nuovo insediamento ed alla rilocalizzazione di impianti produttivi di piccole-medie attività.
- 7.16.3 Il P.E.C. dovrà essere corredato da una approfondita verifica geologico-tecnica ai sensi del D.M. 11.03.1988 a firma di Ingegnere o Geologo competente in materia circa le condizioni di stabilità a lungo termine dell'area interessata.
- 7.16.4 La convenzione, oltre ai contenuti di cui all'art. 45 della L.R. n. 56/77 dovrà altresì prevedere la quantificazione dei prezzi di vendita delle aree per un periodo minimo di anni due. Inoltre dovrà essere prevista la cessione o la dismissione gratuita ovvero la monetizzazione delle aree per servizi nelle quantità fissate dalle presenti norme.

8. Area Normativa D4 : aree di completamento e nuovo impianto.

- 8.1 Il P.R.G.C individua due aree di tipo D4 e le perimetra in cartografia con specifica simbologia.
- 8.2 Sono aree di completamento e nuovo impianto (rispettivamente adiacenti ad aree D3 e D1) destinate alle attività di cui al primo comma del presente articolo.
- 8.3 Le attività non produttive insediabili in ciascuna area D4 non potranno interessare una superficie territoriale superiore al 50% delle rispettive superfici territoriali così come individuate dal presente Piano.
- 8.4 Gli interventi edificatori di nuova costruzione si attuano attraverso concessioni singole convenzionate ai sensi dell'art.49 della L.U.R. o mediante la formazione di strumento urbanistico esecutivo e relativa convenzione ai sensi della L.U.R.
- 8.5 All'interno delle convenzioni di cui al precedente punto, si deve prevedere la cessione gratuita e la dismissione all'uso pubblico di aree per servizi alla città, ovvero per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle quantità riportate ai successivi commi, così come in tutto o in parte individuato in cartografia di Piano. La dismissione all'uso pubblico sarà puntualmente definita e regolata in convenzione.
- 8.6 Le principali opere di urbanizzazione dell'area saranno tecnicamente definite dalla Amministrazione Comunale che in convenzione ne imporrà la conforme realizzazione ai richiedenti le concessioni, ciascuno per la propria quota di competenza.
- 8.7 Gli interventi di nuova concessione devono rispettare i fili edificatori, la disposizione delle aree per servizi, a verde, a parcheggio e per la viabilità, fissati in cartografia di Piano.
- 8.8 Gli interventi edificatori devono essere condotti nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri fissati nei seguenti commi 9 e 10, schede D4.1 e D4.2

9. SCHEDA D4.1 : area di nuovo impianto di Valle San Giovanni

- 9.1 Parametri urbanistici ed edilizi:
- | | | |
|--|-------|-------|
| S.T. minima per ciascun impianto | mq | 2000 |
| S.F. = 80% S.T. (S.T. al netto delle aree da cedere gratuitamente per servizi alla città e urbanizzazioni) | | |
| I.F. | mq/mq | 0.5 |
| R.C. | | 50 % |
| H. max. | m | 12.50 |
| Numero piani fuori terra | n° | 3 |
- Destinazione d'uso : attività produttive, commerciali e di terziario, nonché le utilizzazioni di cui al 5° comma dell'art. 9 delle presenti N.T.A. .
- Aree a verde privato : maggiore o uguale al 30% di S.F. .
- Aree a parcheggio privato:
- attività produttive: maggiore o uguale al 20% di S.L.S..
 - commerciali e terziario: maggiore o uguale al 30% di S.L.S..
- Aree per servizi alla città e urbanizzazioni da cedere o da assoggettare gratuitamente all'uso pubblico:
- .. attività produttive: 20% di S.T.
 - .. commerciali all'ingrosso 60% S.L.S.
 - .. commerciali al dettaglio e attività del tempo libero: ... 120% S.L.S.
 - .. altre attività del terziario: 100% S.L.S.
- 9.2 L'edificazione deve avvenire sequenzialmente sui lotti tipo individuati in cartografia secondo la numerazione riportata, intendendo che non può essere edificato un lotto 2 se non già impegnato e concessionato il latitante lotto 1, né può essere impegnato un lotto 3 se non sono impegnati e concessionati i lotti di tipo 1 e 2. Fatti salvi i disposti del punto 9.2 successivo, la cronologia è vincolante in quanto garantisce la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione dell'area.
- 9.3 La cronologia edificatoria può essere superata purché vengano obbligatoriamente e preventivamente realizzate le opere di urbanizzazione primaria previste di competenza dei lotti da edificare con priorità, oppure attraverso la formazione e l'approvazione di specifico strumento urbanistico esecutivo con estensione non inferiore a ventimila metri quadrati. Con lo strumento urbanistico esecutivo può essere modificata anche la suddivisione dei lotti previsti in cartografia di Piano.
- 9.4 I lotti di tipo 2, 3, 4, 5 confinanti con le aree artigianali inserite nel P.P.7 già urbanizzate, potranno essere subito concessionati se utilizzati come espansione dei precedenti lotti del P.P.7, purché vengano comunque realizzate le quote di opere di urbanizzazione ad essi competenti sull'area D4.1.

- 9.5 Le strade interne al comparto D4.1, individuate in cartografia , devono essere cedute gratuitamente al comune. In convenzione ne verranno definite le caratteristiche tecniche e prestazionali, la quota di competenza per ciascun lotto e l'operatore, pubblico o privato, che dovrà realizzare l'infrastruttura.
- 9.6 Il livello minimo del piano di pavimento dei fabbricati, rispetto al livello del punto più vicino della S.S. 457 prospiciente, deve essere elevato di almeno 30 cm.
- 9.7 I fabbricati dovranno essere edificati ad una distanza non minore di 15 m dalla sponda più vicina degli esistenti fossi di scolo delle acque meteoriche.
- 9.8 Le aree per servizi alla città, ovvero per opere di urbanizzazioni, sono in tutto o in parte individuate per posizione e destinazione alle Tavole di Piano. Piccole variazioni di posizione e di destinazione possono essere apportate senza comportare variazioni al presente Piano. Almeno il 50% di tali aree dovrà essere destinato a pubblico parcheggio ed inoltre, per gli insediamenti commerciali al dettaglio con S.V. maggiore di 400 mq (per gli alimentari e misti) e di 900 mq (per gli extra alimentari), dovranno essere rispettati i disposti di cui all'articolo 25 e seguenti della D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999.
- 9.9 Al servizio delle attività produttive, commerciali e direzionali, è ammessa la destinazione residenziale sino alla concorrenza del 50% della S.L.S. esistente o in progetto con un massimo di 150 mq di S.U.A. e di due unità abitative, per la residenza del custode, del conduttore o del proprietario che eserciti l'attività cui l'edificio è destinato.
- 9.10 Al servizio di insediamenti industriali o artigianali sono ammesse attività commerciali di vendita all'ingrosso e al dettaglio nei seguenti limiti:
- Superficie di vendita \leq 150 mq
 - Rapporto S.V./S.L.S. \leq 0,20
- Le relative concessioni sono subordinate all'assogettamento all'uso pubblico delle aree per servizi alla città e urbanizzazioni per attività commerciali di cui al precedente punto 9.1.
- 9.11 I progetti tecnici devono contenere opportune disposizioni atte a garantire, a giudizio della Commissione edilizia, un corretto inserimento ambientale degli interventi edificatori.

10. **SCHDEA D4.2 : area di completamento di via Piacenza**

10.1 Parametri urbanistici ed edilizi:

S.F. = 80% S.T. (S.T. al netto delle aree da cedere gratuitamente per servizi alla città e urbanizzazioni)

I.F.mq/mq 0.50

R.C. 50 %

H. max.m 12.50

Numero piani fuori terran°

3

Destinazione d'uso : attività produttive, nonché le utilizzazioni di cui alle lettere a), e) del 5° comma dell'art.9 delle presenti N.T.d'A. e le utilizzazioni di cui alle lettere b), c) dello stesso 5° comma dell'art.9 delle presenti N.T.d'A. nelle condizioni e limitazioni previste dal successivo punto 10.8.

Aree a verde privato : maggiore o uguale al 30% di S.F. .

Aree a parcheggio privato:

- attività produttive: maggiore o uguale al 20% di S.L.S..

- commerciali: maggiore o uguale al 30% di S.L.S..

Aree per servizi alla città e urbanizzazioni da cedere o da assoggettare gratuitamente all'uso pubblico:

-.. attività produttive: 20% di S.T.

-.. attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio.....100% S.L.S.

10.2 In alternativa alla cessione o dismissione gratuita all'uso pubblico di aree per servizi alla città e urbanizzazioni, l'Amministrazione può autorizzarne la monetizzazione entro un limite massimo del 15% dell'intera superficie prevista per tali aree

10.3 Il sedime della nuova strada di collegamento Regione Valletta-S.S. 457 di Moncalvo, così come individuato e definito ai punti a) e b) del comma 4 dell'art.22 delle vigenti N.T.A., deve essere ceduto gratuitamente al Comune per il tratto compreso tra la strada comunale Termagallo e il confine del comparto D4.2.

10.4 Fino alla realizzazione della nuova strada di collegamento di cui al precedente punto 10.3, l'accesso al comparto D4.2 dalla strada comunale Termagallo dovrà essere garantito tramite la strada già esistente.

10.5 I fabbricati dovranno essere edificati ad una distanza non minore di 22 m dalla sponda più vicina degli esistenti fossi di scolo delle acque meteoriche.

10.6 Le aree per servizi alla città, ovvero per opere di urbanizzazioni, sono in tutto o in parte individuate per posizione e destinazione alle Tavole di Piano. Piccole variazioni di posizione e di destinazione possono essere apportate senza comportare variazioni al presente Piano. Una diversa posi-

zione e destinazione di tali aree potrà essere individuata nell'ambito di

- 10.7 Strumento Urbanistico Esecutivo esteso almeno al 70% dell'intera area normativa D4.2. Almeno il 50% delle aree per servizi alla città e urbanizzazioni dovrà essere destinato a pubblico parcheggio.
- 10.8 Al servizio delle attività produttive, commerciali e direzionali, è ammessa la destinazione residenziale sino alla concorrenza del 50% della S.L.S. esistente o in progetto con un massimo di 150 mq di S.U.A. e di due unità abitative, per la residenza del custode, del conduttore o del proprietario che eserciti l'attività cui l'edificio è destinato.
- 10.9 Al servizio delle attività produttive, e quindi all'interno degli stessi insediamenti, sono ammesse attività commerciali di vendita all'ingrosso o al dettaglio dei prodotti delle lavorazioni ivi eseguite, nei seguenti limiti:
- Superficie di vendita \leq 150 mq
 - Rapporto S.V./S.L.S. \leq 0,20
- Le relative concessioni sono subordinate all'assoggettamento all'uso pubblico delle aree per servizi alla città e urbanizzazioni per attività commerciali di cui al precedente punto 10.1.
- 10.10 I progetti tecnici devono contenere opportune disposizioni atte a garantire, a giudizio della Commissione edilizia, un corretto inserimento ambientale degli interventi edificatori.
- 10.11 Preventivamente ad interventi di ampliamento e/o di nuova costruzione devono essere compiute le verifiche di stabilità e le indagini geologiche così come stabilite nell'allegato Tecnico 1 di P.R.G.C. e dal D.M. 11/03/1988 e s.m.i..

art. 16. Zona Normativa E : aree a destinazione agricola.

1. Il P.R.G.C. individua con specifica simbologia le parti del territorio comunale che accolgono, ovvero destinate ad accogliere, le attività agricole .
2. All'interno della Zona Normativa E, gli interventi sono finalizzati a salvaguardare e a valorizzare le potenzialità produttive delle aziende agricole, a valorizzare il patrimonio naturalistico e a salvaguardare l'assetto idrogeologico del territorio.
3. Il P.R.G.C. norma le aree agricole ponendosi l'obiettivo della valorizzazione e del recupero del patrimonio agricolo, visto in termini sia di capacità e potenzialità economica che di qualità del paesaggio.
4. Le aree agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, della pastorizia,

dell'allevamento, della silvicoltura, dell'orticoltura, della floricoltura e delle attività strettamente connesse allo sfruttamento produttivo del terreno agrario, alla trasformazione e all'alienazione di prodotti agricoli quando ciò rientri nell'esercizio normale dell'agricoltura.

5. Le aree agricole sono destinate quindi all'insediamento delle aziende agricole e delle connesse strutture ed attrezzature, nonché ad accogliere le residenze di chi esercita in modi diversi le attività di cui al precedente comma.
6. In relazione alle destinazioni d'uso di cui al precedente articolo 9, fatti salvi i divieti o le limitazioni all'edificazione per le aree delimitate nelle tavole grafiche e/o individuate dalle presenti Norme, nonché le disposizioni particolari di cui ai successivi artt. 17, 19, 20, 21, 24, 25, nella Zona Normativa E sono ammessi tutti i tipi di intervento previsti dall'art. 8 delle presenti N.T.A..
7. Gli interventi edilizi all'interno della zona normative E si attuano a mezzo di autorizzazione o di concessione singola anche gratuita, ai sensi dell'art. 9 della L. 10/1976 e s.m..
8. Le concessioni per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate :
 - a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 153/1975 e 352/1976 e delle leggi regionali 27/1975 e 18/1982, anche quali soci di cooperative;
 - b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
 - c) gli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo comma dell'art. 2 della L.R. 63/1978 e s.m. e della lettera m) del 2° comma dell'art. 25 della L.R. 56/1977 e s.m., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.
9. Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia titolo.
10. Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori in Zona Normativa E è subordinata alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda :
 - a) il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola;
 - b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 della L.R. 56/1977 e s.m.;
 - c) il vincolo del trasferimento di cubatura relativo ai terreni asserviti, di cui al 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/1977 e s.m.;
 - d) le sanzioni oltre a quelle dell'art. 69 della L.R. 56/1977 e s.m., per l'in-

servanza degli impegni assunti.

11. L'atto di cui al precedente comma è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.
12. Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere c), d), e), f), dell'art. 9 della L. 10/1977.
13. Tutti gli interventi edilizi in area normativa E, che comportino nuove costruzioni o ampliamenti non possono superare il seguente rapporto di copertura : R.C. = 30%.
14. Ove si tratti di interventi inerenti la residenza rurale, devono essere rispettati i seguenti indici di edificabilità fondiaria, I.F. :
 - colture protette in serre fisse : 0.0200 mq/mq = 0.06 mc/mq
 - colture orticole o floricole specializzate : 0.0167 mq/mq = 0.05 mc/mq
 - colture legno se specializzate (vigneti, frutteti): 0.0100 mq/mq = 0.03 mc/mq
 - seminativo e prato stabile: 0.0067 mq/mq = 0.02 mc/mq
 - bosco e coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole (computabili in misura non superiore a 5 ettari per azienda): 0.0034 mq/mq = 0.01 mc/mq
15. In ogni caso, i fabbricati e le porzioni di questi destinati all'abitazione rurale, non potranno avere volume maggiore di 1500 mc compresi anche i volumi destinati al ricetto agriturismo.
16. Ai sensi e per gli effetti del comma 14, art. 25 della L.U.R., anche in deroga ai limiti stabiliti al precedente comma 14, ogni azienda agricola potrà edificare a scopo abitativo per residenze rurali di imprenditori agricoli a titolo principale, in Zona Normativa E, in proporzione al numero dei componenti il nucleo familiare nella misura di 25mq di S.U.A. per persona, con un minimo di 100 mq comunque ammesso per ciascuna azienda.
17. Ai sensi del comma 13, art. 25 della L.U.R. gli interventi di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria di edifici rurali da destinare ad alloggi agrituristici sono consentiti nei limiti stabiliti nei precedenti commi 14. e 15. .
18. I fabbricati e le porzioni di questi destinati al ricetto agriturismo dovranno riservare una quota minima pari al cinquanta per cento della S.L.S. per ca-

mere da letto, per miniappartamenti, e relativi spazi di servizio e di distribuzione.

19. I volumi per il ricetto agriturismo di cui ai precedenti commi, devono in ogni caso essere realizzati prioritariamente attraverso interventi di recupero dei volumi residenziali esistenti e quindi dei volumi di edifici agricoli, quali porticati, fienili, ecc., non più utilizzati a fini agricoli.
20. Per il calcolo delle cubature realizzabili a fini abitativi agrituristici al servizio dell'azienda è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale di dieci chilometri misurati in linea d'aria.
21. Le strutture per il ricovero di macchine ed attrezzi agricoli, per il deposito e lo stoccaggio, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli dell'azienda devono essere dimensionate in rapporto alla superficie aziendale coltivata e comunque non superare l'indice I.F. di 0.01 mq/mq, avere un rapporto di copertura minore o uguale al 30% ed una altezza H. minore o uguale a 7.50 m (altezze maggiori sono ammesse per esigenze tecnico funzionali conseguenti a particolari lavorazioni o necessità, sempre che sia dimostrata l'impossibilità di rimanere nell'anzidetto limite).
22. Nelle aree agricole, fuori dalle fasce di rispetto imposte dal P.R.G.C., è ammessa la costruzione di serre fisse sino alla concorrenza di R.C. = 80% del lotto di pertinenza e nel rispetto dell'altezza massima al colmo di m 4.50.
23. Nelle aree agricole di cui al presente articolo, nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni disposte di cui al successivo articolo 17, è consentita la realizzazione di stalle ed in genere di fabbricati per il ricovero del bestiame, il cui allevamento rientri nell'ambito dell'attività aziendale agricola.
24. Le associazioni e le cooperative di agricoltori possono realizzare, ovvero ampliare, edifici per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli nel rispetto dei seguenti parametri :
 - I.F. $\leq 0,30$ mq /mq
 - R.C. $\leq 30\%$
 - H. $\leq 7,50$ m (altezze maggiori sono ammesse per esigenze tecnico funzionali conseguenti a particolari lavorazioni o necessità, sempre che sia dimostrata l'impossibilità di rimanere nell'anzidetto limite).
 Numero piani fuori terra \leq due.
25. Le attrezzature di cui al precedente comma possono essere composte anche da spazi residenziali per l'abitazione di personale di custodia in misura non superiore al 30% della S.L.S. complessiva, entro un massimo di 200 mq di

S.U.A..

26. All'interno della Zona Normativa E, tutti gli edifici che alla data di adozione del presente Piano sono legittimamente destinati a usi extra agricoli, qualora non siano causa di inquinamento o di situazioni di pericolo o di insalubrità, sono confermati nell'ubicazione.
27. Gli edifici agricoli abbandonati rispetto all'attività agricola, che non siano di proprietà di aziende agricole o di imprenditori agricoli a titolo principale, possono essere recuperati per l'intera S.L.S. esistente, oltreché a fini connessi all'attività agricola, all'uso residenziale ovvero per attività turistiche, ricreative, sportive e culturali. Compatibilmente con le caratteristiche originarie dei fabbricati e in particolare quando non si rendano necessari interventi di trasformazione strutturali, è inoltre consentito l'insediamento di attività artigianali di supporto all'attività agricola per superfici destinate alla lavorazione non superiori a 700mq., con eventualmente annesse attività di commercio all'ingrosso o al dettaglio dei prodotti delle lavorazioni ivi eseguite o comunque a queste collegabili, entro il rapporto S.V/S.L.S. $\leq 0,30$ mq /mq .
28. Gli edifici di cui ai due precedenti commi possono essere oggetto dei seguenti interventi :
- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia di tipo A;
 - d) ristrutturazione edilizia di tipo B;
- Inoltre possono essere attuati interventi di ampliamento e sopraelevazione nel rispetto dei seguenti parametri e limiti:
- a) I.F. = 0.20 mq/mq ;
 - b) R.C. = 30% ;
 - c) H = 7.50 m;
 - d) n° piani fuori terra = 2 ;
 - e) aumenti di S.L.S. max.:

- residenza	: 20% con un minimo di 50mq. consentiti anche in superamento di I.F e della predetta percentuale.
-------------	---
- e quindi per il recupero di cui al precedente comma 27 :
- turistiche, ricreative, culturali : 30% con un minimo di 100mq. consentiti anche in superamento di I.F e della predetta percentuale.
 - artigianato di servizio : 20% con un minimo di 100mq. consentiti anche in superamento di I.F e della predetta percentuale. La superficie complessiva finale destinata

alla lavorazione non potrà comunque superare i 700mq. .

Inoltre, per il recupero di cui al precedente comma 27, e per gli ampliamenti di cui sopra, devono essere cedute gratuitamente o assoggettate all'uso pubblico aree per servizi e urbanizzazioni, reperibili anche su aree adiacenti o strettamente collegate, nelle quantità minime sotto riportate:

- attività artigianali : 50% di S.L.S.;
- commerciali collegate : 80% di S.L.S.;
- turistiche, ricreative e culturali : 150% di S.L.S. .

29. Le superfici necessarie alle attività consentite devono essere realizzate prioritariamente attraverso il recupero dei corpi di fabbrica esistenti, chiusi o aperti, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali, strutturali e decorativi che li caratterizzano.
30. A servizio degli edifici siti in zona normativa E possono essere realizzati :
- a) bassi fabbricati pertinenziali nei seguenti limiti:
 - Altezza H : 3.00mq.;
 - S.L.S. : sino alla concorrenza massima del 30% della S.L.S. del fabbricato principale
 - R.C. finale complessivo : $\leq 30\%$;
 - b) pertinenze destinate all'impiego del tempo libero, quali piscine e campi di gioco.

art. 16bis. Zona Normativa E1: aree agricole, libere e/o edificate, aventi destinazioni extra agricole in atto.

1. Il P.R.G.C. individua e perimetra fabbricati isolati - e relative aree di pertinenza - dismessi dall'attività agricola e destinati, alla data di approvazione della Variante Generale del Piano Regolatore, ad attività produttive (artigianali e commerciali).
2. Gli edifici di cui al precedente comma, al fine di garantire la funzionalità dell'immobile in relazione alla destinazione d'uso in atto, possono essere oggetto dei seguenti interventi:
- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia di tipo A;
 - d) ristrutturazione edilizia di tipo B;
- Inoltre possono essere attuati interventi di ampliamento e sopraelevazione nel rispetto dei seguenti parametri e limiti:
- a) I.F. = 0.20 mq/mq ;

- b) R.C. = 30% ;
- c) H = 7.50 m;
- d) n° piani fuori terra = 2 ;
- e) distanze : art. 20 delle presenti norme, secondo le fasce di rispetto indicate in cartografia ;
- f) aumenti di S.L.S. max.:
 - 50% con un minimo di 100 mq. consentiti anche in superamento di I.F e della predetta percentuale. La superficie complessiva finale destinata alla lavorazione non potrà comunque superare i 700 mq. .

3. Gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione che comportano aumenti di S.L.S., dovranno inoltre provvedere alla dotazione di aree per servizi nelle quantità sotto elencate:

- Aree a verde privato : maggiore o uguale al 30% di S.F. .
- Aree a parcheggio privato : 30% S.L.S. di ampliamento o in alternativa sino al raggiungimento del 30% di S.L.S. finale.

Inoltre dovranno essere cedute gratuitamente o assoggettate all'uso pubblico aree per servizi e urbanizzazioni, reperibili anche su aree adiacenti o strettamente collegate, nelle quantità minime sotto riportate:

- attività artigianali : 50% di S.L.S.;
- commerciali collegate : 80% di S.L.S.;

In alternativa alla cessione, l'Amministrazione può richiedere la monetizzazione delle aree anzidette.

art. 17. Disposizioni relative ai fabbricati per il ricovero del bestiame.

1. All'interno della Zona Normativa E è consentita la realizzazione di fabbricati per il ricovero e per l'allevamento di animali quando ciò rientri nell'ambito dell'attività agricola.
2. Rientrano nell'ambito dell'attività agricola gli allevamenti di bestiame relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore la disponibilità di terreni agricoli in misura non inferiore ad un ettaro per quaranta quintali di peso vivo di bestiame allevabile, la provenienza dell'alimentazione del bestiame allevabile dai terreni dell'azienda agricola in misura non inferiore ad un terzo della complessiva alimentazione necessaria, e l'integrale smaltimento in azienda del letame e del liquame prodotto.
3. In ogni caso, gli allevamenti di bestiame non possono essere considerati come rientranti nell'attività aziendale agricola quando la superficie utile della

stalla o comunque del fabbricato destinato al ricovero del bestiame superi per ogni ettaro di terreno agricolo disponibile le seguenti quantità :

- c) allevamento di bovini ed equini con produzione di letame tradizionale: mq 65 ;
- d) allevamento di bovini ed equini con deiezioni fluide o semifluide: mq 45;
- e) allevamento di ovini e caprini: mq 70 ;
- f) porcilaie per allevamento a ciclo chiuso: mq 100 ;
- g) porcilaie per allevamento di scrofe e vendita lattonzoli: mq 160 ;
- h) porcilaie per allevamento con solo ingrasso: mq 75 ;
- i) allevamento di capi minori: mq 50.

- 4. Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà o di usufrutto, nonché quelli relativamente ai quali sia dimostrato dall'allevatore l'esistenza di un regolare contratto di affitto ventennale.
- 5. In ogni caso almeno due terzi della superficie dei terreni disponibili devono essere costituiti da fondi in proprietà o in usufrutto.
- 6. Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali aggiornate su cui sono riportati i terreni che, in sede di concessione o di autorizzazione all'esecuzione di interventi edilizi riguardanti gli allevamenti di bestiame di cui al presente articolo, vengono indicati come disponibili per l'allevamento medesimo; l'archivio è aggiornato con continuità, anche in sede di rilascio di concessioni od autorizzazioni edilizie.
- 7. Le domande dirette ad ottenere concessioni od autorizzazioni relative agli allevamenti di cui al presente articolo, devono essere corredate dagli estratti di mappa riproducenti i terreni di cui ai commi che precedono, distintamente indicati a seconda del titolo di disponibilità. Devono altresì essere accompagnate dalla documentazione del titolo medesimo e da dichiarazione che espressamente indichi i terreni disponibili per l'allevamento e li vincoli allo stesso ed al conseguente smaltimento dei liquami e dei concimi in esso prodotti.
- 8. La nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati di cui al presente articolo, sono soggetti alle seguenti limitazioni :
 - rispetto delle distanze di cui al successivo art. 20;
 - R.C. max. = 30% ;
 - H. max. = 7.50 m .

art. 18. Altre Aree.**1. Aree destinate all'attività estrattiva:**

- 1.1 Il P.R.G.C. individua le aree destinate all'attività estrattiva e le delimita in cartografia con specifica simbologia.
- 1.2 L'esercizio delle attività estrattive è consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore.
- 1.3 Non è consentita l'apertura né l'ampliamento di cave nelle aree urbanizzate o urbanizzande, nelle aree destinate a servizi e nelle aree di cui all'art. 21, commi 2, 3, 4, 5, 6 punti 6.3 e 6.4, 7, 8 e 9.
- 1.4 La concessione del Sindaco, previa verifica di compatibilità con le prescrizioni del Piano Territoriale, è rilasciata solo all'avente titolo munito dell'Autorizzazione prevista dalle Leggi Regionali di settore.
- 1.5 I contributi per le concessioni per gli interventi di cui ai commi precedenti, vengono determinati a norma dell'art. 10, primo comma della Legge n. 10/1977, tenendo conto dei costi delle opere di accesso e degli interventi atti a garantire, durante e dopo l'esercizio delle attività, il ripristino e la ricomposizione del paesaggio naturale da essi alterato.
- 1.6 Al servizio delle attività estrattive possono essere installati moduli prefabbricati a titolo precario quali pertinenze delle attività in atto la cui permanenza deve al massimo coincidere con quella dell'attività estrattiva.
- 1.7 Tutta l'area destinata all'attività dovrà essere recintata da semplice rete metallica di altezza m 1÷3 su basamento in muratura, anche di Cls., di altezza fuori terra non superiore a 50 cm con retrostante siepe sempreverde continua di altezza non inferiore a m 1.50 .
- 1.8 Gli stabilimenti di lavorazione e commercializzazione dei minerali estratti potranno essere insediati in area normativa D4.

2. Aree destinate a campeggio:

- 2.1 Il P.R.G.C. individua le aree destinate al campeggio e le delimita in cartografia con specifica simbologia.
- 2.2 La realizzazione e l'esercizio dell'attività di campeggio è consentito nel rispetto delle leggi e regolamenti statali e regionali.
- 2.3 La concessione per la realizzazione di campeggi è subordinata alla formazione e approvazione di specifico Strumento Urbanistico Esecutivo e alla stipula della convenzione di cui dell'art. 45 della L.U.R., che disciplini la realizzazione delle opere di urbanizzazione, stabilisca la quota di oneri a carico del concessionario e preveda la dismissione gratuita all'uso pubblico, per verde e parcheggio, di una quota non minore al 5% della S.F. -.
- 2.4 In dette aree possono essere edificati:
- servizi igienici raggruppati in blocco;

- spaccio, bar e ristorante, esclusivamente a servizio del campeggio;
 - uffici amministrazione e accettazione, ecc.; complessivamente S.L.S. ≤ 80 mq;
 - abitazione custode/conducente con S.L.S. ≤ 150 mq;
 - tettoie aperte e chiuse per attività sportive e ricreative;
 - piscina e campi gioco;
 - bungalow : S.L.S. ≤ 45 mq cadauno; S.C. ≤ 60 mq cadauno;
 - superficie coperta totale per bungalows $\leq 2,5\%$ di S.F. -.
- 2.5 Tutti gli edifici devono avere altezza $\leq 4,50$ m ed avere non più di 1 P.F.T.; devono essere armonicamente inseriti nel verde, opportunamente schermati con alberature d'alto fusto. Le coperture devono essere a falde con pendenza compresa tra il 30 e l'60%, a struttura lignea e copertura in coppi. Gli alberi esistenti devono essere conservati e valorizzati.
- 2.6 Tutta l'area deve essere recintata con semplice rete metallica, opportunamente schermata con siepe sempreverde di pari o maggiore altezza e con alberature continue di essenze autoctone.
- 2.7 Le strade di servizio devono essere realizzate nelle misure necessarie e quelle principali devono essere pavimentate o inghiaiate; devono essere previste aree di parcheggio ad uso privato, preferibilmente in adiacenza ai servizi generali nella misura minima del 10% della S.F. -.
- 2.8 Ogni piazzola deve avere superficie minima di mq 80 ed essere dotata mediamente di 2 alberi preferibilmente a foglia caduca, di essenze locali.
- 2.9 L'area deve essere dotata di illuminazione pubblica delle vie e delle aree di uso comune ed almeno il 70% delle piazzole devono essere dotate di energia elettrica.

3. **Aree per servizi:**

- 4.1 Il P.R.G.C. assicura la dotazione di aree per servizi di proprietà pubblica, da acquisire alla proprietà pubblica o da assoggettare all'uso pubblico, nella misura richiesta dalle vigenti disposizioni di legge. Le stesse aree sono quindi distinte in esistenti e previste.
- 4.2 Il P.R.G.C. individua :
- a) le aree per servizi esistenti di proprietà pubblica;
 - b) le aree per servizi da acquisire alla proprietà pubblica;
 - c) le aree per servizi che, attraverso convenzioni tra amministrazione e concessionari, devono essere cedute gratuitamente alla proprietà pubblica o assoggettate all'uso pubblico, al momento del rilascio delle concessioni edilizie.
- 4.3 Gli interventi su tali aree sono eseguiti direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti, previa specifica convenzione.
- 4.4 Ove prevista, in alternativa alla cessione gratuita, la monetizzazione delle

aree per servizi è finalizzata all'acquisizione degli spazi pubblici a tale scopo individuati o prescritti dal P.R.G. -. Le tariffe unitarie relative saranno definite con delibera del Consiglio Comunale, in relazione alle diverse Zone Normative in base agli effettivi costi di acquisizione. Con delibera del Consiglio Comunale l'Amministrazione annualmente provvede ad aggiornare i prezzi medesimi.

- 4.5 Nelle aree libere o edificate per servizi (standard urbanistici), gli interventi sono volti all'adeguamento igienico-funzionale ed alla realizzazione delle sistemazioni e delle attrezzature previste dal P.R.G.C. , anche, ove necessario, in deroga alle presenti Norme, salvo per quanto attiene alle disposizioni particolari di cui agli artt. 23, 24 e 25 seguenti. I progetti di intervento dovranno essere estesi all'intera area interessata e, ove si tratti di aree comprendenti più opere ed attrezzature che possano integrarsi a costituire un unico complesso organico di servizi, si dovrà procedere previa formazione di un Piano Tecnico Esecutivo di opere pubbliche (art. 47 L.R. 56/77). Eventuali nuovi edifici previsti non potranno avere altezza maggiore di m 8.50 elevata a m 12.00 per attrezzature sportive e per edifici preesistenti di pari o maggior altezza, necessitanti ampliamenti igienico-funzionali.
- 4.6 Gli edifici ricadenti in aree normative A1 e A2 non potranno essere oggetto di ampliamento; qualora le strutture in esse ricadenti necessitassero ampliamenti questi dovranno essere realizzati in aree adiacenti con interventi coordinati con l'insieme delle tipologie architettoniche delle confinanti aree A1 e A2.
- 4.7 In tutti i casi di ampliamento ammessi dovranno essere rispettati i seguenti limiti:
- I.F. \leq 1 mq/mq equivalente a 3 mc/mq
 - R.C. \leq 40% per fabbricati adibiti a presidi socio-assistenziali, ambulatoriali o ospedalieri in genere;
 - R.C. \leq 25% per interventi di edilizia scolastica e di impianti sportivi coperti;
 - R.C. \leq 10% per fabbricati connessi ad impianti sportivi scoperti;
 - area a parcheggio \geq 20% S.F. e comunque non inferiore a 1 mq/10 mc;
 - area a verde \geq 20% S.F.;
 - distanza dalle strade \geq 6.0 m
- 4.8 In ogni caso tutti gli interventi ammessi devono garantire l'inedificabilità assoluta delle aree perimetrate dal presente Piano ai sensi della lettera a) del 5° comma dell'art. 30 della L.R. 56/77 s.m.i., oltreché la salvaguardia delle essenze arboree di alto fusto presenti nelle singole aree d'intervento.
- 4.9 Nel caso che l'operatore non sia il Comune la concessione verrà rilasciata previo convenzionamento finalizzato all'assoggettamento ad uso pubblico dei servizi, anche per soggetti aventi finalità pubbliche (IPAB, Enti morali ed enti operanti senza scopo di lucro) nei limiti di cui al primo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e quindi per un massimo di 7 mq per

abitante.

- 4.10 Le addizioni ed integrazioni ammissibili nell'ambito di progetti di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, e tutti gli ampliamenti percentuali, indipendentemente dal tipo di edificio interessato e dal tipo di intervento praticato, possono essere realizzati in più riprese fino alla concorrenza massima delle quantità di volume o di superficie ammissibili calcolate applicando le percentuali stabilite ai volumi edificati o alle superfici esistenti prima del primo intervento.
- 4.11 Il P.R.G.C. individua un'area per servizi denominata "Madonna dei **Monti**" e la sottopone a P.E.C.. Tale area ricomprende l'area destinata al "tiro a volo" ed altre aree libere interposte fra la sopracitata e la strada comunale.
- 4.11.1 I dati quantitativi di base e le indicazioni d'uso sono:
- superficie territoriale interessata : mq 45.000;
 - volume edificando : mc 2.500;
 - destinazioni d'uso : attrezzature per lo sport e il tempo libero, servizi e annesse residenze per esigenze di custodia;
 - parametri urbanistici ed edilizi :
 - a) R.C. : $\leq 30\%$ S.F.
 - b) altezze : $\leq 7,50$ mt.
 - c) numero di piani f.t. : ≤ 2
 - d) distanze : art. 20, comma 6, lett. d)

D.S.	mt	7
D.C.	mt	5
D.E.	mt	10
 - e) parcheggio privato : 30% S.L.S.
 - f) verde privato : 30% S.L.S.
 - g) area a parcheggio pubblico : 20% S.T. di intervento.
- 4.11.2 L'inserimento di eventuali edifici dovrà avvenire prioritariamente sull'area attigua alla strada comunale. L'edificazione sulle altre aree potrà avvenire solo dopo la realizzazione dei relativi servizi.
- 4.11.3 Le strade per la viabilità dovranno prioritariamente attestarsi su spazi a parcheggio opportunamente dislocati ai margini.
- 4.11.4 Gli elaborati di progetto dovranno avere il grado di dettaglio necessario per formulare il programma esecutivo: pertanto dovranno essere impostati su rilievi dello stato di fatto completi di ogni informazione utile (quote plano-altimetriche, localizzazione delle alberature, caratteristiche geologico-tecniche, ecc.).
- 4.11.5 Il P.E.C. è finalizzato alla formazine di un complesso organico di aree da destinare alle attività del tempo libero e rivolte anche ad utenze di tipo turistico. In fase attuativa l'intervento può essere suddiviso in subambiti comprendenti aree omogenee per una superficie minima di mq. 10.000. Ogni subambito dovrà essere sottoposto a specifico P.E.C. che dovrà soddisfare in modo completo gli standard previsti. Il P.E.C. dovrà essere corredato da una approfondita verifica geologico-tecnica ai sensi del D.M. 11.03.1988 a firma di Ingegnere o Geologo compe-

tente in materia, circa le condizioni di stabilità a lungo termine dell'area interessata. La convenzione, oltre ai contenuti di cui all'art. 45 della L.R. n. 56/77, dovrà altresì prevedere il periodo temporale di vincolo alla destinazione d'uso dell'area, da mantenersi fino alla prossima variante generale del P.R.G.C. e comunque per un periodo non inferiore ad anni cinque. Inoltre dovrà essere prevista la cessione o la dismissione gratuita ovvero la monetizzazione delle aree per servizi nelle quantità fissate dalle presenti norme.

- 4.12 Il P.R.G.C. individua un'area per **servizi socio-sanitari e assistenziali** denominata B3.3, da edificare con strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni di cui ai seguenti punti 4.6.1, 2, 3 e 4.
- 4.12.1 Parametri urbanistici ed edilizi :
- | | | |
|------------------|-------------|--------|
| S.T. |mq | 30.360 |
| S.F. pari a 0.80 | S.T.mq | 24.288 |
| I.F. |mq/mq | 0.30 |
- R.C. ≤ 30% S.F.
H. ≤ 8.50 m .
S.L.S. ≤ 7.286
Volume ≤ 21.860 mc .
Numero piani fuori terra : ≤ 3 .
Destinazione d'uso : servizi socio-assistenziali e sanitari, residenze per anziani autosufficienti e non, e presidi di riabilitazione funzionale, con vincolo quarantennale della destinazione.
Aree a verde privato : maggiore o uguale al 30% di S.F. .
Aree a parcheggio privato : maggiore o uguale al 30% di S.L.S. finale.
Aree per servizi alla città e urbanizzazioni: 20% di S.T. con obbligo di realizzazione di parcheggio pubblico per una superficie non minore di 1000 mq .
- 4.12.2 La Convenzione dovrà contenere la clausola di acquisizione gratuita da parte del Comune degli immobili edificati in tutto o in parte e relativa area di pertinenza nel caso in cui l'edificazione non venga realizzata conformemente al progetto e completata secondo i tempi che saranno stabiliti; l'area di pertinenza non potrà comunque superare sei volte la superficie coperta.
- 4.12.3 Il Piano Esecutivo dovrà essere completo di uno specifico studio, a firma di Geologo o Ingegnere competente in materia, circa le condizioni di stabilità a lungo termine dei versanti interessati che consideri il sistema "opera-pendio" nel suo complesso. Detta verifica dovrà definire con precisione eventuali opere di riassetto del territorio necessarie alla stabilizzazione dell'area. Le opere di riassetto dovranno essere eseguite prima degli interventi edilizi, o contestualmente a questi pre

via costituzione di garanzia fidejussoria, a favore del Comune, per un importo pari al costo delle opere da realizzare. Si devono tenere in conto anche le indicazioni di cui agli "Approfondimenti di Indagine" a firma Dott. Actis.

- 4.12.4 Il Piano Esecutivo, in quanto in parte ricadente nella fascia di tutela ambientale denominata "Strada dei Vini", e le relative concessioni sono subordinati all'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge 1497/'39 .
- 4.13 Il P.R.G.C. individua un'area per servizi destinata a parcheggio, denominata **area P/1, inserita nella perimetrazione dell'ambito A3** del centro storico, i cui interventi sono disciplinati dalla normativa di cui all'art. 12, comma 17.6 delle presenti N.T.A.

art. 19. Utilizzazione degli indici fondiari e degli ampliamenti percentuali.

1. Ai fini della corretta utilizzazione dell'indice fondiario I.F., e del rapporto di copertura R.C., le aree di pertinenza degli edifici devono ritenersi vincolate in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, dette aree non possano più, per le parti già completamente edificate, essere considerate per eventuali ulteriori edificazioni. Pertanto, i proprietari degli immobili per i quali sia stata richiesta concessione edilizia dovranno presentare dichiarazione d'obbligo, dalla quale risulti il vincolo di inedificabilità sulle aree utilizzate ai fini del calcolo della S.L.S. edificanda, o della S.C. e il loro asservimento agli edifici in progetto; tali dichiarazioni saranno raccolte e conservate a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale in apposito schedario e le aree vincolate saranno evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.
2. In analogia a quanto sopra, ai fini di garantire che gli ampliamenti percentuali consentiti dalle presenti Norme siano realizzati una sola volta, i proprietari degli immobili per i quali sia stata richiesta concessione edilizia dovranno presentare dichiarazione d'obbligo, dalla quale risulti che la possibilità di ampliamento è stata completamente utilizzata e, quindi, che l'edificio non è ulteriormente ampliabile, ovvero che detta possibilità è stata utilizzata solo in parte e, quindi, che l'edificio è ulteriormente ampliabile fino alla concorrenza della quantità residua; tali dichiarazioni saranno raccolte e conservate a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale in apposito schedario. I fabbricati non ulteriormente ampliabili saranno evidenziati su mappe catastali tenute in pubblica visione.
3. Le eventuali possibilità edificatorie residue, sia afferenti aree libere non completamente asservite, sia afferenti edifici ampliabili, oltre che essere utilizzate per nuove edificazioni o per ampliare ulteriormente gli edifici interessati, possono essere "trasferite" da un punto all'altro della stessa cellula edilizia o da una cellula all'altra: nel primo caso l'operazione è consentita ove tutti gli edifici ricompresi nella cellula edilizia interessata siano oggetto

di un unico progetto architettonico; nel secondo caso l'operazione è consentita ove le cellule edilizie interessate (cedente e ricevente) siano ricomprese in un unico ambito, già delimitato o da delimitare, soggetto a formazione preventiva di strumento urbanistico esecutivo ed esteso ad un numero intero di cellule edilizie appartenenti allo stesso isolato.

4. La norma di cui sopra non si applica per la Zona Normativa E, già regolamentata in modo specifico dall'art. 25, comma 18° della L.R. 56/77 e succ. mod. e integr. dove recita: "Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del comma 17° del presente articolo, non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione".
5. Tutte le aree in Zona Normativa E, purché non interessate dalla destinazione "non aedificandi" di cui sopra, debbono ritenersi dotate di "capacità edificatoria" anche se gravate da vincoli di inedificabilità parziale o totale individuati dal P.R.G.C. Tale capacità edificatoria, calcolata in relazione al tipo di coltura praticata, potrà quindi essere trasferita su altre aree della stessa azienda.
6. Le possibilità di ampliamento previste dal presente Piano si possono realizzare anche in tempi successivi. I progetti tecnici quindi, dovranno essere completati da adeguate indicazioni circa le autorizzazioni e le concessioni precedentemente ottenute e verificare le possibilità di ampliamento già utilizzate nell'ambito del presente Piano.
7. Le possibilità di ampliamento si applicano a fabbricati o a quote di questi, che alla data di adozione del P.R.G.C. sono ultimati e dichiarati abitabili o agibili. Fabbricati o porzioni di questi che all'anzidetta data sono in fase di costruzione, non possono quindi concorrere a definire le possibilità di ampliamento offerte dal presente Piano.
8. Gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G.C. implicano l'asservimento di un'area proporzionale alla loro volumetria e/o alla loro superficie coperta e alla loro superficie utile netta, secondo i corrispondenti indici fondiari che hanno concorso a determinarli: sino ad una quantità pari all'intera superficie fondiaria di pertinenza.

art. 20. Distanze minime dai confini stradali, dai confini di proprietà e dagli edifici.

1. Le distanze minime dai confini stradali (DS), dai confini di proprietà (DC), e dagli edifici (DE), di cui al presente articolo, si applicano in assenza di indicazioni grafiche delle tavole di progetto del P.R.G.C. e di diverse prescrizioni specifiche delle presenti Norme, di strumenti urbanistici esecutivi, fatte salve le maggiori distanze (fasce di rispetto) stabilite da specifiche leggi e

regolamenti superiormente imposti.

2. La distanza dal confine stradale è la minima distanza che separa il filo di fabbricazione di una costruzione dal confine delle strade esistenti o previste dagli strumenti urbanistici, misurata lungo una retta perpendicolare al confine stradale, che si prolunga fino a incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione della costruzione. Il confine stradale è definito dall'art. 3 del Nuovo Codice della Strada D.L. 30/4/92 n° 285 e s.m. .
3. La distanza di una costruzione dal confine è la minima distanza che separa la stessa costruzione dal confine di proprietà, misurata lungo una retta perpendicolare al confine, che si prolunga fino ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione della stessa costruzione.
4. La distanza tra fabbricati è la minima distanza che separa costruzioni che si fronteggiano, anche solo in parte, misurata lungo una retta perpendicolare al filo di fabbricazione di uno dei fabbricati, che si prolunga fino a incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione dell'altra costruzione.
5. Nel calcolo delle distanze si farà riferimento ai fili di fabbricazione e quindi non si terrà conto di sporgenze costituite da elementi decorativi, da cornicioni, da balconi, da pensiline, da tettoie e simili, aggettanti per non più di 150 cm .
6. Le distanze minime DS, DC, e DE, sono determinate in relazione alla Zona Normativa ed alla destinazione d'uso degli edifici, nelle seguenti misure minime:
 - a) Zona Normativa A:
 - DS = determinata dai fili esistenti o previsti da Strumento Urbanistico Esecutivo in difetto 5.00 m;
 - DC = 5.00 m, ovvero quella esistente, o minore previa autorizzazione della proprietà confinante interessata;
 - DE = 10.00 m, ovvero quella esistente o in aderenza.
 - b) Zona Normativa B:
 - DS = determinata dai fili esistenti o previsti da Strumento Urbanistico Esecutivo ; in difetto 10.00 m;
 - DC = 5.00 m, ovvero quella esistente, o minore previa autorizzazione della proprietà interessata;
 - DE = 10.00 m, ovvero quella esistente o in aderenza.
 - c) Zona Normativa C:
 - DS in area normativa C1 e C3 =
= determinata dai fili esistenti, in difetto 10.00 m;
 - DS in area normativa C2 =
= in base alle prescrizioni dello Strumento Urbanistico Esecuti-

vo, in difetto 10.00 m;

DS in area normativa C4 = 15.00 m ;

DC = 5.00 m, ovvero quella esistente, o minore previa autorizzazione della proprietà confinante interessata;

DE = 10.00 m o in aderenza.

d) Zona Normativa D:

DS in area normativa D1 e D2 =

= determinata dai fili esistenti, oppure previsti dagli S.U.E., in difetto 10.00 m;

DS in area normativa D3 =

= in base alle prescrizioni degli S.U.E., in difetto 20.00 m;

DS in area normativa D4 =

= secondo i fili previsti dal presente Piano, in difetto 30.00 m dalla S.S. 457 e 20 m dalle altre strade.

DC = 5.00 m, ovvero quella esistente, o minore previa autorizzazione della proprietà interessata;

DE = 10.00 m o in aderenza.

e) Zona Normativa E:

Per abitazioni e impianti non inquinanti o maleodoranti:

DS = secondo le vigenti norme (Artt. 16÷18 Codice della Strada, artt. 26÷28 regolamento di attuazione del Nuovo Codice della strada; D.P.R. 16/12/92 n° 495 Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada);

DC = 5.00 m, ovvero quella esistente, o minore previa autorizzazione della proprietà interessata;

DE = 10.00 m o in aderenza.

Per stalle, scuderie, porcilaie e ovili :

- fino a 5 capi:

DS = secondo le vigenti norme (Art. 26÷28 D.P.R. n° 495/92 e s.m.)

DC = 10.00 m;

DE ad uso abitativo = 20.00 m;

DE non ad uso abitativo = 10.00 m, o in aderenza.

- da 5 a 25 capi:

DS = secondo le vigenti norme (Art. 26÷28 D.P.R. n° 495/92 e s.m.)

DC = 20.00 m;

DE ad uso abitativo = 30.00 m;

DE non ad uso abitativo = 10.00 m, o in aderenza.

- oltre 25 capi :

DS = secondo le vigenti norme (Art. 26÷28 D.P.R. n° 495/92 e

s.m.)

DC = 20.00 m;

DE ad uso abitativo = 50.00 m;

DE non ad uso abitativo = 10.00 m, o in aderenza.

Per avicoltura e allevamento di conigli ed altri piccoli animali :

- fino a 50 capi:

DS = secondo le vigenti norme (art. 26÷28 D.P.R. n° 495/92 e s.m.)

DC = 5.00 m;

DE = 10.00 m .

- da 50 a 250 capi:

DS = secondo le vigenti norme (art. 26÷28 D.P.R. n° 495/92 e s.m.)

DC = 20.00 m;

DE ad uso abitativo = 30.00 m;

DE non ad uso abitativo = 10.00 m, o in aderenza.

- oltre 250 capi :

DS = secondo le vigenti norme (art. 26÷28 D.P.R. n° 495/92 e s.m.)

DC = 25.00 m;

DE ad uso abitativo = 50.00 m;

DE non ad uso abitativo = 10.00 m, o in aderenza.

7. Per l'edificazione o l'ampliamento di stalle, scuderie, ovili, porcilaie, allevamenti avicoli e di piccoli animali, deve essere inoltre rispettata la distanza minima di 150 m dal perimetro delle Zone Normative A, B, C e D. Tale distanza minima è suscettibile di congruo aumento, in funzione della direzione dei venti e delle correnti d'aria dominanti. Con deliberazione del C.C., l'Amministrazione dovrà definire, caso per caso, la corretta distanza di tali impianti, nonché prescrivere i necessari accorgimenti da adottare per salvaguardare le condizioni igieniche e prevenire gli inquinamenti.
8. Per edificare a distanze minori dai confini rispetto a quelle previste nel presente articolo e per edificare in aderenza è necessario il "consenso scritto" con firma autenticata del proprietario del fondo finitimo.

art. 21. Fasce di rispetto, aree inedificabili e aree a edificabilità limitata e controllata : possibilità di utilizzazione.

1. L'utilizzazione delle aree inedificabili e delle aree a edificabilità limitata e controllata, di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), ultimo comma dell'art. 11 delle presenti Norme, è disciplinata come segue.
2. **A) Fasce e zone di rispetto (lettera a, ultimo comma, art. 11) :**
l'estensione e l'utilizzazione sono articolate in relazione alla tipologia del vincolo e alla destinazione d'uso delle aree e degli edifici interessati .

- 2.1 **Fasce di rispetto a protezione di nastri e di incroci stradali :**
 è fatto riferimento al Nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione al cui articolato si rimanda per quanto attiene il campo di applicazione, la definizione di confine stradale, la classificazione delle strade, le modalità di misurazione delle fasce di rispetto da osservare in corrispondenza degli incroci e delle curve;
- 2.1.1 nelle tavole di progetto del P.R.G.C., tali fasce di rispetto sono individuate graficamente come segue:
- a) strada statale 457 (strada di tipo C) m 30.00
- tratta di fondo valle da rafforzare e migliorare secondo le indicazioni del piano regionale dei trasporti m 40.00
 - tratta di collina m 30.00
 - tratta di attraversamento della prevista area per insediamenti produttivi m 20.00
- b) strade provinciali e comunali
- (strade di tipo F) m 20.00
- 2.1.2 la distanza di cui alla lettera b) si applica per tutte le strade veicolari extraurbane anche se non espressamente individuate nelle tavole di P.R.G.C.;
- 2.1.3 per le strade vicinali gravate di pubblico passaggio è prevista una fascia di rispetto minima di 10 m.;
- 2.1.4 in corrispondenza degli incroci sono prescritte maggiori distanze come stabilito dall'articolo 27 del succitato Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada;
- 2.1.5 in dette fasce di rispetto, oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, nel rispetto dell'art. 26 del Regolamento d'attuazione del Nuovo Codice della Strada, parcheggi pubblici, opere ed impianti infrastrutturali per il trasporto e la trasformazione di energia, nonché per le attrezzature di reti per l'erogazione di pubblici servizi; sono inoltre consentiti, a titolo precario, nuovi impianti per la distribuzione di carburante, da localizzare ad una distanza minima da curve ed incroci pari a 500 m, e la realizzazione di recinzioni, compatibili con le esigenze di sicurezza e di visibilità per la circolazione dei veicoli; per quanto riguarda edifici e manufatti preesistenti, per le parti ricomprese in dette fasce di rispetto, sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di opere interne, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, non preordinati al cambio di destinazione d'uso; detti interventi possono comportare aumenti di S.L.S. non superiori al 20% della S.L.S. preesistente, con un minimo di mq 25 sempre ammessi per sistemazioni igieniche o tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare;
- 2.2 **Fasce di rispetto delle ferrovie:**
 è fatto riferimento all'art. 49 del D.P.R. 753/80 che prescrive una fascia minima di 30 m da misurare dal binario esterno; sono fatte salve distanze

minori per le aree di tipo B e D, da applicare secondo le disposizioni e con le procedure di all'art. 60 del succitato D.P.R.; fermi restando i divieti e le eccezioni previsti dal D.P.R. 11.07.1980, n° 753, all'interno di queste aree non sono ammesse nuove costruzioni né nuove attrezzature pubbliche o di uso pubblico; per quanto riguarda edifici e manufatti preesistenti, per le parti ricomprese in dette fasce di rispetto, sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di opere interne, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, non preordinati al cambio di destinazione d'uso; detti interventi possono comportare aumenti di S.L.S. non superiori al 20% della S.L.S. preesistente, con un minimo di 25 mq sempre ammessi, per sistemazioni igieniche o tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura ferroviaria da salvaguardare;

2.3 **Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.**

- 2.3.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 della L.U.R. :
- per i torrenti Grana e Colobrio è definita la fascia di rispetto per la profondità di m 100 a partire da bordo alveo. Per il rio San Martino o Varsesio è definita la fascia di rispetto per la profondità di m 25 a partire da bordo alveo. In tale fascia sono inibiti tutti gli interventi di nuova costruzione con le sole eccezioni di cui al comma 3 dello stesso art. 29.
- 2.3.2 Ai sensi e per gli effetti della Legge 08/08/1985 n. 431 e alla L.R. 03/04/1989 n. 20:
- i torrenti Grana e Colobrio ed il rio San Martino o Varsesio, iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11/12/1933 n. 1775, sono sottoposti a vincolo paesaggistico di cui alla L. 1497/'39, per un'ampiezza di m. 150 per lato, misurati dalla sponda o dal piede degli argini.
- 2.3.3 Ai sensi e per gli effetti del R.D. 25.07.1904, n. 523, art. 96, lettera f):
- per i torrenti Grana e Colobrio e per il rio San Martino o Varsesio, iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11/12/1933 n. 1775, è disposto il vincolo di inedificabilità assoluta, nonché il divieto di operare scavi e riporti entro la fascia di ampiezza pari a m 10 e di piantumare entro la fascia di ampiezza pari a m 4 dalle sponde o dagli argini.
- 2.3.4 Per tutti i corsi d'acqua non iscritti nel registro delle acque pubbliche il presente P.R.G.C. dispone:
- inedificabilità assoluta entro i 10 m dalle sponde;
 - fasce di rispetto pari a 25 m su ambo i lati, dall'asse del corso d'acqua, in cui è vietata ogni nuova edificazione ad eccezione degli interventi di cui al comma 3 dell'art. 29 della L.U.R., ossia di quelli necessari alla conservazione dello stato di natura, alla sicurezza e alla regolazione delle acque; inoltre è consentito realizzare percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde e, ove occorra, parcheggi pubblici, nonché attrezzature sportive collegate con gli stessi corsi d'acqua.
- 2.3.5 Nelle fasce di rispetto di cui ai precedenti punti sono consentite le coltivazioni agricole, con le limitazioni ivi prescritte.
- 2.3.6 Per quanto riguarda edifici e manufatti preesistenti, per le parti ricomprese nelle fasce di rispetto di cui al presente comma sono consentiti

unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di tipo A, non preordinati al cambio di destinazione d'uso; detti interventi possono comportare, purché il corso d'acqua in tale tratto non sia classificato "acqua pubblica", aumenti di S.L.S. non superiori al 20% della S.L.S. preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello del corso d'acqua da salvaguardare.

2.4 Fascia di rispetto dei cimiteri:

sono individuate nelle Tavole di Piano ed hanno una profondità variabile tra 100 e 150 m ; in queste fasce di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti ; sono tuttavia ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di opere interne, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, che non comportino aumento di S.L.S., oltreché la realizzazione di parcheggi, opere ed impianti infrastrutturali per il trasporto e la trasformazione di energia, di impianti ed attrezzature di reti per l'erogazione di pubblici servizi, di parchi pubblici, anche attrezzati, di percorsi pedonali e ciclabili, e naturalmente il mantenimento dello stato di natura e la coltivazione del terreno;

2.5 Fascia di rispetto degli elettrodotti:

è fatto riferimento al D.P.R. 1062/68 ; per l'elettrodotto 132 KVolt Asti-Cereseto, è stabilita una distanza per ciascun lato della linea di 15 m .

2.6 Fasce di rispetto degli impianti di depurazione:

gli impianti di depurazione acque reflue sono dotati di fascia di rispetto di m 100 misurati dal perimetro esterno dell'impianto stesso. In detta fascia di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di opere interne, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di tipo A e B, anche con ampliamento di S.L.S. entro il 20% per esigenze igieniche o tecniche, da realizzarsi sul lato opposto a quello dell'impianto da salvaguardare. È inoltre consentita la realizzazione di parcheggi, opere ed impianti infrastrutturali per il trasporto e la trasformazione di energia, nonché per le attrezzature di reti per l'erogazione di pubblici esercizi, di percorsi pedonali e ciclabili, e naturalmente il mantenimento dello stato di natura e la coltivazione del terreno. Non sono da considerare impianti di depurazione, ai fini della dotazione di fascia di rispetto, semplici fosse settiche, Imhoff o vasche chiuse anche a più stadi e comunque combinate e funzionanti, al servizio di edifici anche plurifamigliari o condominiali, purché completamente interrati e direttamente connesse a pubbliche fognature o impianti di smaltimento; queste vasche dovranno rispettare le distanze dai confini di proprietà come da codice civile.

3. B) Aree boscate o da rimboscare (lettera b, ultimo comma, art. 11) :

sono consentiti esclusivamente i lavori e le opere di manutenzione necessari per conservare i boschi esistenti e le opere per realizzare i prescritti rimboschimenti; eventuali edifici esistenti potranno essere oggetto di inter-

venti di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, anche preordinati al cambio di destinazione d'uso, ma senza aumento della S.L.S..

Sono sottoposte a regime di tutela paesistica ai sensi e per gli effetti della Legge 08/08/1985 n. 431 e L.R. 03/04/1989 n. 20 .

4. **C) Aree di interesse scientifico (lettera c, ultimo comma, art. 11):**
sono previsti interventi rivolti a consentire un'utilizzazione didattica delle diverse aree individuate; detti interventi consisteranno essenzialmente nella ripulitura degli affioramenti e messa in evidenza degli strati fossiliferi, nel miglioramento della stabilità del terreno e per limitarne i naturali smottamenti, nella posa in opera, nelle località più significative, di tabelloni illustrativi, con schemi e riproduzioni inerenti i materiali paleontologici; le attività agricole in atto sono consentite fino alla realizzazione delle opere prescritte, purché condotte secondo modalità tradizionali, con esclusione di rimodellazioni del suolo e di arature profonde; nelle aree suddette è fatto divieto assoluto di operare scavi con mezzi meccanici, martelli pneumatici, o esplosivi.
5. **D) Aree di salvaguardia ambientale (lettera d, ultimo comma, art. 11) :**
sono previste tre categorie di aree:
- 5.1 **aree inedificabili:** sono destinate alla conservazione dello stato di natura e alle coltivazioni agricole; eventuali edifici esistenti possono essere oggetto dei soli interventi di cui all'art. 8 commi 3, 4, 5, 6, 7, 9 e 16 ;
- 5.2 **aree ad edificabilità limitata e controllata:** oltre la conservazione dello stato di natura e delle colture, sono ammessi gli interventi propri delle aree e degli edifici eventualmente ricompresi; per gli edifici rurali al servizio dell'attività agricola ubicati in zona normativa E, la superficie coperta riferita all'area di pertinenza strettamente asservita non può superare il 20% ; interventi di nuovo impianto possono essere realizzati soltanto da aziende agricole la cui proprietà risulti ricompresa per non meno del 50% in aree inedificabili o ad edificabilità limitata; i previsti interventi non devono comportare rimodellazioni dell'orografia che richiedano la formazione di muri di sostegno di altezza fuori terra superiore a 2.00 m; la documentazione di progetto dovrà comprendere elaborati specifici inerenti l'inserimento delle opere nel contesto paesaggistico.
- 5.3 **aree soggette a piano paesistico ambientale:** sono aree individuate dal piano territoriale regionale e sono soggette al regime di cui alla Legge 1497/39 e s.m.i.. Per esse sono consentiti senza autorizzazione i soli interventi individuati all'art. 12 della L. 20/89. Gli altri interventi ed opere possono essere effettuati soltanto previa autorizzazione della Giunta Regionale su parere della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturale ed ambientali e/o del Comune in forza di subdelega regionale, ai sensi degli articoli 10,13 e 13 bis della L.R. 20/89.
6. **E) Aree di salvaguardia idrogeologica (lett. e), ultimo comma, art. 11):**
sono previste le seguenti classi di pericolosità geomorfologica e della idonei-

tà alla utilizzazione urbanistica:

- 6.1 **classe II a) – edificabilità moderatamente condizionata** : all'interno di questa classe ricadono porzioni di territorio contraddistinte da situazioni geologico-morfologiche di generale stabilità, per le quali è comunque necessario verificare quali siano le più idonee tipologie di intervento e valutarne la compatibilità con l'assetto dell'area di interesse sulla base di indagini specifiche.
- 6.2 **classe II b) – edificabilità condizionata** : in questa classe ricadono zone ad acclività compresa tra 5° e 26,5° (pendenza variabile tra 9% e 50%), che non presentano né dissesti o comunque condizioni di stabilità incerta, né interferenze con il reticolo idrografico, ma che presentano caratteri geomorfologici per cui si rende opportuna la verifica dell'insieme operavversante. In queste aree le domande di concessione per interventi di ampliamento, di nuova costruzione e di modifica dell'assetto dei suoli, devono essere corredate da relazione geologico-tecnica quale parte integrante del progetto architettonico. Detta relazione deve verificare la compatibilità dell'intervento previsto e quindi deve contenere approfonditi studi che, per quanto riguarda il fondovalle :
- analizzino l'assetto geomorfologico dell'area,
 - ricostruiscano la dinamica alluvionale attraverso rilievi topografici di dettaglio;
 - producano il censimento delle opere che possono interferire con i deflussi;
 - elaborino le verifiche idrauliche per tempi di ritorno pari a 200 anni su sezioni critiche (ponti, attraversamenti, ecc.);
 - dettino le norme per una corretta utilizzazione delle aree e definiscano, ove necessario, interventi di messa in sicurezza delle aree stesse, compatibilmente con le condizioni di rischio delle aree adiacenti.
- Per quanto concerne i versanti, la relazione geologico – tecnica deve contenere approfonditi studi che:
- producano il rilievo geomorfologico di dettaglio;
 - valutino la circolazione idrica superficiale;
 - analizzino la stabilità del versante in situazione naturale e del complesso opera - versante, secondo le metodologie ritenute idonee secondo le problematiche emerse e facendo riferimento ad accurate indagini geognostiche condotte in sito;
 - dettino le norme per una corretta utilizzazione delle aree e definiscano, ove necessario, interventi di messa in sicurezza delle aree stesse, compatibilmente con le condizioni di rischio delle aree adiacenti.
- 6.3 **classe III a) – aree inedificate di elevata pericolosità geomorfologica**: questa classe comprende porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Gli interventi che modificano l'assetto del suolo (scavi e/o riporti) possono essere attuati soltanto dopo la realizzazione di verifiche approfondite riguardanti la loro compatibilità con le caratteristiche

geomorfologiche e con i caratteri evolutivi del territorio in esame. Queste aree non sono utilizzabili ai fini edificatori. Le possibilità di intervento sono limitate alla realizzazione di opere finalizzate alla bonifica e al miglioramento delle condizioni di stabilità esistenti. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato nell'art. 31 della L.U.R. -. Qualsiasi intervento dovrà comunque essere preceduto da studi di carattere geologico e geomorfologico, estesi ad un intorno significativo, che permettano di individuare le soluzioni ottimali per la riduzione del rischio.

- 6.4 **classe III b) – aree edificate di elevata pericolosità geomorfologica:** questa classe comprende porzioni di territorio già edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità sono tali da imporre interventi a tutela del patrimonio esistente. In assenza di interventi di riassetto e di eliminazione del rischio, sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con esclusione delle opere di cui all'art. 8, comma 8.2.7 lettere c) e d) e comma 8.3.7, lettere c), d), ed f) .
- 6.4.1 Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato nell'art. 31 della L.U.R.-. Qualsiasi intervento dovrà comunque essere preceduto da studi di carattere geologico e geomorfologico, estesi ad un intorno significativo, che permettano di individuare le soluzioni ottimali per la riduzione del rischio.
- 6.4.2 L'attività agricola deve essere esercitata con tutte le cautele necessarie ad evitare l'innescarsi di fenomeni di dissesto; devono essere escluse rimodellazioni del suolo ed arature profonde; gli impianti colturali devono essere impostati secondo andamenti paralleli alle curve di livello.
- 6.4.3 I progetti relativi agli interventi edificatori ammessi e compatibili in senso geologico e geomorfologico, oltre agli studi anzi elencati, devono valutare le caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazioni e quindi giustificare le scelte progettuali anche e soprattutto in riferimento alla stabilità del complesso opera – versante.
- 6.4.4 I progetti d'intervento che modificano l'assetto del suolo devono definire tecnicamente anche le opere di drenaggio, regimazione e smaltimento delle acque superficiali.
- 6.4.5 Tutti gli interventi devono essere condotti nel rispetto delle vigenti norme in materia ed in particolare del D.M. n. 47 dell'11 marzo 1988.
- 6.4.6 Per la realizzazione di opere infrastrutturali di particolare impegno e di bacini e laghi aventi invaso superiore a diecimila metri cubi, è prescritta la preventiva autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale.
- 6.4.7 Per opere particolari o di particolare rilievo o per la realizzazione di impianti che possano dar luogo a fenomeni di inquinamento delle falde acquifere, potranno essere richiesti, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, elaborazioni supplementari, nonché la suddetta autorizzazione regionale preventiva.

7. **F) Aree ad edificabilità limitata in funzione di tutela della vocazione agricola dei suoli (lettera f, ultimo comma, art. 11):**

sono particolarmente destinate alle colture agricole; in queste aree non sono consentiti interventi di nuovo impianto; non è consentito l'ampliamento di edifici ad uso extra agricolo; l'ampliamento di eventuali edifici agricoli, anche ad uso abitativo, deve essere contenuto entro il 50% della S.L.S. preesistente e può essere concesso solo ove inserito in piani di sviluppo aziendale.

8. **G) Aree libere intercluse e marginali agli abitati, inedificabili (lettera g, ultimo comma, art. 11) :**

sono destinate alla conservazione degli stati di fatto compatibili con le funzioni proprie delle aree urbanizzate ed urbanizzande, comprese le coltivazioni agricole; nelle aree completamente intercluse agli abitati è ammessa la formazione di spazi a verde privato in aggiunta alle quantità minime prescritte, nonché la formazione di eventuali recinzioni.

9. **H) Aree assoggettate ad usi civici (lettera l, ultimo comma, art. 11) :**

individuata e delimitata in cartografia con specifica simbologia, sono destinate alla conservazione degli stati di fatto compatibili con le funzioni proprie di dette aree.

Sono sottoposte a regime di tutela paesistica ai sensi e per gli effetti della Legge 08/08/1985 n. 431 e L.R. 03/04/1989 n. 20 .

art. 22. Caratteristiche geometriche delle strade.

1. Le indicazioni grafiche inerenti nuove strade o rettifiche di strade esistenti, in sede di redazione dei relativi progetti esecutivi, possono essere oggetto di limitate modificazioni di tracciato finalizzate ad una più corretta realizzazione dell'opera, senza che ciò si configuri come variante di Piano.
2. Le sezioni e le caratteristiche delle strade urbane al servizio degli insediamenti esistenti e previsti sono stabilite come segue:
 - a) strade pedonali e ciclabili, pavimentate e illuminate, larghezza minima 3,00 m ;
 - b) strade veicolari al servizio di insediamenti residenziali fino a 10 abitazioni, e di lunghezza inferiore a 100 m pavimentate ed illuminate, larghezza minima 7,00 m ;
 - c) strade veicolari al servizio di insediamenti e complessi di maggiore dimensione o di insediamenti e complessi produttivi, commerciali o di terziario, pavimentate e illuminate, dotate di piazzole di sosta e manovra per i veicoli, larghezza minima 10,00 m .
3. Per il dimensionamento delle strade extraurbane è fatto riferimento alle tipologie previste dalle norme italiane (C.N.R. Bollettino Ufficiale, parte IV, Norme Tecniche, 28/3/73).
4. La nuova strada di collegamento Regione Valletta-S.S. 457 di Moncalvo dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- a) tracciato asse viario coincidente con le indicazioni cartografiche di cui alla Tav. 3a;
 - b) sede viaria di ampiezza complessiva pari a m 15,00 di cui m 2+2 per marciapiedi destro e sinistro e m 11 di carreggiata per il transito veicolare;
 - c) pavimentazione in asfalto della carreggiata e marciapiedi in autobloccanti di CIs oppure in pietra naturale;
 - d) portata senza limitazioni di transito per normali mezzi di trasporto di cui all'art. 62 del Nuovo Codice della strada (D. Lgs. 30/04/92 n° 285 e s.m.i).
5. L'attuazione di accessi viari alla viabilità sovracomunale è comunque subordinata al preventivo parere della competente autorità preposta (Provincia, ANAS, ecc.).

art. 23. Prescrizioni particolari per gli interventi nelle aree interne al perimetro dei centri storici.

1. Tutti gli interventi di trasformazione delle aree e degli edifici compresi nei centri e nei nuclei storici dovranno essere realizzati con l'obiettivo specifico di salvaguardare il tessuto urbanistico e il carattere storico e ambientale che gli è proprio.
2. Gli interventi proposti dovranno, in primo luogo, realizzare il restauro conservativo delle preesistenze segnalate ovvero emergenti da una attenta ed approfondita lettura del contesto interessato, preliminarmente basilare ad ogni progettazione esecutiva.
3. I progetti tecnici dovranno essere opportunamente corredati di adeguata documentazione, ai sensi dell'art. 26 delle presenti N.T.A., dello stato di fatto estesa agli spazi adiacenti quali : strade, cortili, giardini, ecc., e agli edifici circostanti, anche mediante fotografie organizzate e illustrate da note e precisazioni; devono essere corredati di relazione storico-architettonica, con segnalazione di eventuali vincoli ai sensi della L. 1089/39 e della L. 1497/39; inoltre i progetti devono essere completati da un congruo numero di sezioni, prospetti, viste prospettiche e/o fotomontaggi estesi al contesto d'ambito, che permettano quindi di valutare con precisione l'entità e la qualità delle trasformazioni proposte anche in rapporto al contesto.
4. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere condotti utilizzando le tecniche e i materiali di tipo tradizionale, nel rispetto e nella valorizzazione delle forme e delle decorazioni originarie.
5. Le coloriture esterne degli intonaci, dei serramenti e di tutti gli elementi architettonici dovranno essere opportunamente campionate sul posto e potranno essere applicate solo dopo il rilascio di apposita autorizzazione. E' da

escludere di norma l'uso del bianco come tinta di fondo, mentre potrà utilizzarsi al più per cornicioni, cornici, lesene, fasce marcapiano, ecc..

6. Le coperture degli edifici dovranno essere realizzate a falde con pendenze uniformi, costanti per tutto lo sviluppo, e comprese tra il trenta per cento e il cinquanta per cento; il manto di copertura dovrà essere in coppi alla piemontese, possibilmente di recupero, oppure di tipo "antichizzato".
7. Gli sporti delle coperture dovranno essere realizzati nelle misure, nelle forme e con i materiali tipici e congrui all'edificio stesso e all'ambiente urbano circostante. Normalmente gli sporti delle coperture non potranno aggettare oltre 80cm., grondaia compresa. Di norma dovranno essere realizzati nel rispetto delle tipizzazioni seguenti:
 - a) in forma di pantalere con orditura portante a vista costituita da smezzole o travetti con soprastante listellatura e/o tavolato, con esclusione di sagomature imitative e di rivestimento in perlinato;
 - b) in semplice soletta di cemento armato a faccia vista, avente la stessa pendenza della falda, spessore 10 ÷ 15 cm., tagliata all'estremità secondo il piano verticale;
 - c) in forma di cornicione sagomato, con esclusione di mensole e contraffazioni stilistiche ingiustificate.
8. I nuovi balconi dovranno armonizzarsi con quelli già esistenti, ovvero essere realizzati in lastre di pietra, su mensole in pietra naturale, oppure in cemento armato faccia vista, oppure in ferro battuto; le relative ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, utilizzando preferibilmente profilati pieni, nelle forme e con le coloriture della tradizione locale.
9. I serramenti esterni (finestre, portefinestre, persiane, vetrine, portoncini, ecc.) dovranno essere realizzati in legno, nelle forme e nelle coloriture originarie ovvero tipiche della tradizione locale. Finestre, portefinestre, persiane e vetrine potranno essere ammesse in alluminio esclusivamente nel caso in cui si adottino speciali profili a copia esatta di quelli tradizionali in legno. Eventuali grate di protezione dovranno essere realizzate in profilati di ferro nelle forme e nelle coloriture tradizionali. In particolare non potranno essere utilizzati materiali avulsi dalla tradizione locale quali l'alluminio anodizzato, i laminati plastici e similari.
10. Le zoccolature, ove congruenti con l'edificio e con l'ambiente, normalmente non potranno superare l'altezza di 80 cm e dovranno essere realizzate in pietra naturale locale, preferendo la finitura non lucida delle facce viste.
11. Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate con materiali, tecniche e tessiture di tipo tradizionale. Si dovrà preferire la pietre naturali (acciottolato, porfido, lastre regolari di pietra locale) ovvero il laterizio. È vietato l'uso di pavimentazioni bituminose o cementizie: le pavimentazioni già in opera potranno però essere mantenute laddove non si richiedano estesi

interventi di rifacimento.

12. Le recinzioni con muri ciechi sono ammesse soltanto nelle forme tipiche della tradizione locale ed essere eseguite in blocchi di pietra naturale, in muratura faccia vista, o intonacate e tinteggiate. Sono preferibili recinzioni in semplice rete metallica o cancellate in ferro, anche su basamento in pietra naturale o muratura anche inCls. faccia vista con altezza non superiore a 50 cm , con formazione di siepe sempreverde.
13. Le insegne e le scritte pubblicitarie dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione, dovranno uniformarsi alle prescrizioni dettate dal Regolamento Edilizio nel rispetto e tutela del carattere storico-ambientale.
14. Eventuali interventi non conformi alle prescrizioni particolari del presente articolo, che si caratterizzino per l'originalità dell'impostazione progettuale e per la particolare qualità architettonica, potranno essere realizzati previo parere favorevole della competente Commissione Regionale per la Tutela dei Beni Culturali e Ambientali.
15. La Commissione Edilizia esercita il controllo della corretta applicazione del presente articolo e del corretto inserimento ambientale dell'intervento.

art. 24. Prescrizioni particolari per gli interventi in Zona Normativa E.

1. Tutti gli interventi di trasformazione delle aree e degli edifici compresi in Zona Normativa E dovranno essere realizzati con particolare attenzione alla salvaguardia dell'ambiente naturale, dell'assetto idrogeologico, dei caratteri tipologici e formali della tradizione locale.
2. Tutti gli interventi di manutenzione, di recupero e di ristrutturazione dovranno essere attuati attraverso l'utilizzo di tecniche e materiali di tipo tradizionale nel rispetto delle tipologie delle forme architettoniche e delle decorazioni originarie.
3. I progetti tecnici dovranno essere opportunamente corredati di adeguata documentazione, ai sensi dell'art. 26 delle presenti N.T.A., dello stato di fatto estesa agli spazi adiacenti quali : strade, cortili, giardini, ecc., e agli edifici circostanti, anche mediante fotografie organizzate e illustrate da note e precisazioni; devono essere completati da un congruo numero di sezioni, prospetti, viste prospettiche e/o fotomontaggi estesi al contesto d'ambito, per permettere di valutare con precisione l'entità e la qualità delle trasformazioni proposte anche in rapporto al contesto.
4. Le coloriture esterne degli intonaci, dei serramenti e di tutti gli elementi architettonici dovranno essere quelle tipiche della tradizione locale. È da e-

scudere di norma l'uso del bianco come tinta di fondo, mentre potrà utilizzarsi al più per cornicioni, cornici, lesene, fasce marcapiano, ecc..

5. Le coperture degli edifici destinati all'abitazione rurale o civile, al ricetto turistico o agriturismo, nonché le coperture dei fabbricati al servizio di questi, dovranno essere realizzate a falde con pendenze uniformi, costanti per tutto lo sviluppo, e comprese tra il trenta per cento e il cinquanta per cento; il manto di copertura dovrà essere in coppi alla piemontese, possibilmente di recupero, oppure di tipo "antichizzato" o in tegole curve di laterizio.
6. Gli sporti delle coperture dovranno essere realizzati nelle misure, nelle forme e con i materiali tipici e congrui all'edificio stesso e all'ambiente urbano circostante. Normalmente gli sporti delle coperture non potranno aggettare oltre 100cm., grondaia compresa. Di norma dovranno essere realizzati nel rispetto delle tipizzazioni seguenti:
 - a) in forma di pantalere con orditura portante a vista costituita da smezzoie o travetti con soprastante listellatura e/o tavolato, con esclusione di sagomature imitative e di rivestimento in perlinato;
 - b) in semplice soletta di cemento armato a faccia vista, avente la stessa pendenza della falda, spessore 10 – 15cm., tagliata all'estremità secondo il piano verticale;
 - c) in forma di cornicione sagomato, con esclusione di mensole e contraffazioni stilistiche ingiustificate.
7. I nuovi balconi dovranno armonizzarsi con quelli già esistenti, ovvero essere realizzati in lastre di pietra, su mensole in pietra naturale, oppure in cemento armato faccia vista, oppure in ferro battuto o legno; le relative ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, utilizzando preferibilmente profilati pieni, nelle forme e con le coloriture della tradizione locale.
8. I serramenti esterni e eventuali grate di protezione dovranno essere realizzate in conformità ai disposti del comma 9 dell'art. 23 delle presenti Norme Tecniche.
9. L'eventuale tamponamento di vecchi fienili, porticati o loggiati a luci archi-voltate, dovrà essere operato, ove non sussista grave impedimento, con modalità che consentano la lettura delle linee architettoniche originarie. Come

norma di carattere generale sono da preferirsi tamponamenti completamente trasparenti.

10. Le recinzioni dovranno essere realizzate in conformità ai disposti di cui all'art. 23 comma 12 delle presenti Norme Tecniche.
11. Tutti gli interventi che comportino nuove costruzioni o ampliamenti su edifici ad uso abitativo rurale o civile, ovvero destinati al ricetto turistico o agriturismo, dovranno estendersi all'intera area di pertinenza. Dovranno essere condotti nell'assoluto rispetto della vegetazione esistente con particolare riguardo agli alberi d'alto fusto. Dovranno prevedere la sistemazione a verde di una superficie minima pari al 30% dell'area di pertinenza e prevedere adeguate aree a parcheggio nella misura minima del 30% della S.L.S..
12. Eventuali interventi non conformi alle prescrizioni particolari del presente articolo, che si caratterizzino per l'originalità dell'impostazione progettuale e per la particolare qualità architettonica, potranno essere realizzati previo parere favorevole della competente Commissione Regionale per la Tutela dei Beni Culturali e Ambientali, art. 91 bis della L.U.R., Sezione Provinciale di Asti.
13. La Commissione Edilizia esercita il controllo della corretta applicazione del presente articolo e del corretto inserimento ambientale dell'intervento.

art. 25. Norme di Tutela Ambientale e di Valorizzazione del Paesaggio.

1. Le norme del presente articolo si applicano in tutte le zone del territorio comunale e riguardano :
 - a) **Modifiche dell'assetto del suolo :**
 - a1. in tutto il territorio comunale è vietato procedere, senza specifica autorizzazione, a sbancamenti e a modificazioni dell'assetto del suolo, all'esportazione dello strato di coltura, alla formazione di strade o piazzali anche se in semplice massiciata.
 - a2. le recinzioni dovranno essere realizzate in conformità ai disposti di cui all'art. 23 comma 12 delle presenti Norme Tecniche.
 - a3. sono ammessi terrazzamenti che non comportino la realizzazione di muri di sostegno con altezza superiore a 2.00 m e distanza tra muri successivi inferiore a 4.00 m; terrazzamenti che non rispettino i sopraccitati limiti sono ammessi per cause di pubblica utilità, ovvero per garantire o ripristinare situazioni di pubblica sicurezza o per ristabilire lo stato di fatto; in ogni caso le opere relative devono essere opportunamente documentate nei progetti tecnici

allegati alle domande di autorizzazione o di concessione e devono rispettare condizioni e prescrizioni della vigente normativa geologico-tecnica.

- a4. i muri di sostegno, a qualsiasi titolo realizzati, non potranno avere altezza contro terra superiore a 4,00 m; è consentito il mantenimento degli esistenti muri di sostegno, anche di maggior altezza, che possono essere oggetto di rifacimenti parziali o totali quando le condizioni statiche del manufatto e del pendio lo rendono indispensabile; anche in tal caso le caratteristiche tecniche sono definite dal progetto esecutivo dell'opera che deve rispettare le condizioni e/o prescrizioni della normativa geologica.

b) Tutela delle alberature e del verde in genere :

- b1. è vietato utilizzare aree a bosco e a parco per depositi di materiali che riguardano attività industriali, artigianali e commerciali;
- b2. in tutti i progetti presentanti le alberature di alto fusto esistenti devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie e anche, ove opportuno, documentate fotograficamente.
- b3. i progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare e valorizzare le alberature di alto fusto, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo cura di non offendere gli apparati radicali.
- b4. parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti e quindi delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa l'eventuale delimitazione delle zone a coltivo e la dettagliata definizione, anche per quanto riguarda i materiali impiegati delle zone pavimentate.

art. 26. Documentazione tecnica allegata alla domanda di autorizzazione o di concessione.

- 1. I progetti di intervento vengono definiti attraverso una documentazione tecnica adeguata al tipo di intervento.
- 2. Come norma generale il progetto di intervento comprende :
 - a) una relazione tecnica illustrativa, ove si descrive dettagliatamente lo stato di fatto e le opere da realizzare con riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi, nonché alle vigenti norme tecnico-funzionali ed igieniche.
 - b) una serie di elaborati grafici, in scala adeguata, ove siano chiaramente rappresentate le opere da realizzare, i materiali e le coloriture previste.
- 3. Il progetto di intervento, quando necessario, dovrà essere completo di tutta la documentazione prevista dalla vigente normativa in tema di risparmio energetico, barriere architettoniche, sicurezza degli impianti tecnologici, ecc..
- 4. I progetti di intervento devono essere completi di un aggiornato estratto di

mappa catastale e di un estratto di P.R.G.C., ove siano evidenziati gli immobili oggetto di intervento, e inoltre una planimetria generale estesa all'area di pertinenza e alle immediate adiacenze in scala non minore di 1:500 in cui sia evidenziata la sistemazione delle aree scoperte, degli accessi, ecc..

5. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente gli elaborati grafici devono essere completi di un dettagliato rilievo dello stato di fatto, su cui in giallo siano evidenziate le demolizioni, in rosso, sulle tavole di "progetto", saranno evidenziate le nuove opere.
6. Il rilievo dello stato di fatto deve essere accompagnato da una significativa documentazione fotografica organizzata ed illustrata da note esplicative.
7. I progetti di intervento relativi a immobili ricadenti nelle aree normative A1 e A2, devono essere sviluppati in scala di riduzione 1:50, e completi di tutti i più significativi particolari costruttivi e decorativi sviluppati in scala 1:20 o superiore. Devono essere dettagliatamente specificati i materiali, le finiture e le coloriture. Qualora l'intervento interessi anche solo marginalmente l'area di pertinenza, dovrà essere prodotta un'accurata documentazione atta a definire in modo particolareggiato lo stato di fatto e quello di progetto anche in merito alle essenze arboree presenti e a quelle da porre a dimora.
8. Tutti i progetti relativi a interventi che comportano modifiche di prospetto o determinano ampliamenti, e in modo particolare quelli di completamento - nuova costruzione e di nuovo impianto, devono essere estesi ad una porzione di contorno adeguata a descrivere il contesto nel quale tali modifiche o tali nuove opere si vengono ad inserire.
9. Gli elaborati tecnici normalmente dovranno riguardare anche le aree scoperte di pertinenza, descriverne la sistemazione in termini di recinzioni, accessi da spazi pubblici, viabilità interna, organizzazione delle aree a verde e delle aree a parcheggio prescritte. Inoltre, ove richiesto, dovranno essere presentati gli elaborati tecnici esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione previste a carico del concessionario.
10. Ove si tratti di interventi che comportano ampliamenti o nuove costruzioni, la relazione tecnica illustrativa deve essere integrata dai calcoli plano-volumetrici necessari a dimostrare il rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi previsti dal presente Piano e dalla vigente normativa. Inoltre, la relazione dovrà esplicitamente riportare in ordine cronologico gli estremi dei provvedimenti autorizzativi rilasciati a partire dal 1° ottobre 1983, relativamente agli immobili oggetto di intervento.
11. Dovranno inoltre essere redatti e presentati tutti i documenti prescritti dalle disposizioni di legge e regolamentari vigenti al momento di presentazione della domanda di concessione od autorizzazione.

art. 27. Norme particolari.**1. Edifici esistenti in contrasto con la normativa del P.R.G.C.**

- 1.1 Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.C., la cui destinazione fosse in contrasto con le norme e le previsioni di Piano, salvo particolari prescrizioni di P.P., potranno essere mantenuti in esercizio con le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo.
- 1.2 Non saranno consentiti interventi di trasformazione edilizia se non per uniformarli alla destinazione d'uso prevista dalle norme di Piano.

2. Chioschi, edicole e impianti per la distribuzione di carburante.

- 2.1 È consentita, nel rispetto delle disposizioni dei commi seguenti, delle norme sulle fasce e zone di rispetto, nonché degli speciali vincoli di inedificabilità e delle distanze fissate dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento d'Attuazione, l'installazione di chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale o artigianale, quale edicole di giornali, chioschi di vendita di fiori e piante, chioschi di somministrazioni al pubblico di bevande e alimenti, nonché di impianti per la distribuzione del carburanti, su tutto il territorio Comunale, ivi comprese le aree vincolate dal P.R.G.C. per servizi pubblici; non è peraltro consentita l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti nelle aree destinate dal P.R.G.C. a verde pubblico.
- 2.2 L'atto di assenso all'installazione delle opere di cui al precedente comma su aree vincolate a servizi pubblici è caratterizzato da precarietà, essendo subordinato nella sua efficacia all'assenza di un interesse pubblico prevalente la cui soddisfazione comporti la rimozione dell'opera.
- 2.3 Ove uno specifico piano di settore, approvato a norma di legge, disciplini taluna delle installazioni di cui al precedente punto 2.1, il rilascio dell'atto di assenso ad effettuare l'installazione medesima è subordinato al rispetto del piano anzidetto, nonché alle disposizioni del punto seguente.
- 2.4 Non è comunque consentita l'installazione di chioschi, edicole od altre analoghe opere in aree destinate a servizi pubblici che coprano ciascuna più di 20 mq . Ove uno specifico piano di settore ammetta installazioni dei tipi anzidetti, è ammessa una sola installazione del tipo disciplinato dal piano nei limiti della superficie coperta prevista dal piano di settore e, in assenza di tale previsione, nei limiti di 20 mq di superficie coperta.
- 2.5 Il rilascio dell'atto di assenso ad effettuare le installazioni di cui al presente articolo su aree destinate a servizi, deve essere preceduto da convenzioni o atto d'obbligo, trascritti a cura e spese dell'interessato, che riservino al Sindaco la facoltà di revocare l'assenso allorché l'area debba essere concretamente destinata al servizio pubblico.

3. Verande.

- 3.1 Con esclusione delle aree normative A1, A2 e A7, nonché delle parti di edifici che prospettano su spazi pubblici della zona normativa A, è ammessa l'installazione di verande a semplice protezione degli agenti atmosferici e per il miglior godimento dei balconi, senza che l'opera produca incremento di S.L.S..
- 3.2 La necessaria preventiva autorizzazione del Sindaco è rilasciata in presenza dei seguenti requisiti :
- a) le verande devono essere mobili;
 - b) la qualità dell'infilso deve essere esteticamente omogenea ed uniforme per tutti i piani dell'edificio, anche se le verande vengono realizzate in tempi diversi; a tale scopo deve essere presentato un progetto unitario relativo al prospetto interessato, che preveda l'inserimento delle verande a tutti i piani in modo che tutte le chiusure rispondano ad una soluzione architettonica ordinata ed unitaria;
 - c) il telaio dovrà garantire adeguata congruità estetica del manufatto con l'ambiente circostante e con l'architettura dell'edificio;
 - d) la superficie di pavimento da chiudere non può essere superiore a 9 mq per unità immobiliare;
 - e) i locali retrostanti dovranno essere adeguatamente ventilati anche con mezzi meccanici; in particolare i servizi igienici, le cucine e i locali con posto di cottura o focolare che si aprono sulle verande devono essere dotati di adeguati impianti di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno in grado di garantire un numero sufficiente di ricambi d'aria;
 - f) non possono essere installati nella veranda corpi o apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata.

4. Barriere architettoniche.

- 4.1 In tutti gli edifici del territorio comunale è consentita l'esecuzione di opere intese ad eliminare le barriere architettoniche ai sensi della L. 13/89. Negli edifici pubblici è fatto obbligo di prevedere le misure atte ad eliminare tali barriere, ai sensi della L. 118/71 e del D.P.R. 384/78.
- 4.2 Tutti gli interventi di nuova costruzione, di edifici privati, di edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, tutti gli interventi di ristrutturazione di edifici privati e tutti gli interventi di sistemazione degli spazi esterni degli edifici anzidetti, sono soggetti alle norme della L. 13/1989 e succ. mod. ed integr. ed al relativo regolamento di attuazione : D.M. 236/1989.
- 4.3 Le domande di concessione dovranno essere quindi corredate da una dettagliata relazione tecnica e da specifici elaborati grafici che comprovino il rispetto della vigente normativa in materia di "Barriere Architettoniche".

5. Risparmio energetico.

- 5.1 Tutti gli interventi di nuova costruzione e gli interventi di ristrutturazione devono essere condotti nel rispetto della vigente normativa in materia di risparmio energetico. L'ubicazione, l'esposizione, la tipologia e la forma dovranno essere attentamente valutate in ordine all'utilizzo delle energie naturali anche per vie passive, in modo da ottimizzare l'apporto energetico.

6. Recinzioni.

- 6.1 In tutte le aree di Piano le recinzioni potranno essere realizzate a confine purché siano rispettate le seguenti norme:
- a) Artt. 26, 27, 28 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16/12/92 n° 495 e s.m.);
 - b) nella Zona Normativa A dovranno rispettare gli eventuali allineamenti esistenti anche qualora gli stessi risultino arretrati rispetto al confine di proprietà;
 - c) nelle zone normative B - C - D, dovranno essere arretrate di almeno m 1.20 rispetto al confine stradale;
 - d) nella Zona Normativa E dovranno sempre garantire una larghezza della viabilità esistente di almeno m 6.00 .
- 6.2 Si richiamano per quanto applicabili anche alle recinzioni i disposti di cui al precedente art. 26.

7. Piscine private.

- 7.1 In tutte le zone normative con esclusione delle aree di cui all'art. 11 punto 10 lettere a), b), c), potrà essere concessa la costruzione di piscine private e dei relativi fabbricati accessori (spogliatoi, docce, sauna, tettoie, locale impianti, ecc.), nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni seguenti:
- a) essere pertinenze esclusive di fabbricati principali;
 - b) avere superficie di vasca minore di 150 mq;
 - c) rapporto di copertura del lotto R.C. $\leq 50\%$ (la vasca costituisce superficie coperta);
 - d) distanza dai confini di proprietà: maggiore o uguale alla profondità della vasca lungo il lato adiacente al confine e comunque non minore di 1.50 m;
 - e) per vasche di volume maggiore di 200 mc deve essere preventivamente assicurato un idoneo approvvigionamento idrico.
- 7.2 Per gli edifici accessori si applicano le norme di cui al successivo punto 12 del presente articolo.

8. Pannelli solari.

- 8.1 L'installazione di pannelli solari è ammessa in tutte le zone normative del P.R.G.C., con esclusione delle aree normative A1, A2 e A3, con le seguenti limitazioni:

- Nel centro storico, ove ammessa, e nella zona normativa B, i pannelli dovranno risultare completamente schermati rispetto agli spazi pubblici. Quando l'installazione è a tetto i pannelli dovranno essere paralleli e in stretta aderenza alla falda del tetto e, ove possibile, inseriti nello spessore della copertura.
- Nel caso di installazione a terra dovrà esser garantita una adeguata schermatura.

8.2 È data facoltà al Sindaco, sentita la commissione edilizia, non autorizzare l'installazione qualora la stessa possa arrecare danno al contesto ambientale, con particolari attenzioni per la zona A, ed al paesaggio in genere, con particolari attenzioni per la zona E.

8.3 La posa di pannelli solari è soggetta ad autorizzazione.

9. Pensiline e tettucci.

9.1 In tutte le zone normative di Piano possono essere autorizzate pensiline e tettucci a protezione di ingressi, porte e finestre alle seguenti condizioni:

- a) nelle aree normative A1, A2 e A7 sono ammesse solo se originariamente preesistenti e nel rigido rispetto di disegno, dimensioni e materiali originali;
- b) nelle aree normative A3, A4, A5 e A6 sono ammessi unicamente se aggettanti su suolo privato, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - se prospicienti spazi pubblici: oggetto max. pari a 50cm., in cristallo temperato trasparente, privo di telaio, su semplici mensole in acciaio inox, nell'intento di ridurre al minimo l'impatto visivo;
 - se prospicienti spazi privati: oggetto max. 110cm. superficie in pianta non superiore a 2,00mq., realizzati con disegno semplice, in legno e coppi di laterizio, oppure in ferro e vetro;
- c) nella zona normative B sono ammessi con sporto massimo di m 1.50 e realizzate con disegno e materiali armonizzanti con la costruzione principale;
- d) nelle zone normative C e D sono ammessi comunque nel rispetto del rapporto di copertura ammesso.

9.2 Nelle zone normative A3, A4, B1 e B2 è inoltre ammesso per motivi igienici coprire interamente piccole corti chiuse su 3 o 4 lati con coperture leggere trasparenti (ferro o legno e vetro o plexiglas), impostate sopra o sotto il livello gronda, e generanti una fascia di ventilazione sull'intero perimetro di ampiezza minima di cm 35. In nessun caso tale copertura potrà superare il livello di colmo del tetto del fabbricato perimetrale e la superficie del cortile dovrà essere, in ogni caso, inferiore a mq 33.00 .

10. Soprelevazione.

10.1 Tutti gli edifici con un solo piano fuori terra ricadenti nelle zone normative A ed E, possono essere soprelevati di un piano, purché ad intervento eseguito risulti I.F. ≤ 1 mq/mq e siano rispettati il rapporto di copertura e

gli altri parametri urbanistico-edilizi dell'area normativa in cui ricadono.

- 10.2 Sono inoltre passibili di sopraelevazione di uno o più piani, secondo le specifiche indicazioni, i fabbricati singolarmente individuati in cartografia di P.R.G.C. ai fini della riqualificazione ed omogeneizzazione estetico-ambientale dell'intorno urbano che li contiene.
- 10.3 L'intervento è soggetto a concessione convenzionata ex art. 49 L.U.R. e nella convenzione deve essere prevista la cessione o la dismissione gratuita di aree per servizi alla città e urbanizzazioni, pari al 50% della S.L.S. aggiunta. In alternativa alla cessione, l'Amministrazione può richiedere la monetizzazione delle aree anzidette.

11. Costruzioni accessorie e di pertinenza.

- 11.1 Nelle zone Normative B, C, D, E e nelle aree cui all'art. 11 punto 10 lettere e), f), g), h), i), nei limiti fissati ai successivi commi, possono essere realizzate tutte le opere costituenti pertinenze, intendendosi per tali quelle costituenti a catasto servizio complementare e che siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comportano aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate all'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i. -.
- 11.2 Si intende quindi che le pertinenze e gli accessori che comportano aggravio delle opere di urbanizzazione si considerano alla stessa stregua di edifici principali.
- 11.3 Nell'edificazione di nuove pertinenze e di nuovi accessori, così come nell'ampliamento di quelli già esistenti, dovranno essere rispettati prescrizioni e parametri dell'area normativa in cui si inseriscono.
- 11.4 Le opere suddette, ai sensi dell'art. 56 della L.R. 56/77, sono soggette ad autorizzazione.

12. Costruzioni accessorie rurali "bassi fabbricati".

- 12.1 Nella Zona Normativa E è ammessa la costruzione di piccoli fabbricati per il ricovero di attrezzi agricoli necessari alla conduzione del fondo ogni qualvolta ne sia dimostrata la necessità.
- 12.2 Tali fabbricati dovranno essere realizzati in muratura a vista di blocchi di tufo locale o di mattoni pieni oppure intonacati al rustico; dovranno avere copertura a due falde eseguita a nudo tetto con struttura in legno, copertura in coppi piemontesi o tegole curve di laterizio (sono esclusi tutti gli altri manti di copertura) con pendeze comprese tra 30% e 50%;

lo sporto della copertura sarà inferiore a 50cm.; oltre alla porta di ingresso il fabbricato potrà avere un'unica finestra di superficie non maggiore di un metro quadrato; dovranno avere altezza al colmo non maggiore di m 2.60; non dovranno presentare alcuna finitura ed impianto tecnologico di tipo "civile abitazione". Dovranno avere superficie utile netta non maggiore di 20mq.

- 12.3 Gli edifici di cui ai precedenti commi hanno carattere di eccezionalità, non sono cumulabili ad altre possibilità edificatorie e devono rispettare le distanze di cui all'art. 20.

13. Antenne radio e televisione.

- 13.1 Premesso che il "diritto d'antenna" per la vigente legislazione italiana è un diritto non limitabile, nell'intento di conservare al meglio il paesaggio esistente di seguito si espongono alcuni criteri direttori, non perentori, relativi all'installazione di antenne.

- 13.2 Nelle zone normative A è consigliato non installare in posizioni visibili da spazi pubblici antenne radio e TV di altezza maggiore di m 2.50 e antenne paraboliche di diametro maggiore m 0.60.

- 13.3 Nelle zone normative B e C è consigliato non installare in posizioni visibili da spazi pubblici antenne paraboliche di diametro maggiore di m 1.00-.

- 13.4 In tutto il territorio comunale si consiglia di colorare le antenne paraboliche del colore del tetto o del prospetto o del pavimento su cui giacciono, in modo che le stesse si confondano il più possibile nell'ambiente.

- 13.5 Non sono soggetti alle prescrizioni di cui ai commi precedenti gli impianti di interesse pubblico.

14. Recupero a fini abitativi di sottotetti.

- 14.1 Ad esclusione delle aree normative A1 e A2 e nel rispetto dei limiti fissati dalle presenti norme tecniche, in tutto il territorio comunale sono consentiti gli interventi di cui alla legge 06/08/1998, n° 21.

art. 28. Norme transitorie, deroghe e procedure particolari.

1. Fino all'approvazione del Piano Territoriale, nelle aree a bosco esistenti sono vietate nuove costruzioni ed infrastrutture per la viabilità; le aree a bosco di cui all'art. 30 della L.U.R. sono comunque inedificabili.
2. Per gli edifici ed impianti pubblici e di pubblico interesse è possibile derogare dalle presenti Norme nell'osservanza dell'articolo 3 della L. 1357/55, con le procedure di cui all'articolo 16 della L. 765/67.

3. Le concessioni e le autorizzazioni edilizie di cui al precedente comma, rilasciate a soggetti diversi dagli enti pubblici, sono subordinate alla stipula di una convenzione o al rilascio di un atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 49, 5° comma, della L.R. 56/1977 e s.m., con cui sia garantito il mantenimento della destinazione d'uso che ha costituito il presupposto dell'esercizio della deroga, per il tempo che risulterà congruo in relazione all'interesse pubblico ed al tipo di destinazione.
4. Per quanto attiene la tutela dei beni culturali ambientali, rientra tra le competenze della Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis, della L.U.R., esprimere parere preventivo su progetti tecnici e strumenti urbanistici esecutivi, quando comprendano, anche solo in parte, aree, complessi ed edifici ricadenti nella Zona Normative A.
5. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere parere preventivo per opere infrastrutturali particolarmente impegnative, o che alterino in modo sensibile lo stato di fatto e di natura.
6. Per gli interventi di recupero di edifici agricoli che comportino il cambio di destinazione d'uso per volumi maggiori o uguale a 2000 mc, dovrà essere richiesto parere preventivo, a carattere consultivo, alla Commissione Agricola Zonale di cui alla L.R. 20/78 e succ. mod. e integr.
7. Nelle aree urbanizzate le presenti Norme generano effetti ai sensi dell'art. 85, quinto comma, L.R. 56/77.
8. Sono fatti salvi tutti gli strumenti urbanistici esecutivi (P.P., P.E.C., ecc.) conformi al P.R.G. vigente e approvati precedentemente all'adozione delle presenti Norme e pertanto potranno essere attuati così come approvati.
9. Tutti i progetti conformi alle previsioni di P.R.G. vigente, già approvati al momento dell'adozione delle presenti Norme, possono essere realizzati così come approvati.

Nota: Le integrazioni apportate con Variante Parziale sono indicate in colore rosso e carattere grassetto.

I N D I C E

<i>Norme di Attuazione</i>	<i>I</i>
art. 1. Competenze, ambito d'applicazione, finalità e contenuto del P.R.G.C.....	1
art. 2. Elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale	2
art. 3. Strumenti urbanistici esecutivi e Programma pluriennale di attuazione.....	3
art. 4. Parametri di trasformazione.....	5
art. 5. Aree e edifici per servizi : standard urbanistici.	6
art. 6. Definizioni dei principali parametri edilizi ed urbanistici.	7
art. 7. Destinazioni d'uso	12
art. 8. Tipi di intervento.....	13
art. 9. Destinazioni d'uso proprie ed ammesse nelle diverse zone ed aree normative.....	30
art. 10. Limiti all'attività edificatoria.....	32
art. 11. Zone e Aree Normative : classificazioni e prescrizioni.	34
art. 12. Zona Normativa A : centri e nuclei storici.....	35
art. 13. Zona Normativa B : centro abitato esterno al Centro Storico.....	45
art. 14. Zona Normativa C : aree residenziali di completamento e nuovo impianto	54
art. 15. Zona Normativa D : aree a destinazione produttiva, commerciale e per il terziario.....	80
art. 16. Zona Normativa E : aree a destinazione agricola.	97
art. 16bis. Zona Normativa E1 : aree agricole, libere e/o edificate, aventi destinazioni extra agricole in atto.....	102
art. 17. Disposizioni relative ai fabbricati per il ricovero del bestiame.....	103
art. 18. Altre Aree.	105
art. 19. Utilizzazione degli indici fondiari e degli ampliamenti percentuali.	110
art. 20. Distanze minime dai confini stradali, dai confini di proprietà e dagli edifici.	111
art. 21. Fasce di rispetto, aree inedificabili e aree a edificabilità limitata e controllata : possibilità di utilizzazione.....	114
art. 22. Caratteristiche geometriche delle strade.	121
art. 23. Prescrizioni particolari per gli interventi nelle aree interne al perimetro dei centri storici.....	122
art. 24. Prescrizioni particolari per gli interventi in Zona Normativa E.	124
art. 25. Norme di Tutela Ambientale e di Valorizzazione del Paesaggio.	126
art. 26. Documentazione tecnica allegata alla domanda di autorizzazione o di concessione.....	127
art. 27. Norme particolari.....	129
art. 28. Norme transitorie, deroghe e procedure particolari.....	134

