

Testo ~~cancellato~~[aggiunto](#)

Sommario:

art. 1. Competenze, finalità, contenuto della variante di P.R.G.C.	p. 4 2
art. 2. Elaborati costituenti il progetto di variante al P.R.G.C.	p. 2 3
art. 3. Condizioni di insediabilità	p. 3 4
art. 4. Sistemazione urbanistica	p. 4 5
art. 5. Strumenti urbanistici esecutivi	p. 5 6
art. 6. Autorizzazione e concessione — permesso di costruire	p.7
art. 7. Attività in corso ed autorizzazioni temporanee	p. 10 8
art. 8. Definizioni	p. 11 9
art. 9. Destinazioni d'uso	p. 15 10
art. 10. Tipi di intervento	p. 18 12
art. 11. Area di intervento	p. 25 16
art. 12. Prescrizioni operative 1 Aree di tipo A	p. 26 17
art. 12.2 Aree di tipo B	p.20
art. 12.3 Aree di tipo C	p.22
art. 12.4 Aree di tipo C a S.U.E.	p.24
art. 12.5 Aree di tipo T	p.26
art. 12.6 Aree di tipo D	p.29
art. 12.7 Aree di tipo F	p.34
art. 12.8 Aree di tipo E	p.36
art. 12.9 Nuclei abitativi in area agricola	p.42
art. 13. Aree inedificabili, aree a edificabilità limitata e controllata e altri vincoli	p. 59 43
art. 14. Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale	p. 66 49
art. 14 bis Zone di insediamento delle attività commerciali al dettaglio	p.51
art. 15. Aree di interesse sovracomunale	p. 69 52
art. 16. Distanza dai cigli stradali, distanza dai confini, distanza dagli edifici	p. 70 53
art. 17. Sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici	p. 72 55
art. 18. Autorimesse	p. 73 56
art. 19. Distributori di carburante (stazioni di servizio)	p.57
art. 20. Zone di recupero	p. 74 58
art. 20 21 . Accessi a strade statali e provinciali	p. 75 59
art. 21. Norme finali	p. 76
art. 22. Prescrizioni operative per gli interventi previsti dal PRG nelle varie parti del territorio nei settori omogeneamente distinti secondo le classi di idoneità d'uso	p.60
art. 23. Prescrizioni operative per gli interventi in zona sismica	p.68

Art. 1. Competenze, finalità, contenuto della variante generale di P.R.G.C.

Il P.R.G.C. fornisce prescrizioni normative e topografiche in merito all'uso del territorio comunale, secondo quanto disposto dall'art. 13 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.. Esso definisce le specifiche destinazioni ammesse ed i tipi di intervento previsti, attribuendo tali destinazioni ed interventi ad ogni singola parte del territorio, con relativi parametri e le modalità di attuazione. Il P.R.G.C. conferma le proprie finalità ed i propri contenuti alle prescrizioni di cui agli articoli 11 e 12 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

Art. 2. Elaborati costituenti il [P.R.G.C.](#) ed il progetto di variante generale di P.R.G.C.

Il ~~progetto di variante di~~ P.R.G.C. è costituito dai seguenti elaborati:

a) allegati tecnici

Tavola n. 1 (territorio comunale)	1: 10.000
Tavola n. 2 (territorio comunale)	1: 10.000
Tavola n. 3 (territorio comunale)	1: 5.000
Tavola n. 4 (territorio comunale)	1: 5.000
Tavola n. 5 (territorio comunale)	1: 5.000
Tavola n. 6 (territorio comunale)	1: 5.000
Tavola n. 7 (centro storico)	1: 1.000
Tavola n. 8 (territorio urbano)	1: 2.000
Tavola n. 9 (frazioni)	1: 2.000
Tavola n. 10 (territorio industriale)	1: 2.000

b) tavole di piano

Tavola n. 0 – inquadramento territoriale	_____ 1: 25.000
Tavola n. 1 – territorio extraurbano	_____ 1: 10.000
Tavola n. 2 – concentrico	_____ 1: 2.000
Tavola n. 3 – frazioni	_____ 1: 2.000
Tavola n. 4 – polo produttivo	_____ 1: 2.000
Tavola n. 5 – centro storico	_____ 1: 1.000

c) norme di attuazione

d) relazione illustrativa

e) scheda quantitativa dei dati urbani

f) analisi geologico tecnica e relativi allegati

Gli elaborati di cui alla lettera a) e d) hanno contenuto illustrativo, fatti salvi specifici richiami a carattere prescrittivo contenuti nelle presenti norme. In caso di controversa interpretazione tra tavole a scale diverse fa testo la tavola a scala più dettagliata unicamente per gli immobili e le aree da essa disciplinati.

Il progetto di variante di P.R.G.C. è costituito dai seguenti elaborati:

<u>Tavola n. 0 – inquadramento territoriale</u>	<u>1: 25.000</u>
<u>Tavola n. 1 – territorio extraurbano</u>	<u>1: 10.000</u>
<u>Tavola n. 1 bis – carta della produttività a fini agricoli</u>	<u>1: 10.000</u>
<u>Tavola n. 2 – concentrico</u>	<u>1: 2.000</u>
<u>Tavola n. 3 – frazioni</u>	<u>1: 2.000</u>
<u>Tavola n. 4 – polo produttivo</u>	<u>1: 2.000</u>
<u>Tavola n. 5 – centro storico</u>	<u>1: 1.000</u>

c) norme di attuazione

d) relazione illustrativa

e) scheda quantitativa dei dati urbani

f) analisi geologico tecnica e relativi allegati

Art. 3. Condizioni di insediabilità.

Ogni intervento urbanistico ed edilizio che comporti nuovi insediamenti, ovvero l'incremento degli insediamenti esistenti può essere rilasciato soltanto a condizione che:

a) esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1) art. 51 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., nei modi e nelle misure necessarie per l'adeguata attrezzatura tecnologica e per l'accessibilità agli stessi interventi. Si considerano equipollenti, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10, quinto comma della L. 765/67, sia la previsione di attuazione di tali opere da parte del comune, sia l'impegno da parte dei privati di procedere alla esecuzione delle medesime opere contemporaneamente alla realizzazione degli interventi di progetto (tale impegno dovrà essere formalizzato con apposita convenzione).

b) esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione secondaria di cui al punto 2) dell'art. 51 della precisata legge regionale, nei rapporti fissati dalle presenti norme. Si considerano equipollenti le condizioni previste per le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente punto a).

Art. 4. Sistemazione urbanistica.

L'istanza di concessione per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia deve in ogni caso avere per progetto la sistemazione dell'intera area asservita all'edificio e/o al manufatto interessato dalle opere edilizie o comunque all'intervento oggetto della concessione, in ottemperanza alle norme di attuazione e prescrizione del P.R.G.C. Il rilascio della concessione comporta la cessazione di ogni attività in contrasto con le previsioni del P.R.G.C. sul fondo interessato. Ai fini dell'applicazione del disposto del presente comma non sono considerate attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.C. quelle connesse alla coltivazione ed all'allevamento familiare di piccoli animali da cortile, fatti salvi eventuali provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di leggi di tutela della incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato. Fatto salvo quanto disposto ai successivi articoli la concessione per l'utilizzazione delle risorse naturali ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno da parte del richiedente alla sistemazione dei luoghi allo scadere della concessione stessa.

Art. 5. Strumenti urbanistici esecutivi.

Gli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) sono:

- i piani particolareggiati esecutivi (PPE) di cui agli artt. 13 e seg. della L. 1150/42 e succ. mod. e int. e all'art. 40 della L.R. 56/77 e succ. mod. e int.
- i piani per l'edilizia economica popolare (PEEP), di cui alla L. 167/62 e di cui all'art. 41 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (PIP), di cui alla L. 865/71 e di cui all'art. 42 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- i piani esecutivi convenzionati di iniziativa privata (PEC), di cui agli artt. 43 e segg. della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- i piani di recupero (PdR), di cui alla L. 457/78 e di cui all'art. 41 bis della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- i piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (PTEOP), di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

Gli interventi non subordinati alla formazione ed approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono soggetti a preventiva autorizzazione o ~~concessione~~ [permesso di costruire](#), salvo quanto previsto all'art. 48 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. nonché agli articoli delle presenti norme. Elaborati, contenuti e procedure di formazione ed approvazione dei citati strumenti urbanistici sono quelli previsti agli artt. 38 e segg. della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. Il P.R.G.C. indica ed individua le aree assoggettate alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi. Il perimetro di dette aree può subire precisazioni in sede di progetto esecutivo (anche con eventuali riduzioni) al solo fine di adeguare il perimetro allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente; l'estensione delle aree oggetto di SUE non potrà subire riduzioni al contorno superiori al 20% di quelle perimetrale dal P.R.G.C. Le eventuali aree di risulta sono sottoposte alla normativa prevista per ~~i lotti interclusi o marginali all'abitato~~ [le aree a verde privato inedificabile](#) di cui alla lettera a) dell'art. 13 delle presenti norme. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di delimitare ulteriori aree dove gli interventi sono da subordinare alla preventiva formazione e approvazione dello strumento urbanistico esecutivo con specifica deliberazione del C.C. ai sensi dell'art. 32 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C. Gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno comunque essere predisposti quando sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di più fabbricati con conseguente necessità di predisporre su scala adeguata le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'ubicazione territoriale degli strumenti urbanistici esecutivi potrà comunque essere determinata di volta in volta, da parte della A. C., sulla base di motivate ragioni di interdipendenza urbanistico-funzionale, di inserimento ambientale, di funzionale organizzazione delle infrastrutture e dei servizi.

Art. 6. Autorizzazione e ~~concessione~~permesso di costruire.

Sono soggetti ad autorizzazione, rilasciata dal Sindaco su richiesta degli aventi titolo, nel rispetto delle disposizioni di cui alle presenti norme, gli interventi di cui all'art. 56 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. Non sono necessarie né ~~la concessione~~il permesso di costruire né l'autorizzazione:

- a) per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc che siano compatibili con le presenti norme di attuazione
- b) per l'impianto e la scelta o le modifiche delle colture agricole
- c) per gli interventi di manutenzione ordinaria oltre che per le opere di assoluta urgenza, o di necessità immediate, ordinate dal Sindaco ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 24 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

Le opere interne che non siano in contrasto con le presenti norme e che non comportino modifiche alla sagoma della costruzione, dei prospetti né aumento delle superfici utili e 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, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle aree di tipo A, rispettino le originarie caratteristiche costruttive, non sono soggette né ad autorizzazione né a ~~concessione~~permesso di costruire. Per le opere descritte al capoverso precedente e con le limitazioni di cui all'art. 26 della L. 47/85, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario deve presentare all'Autorità Comunale una relazione a firma di un tecnico abilitato che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igieniche-sanitarie vigenti. Sono soggetti ad autorizzazione i seguenti interventi:

- a) la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari;
- b) le opere di restauro e risanamento conservativo di edifici residenziali;
- c) l'occupazione, anche solo temporanea, di suolo pubblico o privato, con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti o rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli o merci in genere, coperture pressostatiche per attrezzature sportive ecc., baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;
- d) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento e di attendamenti, fatta eccezione per quelli che avvengano in apposite aree attrezzate;
- e) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere escluse quelle minerali e termali.

Sono altresì soggetti ad autorizzazione, purchè non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli previsti dalle leggi 01.06.1939, n. 1089 e 29.06.1939 n. 1497, i seguenti interventi:

- f) gli impianti tecnici al servizio di edifici esistenti;
- g) le opere costituenti pertinenze: intendendosi per tali quelle costituenti a catasto servizio complementare e che siano funzionalmente connesse e di uso esclusivo all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comportino aggravio alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate all'art. 51 della L.R. 56/77 e succ. mod ed int. Gli spazi di cui all'art. 18 della L. 765/67 costituiscono pertinenze delle costruzioni ai sensi e per gli effetti degli articoli 817, 818, e 819 del Codice Civile;
- h) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non siano funzionali ad una attività costruttiva. Oltre ai disposti dell'art. 56 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. si intendono richiamati i disposti degli artt. 48, 48 bis, 49, 54, 55, della ~~sopracitata~~sopracitata legge. Vengono inoltre richiamati i disposti della L. 662/96

art. 2 per quanto riguarda gli interventi edilizi per i quali risulta applicabile tale provvedimento legislativo.

Art. 7. Attività in corso ed autorizzazioni temporanee.

I provvedimenti autorizzativi rilasciati con efficacia a tempo determinato non possono essere prorogati alla loro scadenza se non previo conseguimento ~~della concessione~~ [del permesso di costruire](#) o dell'autorizzazione a norma delle leggi statali e regionali in vigore; la scadenza è fissata dal Sindaco e comunicata all'interessato assieme al termine per la rimozione delle opere, manufatti e materiali di accumulo e/o deposito. Dall'entrata in vigore del P.R.G.C. è fatto obbligo di cessare ogni attività di accumulo e di deposito di materiali ed ogni altra attività subordinata al rilascio ~~della concessione~~ [del permesso di costruire](#) ai sensi della L. 10/77 o dell'autorizzazione a norma delle leggi statali e regionali. Sono ritenute incompatibili con le destinazioni residenziali le attività comprese nell'elenco delle industrie insalubri a norma dell'art, 216 del T.U. delle leggi sanitarie.

Art. 8. Definizioni

Fatte salve più specifiche e puntuali indicazioni degli strumenti urbanistici esecutivi e del regolamento edilizio, per consentire una corretta applicazione delle norme vengono puntualizzate le seguenti definizioni:

ST superficie territoriale: è data dalla somma della superficie fondiaria e delle aree destinate dal P.R.G.C. alla viabilità, agli impianti e servizi pubblici compresi negli standard urbanistici.

SF superficie fondiaria: è data dalla superficie di pertinenza delle costruzioni al netto delle aree designate dal P.R.G.C. alla viabilità e agli impianti pubblici.

IT indice di densità edilizia territoriale: indica il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie territoriale

IF indice di densità edilizia fondiaria: indica il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria, nel caso di strumento esecutivo il volume complessivo edificabile sulla superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quello che si ottiene applicando l'IT alla ST.

RC rapporto di copertura: indica il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta e la superficie fondiaria del lotto interessato.

SC superficie coperta: è data dalla proiezione sul terreno del perimetro massimo delle costruzioni; nel computo della superficie coperta, sono incluse tutte le strutture appoggiate a terra e quelle aggettanti più di un ml. 1,50.

SUL superficie utile lorda: è data dalla somma di tutte le superfici di calpestio dei piani fuori terra ed interrati misurate al lordo delle strutture e della proiezione orizzontale degli elementi distributivi verticali, al netto di loggiati e balconi o strutture aperte in genere e altresì:

- a) per edifici residenziali o porzioni di edifici a destinazione residenziale: al netto, ove esistano, delle superfici designate ad autorimessa, a deposito ed impianti per un massimo di mq. 20 per unità immobiliare solo se in essi compresi,
- a) per costruzioni a servizio dell'attività agricola: al netto delle costruzioni accessorie alla conduzione dei fondi ed all'allevamento oltrechè delle superfici di cui al precedente punto a)

V volume: è dato dal prodotto dell'altezza media interpiano per la superficie utile convenzionale ove:

—per altezza media si intende la misura lineare calcolata dividendo la somma delle superfici perimetrali esterne di ogni piano dell'edificio computate dalla linea di spiccato delle murature fino all'intradosso del solaio per il perimetro esterno del piano; nel caso di seminterrati la superficie perimetrale è calcolata dalla linea di spiccato;

—per superficie utile convenzionale si intende la superficie utile lorda fuori terra, o anche seminterrata ove abbia i requisiti di abitabilità. Il volume è dato dalla cubatura di tutte le parti chiuse del fabbricato emergenti dal terreno ed è computato con metodi rigorosamente geometrici dettagliati. Nel calcolo sono da conteggiarsi le eventuali porzioni di fabbricato

~~interrato a seguito di riporti di terreno di nuova formazione raccordati con pendenze superiori al 7% al piano stradale, ovvero, alle banchine pedonali. Sono esclusi dal computo del volume.~~

~~– fabbricati destinati ad attività connesse all'agricoltura~~

~~– portici e porticati aperti, balconi o logge, pergolati, corpi aperti e strutture analoghe~~

~~– locali accessori o per impianti tecnologici di pertinenza degli edifici quando risultano totalmente interrati su tre lati ed il tetto sia raccordato con riporti di terra all'andamento naturale del terreno~~

~~– le sovrastrutture tecniche torrette accessorie, torri scalarie, camini esalatori~~

~~– box auto in quantità di un posto auto (max 20 mq.) per ogni unità immobiliare.~~

~~Per gli edifici esistenti, ai fini delle presenti norme, il volume è dato dal rapporto della superficie lorda per l'altezza interpiano convenzionale stabilita in ml. 3,30, fuorché nel centro storico ove il volume è dato dal rilievo architettonico dell'esistente.~~

H ~~altezza massima delle costruzioni: è data dalla differenza tra la quota del suolo (per gli edifici in progetto: del suolo sistemato se coincidente o più basso del terreno prima della sistemazione, ovvero prima della sistemazione, nel caso dei reinterri e la quota dell'intradosso del solaio di copertura dei locali utilizzati alla quota più elevata, ovvero prima della sistemazione, nel caso di reinterri) e la quota dell'intradosso del solaio di copertura dei locali utilizzati alla quota più elevata, ovvero del filo superiore di gronde e cornicioni se più alto.~~

PFT ~~piani fuori terra: si intendono quelli che hanno in tutto o in parte la superficie di calpestio fuori terra.~~

D ~~distanza: sono misurate, in metri (m), dal filo di fabbricazione delle costruzioni. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle murature, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline dei balconi e delle altre analoghe opere aggettanti per non più di m. 1,50; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande e gli elementi portanti verticali in risalto. La distanza tra le costruzioni, che si fronteggiano anche solo in parte, è quella minima misurata lungo una linea perpendicolare al confine, prolungata fino ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione dell'altra. La distanza della costruzione dal confine della proprietà è quella minima misurata lungo una linea perpendicolare al confine, prolungata fino ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione della costruzione. La distanza della costruzione dal ciglio della strada (esistente o prevista dagli strumenti urbanistici) è quella minima misurata lungo una linea perpendicolare a ciglio stesso, prolungata fino ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione della costruzione.~~

DdU ~~destinazione d'uso: la destinazione d'uso di un edificio è data dall'attività che si svolge con continuità nella maggior parte di esso:~~

- ~~— per edificio residenziale, sia esso rurale od urbano si intende quell'edificio in cui almeno il 60% della sua superficie utile sia adibita ad abitazione;~~
- ~~— per edificio a destinazione produttiva, artigianale si intende quel fabbricato edificato per tali scopi e quindi non adibibile ad altri usi senza radicali trasformazioni;~~
- ~~— per edificio commerciale, ricettivo o terziario si intende quel fabbricato di cui almeno il 60% della superficie utile sia adibita a tali scopi;~~

- ~~— per i rustici si intendono quegli edifici sorti con specifiche connessioni all'attività agricola siano essi oggi totalmente o in parte utilizzati, ovvero non utilizzati a tali scopi;~~
- ~~— per i fabbricati accessori si intendono quei fabbricati non adibiti ad uso di abitazione che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc.~~

[Per quanto concerne le definizioni, si fa riferimento al Regolamento Edilizio approvato con deliberazione di C.C. n. 16 del 28 giugno 2003.](#)

Art. 9. Destinazioni d'uso.

Le destinazioni d'uso degli edifici ed impianti esistenti e previsti sono identificate come segue:

- aree prevalentemente residenziali

(edifici ed aree di tipo A, B, C, N), oltre alla destinazione specifica residenziale e a quelle strettamente connesse, ivi compresi i servizi sociali, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) case albergo e attrezzature ricettive, ricreative e di ristoro,
- 2) attività di commercio al dettaglio, di pubblici esercizi e di artigianato di servizio,
- 3) uffici pubblici e privati, attività del credito e delle assicurazioni, attività professionali e similari,
- 4) attrezzature ricreative e per il tempo libero,
- 5) autorimesse e relative officine (superficie massima per la lavorazione mq. 60)
- 6) attività di commercio all'ingrosso, magazzini e depositi che non comportino la conservazione di materiali infiammabili, esplosivi o che possano comunque dare luogo a molestia e fino alla concorrenza massima complessiva di mq. 500 utili lordi,
- 7) laboratori artigianali di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia (non diano luogo, in particolare ad effluvi gassosi o scarichi liquidi inquinanti o a rumori di intensità superiore ai minimi previsti dalle leggi vigenti in materia) e fino alla concorrenza di superficie utile netta per la lavorazione di mq. 200 con un massimo utile complessivo di mq. 500 compresi locali di deposito, servizi ed eventuali uffici. In dette aree prevalentemente residenziali è consentito inoltre il mantenimento e l'ampliamento delle seguenti destinazioni già insediate,
- 8) attività rurali a condizione che vengano rimossi o trasformati impianti ed attività che possano determinare condizioni ambientali non igieniche ed insalubri, previo parere della USL competente. Nelle aree di tipo A non sono ammessi nuovi insediamenti la cui superficie utile lorda risulti superiore a mq. 400 per le destinazioni di cui ai punti 5), 6), 7) e per unità di vendita al dettaglio.

- aree produttive

(edifici ed aree di tipo D), oltre alle destinazioni specifiche di carattere produttivo (artigiani ed industriali) ed a quelle ad esse strettamente connesse (uffici, ecc.), ivi compresi i servizi sociali, sono ammesse:

- 1) abitazioni nella misura strettamente necessaria alla custodia o all'assistenza degli impianti o per le esigenze del titolare dell'azienda; tali abitazioni non potranno in ogni caso superare i mq. 150 di superficie utile lorda, né le superfici nette destinate ad attività produttiva. Per ogni impianto è ammessa una sola abitazione che deve risultare funzionalmente connessa all'impianto produttivo,
- 2) impianti, attrezzature, depositi e magazzini connessi ad attività di commercializzazione all'ingrosso ivi compresi i prodotti ortofrutticoli ed agricoli,
- 3) attività di commercio al dettaglio di macchine, prodotti per la casa e per l'edilizia, per l'agricoltura, autoveicoli, auto ricambi ed affini, fino ad un massimo del 35%

della superficie coperta consentita per ciascuna singola unità. Sono altresì consentite attività di pubblico ristoro di superficie utile non superiore a mq 300 per ciascuna singola unità, le quali non potranno superare complessivamente mq. 100 di superficie utile nell'ambito dell'intera zona produttiva,

- 4) edifici ed impianti di qualunque entità connessi alle reti di distribuzione di servizi tecnologici, di carattere pubblico o di interesse pubblico.

- aree polifunzionali

(aree ed edifici di tipo T) oltre alle destinazioni d'uso specificate per le singole aree, è consentita l'abitazione nella misura strettamente necessaria alla custodia o all'assistenza dell'insediamento; tali abitazioni non potranno in ogni caso superare i mq. 120 di superficie utile lorda, né le superfici nette destinate agli impianti, per ogni impianto è ammessa una sola abitazione.

- aree per attrezzature per lo svago e tempo libero

(aree ed edifici di tipo F), le destinazioni d'uso sono precisate per la singola area.

- aree destinate all'agricoltura

(edifici ed aree di tipo E), a norma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod ed int., sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso connesse con lo svolgimento dell'attività agricola quali le residenze rurali e le attrezzature per le infrastrutture (ricoveri per animali, silos, serre, magazzini e rimesse per macchine agricole, locali per la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli, singoli o associati). Sono confermate, con l'esclusione di nuovi insediamenti, le destinazioni esistenti, quali la residenza civile e la seconda casa, le attività connesse al turismo, le attività produttive non inquinanti, le attività estrattive e le connesse attività di deposito e lavorazione anche se non espressamente indicate sulle tavole grafiche del P.R.G.C. Fermo restando che è auspicabile, ove possibile, il riutilizzo degli edifici abbandonati in funzione dell'agricoltura, è ammesso il loro recupero per la residenza stabile, la seconda casa e per tutti gli usi connessi con l'attività agrituristica di cui alla L. 31/85. Sono confermati i nuclei abitativi in area agricola cioè quegli agglomerati che rivestono un carattere abitativo residenziale utilizzati da un'utenza non legata all'economia agricola, ma che conservano un linguaggio tipologico delle abitazioni strettamente legato al mondo contadino; questi nuclei abitativi in area agricola sono le borgate Donna e S. Quirica.

Art. 10. Tipi di intervento.

I principali tipi di intervento per tutte le destinazioni d'uso anche non residenziali, riguardano le operazioni di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo
 - c1 – restauro conservativo
 - c2 – risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
 - d1 – ristrutturazione di tipo A
 - d2 – ristrutturazione edilizia di tipo B
 - d3 – demolizione e ricostruzione con sagoma definita
 - d4 – ristrutturazione edilizia dei rustici con cambio di destinazione d'uso
- e) nuova costruzione in sagoma definita
- f) demolizione
- g) ristrutturazione urbanistica
- h) completamento ed ampliamento
- i) nuovo impianto

Il P.R.G.C. precisa con vincolo definito sulla tavola di piano n. 5 in scala 1:1000 gli interventi ammessi sugli edifici al centro storico. Ai sensi del ~~punto 6~~[comma 8](#) lettera f) dell'art. 17 della L. R. 56/77 e succ. mod. ed int. l'Amministrazione Comunale con deliberazione motivata di C.C. può apportare modifiche ai tipi di intervento previsti dal P.R.G.C. per il recupero del patrimonio edilizio esistente sempre che non conducano ad interventi di ristrutturazione urbanistica e sempre nel rispetto del contenuto del citato ~~punto 6~~[comma 8](#), lettera f) dell'art. 17 della citata legge.

- a) **Manutenzione ordinaria:** sono quelle opere definite dal punto 1.1 della circolare n. 5/SG/URB/84, con riferimento alla lettera a) dell'art. 13 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. Nel centro storico qualora gli interventi di manutenzione ordinaria prevedano l'impiego di materiali e tecnologie differenti da quelli adottati dalla tradizione costruttiva e che siano tali da alterare i caratteri degli elementi esterni o delle parti comuni, sono assimilabili alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetti ad autorizzazione.
- b) **Manutenzione straordinaria:** sono quelle opere definite al punto 1.2 della circolare n. 5/SG/URB/84, con riferimento alla lettera b) dell'art. 13 della L.R. 56/77 e succ. mod ed int. Le modifiche planimetriche e l'introduzione di locali per servizi igienici non devono alterare l'assetto distributivo delle singole unità immobiliari al fine di evitare l'aggregazione o il frazionamento di più unità. Nel centro storico, a norma dell'art. 24, comma settimo della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. Il rinnovo e la sostituzione di parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture e delle scale.
- c) **Restauro e risanamento conservativo:** sono quelle opere rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano l'utilizzo senza modifiche del carico urbanistico. 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, nonché l'adeguamento funzionale di singole unità immobiliari.

c1) **Restauro conservativo:** le opere riguardano di norma quelle indicate al punto 1.3. della circolare n. 5/SG/URB/84. Gli interventi di restauro conservativo hanno per oggetto le operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originali o coerenti con il manufatto, senza alterare volumetrie, planimetrie, sagome e prospetti esterni, con l'eliminazione, nella maggior misura possibile, delle superfetazioni.

c2) **Risanamento conservativo:** le opere riguardano di norma quelle indicate al punto 1.3 della circolare n. 5/SG/URB/84 tali interventi dovranno essere condotti secondo i seguenti criteri operativi:

- conservare e ripristinare ove possibile gli orizzontamenti voltati e lignei; è consentito scaricare i medesimi della funzione portante mediante strutture in cls. o miste;
- evitare modifiche distributive che contrastino con gli elementi caratterizzanti dell'edificio quali l'andamento delle volte;
- evitare alterazioni dei collegamenti orizzontali e verticali delle parti comuni a più unità immobiliari;
- eliminare le aggiunte di epoca recente di carattere superfettativo in riferimento non solo all'edificio, ma anche all'area di pertinenza,
- garantire l'unitarietà delle facciate, specie in relazione a posizione e dimensione delle bucatore in modo particolare se rivolte verso spazi pubblici;
- eseguire rifiniture esterne ed eventuali ripristini strutturali con materiali e tecniche congruenti con il carattere degli edifici. Non dovrà risultare impoverito l'apparato decorativo.
- NB: al fine di eliminare eventuali dubbi interpretativi si precisa che gli interventi di restauro e risanamento conservativo consentono destinazioni d'uso parzialmente o totalmente nuove, compatibilmente con gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio originario (come esplicitamente previsto dall'art.13 comma 3 lettera c) della L.R. 56/77 e s.m.i.).

d) **Ristrutturazione edilizia:** sono quelle opere volte a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

d1) **Ristrutturazione edilizia di tipo A:** le opere riguardano di norma quelle indicate al punto 1.4. della circolare n. 5/SG/URB/84, tali opere comprendono il ripristino delle finiture, la sistemazione degli elementi costitutivi dell'edificio con tecniche appropriate, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti senza che ciò comporti l'incremento del carico urbanistico. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comportino aumento della superficie utile, nonché la suddivisione di unità immobiliari. Sono ammessi il rifacimento dei tamponamenti esterni e le modifiche delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentiti allineamenti delle coperture con gli edifici confinanti per altezze aggiuntive di norma non superiori a ml. 1,20.

d2) **ristrutturazione edilizia di tipo B:** le opere di norma riguardano quelle indicate al punto 1.4. della circolare n. 5/SG/URB/84 le opere comprendono il ripristino, la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono consentite modifiche agli orizzontamenti e alle

scale, la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi, o di parti di essi, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Sono consentite la realizzazione e l'eliminazione di aperture nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni. Sono ammesse, per mutate esigenze distributive, modifiche dell'assetto planimetrico anche se comportano l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari. Sono consentiti allineamenti delle coperture con gli edifici confinanti per altezze aggiuntive di norma non superiori a ml. 1,20.

d3) **Demolizione e ricostruzione con sagoma definita:** l'intervento è rivolto al mantenimento delle caratteristiche del tessuto edilizio quindi la progettazione dovrà tenere principalmente conto dei caratteri peculiari conservativi nell'edilizia esistente, le altezze e il numero dei piani non dovranno superare quelli degli edifici attigui esistenti. La sagoma definita indica il perimetro massimo ammesso per la superficie coperta dell'edificio da edificare (fatti salvi i diritti di terzi).

~~d4) **Ristrutturazione edilizia dei rustici con cambio di destinazione d'uso:** sono quelle opere che hanno per oggetto il recupero dei rustici ai fini residenziali; gli interventi di trasformazione, che possono portare ad un organismo edilizio anche diverso dal precedente, si intendono attuabili soltanto nel rispetto delle seguenti limitazioni:~~

~~— la trasformazione dei rustici in residenza è ammessa una sola volta per manufatti con altezze pari o superiori a due piani fuori terra costituenti un volume unitario, architettonicamente e strutturalmente definito, direttamente correlato al corpo di fabbrica principale come parte integrante o parte affrontata attestata sul confine della corte, in caso di intervento in area urbana o in area agricola dove siano definiti i confini della corte: tale trasformazione deve avvenire senza alcun incremento della volumetria complessiva esistente. Ai piani terra di tali corpi e per gli altri volumi esistenti privi delle sopraccitate caratteristiche di unarietà, di definizione architettonica e strutturale ovvero dei requisiti dimensionali di abitabilità, sono comunque ammesse destinazioni d'uso accessorie e complementari alla residenza oltre ad attività legate alla funzione originaria.~~

~~— Il riutilizzo dei rustici a fini residenziali è ammesso nei limiti massimi di mq 120 di superficie utile lorda per rustico. La progettazione dovrà essere condotta tenendo conto dei caratteri ambientali in cui i rustici sono inseriti; vanno mantenuti gli andamenti dei tetti, ma è ammesso l'allineamento delle coperture con gli edifici confinanti per altezze aggiuntive, di norma non superiori a ml. 1,20.~~

d4) **Interventi di razionalizzazione e/o riqualificazione sul patrimonio edilizio esistente:** gli interventi edilizi si attuano secondo i disposti di cui all'art. 5 commi 9,10, 11, 12, 13 e 14 della Legge n. 106 del 12 luglio 2011 e s.m.i..

d5) **Ristrutturazione edilizia dei rustici:** si rimanda ai disposti della L.R. n. 9 del 29/04/2003 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" e s.m.i.

e) **Nuova costruzione in sagoma definita:** tra i provvedimenti di adeguamento agli usi attuali dell'edilizia esistente la variante generale del P.R.G.C. prescrive con vincolo topograficamente definito la realizzazione, in taluni casi di nuove costruzioni. Tali costruzioni sono finalizzate alla realizzazione di box per auto. Esse dovranno assumere pertanto caratteristiche formali e costruttive compatibili con l'immagine di semplicità tipica dell'edilizia minore d'impianto rurale; per la definizione delle quantità fanno testo oltre alla dimensione superficiale della sagoma prescritta nella tavola n. 5 del P.R.G.C. anche le definizioni di cui all'art. 18

delle presenti norme, per quanto riguarda i materiali e le finiture si rimanda alle prescrizioni di cui all'art. 12 ~~punto~~ 1. I portoni saranno eseguiti in legno e le coperture saranno a una o due falde.

- f) **Demolizione:** le opere di norma riguardano quelle indicate al punto 1.5 della circolare n. 5/SG/URB/84 sui manufatti o sugli edifici in cui è prevista la demolizione con vincolo topograficamente definito dal P.R.G.C. sono ammesse sino all'attuazione delle previsioni solo opere di manutenzione ordinaria.
- g) **Ristrutturazione urbanistica:** sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di interventi che possano comportare anche la modifica dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- h) **Completamento ed ampliamento:** sono le opere di norma riguardano quelle indicate al punto 2 della circolare n. 5/SG/URB/84, gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificato da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia e alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici. Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti ammessi dalle presenti norme, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- 1) la distanza minima dai confini dei nuovi fili di fabbricazione e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni a meno che l'ampliamento dell'edificio avvenga dalla parte opposta a quella nei cui confronti non può essere rispettata la distanza minima;
 - 2) nel caso di sopraelevazione la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti. Ove tale distanza sia inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti, è necessario l'assenso scritto del confinante da trascrivere nei registri immobiliari.
- i) **Sopraelevazione e nuovo impianto:** le opere di norma riguardano quelle indicate al punto 2 della circolare n. 5/SG/URB/84 e sono gli interventi rivolti all'utilizzazione di aree inedificate da disciplinare con appositi indici, parametri e specifiche indicazioni tipologiche.

Art. 11. Aree di intervento.

Il P.R.G.C. individua le aree edificate e non, suscettibili di trasformazione urbanistica stabilendo le destinazioni specifiche ammesse per la loro utilizzazione, i tipi di intervento e i relativi parametri sia attraverso prescrizioni normative sia attraverso prescrizioni topografiche. Tali aree sono state raggruppate secondo le seguenti categorie:

- aree di tipo A;
- aree di tipo B;
- aree di tipo C;
- aree di tipo N1;
- aree di tipo N2;
- aree di tipo T;
- aree di tipo D;
- aree di tipo F;
- aree di tipo E;
- nuclei abitativi in area agricola.

Al fine di perseguire obiettivi di corretta utilizzazione dei suoli, di salvaguardia del paesaggio e dei beni ambientali di difesa del territorio, il P.R.G.C. individua inoltre aree inedificabili ed aree a edificabilità limitata e controllata, ed anche aree ed immobili destinati ad impianti pubblici e di interesse pubblico.

Art. 12. ~~prescrizioni operative.~~

1) Aree di tipo A.

Aree di tipo A a prevalente destinazione residenziale di interesse storico ambientale.

a) in cartografia sono individuati, per ogni edificio, i tipi di intervento ammessi stabiliti in funzione delle caratteristiche architettoniche e dello stato di conservazione dei fabbricati nonché le modalità di intervento. L'entità e il tipo di intervento ammessi non debbono modificare i caratteri ambientali, la trama viaria ed edilizia e debbono essere essenzialmente volti al recupero degli spazi urbani con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, al miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio anche attraverso l'eliminazione degli elementi superflui. Deve essere perseguito il miglioramento delle condizioni abitative attraverso l'adeguamento e la realizzazione di servizi igienici. Sono recuperabili, a fini residenziali i rustici con i limiti definiti dall'art. 10 delle presenti N.d.A. Ad eccezione degli edifici assoggettati a restauro conservativo è consentito, per una sola volta, l'aumento di mq. 25 per ogni singola unità immobiliare, tale superficie sarà utilizzata per il miglioramento funzionale dell'abitazione. Tale ampliamento è ammissibile soltanto se contenuto in un volume edificato esistente e che non dia origine ad unità immobiliari aggiuntive. Secondo le indicazioni cartografiche puntualmente individuate per ogni edificio sono ammessi i seguenti tipi di intervento come definiti dall'art. 10 delle N.d.A.

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro conservativo
- risanamento conservativo
- ristrutturazione di tipo A
- ristrutturazione edilizia dei rustici con cambio di destinazione d'uso
- nuova costruzione in sagoma definita
- demolizione

b) sempre nel centro storico sono individuate aree in cui l'intervento è subordinato alla formazione di SUE tali aree, che presentano un impianto edilizio da riordinare sono:

- Cp1: gli interventi si attuano secondo le previsioni del PdR in vigore con le modalità ed i tempi previsti, allo scadere del PdR sugli immobili sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Cp2: gli interventi si attuano previa formazione di PdR, in assenza di strumento esecutivo sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il PdR dovrà essere formato ed approvato nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri:

- destinazione d'uso: residenziale e commerciale, superficie commerciale massima consentita: 400 mq
- abitanti insediabili: 14
- rapporto di copertura massimo: esistente
- altezza massima: esistente
- dotazione di aree per parcheggio pubblico: mq 355 da reperire all'interno del perimetro del PdR

Il PdR che su motivata indagine potrà mutare i tipi di intervento cartografati dovrà essere assoggettato a preventivo parere vincolante della Commissione regionale ex art. 91 bis L.R. 56/77 e succ. mod ed int. – Sezione Provinciale di Alessandria.

- c) sono inoltre individuati cartograficamente gli edifici vincolati per i quali gli interventi ammessi ed indicati sono da attuarsi secondo le procedure della L. 1089/39.

Nelle aree ed immobili di tipo A gli interventi edilizi dovranno essere condotti utilizzando tecniche e materiali di tipo tradizionali, con possibilità di ricorso solo in casi eccezionali e per quanto concerne gli aspetti statici e le strutture, a materiali e tecniche moderni. Gli interventi dovranno essere condotti nel rispetto dei caratteri ambientali consolidati e perciò:

- il paramento di facciata sarà intonacato con finitura civile e tinteggiatura o in muratura a vista,
- lo zoccolo sarà in lastre di pietra a grandi dimensioni o ad intonaco, di altezza non inferiore a cm. 70 con divieto di zoccolature a più corsi o ad “opus incertum”,
- i serramenti saranno in legno verniciato con sistema di oscuramento ad anta piana o persiana,
- i comignoli saranno in cotto ed i manti di copertura in coppi alla piemontese,
- le nuove aperture dovranno essere realizzate con cornici ed architravi semplicemente intonacate,
- i canali di gronda ed i pluviali saranno realizzati in lamiera verniciata oppure in rame, rispettivamente a sezione semicircolare e circolare,
- il disegno dei particolari costruttivi e decorativi dovrà essere semplice e dovrà riprendere le forme dell'architettura locale: le ringhiere dei balconi saranno in ferro a correnti verticali di sezione quadrata o tonda e correnti superiore ed inferiore, orizzontali, in ferro piatto,
- i cornicioni a sporgere della copertura, potranno essere in muratura con sagoma modanata, in legno con orditura a vista (passafuori) mordenzata colore marrone scuro, non sono ammessi cornicioni con rivestimento in perline in legno o plastica,
- i portoni carrai saranno in legno, non sono ammessi portoni rivestiti in perline, ma in doghe siano essi carrai o pedonali, vanno mantenuti gli androni carrai individuati sulla tavola di piano n. 5, per i serramenti dei quali è auspicabile il restauro e mantenimento dell'esistente,
- sono ammesse inferiate in ferro quadro di semplice fattura alle finestre,
- i muri di cinta saranno di muratura intonacata con copertura in coppi,
- sono ammesse fasce marcapiano,
- le bucatore per gli esercizi commerciali (accessi e vetrine) non dovranno superare la misura massima di m. 2,50 di larghezza e m. 2,70 di altezza, sono vietate le insegne a bandiera,
- le coloriture esterne di intonaci, serramenti, ringhiere ed elementi architettonici dovranno essere campionate sul posto e concordate con l'Amministrazione Comunale. Per quanto riguarda i colori di facciata si consigliano i toni tenui delle gamme terra, grigio e rosa,
- è fatto divieto di realizzare nuovi balconi su vie pubbliche, quelli nuovi rivolti su spazi privati dovranno essere realizzati in pietra su mensole in cls o di pietra,
- nel caso di riuso dei fabbricati rustici caratterizzati da elementi architettonici tipici quali porticati ed arcate in mattoni essi dovranno essere conservati e valorizzati, nel caso di porticati e di fienili, eventuali tamponamenti dovranno essere eseguiti in arretramento rispetto al filo di facciata,

- sulla tavola n. 5 del P.R.G.C. sono individuati alcuni elementi isolati da restaurare (mura dell'antico borgo) il cui intervento di recupero dovrà essere condotto previo nulla osta delle competenti Soprintendenze,
- le pavimentazioni stradali del centro storico dovranno essere risistemate con materiali idonei alle caratteristiche ambientali, nel caso di sostituzione di quelle attualmente presenti è vietato l'uso dell'asfalto sono da conservare le carraie in pietra esistenti; l'Amministrazione Comunale si dovrà dotare di un programma generale di sistemazione delle pavimentazioni e fino a quando tale programma non verrà deliberato dal Consiglio Comunale sono consentiti soltanto interventi manutentivi delle pavimentazioni esistenti.
- Al fine del miglioramento funzionale degli edifici esistenti, nelle aree di tipo A sono ammesse la realizzazione di tettoie aperte, nel rispetto dell'art. 16 delle presenti norme e nel rispetto della tipologia costruttiva dei luoghi, purché, la superficie massima che ne deriva, non sia superiore a mq. 20,00.

Art. 12.2) Aree di tipo B.

Aree di tipo B: sono aree a prevalente destinazione residenziale identificate da un tessuto urbano completamente edificato in cui gli interventi ammessi tendono essenzialmente al razionale uso e al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità ed agibilità; il P.R.G.C. distingue:

- a) ~~aree~~Aree di tipo B-1-1- limitrofe a quelle di tipo A (aree edificate secondo tipologie residenziali omogenee al contesto ambientale del centro abitato) ~~per~~. Per gli edifici esistenti sono ammessi con provvedimento diretto i seguenti tipi di intervento come definiti dall'art. 10 delle N.d.A.
- manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - restauro conservativo
 - risanamento conservativo
 - ristrutturazione di tipo A
 - ~~— ristrutturazione edilizia dei rustici con cambio di destinazione d'uso~~
 - ~~— demolizione~~
 - son ammessi ampliamenti e ricostruzione con sagoma definita motivate da ragioni statiche che non superiori al 20% della superficie utile lorda consentono la conservazione dell'edificio (per una sola volta, sono comunque ammessi 25 mq per ogni singola unità immobiliare. Tali ampliamenti sagoma definita si attuano in volumetria già intende quella esistente al momento della richiesta della concessione. Gli interventi inoltre devono essere attuati con l'uso di materiali e l'esecuzione di particolari decorativi simili a quanto previsto per le aree di tipo A. prima della demolizione documentata da accurato rilievo architettonico e fotografico).
 - sola demolizione delle superfettazioni
 - recupero dei rustici con cambio di destinazione d'uso

È inoltre precisato quanto segue:

- ~~— viene fatto ricorso alla demolizione per abbattere i volumi superfettativi dai singoli organismi edilizi o per ragioni statiche dovute all'impossibilità di conservazione dell'edificio, tale condizione deve essere documentata con perizia sottoscritta da tecnico abilitato.~~
- La ristrutturazione Il recupero dei rustici con cambio di destinazione d'uso deve garantire il rispetto dei caratteri originali dell'edificio ~~pertanto le tamponature delle arcate o delle pilastrature dovranno avvenire in piano arretrato rispetto al profilo originario di facciata al fine di rendere leggibile la struttura dell'organismo.~~ Sarà sempre possibile recuperare il volume dei rustici inutilizzati per destinazioni accessorie e complementari alla residenza. ~~A seguito di procedura di variante ex art. 17, 8° comma L.R. 56/77 e s.m.i. (D.C.C.: n. 12 del 28/02/98) si intende aggiunto al fondo del paragrafo trascritto testualmente dal provvedimento citato, il seguente comma: "nell'area~~
- Sono ammessi ampliamenti non superiori al 20% della superficie utile lorda per una sola volta. Sono comunque ammessi 25 mq per ogni singola unità immobiliare. Viene consentita, una tantum e per ogni fabbricato esistente, la realizzazione di portici e bassi fabbricati con altezza max di 2,4 ml, edificati coerentemente con la tipologia edilizia dei fabbricati esistenti, nel rispetto di una superficie coperta del

40% dell'area di proprietà, compresi bassi fabbricati e quelli destinati ad autorimesse esistenti o di progetto per una superficie massima di 50 mq.

- Nell'area di tipo B.1.1. denominato comunemente Valgelata e identificata tra la Via Marconi, lato sinistro con inizio dal Vecchio Mulino fino all'incrocio con Via Ten. Col. Ettore Verde, la Roggia Comunale denominata S. Pio V° e proprietà Bruzzone. Sono ammessi oltre ai tipi di intervento previsti dalle presenti norme, anche la possibilità di sopraelevare la quota del piano solaio fuori terra ad un massimo di mt. 1,20 con conseguente innalzamento degli altri solai e della quota di imposta del tetto, senza variare il numero totale dei piani ed il volume ad uso abitazione.

aree

- b) Aree di tipo B.1.2. ~~limitrofe (a quelle di tipo A (aree edificate secondo tipologie residenziali omogenee al contesto ambientale del centro abitato ubicate in aree da riqualificare)-capacità insediativa esaurita).~~ Per gli edifici esistenti sono ammessi con provvedimento diretto i seguenti tipi di intervento ~~come~~ definiti dall'art. 10 delle N.d.A. presenti norme di attuazione:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro conservativo
- risanamento conservativo

~~— ristrutturazione di tipo A e B~~

- ~~demolizione e ricostruzione con sagoma definita (per sagoma definita si intende quella esistente prima della demolizione documentata come da accurato rilievo architettonico e fotografico) così come specificato al precedente punto d3 dell'art. 10 delle presenti N.d.A. Tale intervento va limitato ai soli edifici a destinazione residenziali esistenti alla data di approvazione del P.R.G., per quanto riguarda i caratteri tipologici degli edifici realizzati con tale tipo di intervento essi dovranno preservare i caratteri originali delle costruzioni~~art. 3 del testo Unico

~~— sono ammessi ampliamenti soltanto per adeguamenti igienico — sanitari. Tali ampliamenti si attuano in volumetria esistente. Per ogni tipo di intervento il piano terra non potrà essere adibito a locali residenziali, ma a vani accessori alla residenza. Vengono richiamati i suggerimenti e le prescrizioni contenute nella relazione geologico tecnica relativa all'area e nel parere in data 12/03/1998 del settore prevenzione territoriale del rischio idrogeologico Area di Alessandria. Gli interventi devono inoltre essere attuati con l'uso di materiali e l'esecuzione di particolari decorativi simili a quanto previsto per le aree di tipo A.~~

- a) ~~aree di tipo B.2.1. (aree edificate secondo tipologie coerenti con l'edilizia di base). Per gli edifici esistenti sono ammessi con provvedimento diretto i seguenti tipi di intervento definiti dall'art. 10 delle presenti norme di attuazione:~~

- ~~— manutenzione ordinaria~~
- ~~— manutenzione straordinaria~~
- ~~— restauro conservativo~~
- ~~— risanamento conservativo~~
- ~~— ristrutturazione di tipo A e B~~

~~— ristrutturazione dei rustici con cambio di destinazione d'uso, tale intervento deve essere condotto come previsto per il punto B.1.1.~~

~~Per una sola volta sono ammessi ampliamenti non superiori al 20% della SUL, per edifici uni e bifamiliari esistenti sono comunque ammessi indipendentemente dalla~~

~~volumetria propria dell'edificio preesistente adibito ad abitazione ampliamenti di mc. 150, tali ampliamenti preferibilmente si attuano in volumetria già esistente al momento della richiesta della concessione, qualora ciò non fosse perseguibile l'ampliamento non deve alterare la distribuzione tipologica dell'edificio e deve essere eseguito con materiali e con linguaggio architettonico coerente con l'edificio al fine di qualificare il fabbricato.~~

~~— Altezza massima: ml.10,50.~~

~~— Superficie coperta: 40% dell'area di proprietà, compresi bassi fabbricati e quelli destinati ad autorimesse esistenti o di progetto.~~

~~a) aree di tipo B.2.2. a capacità insediativa esaurita (aree edificate secondo tipologie residenziali a blocco). Per gli edifici esistenti sono ammessi con provvedimento diretto i seguenti tipi di intervento definiti all'art. 10 delle presenti norme di attuazione:~~

~~— manutenzione ordinaria~~

~~— manutenzione straordinaria~~

~~— restauro conservativo~~

~~— risanamento conservativo~~

~~— ristrutturazione di tipo A~~

~~Soltanto per gli edifici uni e bifamiliari esistenti sono ammessi per una sola volta ampliamenti per adeguamento igienico-funzionale non superiore al 20% della superficie utile lorda esistente fino ad un massimo di mc. 200~~

~~— Altezza massima: ml. 10,50.~~

~~— Superficie coperta: 40% dell'area di proprietà compresi i bassi fabbricati e quelli destinati ad autorimesse esistenti o in progetto.~~

~~- recupero dei rustici con cambio di destinazione d'uso~~

È inoltre precisato quanto segue:

- Sono ammessi, una tantum, ampliamenti non superiori al 20% della SUL. Per edifici uni e bifamiliari esistenti sono comunque ammessi indipendentemente dalla volumetria propria dell'edificio preesistente adibito ad abitazione ampliamenti di mc. 150. L'ampliamento deve essere eseguito con materiali e con linguaggio architettonico coerente con l'edificio al fine di qualificare il fabbricato.

- Altezza massima: ml.10,50.

- Superficie coperta: 40% dell'area di proprietà, compresi bassi fabbricati e quelli destinati ad autorimesse esistenti o di progetto.

- Viene consentita, una tantum e per ogni fabbricato esistente, la realizzazione di portici e bassi fabbricati con altezza max di 2,40 ml, edificati coerentemente con la tipologia edilizia dei fabbricati esistenti, nel rispetto del rapporto di copertura precedentemente indicato e per una superficie massima di 50 mq.

Nel fabbricato contrassegnato dal simbolo  (tav. 2) oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, è consentita, tramite permesso di costruire, la sopraelevazione di un piano, per una superficie pari a quella del piano terreno. Alla fine dei lavori il piano terra dovrà essere dimesso da tutti gli usi e l'agibilità trasferita al piano realizzato.

Art. 12.3) Aree di tipo C.

Aree di tipo C di completamento a destinazione residenziale: tale classificazione comprende di norma aree urbanizzate, costituite prevalentemente da porzioni residenziali di suolo inedificate o sottoutilizzate, intercluse o marginali all'abitato: la trasformazione urbanistica si attua con intervento diretto; è consentita la nuova costruzione, come definita dall'art. 10 delle presenti norme ed è altresì ammessa la demolizione e la ricostruzione di edifici esistenti, nei limiti di densità fondiaria e destinazione d'uso fissati nelle presenti norme:

- altezza massima: ml. 10,50
- densità fondiaria mc/mq 0,8
- rapporto di copertura: 40% del fondo
- tipologia edilizia: edifici uni-bi-plurifamiliari.

~~I lotti tipo C (C12 e C13) presenti in frazione Pollastra dovranno precisare nella documentazione allegata alla richiesta di concessione edilizia il sistema e le modalità di realizzazione dell'allaccio alla rete fognaria.~~

~~4) aree~~ Viene consentita, una tantum e per ogni fabbricato edificato, la realizzazione di portici e bassi fabbricati con altezza max di 2,40 ml, edificati coerentemente con la tipologia edilizia dei fabbricati adiacenti, nel rispetto del rapporto di copertura precedentemente indicato e per una superficie massima di 50 mq.

Comparto C1

Superficie territoriale : mq. 1.875

Comparto C2

Superficie territoriale : mq. 2.882

Comparto C3

Superficie territoriale : mq. 1.082

Comparto C4

Superficie territoriale : mq. 949

Comparto C5

Superficie territoriale : mq. 1.242

Comparto C6

Superficie territoriale : mq. 794

Comparto C7

Superficie territoriale : mq. 807

Comparto C8

Superficie territoriale : mq. 810

Comparto C9

Superficie territoriale : mq. 566

Comparto C10

Superficie territoriale : mq. 1.294

Comparto C11

Superficie territoriale : mq. 1.086

Comparto C12

Superficie territoriale : mq. 908

Comparto C13

Superficie territoriale : mq. 5.629

Comparto C14

Superficie territoriale : mq. 1.346

Comparto C15

Superficie territoriale : mq. 2.412

Comparto C16

Superficie territoriale : mq. 964

Comparto C17

Superficie territoriale : mq. 432

Comparto C18

Superficie territoriale : mq. 2.602

Comparto C19

Superficie territoriale : mq. 3.618

- Altezza massima: ml. 7,50
- Densità fondiaria mc/mq 0,2
- Rapporto di copertura: 30% del fondo

Comparto C20

Superficie territoriale : mq. 5.400

- Altezza massima: ml. 7,50
- Densità fondiaria mc/mq 0,2
- Rapporto di copertura: 30% del fondo

Art. 12.4 Aree di tipo C a S.U.E..

a) Aree di tipo N¹ di nuovo impianto a destinazione residenziale: tale classificazione comprende aree inedificate ove l'utilizzo urbanistico ed edilizio è subordinato alla formazione di SUE in attuazione delle previsioni del P.R.G.C. Tipi di intervento ammessi:

- nuova costruzione
come definiti dall'art. 10 delle presenti norme. Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà provvedere la dismissione di aree per attrezzature e servizi pubblici previsti dall'articolo 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi sulle aree ad essi subordinati non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto e sugli edifici che dovessero risultare esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il P.R.G.C. individua le seguenti aree di nuovo impianto da edificare con tipologia edilizia mono-bifamiliare e/o plurifamiliare regolamentate dai parametri di seguito definiti e subordinata alla formazione di distinti SUE

N.1.1. (concentrico) stralciato

- N.5 (concentrico)
Superficie territoriale mq. ~~11.900~~7.244
Superficie opere di urb. ~~primaria~~anizzazione mq. ~~1.800~~2.012
~~Superficie opere di urb. secondaria mq. 3.600~~
Utilizzo territoriale ~~1,1~~ 1,4 mc/mq
Superficie fondiaria mq. ~~6.500~~5.232
Abitanti insediabili ~~144~~80
Volume convenzionale mc. ~~13.090~~7.244
Indice fondiario ~~21,38~~ 21,38 mc/mq
Rapporto di copertura 30%
Altezza massima ml. 10,5

- N.1.2. (concentrico) stralciato

- N.6 (concentrico)
Superficie territoriale mq. ~~8.800~~7.938
Superficie opere di urb. ~~primaria~~anizzazione mq. ~~1.550~~
~~Superficie opere di urb. secondaria mq. 2.575~~205
Utilizzo territoriale ~~1,07~~ 1,07 mc/mq
Superficie fondiaria mq. ~~4.675~~5.733
Abitanti insediabili ~~103~~88
Volume convenzionale mc. ~~9.416~~7.938
Indice fondiario ~~21,38~~ 21,38 mc/mq
Rapporto di copertura 30%
Altezza massima ml. 10,5

~~“La parte di area ricompresa nella fascia di rispetto del Rio che delimita ad Est il PEC della profondità di 10 m. è da ritenersi inedificabile, la sua superficie concorre, tuttavia il calcolo della volumetria consentita”.~~

- ~~N.1.3.~~ (frazione Pollastra)
 - Superficie territoriale mq. 6.585
 - Superficie opere di urb. primaria mq. 1.428
 - Superficie opere di urb. secondaria mq. 1.400
 - Utilizzo territoriale 0,78 mc/mq
 - Superficie fondiaria mq. 3.757
 - Abitanti insediabili 56
 - Volume convenzionale mc. 5.136
 - Indice fondiario 1,36 mc/mq
 - Rapporto di copertura 30%
 - Altezza massima ml. 7,5

- ~~N.1.4.~~ (frazione Levata)
 - Superficie territoriale mq. 5.020
 - Superficie opere di urb. primaria mq. 1.164
 - Superficie opere di urb. secondaria mq. 1.845 (42 x 2,5= mq 105 a parcheggio a servizio del PEC + mq 795 a parcheggio pubblico previsto dal P.R.G. + mq 945 per gli altri standard a servizio del PEC)
 - Utilizzo territoriale 0,78 mc/mq
 - Superficie fondiaria mq. 2.806
 - Abitanti insediabili 42
 - Volume convenzionale mc. 3.915
 - Indice fondiario 1,36 mc/mq
 - Rapporto di copertura 30%

b) Aree di tipo N2 con impianto urbanistico ed edilizio a destinazione residenziale già formato in attuazione di strumento urbanistico esecutivo approvato. Comprendono gli immobili di recente realizzazione o in corso di realizzazione la cui esecuzione è preordinata da appositi strumenti esecutivi già approvati ed atti convenzionali in corso di validità che vengono richiamati e fatti salvi; sugli edifici esistenti e/o già realizzati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Allo scadere dei termini di validità del SUE sugli immobili e sulle aree sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il P.R.G.C. individua due aree di tipo N2:

- N.2.1. (concentrico)
- N.2.2. (concentrico)

Art. 12.5 Aree di tipo T.

Aree di tipo T (C, R, CR, RP, TR-TRP) destinate ad usi commerciali e ricettivi già edificate da riqualificare o di nuovo impianto. Tali aree si attuano previa formazione e approvazione di SUE e secondo i parametri di seguito definiti:

- le aree di tipo T (C, R, CR) che riguardano complessi o aggregati edilizi da riordinare (Cp) sono attuabili con formazione e approvazione di PdR ai sensi dell'art. 41 bis della L.R. 56/77 e succ. mod ed int. e secondo le prescrizioni ed i parametri di seguito definiti. I tipi di intervento ammessi e definiti dall'art. 10 delle presenti norme sono:
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - risanamento conservativo
 - ristrutturazione di tipo A e di tipo B
 - demolizione

fino all'approvazione del PdR sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili esistenti e in particolare:

a) T.C.1.Cp

Destinazione commerciale, direzionale e terziaria; non è possibile attivare unità immobiliari con superficie di vendita superiore a mq 400 per unità. È comunque ammessa la residenza per una superficie utile lorda non superiore a 120mq per unità ad esclusivo utilizzo di custodia o residenza del titolare da ricavarsi in organismo legato funzionalmente all'attività stessa.

Superficie territoriale mq. 3.900

Superficie utile lorda massima mq. 1.360

Aree per attrezzature e servizi pubblici da reperirsi all'interno del perimetro mq 1.360

Altezza massima: esistente

Rapporto di copertura: esistente

b) T.C.2.Cp

Destinazione commerciale, direzionale e terziaria; non è possibile attivare unità immobiliari con superficie di vendita superiore a mq 400 per unità. È comunque ammessa la residenza per una superficie utile lorda non superiore a 120 mq per unità ad esclusivo utilizzo di custodia o residenza del titolare da ricavarsi in organismo legato funzionalmente all'attività stessa.

Superficie territoriale mq. 4.264

Superficie utile lorda massima mq. 776

Aree per attrezzature e servizi pubblici da reperirsi all'interno del perimetro mq 776

Altezza massima: esistente

c) T.R.Cp

Destinazione d'uso: ricettiva e alberghiera con punto di ristoro

Superficie territoriale mq. 3.700

Superficie utile lorda massima mq. 1.770

Aree per attrezzature e servizi pubblici da reperirsi all'interno del perimetro mq 1.770

Altezza massima: esistente

Rapporto di copertura: esistente

d) T.CR.Cp

Destinazione d'uso: residenziale e terziaria, superficie terziaria massima mq 385

Superficie territoriale mq. 1.572

Superficie utile lorda massima mq. 770

Aree per attrezzature e servizi pubblici da reperirsi all'interno del perimetro mq 600

Altezza massima: ml. 7,5

Rapporto di copertura: esistente

Abitanti insediabili: 12

e) le aree di tipo TRP riguardano interventi di nuovo impianto per attività privata di ristoro, mensa e/o ristorante al servizio delle attività produttive circostanti si attuano previa formazione di PEC ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e succ. mod ed int. e secondo le prescrizioni ed i parametri di seguito definiti. I tipi di intervento ammessi e definiti dall'art. 10 delle presenti norme sono:

- nuova costruzione.

Oltre alla destinazione d'uso principale è comunque ammessa la residenza per una superficie utile lorda non superiore a mq 120 per unità ad esclusivo utilizzo di custodia o residenza del titolare da ricavarsi in organismo legato funzionalmente all'attività stessa. Il rapporto massimo di copertura è fissato nel limite del 30% della superficie fondiaria, l'altezza massima è stabilita in ml 10,00. Il 100% della superficie lorda di pavimento dell'insediamento sarà destinato ad attrezzature funzionali agli insediamenti stessi. Il locale adibito a ristoro non potrà superare i mq 600 di superficie utile lorda.

Superficie territoriale mq 5.600.

f) Le aree di tipo TR – TRP

L'area di nuovo impianto destinata ad uso turistico ricettivo e alberghiero con punto di ristoro. L'attuazione degli interventi avviene a mezzo di preventivo Piano esecutivo convenzionato e secondo i seguenti parametri:

- superficie territoriale mq 27.990
- superficie lorda di pavimento massima: mq 3.500
- rapporto massimo di copertura: 40% rispetto alla superficie fondiaria
- altezza massima degli edifici: ml 7,5
- parcheggi privati di uso pubblico da ricavare all'interno del PEC: mq 450, in aggiunta a quelli ad uso pubblico devono essere localizzati parcheggi nella misura di un mq ogni 10 mc di volume edificabile.
- Superficie minima per strade interne: mq 380
- Superficie per aree a verde da reperirsi all'interno del perimetro dell'area e da adibire ad uso pubblico: mq 1.400
- Distanza minima dai confini: ml 5,00
- Distanza minima da edifici: ml 10,00
- Distanza dai cigli stradali: ml 6,00 dalle strade interne.

Il locale adibito a ristoro non potrà superare i 450 mq. oltre alla destinazione d'uso principale è comunque ammessa la residenza per abitazione del titolare o del custode che non dovrà superare i 150 mq e dovrà essere localizzata in organismo legato ed integrato con l'attività stessa. Sono altresì ammesse attrezzature sportive private e relativi servizi che non potranno superare un rapporto di copertura del 10% della superficie fondiaria residua al netto della viabilità di accesso. Nella costruzione dovranno essere adottate forme architettoniche ed impianti spaziali con impiego di materiali e finiture che non contrastino con l'ambiente caratteristico locale e con le preesistenze limitrofe. Le particolarità d'uso dei materiali delle finiture e delle forme sono definite nel Regolamento Edilizio comunale. "Si dovrà prevedere inoltre una idonea sistemazione delle pavimentazioni e la realizzazione di zone verdi (aiuole, piazzole zone di sosta e ristoro per i clienti) in modo da rendere più immediata l'integrazione delle nuove strutture e degli spazi utilizzati per il parcheggio con il contesto circostante."

Aree sottoposte a disciplina del commercio

In caso di insediamenti commerciali al dettaglio sono richiamate integralmente le disposizioni regionali attuative del D.Lgs. n. 114/98, L.R. 28/99, DCR n. 563-13414/99, DGR 42-29532/00, DGR 43-29533/2000, DCR n. 347-42514/03 e D.C.R. 24/03/2006 n. 59-10831 nonché le disposizioni comunali emanate in applicazione della normativa regionale in materia di commercio in sede fissa.

Disposizioni particolari:

Disposizione particolare relativa alla correlazione dei procedimenti di rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni commerciali: per la correlazione di cui al D.Lgs. n. 114/98 art. 6, punto 2, lettera d) e per quanto previsto dall'art. 28 della Delibera del Consiglio Regionale del 29/10/1999 n. 563-13414 così come modificato dall'art. 21 della D.C.R. n. 347-42514 del 23/12/2003 e D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006, le richieste di permesso di costruire o di autorizzazione commerciale per gli esercizi commerciali al dettaglio dovranno risultare compatibili con le norme in materia di commercio in sede fissa, definite dai provvedimenti regionali e comunali.

• Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. secondo le finalità indicate nell'art. 6 del D.Lgs. 114/98 e s.m.i.

• La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadono nelle "aree edificate in aggregati urbanizzati aventi interesse storico-ambientale" sono assoggettate alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico, in particolare per quanto riguarda le vetrine e gli accessi.

Art. 12.6 Aree di tipo D.

Aree di tipo D: sono aree ed immobili a prevalente destinazione produttiva, il P.R.G.C. distingue:

~~aree~~

a) Aree di tipo D1 (aree per attività produttive ~~da risistemare esistenti~~ e/o ~~potenziare confermate~~): sono ammessi i seguenti tipi di intervento come definiti dall'art. 10 delle N.d.A.:~~la~~

- manutenzione ordinaria

~~a)- manutenzione straordinaria sono autorizzabili con provvedimento diretto, mentre:~~

- ristrutturazione edilizia di tipo A e B

- completamento ed ampliamento

~~ristrutturazione~~ Gli interventi si attuano previo rilascio di permesso di costruire singolo. Il rapporto massimo di copertura è fissato nel limite del 40% della superficie fondiaria, l'altezza massima è stabilita in ml 12 salvo maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere tecnico esclusivamente connesse con il tipo di attività svolta. Gli interventi sulle aree di tipo D1 in frazione Quattrocascine si attuano secondo i disposti di cui al D.P.R. n. 236/88 e dovranno prevedere idonea schermatura con essenze locali di alto fusto a protezione delle limitrofe aree residenziali. Il 20% della superficie territoriale interessata all'intervento dovrà essere destinato ad attrezzature funzionali agli insediamenti stessi, come previsto dall'art. 21 comma 1 punti 2 e 3 della L.R. 56/77. Il 10% della superficie fondiaria relativo all'intero impianto sarà destinato ad attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, come prescritto dall'art. 21 comma 1 punti 2 e 3 della L.R. 56/77. A tale scopo è ammesso assoggettare ad uso pubblico un massimo del 30% delle aree necessarie a soddisfare il fabbisogno di cui al precedente comma nei limiti e con le indicazioni prescritte dai commi 3 e 4 dell' art 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del 1° e 2° comma dell'art. 1 della 43/95. vengono richiamati i suggerimenti contenuti sulla relazione geologico tecnica relativi all'area.

b) Aree di tipo D1.1 (aree per attività produttive esistenti e confermate allo stato di fatto): sono ammessi i seguenti tipi di intervento come definiti dall'art. 10 delle N.d.A.:

- manutenzione ordinaria

- manutenzione straordinaria

Gli interventi si attuano previo rilascio di permesso di costruire singolo. Il rapporto massimo di copertura è fissato nel limite esistente, l'altezza massima è stabilita in quella esistente. Il 10% della superficie fondiaria relativo all'intero impianto sarà destinato ad attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi. A tale scopo è ammesso assoggettare ad uso pubblico un massimo del 30% della aree necessarie a soddisfare il fabbisogno di cui al precedente comma nei limiti e con le indicazioni prescrittive dell'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dal 1° e 2° comma dell'art. 1 della L.R. 43/95

~~-c) Aree di tipo D1.2~~ (area per attività produttive con distribuzione urbanistica già formata in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi approvati). L'area che appartiene ad una unica proprietà è occupata da una azienda che necessita di una ridistribuzione della superficie di lavorazione di un nuovo PEC formato e approvato ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., per le parti di territorio

interessato tale PEC deve fare salvi gli atti convenzionali in vigore e la redistribuzione degli impianti deve avvenire secondo le seguenti prescrizioni. Tipi di intervento ammessi, come definiti dall'art. 10 delle presenti norme:

- demolizione
- ristrutturazione di tipo A e B
- nuovo impianto

~~si attuano previo formazione di PdR di cui all'articolo 43 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..~~ Il rapporto massimo di copertura è fissato nel limite del ~~60~~50% della superficie fondiaria; l'altezza massima è stabilita in ml 12, salvo maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere tecnico esclusivamente connesse con il tipo di attività svolta. ~~Gli interventi sulle aree di tipo D1 in frazione Quattrocascino si attuano secondo i disposti di cui al D.P.R. n. 236/88 e dovranno prevedere idonea schermatura con essenze locali di alto fusto a protezione delle limitrofe aree residenziali.~~ Il 20% della superficie territoriale interessata all'intervento dovrà essere destinato ad attrezzature funzionali agli insediamenti stessi. A tale scopo è ammesso assoggettare ad uso pubblico un massimo del ~~50~~30% delle aree necessarie a soddisfare il fabbisogno di cui al precedente comma nei limiti e con le indicazioni prescritte dal comma 1 punti 2 e 3 dall'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dal 1° e 2° comma dell'art. 1 della L.R. 43/95.

~~a) Aree di tipo D2 (aree per attività produttive esistenti e confermate): sono ammessi i seguenti tipi di intervento come definiti dall'art. 10 delle N.d.A.~~

- ~~— manutenzione ordinaria~~
- ~~— manutenzione straordinaria~~
- ~~— ristrutturazione edilizia di tipo A e B~~
- ~~— completamento ed ampliamento~~

~~Gli interventi si attuano previo rilascio di concessione singola. Il rapporto massimo di copertura è fissato nel limite del 40% della superficie fondiaria, l'altezza massima è stabilita in ml 12 salvo maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere tecnico esclusivamente connesse con il tipo di attività svolta. Il 10% della superficie fondiaria relativo all'intero impianto sarà destinato ad attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi. A tale scopo è ammesso assoggettare ad uso pubblico un massimo del 30% delle aree necessarie a soddisfare il fabbisogno di cui al precedente comma nei limiti e con le indicazioni prescritte dall'ultimo comma dell'art 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del 1° e 2° comma dell'art. 1 della 43/95. vengono richiamati i suggerimenti contenuti sulla relazione geologico tecnica relativi all'area.~~

~~a) Aree di tipo D2.1 (aree per attività produttive esistenti e confermate allo stato di fatto): sono ammessi i seguenti tipi di intervento come definiti dall'art. 10 delle N.d.A.~~

- ~~— manutenzione ordinaria~~
- ~~— manutenzione straordinaria~~

~~Gli interventi si attuano previo rilascio di concessione singola. Il rapporto massimo di copertura è fissato nel limite esistente, l'atezza massima è stabilita in quella esistente. Il 10% della superficie fondiaria relativo all'intero impianto sarà destinato ad attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi. A tale scopo è ammesso assoggettare ad uso pubblico un massimo del 30% delle aree necessarie a soddisfare il fabbisogno di cui al precedente comma nei limiti e con le indicazioni prescrittive dell'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dal 1° e 2° dell'art. 1 della L. 43/95.~~

~~Aree di tipo D3 (aree per attività produttive di~~ In recepimento delle prescrizioni dell'elaborato tecnico sui rischi di incidente rilevante (R.I.R) vengono introdotte 3 fasce, rispettivamente di mt. 14 (elevata letalità) mt. 19 (lesioni irreversibili) e mt. 100 (lesioni reversibili) dal perimetro dei fabbricati. (indicata nella cartografia di piano sulla tav. 4). Le sedi viabili che permettono il raggiungimento dell'area, in particolare il tratto di strada che collega l'area alla strada statale 35 bis dei Giovi e la strada provinciale n. 151 prospiciente l'area in oggetto, non dovranno presentare restringimenti di sorta dovuti a piste ciclabili, guard rail, parcheggi o muretti di recinzione che possano rallentare l'esodo in caso di incidente. Viene inoltre vietato l'insediamento di attività produttive soggette a rischio di incidente rilevante nel raggio di 500 ml. dall'area in oggetto.

d) **Aree di tipo D1.3** (aree produttive e depositi in contrasto di zona).

La variante di PRGC individua aree, in parte occupate da fabbricati, che costituiscono isolati episodi di insediamenti produttivi e depositi sorti all'interno della zona agricola, privi di adeguate opere di urbanizzazione ed infrastrutture varie, in aree parzialmente gravate di vincoli urbanistici (acustici, cimiteriali, etc.).

Per tali insediamenti produttivi e depositi il PRGC prevede la rilocalizzazione in zona propria dotata delle necessarie opere di urbanizzazione ed infrastrutture. Fino alla rilocalizzazione i soli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria con esclusione di ogni ampliamento e di opere finalizzate all'insediamento di nuove attività.

Al momento della rilocalizzazione dell'attività, il riuso delle aree e dei fabbricati dismessi è subordinato a convenzione ai sensi del 3° comma dell' art. 26 della L.R. 56/77 e s.m. e i..

~~b)e~~ **Aree di tipo D2** (aree per attività produttive di completamento e/o di nuovo impianto). Sono ammessi i seguenti tipi di intervento come definiti dall'art. 10 delle N.d.A.

- nuovo impianto
Il P.R.G.C. distingue in cartografia le aree in cui gli interventi sono assentibili con provvedimento diretto da quelli subordinati alla formazione de PEC come precisato all'art. 43 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- sulle aree in cui gli interventi sono rilasciabili con ~~concessione singola~~ permesso di costruire singolo il rapporto massimo di copertura è fissato nel limite del 40% della superficie fondiaria, l'altezza massima è stabilita in ml 12, salvo maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere tecnico esclusivamente connesse al tipo di attività. Il 20% della superficie territoriale interessato dall'intervento sarà destinata ad attrezzature funzionali agli insediamenti stessi di cui è ammesso assoggettare ad uso pubblico un massimo del 30% nei limiti e con le indicazioni ~~prescritte dall'ultimo~~ prescritte dal comma 1 p. 2 e 3 e dall'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dal 1° e 2° comma dell'art. 1 della L.R. 43/93. sul fronte dell'asse attrezzato o comunque in posizione facilmente accessibile è obbligatorio laddove previsto dallo strumento urbanistico dismettere un nastro profondo ml 6 sul quale ricavare parcheggi pubblici, tale nastro dovrà avere uno sviluppo lineare pari alla lunghezza del lotto sul fronte strada.
- Sulle aree in cui gli interventi sono assentibili previa formazione di PEC il rapporto massimo di copertura è fissato nel limite del 50% della superficie fondiaria, l'altezza massima è stabilita in ml 12 salvo maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere tecnico esclusivamente connesse con il tipo di attività svolta. Il 20% della

superficie territoriale interessata dall'intervento sarà destinata ad attrezzature funzionali agli insediamenti stessi. A tale scopo è ammesso assoggettare a uso pubblico un massimo del 30% delle aree necessarie a soddisfare il fabbisogno necessario nei limiti e con le indicazioni prescritte [dal comma 1 p. 2 e 3 e](#) dall'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dal 1° e 2° comma dell'art. 1 della L.R. 43/95. le aree che comprendono la realizzazione di parte dell'asse viario che attraversa l'area produttiva devono subordinare gli interventi alla completa realizzazione della parte di asse viario incluso nel PEC.

- ~~Alla pagina 48, prima dell'elenco delle superfici relative ai singoli lotti si intendono inseriti i seguenti commi "per" Per le aree **D3D2**, direttamente fronteggianti la S.S. dei Giovi il rapporto di copertura massimo non potrà superare il 40% della superficie fondiaria. All'interno dell'area identificata con il numero 5 sulla tav. 4 di variante nell'ambito del previsto SUE dovrà essere previsto, lungo il percorso di distribuzione dell'intero Polo Produttivo, un ampio spazio pubblico o di uso pubblico, per permetterl'inversione del senso di marcia; gli spazi di risulta concorreranno al compute delle superfici da destinare a parcheggio pubblico".~~

Polo produttivo:

- ~~1) a concessione singola mq 8.060~~
- ~~1) a concessione singola mq 10.750~~
- ~~1) a concessione singola mq 10.150~~
- ~~1) a concessione singola mq 5.350~~
- ~~1) SUE obbligatorio mq 41.500~~
- ~~1) SUE obbligatorio mq 50.000~~
- ~~1) SUE obbligatorio mq 42.400~~
- 1) [SUE obbligatorio mq 13.160](#)
- 2) [SUE obbligatorio mq 59.380](#)
- 3) [a permesso di costruire singolo mq 10.922](#)
- 4) [a permesso di costruire singolo mq 4.728](#)
- 5) [a permesso di costruire singolo mq 5.285](#)
- 6) [a permesso di costruire singolo mq 5.030](#)

Concentrico

- 7) [SUE obbligatorio mq 17.1460](#)
- 8) SUE obbligatorio mq 12.100

~~a) Aree di tipo D4 (aree per attività produttive con distribuzione urbanistica già formata in attuazione di strumento urbanistico esecutivo approvato) comprendono immobili di recente realizzazione o in corso di realizzazione la cui esecuzione è preordinata da appositi strumenti esecutivi già approvati ed atti convenzionali in corso di validità che vengono richiamati e fatti salvi; sugli edifici esistenti e/o già realizzati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti dall'art. 10 delle presenti norme. Vengono richiamare le indicazioni contenute nella relazione geologico tecnica relative alle aree esistenti nel polo produttivo.~~

~~a) Area di tipo D.4.1 (area per attività produttive con distribuzione urbanistica già formata in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi approvati, ma da riorganizzare). L'area che appartiene ad una unica proprietà è occupata da una azienda che necessita di una redistribuzione della superficie di~~

~~lavorazione di un nuovo PEC formato e approvato ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., per le parti di territorio interessato tale PEC deve fare salvi gli atti convenzionali in vigore e la redistribuzione degli impianti deve avvenire secondo le seguenti prescrizioni. Tipi di intervento ammessi, come definiti dall'art. 10 delle presenti norme:~~

~~— demolizione~~

~~— ristrutturazione di tipo A e B~~

~~— nuovo impianto~~

~~c) Il rapporto massimo di copertura è fissato nel limite del 50% della superficie fondiaria; l'altezza massima è stabilita in m! **Aree di tipo D3.1** (aree per attività produttive esistenti e confermate allo stato di fatto): sono ammessi i seguenti tipi di intervento come definiti dall'art. 10 delle N.d.A.~~

~~- manutenzione ordinaria~~

~~- manutenzione straordinaria~~

~~Gli interventi si attuano previo rilascio di permesso di costruire singolo. Il rapporto massimo di copertura è fissato nel limite esistente, l'altezza massima è stabilita in quella esistente. Il 10% della superficie fondiaria relativo all'intero impianto sarà destinato ad attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi. A tale scopo è ammesso assoggettare ad uso pubblico un massimo del 30% delle aree necessarie a soddisfare il fabbisogno di cui al precedente comma nei limiti e con le indicazioni prescrittive dei commi 3 e 4 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dal 1° e 2° dell'art. 1 della L. 43/95.~~

~~d) **Aree di tipo D3.2** (aree per nuovi impianti): sono consentiti interventi di nuova costruzione, subordinati a permesso di costruire convenzionato con i seguenti indici e parametri:~~

~~- rapporto massimo di copertura: 50% della superficie territoriale;~~

~~- altezza massima dei fabbricati: ml. 12, salvo maggiori altezze ~~per~~ comprovate da esigenze di carattere tecnico esclusivamente tecniche connesse con il tipo di attività svolta. ~~Il 20% della superficie territoriale interessata all'intervento dovrà essere destinato ad attrezzature funzionali agli insediamenti stessi. A tale scopo è ammesso assoggettare ad uso pubblico un massimo del 30% delle aree necessarie a soddisfare il fabbisogno di cui al precedente comma nei limiti e con le indicazioni prescritte dall'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dal 1° e 2° comma dell'art. 1 della L.R. 43/95.;~~~~

~~a) Area di tipo D.4.2 (area per attività produttive con distribuzione urbanistica già formata in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi approvati da variare). L'area necessita di una ridefinizione per quanto riguarda la distribuzione ed il dimensionamento delle aree per attrezzature e servizi pubblici, pertanto la variante al P.E.C. e alla relativa convenzione dovranno essere eseguite nel rispetto dei seguenti parametri. Tipi di intervento ammessi, come definiti dall'art. 10 delle presenti norme:~~

~~— demolizione~~

~~— ristrutturazione di tipo A e B~~

~~— nuovo impianto~~

~~— completamento e ampliamento~~

~~— sopraelevazione e nuovo impianto~~

~~Il rapporto massimo di copertura è fissato nel limite del 50% della superficie fondiaria; l'altezza massima è stabilita in ml 12, salvo maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere tecnico esclusivamente connesse con il tipo di attività svolta. Il 20% della superficie territoriale interessata all'intervento dovrà essere destinato ad attrezzature funzionali agli insediamenti stessi. A tale scopo è ammesso assoggettare ad uso pubblico un massimo del 30% delle aree necessarie a soddisfare il fabbisogno di cui al precedente comma nei limiti e con le indicazioni prescritte dal comma 1 punti 2 e 3 dall'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dal 1° e 2° comma dell'art. 1 della L.R. 43/95.~~

- il 20% della superficie territoriale dovrà essere destinato ad aree per attrezzature funzionali all'attività come tassativamente indicato dall'art. 21 c.1 p.2 p.3 L.R. 56/77 e s.m.i..

La convenzione dovrà prevedere l'obbligo dell'assenso comunale su ogni variazione di attività e le relative sanzioni in caso di inadempienza.

In tutte le aree di tipo D3.2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: laboratori di ricerca ed uffici in funzione della sperimentazione di fonti di energia alternativa non inquinante con il divieto di ogni nuova attività di produzione, ricerca o sperimentazioni implicanti la manipolazione di materiale radioattivo e l'insediamento di altre attività insalubri di prima classe, come classificate dal D.M. 5.9.1994 in riferimento all'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie, ad esclusione della ricerca su fonti energetiche alternative basate sull'idrogeno.

E' inoltre vietata ogni nuova attività comportante il trattamento di rifiuti di qualsiasi tipo.

h) Il P.R.G.C. individua inoltre i seguenti impianti: impianti artigianali esistenti in contrasto di zona di tipo D.Z1 e di tipo D.Z2 trasformabili con intervento diretto.

D.Z1: sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
- come definiti dall'art. 10 delle presenti norme

D.Z2: sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B

Come definiti dall'art. 10 delle presenti norme e per una sola volta è ammesso un ampliamento in misura non superiore a 100 mq di superficie utile lorda, comunque nel rispetto del rapporto di copertura del 50% dell'area di proprietà. L'ampliamento dovrà essere collegato funzionalmente con l'impianto esistente.

Per tutte le aree ed immobili di tipo D che al momento della richiesta di un qualsiasi provvedimento autorizzativo presentano un ingresso diretto dalla strada statale 35 bis dei Giovi il rilascio ~~della concessione~~ del permesso di costruire o della autorizzazione è subordinata alla realizzazione di un accesso all'asse attrezzato

parallelo a detta strada e alla chiusura di quello sulla statale. Tale prescrizione deve risultare perseguita all'atto del rilascio dell'agibilità o in casi di autorizzazione non soggetta ad agibilità a fine dei lavori. Per tutte le aree ed immobili di tipo D, qualsiasi intervento di modificazione anche dell'esistente dovrà essere subordinato alla realizzazione degli spazi previsti a servizio pubblico in ottemperanza a quanto disposto al punto 2° [e 3°](#) del 1° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.

Art. 12.7 Aree di tipo F.

Aree di tipo F (aree per attrezzature per lo svago e tempo libero). È l'area cartograficamente individuata sulla tavola di piano n. 4 e destinata ad attività di svago e tempo libero. Comprende l'area con all'interno manufatti di proprietà privata sui quali risultano possibili i seguenti tipi di intervento che risultano attuabili a mezzo di ~~concessione edilizia diretta~~: permesso di costruire diretto:

- manutenzione ordinaria (art. 10~~a~~ delle N.T.A.)
- manutenzione straordinaria (art. 10 delle N.T.A.)
- restauro e risanamento conservativo (art. 10 delle N.T.A.)
- ristrutturazione di tipo A e B (art. 10 delle N.T.A.)

sono ammessi ampliamenti della struttura esistente in misura non superiore a 450 mc solo ed esclusivamente per necessità derivanti da adeguamenti normativi e legislativi della struttura nonché per locali tecnologici e servizi in generale. L'ampliamento può essere connesso e aggregato con la struttura già esistente o localizzato nelle pertinenze; in quest'ultimo caso deve essere a distanza minima di ml 10,00 dal fabbricato principale e a ml 5,00 da confini liberi e ml 10,00 da confini edificati. È ammessa l'edificazione a confine qualora le altezze non superino i 3,00 ml e previo accordo con il confinante.

- parametri edilizi da osservare nell'eventuale edificazione aggiuntiva:
 - 1) volumetria massima in ampliamento rispetto alla struttura esistente alla data delle presenti norme: mc 450
 - 2) altezza massima consentita nell'edificazione aggiuntiva non superiore a ml 7,00
 - 3) distanza minima SS. N. 35 bis dei Giovi ml 20, distanza da sedi stradali interne ml 6,00

Sull'area deve comunque essere garantita una adeguata superficie da destinare a parcheggio in misura non inferiore a 1 posto auto ogni 2 utenti. È vietato ogni tipo di ingresso carrabile dalla SS. n. 35 bis dei Giovi. Sull'area di pertinenza posta sul retro del fabbricato principale sono ammessi interventi con destinazione di ricreativo privato per il tempo libero e lo svago con attrezzature del tipo sale all'aperto, tettoie, pergolati e chioschi che non comportino sensibili movimentazioni di terreno né di muri di sostegno alti più di ml 2,00. L'insieme delle attrezzature non potrà superare un rapporto di copertura del 50% dell'intero lotto individuato cartograficamente includendo nel calcolo il fabbricato principale ed i locali già esistenti. Le tettoie, le sale all'aperto, i pergolati ed i chioschi concorrono nel computo della superficie coperta e non in quello della volumetria.

- Parametri edilizi da osservare nella costruzione delle attrezzature:
 - 1) distanza da strade interne ml 6,00
 - 2) distanza da confini ml 5,00 da confine libero, ml 10 se da confine edificato
 - 3) le recinzioni dovranno essere in rete metallica del tipo a grigliato nelle forme tipiche della tradizione locale con la formazione di siepe sempre verde o a foglia caduca.

“Nelle costruzioni in ampliamento e negli spazi coperti allestiti all'aperto dovranno essere utilizzate forme architettoniche ed impianti spaziali con impiego di materiali che non contrastino con l'ambiente caratteristico locale e con e con le preesistenze limitrofe; si dovranno prevedere inoltre idonee sistemazioni delle pavimentazioni e la realizzazione di zone verdi (aiuole, piazzole, zone di sosta e

ristoro per i clienti), in modo da rendere più immediata l'integrazione delle nuove strutture e degli spazi utilizzati per il parcheggio con il contesto circostante”

Art. 12.8 Aree di tipo E.

Aree di tipo E (aree libere e/o edificate in territorio agricolo): ~~le concessioni per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:~~

~~a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 09/05/1975 n.153 e 10/05/1976 n. 352 e delle leggi regionali 12/05/1975 n.27 e 23/08/1982 n. 18 anche quali soci di cooperative,~~

~~a) 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,~~

~~a) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 delle L.R. 12/10/1978 n. 63 e succ. mod. ed int. Tutte le altre concessioni previste in tali aree sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo. Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:~~

- ~~— il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola,~~
- ~~— le classi di colture in atto e in progetto,~~
- ~~— il vincolo di trasferimento di cubatura,~~
- ~~— le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.~~

~~L'atto è trascritto a cura dell'A.C. e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare. Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai commi precedenti gli interventi previsti alle lettere d), e), f), dell'art. 9 della L. 10/77. è consentito il mutamento di destinazioni d'uso previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore accertate dalla commissione comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 63/78 e succ. mod~~

Fatte salve le prescrizioni particolari di cui al successivo art. 13, da applicare nel caso di immobili individuati quali edifici singoli o complessi e nuclei isolati classificati tra i beni culturali, gli interventi ammessi sono articolati, in funzione delle categorie e della destinazione d'uso di cui agli artt. 8 e 9 precedenti, nel modo seguente:

Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, oltre a quanto previsto ai successivi commi del presente articolo, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G.I.. Tuttavia, qualora tali opere siano obbligatoriamente muniti di fascia di rispetto, com'è il caso dei depuratori ed i pozzi di captazione, la loro realizzazione deve essere preceduta da formazione ed int. Nei casi in cui al comma precedente non costituisce mutamento approvazione di Variante che dia legittimità alle limitazioni che la fascia di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti: rispetto pone sui terreni circostanti l'infrastruttura stessa.

~~a) terreni a colture protette in serre fisse: mc. 0,06 per mq.~~

~~b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq.~~

~~c) terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 per mq.~~

~~d) terreni a seminativo e a prato: mc. 0,02 per mq.~~

~~e) terreni a bosco e a coltivazione industriale~~ Rammentato che il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico che scaturiscono dalle classi individuate dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica, dalla Relazione geologico-tecnica e dall'articolo 10 delle Norme Tecniche di Attuazione, le opere a carattere edificatorio sono disciplinate dalle disposizioni che seguono:

1) Nuove edificazioni

Nelle aree agricole, i permessi di costruire per nuove edificazioni, previo rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere, sono rilasciate unicamente a:

a) imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito all'art. 1 del ~~legge~~ ~~annessi, ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda,~~ D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 228 che testualmente recita: "E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse". In relazione all'allevamento di animali va precisato che l'attività cinotecnica (allevamento, selezione ed addestramento delle razze canine) ai sensi dell'art. 2 della Legge 23 agosto 1993 n. 349 è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto.

~~f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvopastorali: mc. 0,001 per mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. .. per ogni azienda.~~

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

~~Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al precedente comma è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni incolti e abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.~~

~~E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in altri comuni purché ad una distanza ritenuta congrua ai fini della norma sulla formazione della proprietà coltivatrice. Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto.~~

~~Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione senza che costituiscano variante del P.R.G.C. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a " non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione. Interventi per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature per le attività agricole di produzione, immagazzinamento, lavorazione e conservazione dei prodotti dell'azienda. sono ammessi sino alla concorrenza del rapporto di copertura del 33% dell'area strettamente asservita.~~

~~Nuove stalle con oltre 30 capi ed impianti suscettibili di produrre inquinamento o molestia potranno essere realizzati ad una distanza minima dagli abitati pari a ml. 150; nel caso di porcilaie la stessa distanza minima si applica anche dai singoli edifici di b) soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma, art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.~~

Ai soggetti di cui ai punti precedenti possono essere aggiunti anche gli enti locali che, pur non svolgendo attività imprenditoriale in agricoltura, intendano realizzare infrastrutture a servizio dell'agricoltura a disposizione di produttori (magazzini di stoccaggio e/o commercializzazione, cantine sociali, silos ecc. ecc.).

Agli aventi titolo, che rientrano pertanto nelle disposizioni precedenti, sono consentiti interventi di nuova costruzione di:

a) Abitazione a servizio dell'azienda agricola

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole sono stabiliti dall'art. 25 comma 12, L.R. 56/77 e s.m.i. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non potranno superare nel complesso il volume residenziale massimo di 1.500 mc., mentre l'altezza è determinata in un massimo di 2 piani fuori terra. Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in Comuni limitrofi. Il permesso di costruire è subordinato al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale (agricoltore professionale) di cui all'art. 9, lett. a) della Legge 10 che costruiscono in area agricola.

E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq. 36 per ogni abitazione ~~ivi compresi quelli dei proprietari e/o gestori degli impianti. Per le residenze rurali esistenti sono ammessi gli interventi di:~~ L'altezza massima consentita dagli edifici ad uso residenziale è determinata in due piani f.t. mentre la distanza da osservare dalle strade è determinata dalla fascia di rispetto della strada in questione oppure in metri 10 nel caso di edificazioni all'interno dei centri abitati. Tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale dovranno rispettare le disposizioni particolari, in merito alle caratteristiche edilizie, definite all'art. 10c.

~~-manutenzione ordinaria~~

~~-manutenzione straordinaria~~

~~-restauro conservativo~~

~~-risanamento conservativo~~

~~-ristrutturazione edilizia di tipo A e B, come definiti dall'articolo 10 delle N.d.A. ..~~

~~Sono inoltre ammessi ampliamenti nel rispetto degli indici fondiari precedentemente stabiliti; è comunque consentito, per una sola volta, l'aumento massimo del 20% della superficie utile lorda esistente, 150 mc sono comunque consentiti anche se superano tale percentuale.~~

~~E' ammesso il cambio di destinazione d'uso dei rustici non più utilizzati per la realizzazione di residenze rurali per i soggetti di cui al 3° comma lettera a) ,b), c) dell'articolo 25 della L.R.56/77 e succ. mod. ed int. con le modalità e le limitazioni previste al punto d4 dell' art. 10 delle presenti N.d.A. Tale intervento è consentito nel caso in cui i volumi inutilizzati siano parte integrante del corpo di fabbrica principale o comunque si configurano come volume proprio, unitario ed architettonicamente definito. Per le abitazioni esistenti adibite ad uso residenziale civile sono ammessi interventi di:~~

~~-manutenzione ordinaria~~

~~-manutenzione straordinaria~~

~~-risanamento conservativo~~

~~-restauro conservativo~~

~~come definiti dall'art. 10 delle presenti N.d.A. e ampliamenti, per una sola volta, del 20 % della superficie utile lorda esistente, mc. 150 sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale, qualora il proprietario si impegni, con atto unilaterale a stabilirvi la propria dimora per almeno 5 anni.~~

~~Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo nelle abitazioni a carattere temporaneo legate ad usi agrituristici di cui alla L.R.31/85.~~

~~Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione potranno essere realizzati con altezza massima di ml. 7,5, nel caso di ampliamento di edificio con E' ammessa infine la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto. Le distanze dai confini da rispettare per tutte le nuove costruzioni sono fissate in metri 5 oppure a confine qualora preesistano costruzioni in aderenza e nel caso di assenso rilasciato per iscritto del proprietario confinante: per le piscine la distanza dai confini non potrà mai essere inferiore a metri 5.~~

b) Fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie ecc...

Le dimensioni dei fabbricati a servizio dell'attività agricola e quelli ad essi assimilabili dovranno essere giustificate da una relazione che evidenzia le necessità aziendali supportate da idonea documentazione (macchinari dell'azienda, necessità di stoccaggio, etc.).

Non dovranno avere altezza superiore a ml. 7,5 tale ampliamento potrà essere realizzato con altezza uguale a quella dell'edificio esistente, determinata dall'esigenza specifica per la quale vengono realizzati; l'altezza massima sarà pertanto contenuta in metri 4,00 mentre, qualora sia necessario superarla per ragioni tecniche (es. ricovero di grandi macchine agricole ecc.) non si potranno comunque superare altezze di metri 6,00. Detti fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi: la richiesta di edificare gli stessi dovrà essere giustificata tuttavia con la presentazione di un piano di sviluppo dell'azienda agricola o dell'allevamento e la nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade nonché alle seguenti prescrizioni:

~~Di norma maggiori altezze sono consentite soltanto per silos a servizio dell'attività agricola. Il rapporto di copertura è fissato nel limite massimo del 40 % della superficie fondiaria.~~

- stalle di oltre 30 capi, porcili ed allevamenti avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzate ad almeno 150 mt. dagli edifici esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di mt. 15 dagli edifici aziendali ad uso abitativo e a non meno di mt. 150 nel caso di porcilaie. Tale distanza minima potrà, sulla base di comprovate esigenze di salvaguardia delle condizioni igieniche e dell'ambiente, essere aumentata con apposita deliberazione consiliare, che stabilirà caso per caso nuove maggiori distanze da rispettare e accorgimenti particolari da adottare, quali, ad esempio, la formazione di fasce alberate protettive.

Eventuali allevamenti, con relativi impianti, suscettibili di produrre inquinamento e molestie potranno essere autorizzati alle seguenti condizioni:

1) Superficie minima dell'azienda richiedente 10 Ha;

2) Distanza minima dai confini di proprietà 150 ml.;

3) Distanza minima dal perimetro delle aree urbanizzate ed urbanizzande 1.000 ml. in linea d'aria dai singoli edifici esistenti o previsti non appartenenti all'azienda.

- stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o cunicoli non a carattere familiare dovranno essere realizzate ad almeno 50 mt. da qualsiasi fabbricato esistente o previsto non appartenenti all'azienda, mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati aziendali è limitata a metri 10.

Qualora si ravvisino esigenze di custodia il fabbricato di servizio potrà essere dotato di appartamento per il custode di entità non superiore a 100 mq. e di relativa autorimessa.

In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricato a servizio dell'azienda agricola dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio nel quale si colloca. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora e la puntuale sistemazione esterna, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

Le nuove costruzioni dovranno avere caratteristiche formali tratte dalla tradizione locale e dovranno essere previste adeguate opere di mitigazione di impatto ambientale (quinte alberate, scarpate inerbite, etc.)

Il rilascio del permesso di costruire per interventi edificatori sia abitativi di cui al precedente punto a) sia di servizio di cui al punto b), è **subordinato alla presentazione al Comune di un atto d'impegno dell'avente diritto** che preveda:

a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola oppure ad allevamento;

b) le classi di coltura in atto in progetto documentate, utilizzabili al fine di determinare i volumi edificabili (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);

c) il vincolo di trasferimento di cubatura (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);

d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

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

L'insieme delle disposizioni di cui sopra disciplina anche i casi di eventuale riedificazione conseguenti a demolizione, in quanto tale operazione assume, a tutti gli effetti, le caratteristiche della nuova edificazione e deve quindi essere adeguata alle prescrizioni ad essa inerenti, ivi compreso il rispetto della distanza da strade o da altri fabbricati anche nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione non osservi tali distanze. L'unica eccezione alla riedificazione disciplinata analogamente alla nuova costruzione è prevista nel caso in cui l'edificio esistente insista in area "instabile" o "a rischio" per particolari condizioni idrogeologiche: in tal caso si applicheranno le disposizioni per la riedificazione previste al successivo paragrafo 2).

La realizzazione delle concimaie nelle aziende agricole non è ammessa ad una distanza inferiore a metri 20 da qualsiasi edificio ad uso abitazione mentre deve rispettare le distanze dai confini fissate per i fabbricati e non può essere realizzata all'interno delle fasce di rispetto.

2) Interventi su edifici esistenti

Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio di destinazione d'uso è consentito nei seguenti casi:

a) da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale;

b) da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse disciplinate all'art. 9 delle presenti N.T.A., ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (bar, ristorante, pensione, ecc.).

Relativamente al punto a) si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui all'art 3 del D.Lgs. 18 maggio 2001 e della L.R. 23.03.1995, n. 38 "Disciplina dell'agriturismo" e che regolamentano tale attività.

Il cambio di destinazioni di cui al precedente punto b), nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G.I. adeguato alle disposizioni di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i. il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art 25, L.R. 56/77 e s.m.i. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio la concessione. In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola.

Gli interventi ammessi negli edifici esistenti in area agricola con intervento edilizio diretto sono i seguenti:

- opere interne

- manutenzione ordinaria e straordinaria

- restauro e risanamento conservativo

- ristrutturazione edilizia

- riedificazione: l'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insista su area ritenuta "a rischio" dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente e comporta il trasferimento del volume edilizio esistente su altro terreno in area agricola non appartenente alla categoria "a rischio". Il volume esistente dovrà essere contestualmente demolito.

- recupero volumi non residenziali esistenti fino ad un totale complessivo di mc. 1500

- sopraelevazione: l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano f.t. e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di mt. 2,70. L'entità della sopraelevazione non può superare un piano nel caso di edifici ad un solo piano f.t. e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza media interna di mt. 2,70.

- ampliamento: per le abitazioni tale intervento è ammesso unicamente se l'utilizzazione degli indici fondiari, definiti dall'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed applicati sull'area di pertinenza dell'edificio esistente lo consente, e, qualora l'edificio insista all'interno di fascia di rispetto, esso dovrà osservare le disposizioni di legge che disciplinano la fascia su cui insiste. Per quanto riguarda i fabbricati esistenti a servizio dell'attività agricola l'ampliamento è disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi, indicate al precedente paragrafo1).

Qualora detti fabbricati abbiano destinazione compatibile con la residenza, secondo quanto prescritto al precedente articolo 9 l'ampliamento sarà consentito esclusivamente fino al raggiungimento delle superfici massime indicate per le singole destinazioni in detto articolo.

E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq. 36 per ogni abitazione, ma la nuova costruzione delle stesse può essere concessa solamente nei casi di comprovata impossibilità ad utilizzare a tale destinazione rustici o comunque fabbricati esistenti o parte degli stessi. nel caso detti fabbricati esistano, sarà

consentita solamente la costruzione della superficie ad uso autorimessa mancante rispetto alla misura di cui sopra.

Tutti gli interventi ammessi dalle presenti disposizioni dovranno rispettare le prescrizioni particolari in merito alle caratteristiche edilizie, definite al successivo art. 11 delle presenti norme. E' ammessa infine, analogamente a quanto previsto al precedente punto 1), la realizzazione, anche nei casi di recupero degli edifici esistenti, di piscine a servizio dell'abitazione o dell'attività agrituristica disciplinata dalla citata L.R. 23.03.1995, n. 38, previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto.

3) Depositi attrezzi o simili

Nelle aree agricole è ammessa per i proprietari dei fondi di superficie non inferiore a 2.000 mq., previa presentazione di un atto d'impegno a mantenere agricola la destinazione dell'immobile descritto al precedente punto 1), la realizzazione di un basso fabbricato ad uso deposito attrezzi o ricovero animali aventi superficie non superiore a mq. 25, altezza all'imposta non superiore a mt. 2,30. Detti fabbricati dovranno essere realizzati con materiali e forme coerenti con la tradizione locale oppure in legno rifinito con impregnante o smalto.

4) Recinzioni

Le recinzioni dovranno essere eseguite nel rispetto della tradizione locale e nel rispetto delle disposizioni del Nuovo Codice della Strada in materia di distanze da tenere dal ciglio stradale (art. 26, punti 4 e segg. del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada approvato con Decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 modificato dal Decreto Legislativo 10 settembre 1993, art. 26, punti 4 e segg.). In particolare si raccomanda l'uso di manufatti a giorno (reti metalliche o simili) nel caso di recinzioni di preesistenti edifici in aree successivamente definite a rischio di esondazione, anche a bassa energia o comunque nelle quali i manufatti non debbano costituire in alcun modo possibile ostacolo al deflusso delle acque in caso di piena

Le chiese campestri, cappelle, oratori, ecc., esistenti in area agricola individuate sull'allegato tecnico n°2 devono essere mantenute allo stato di fatto: pertanto sono unicamente ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo come definiti all'art. 10 delle presenti norme.

Per quanto riguarda gli edifici classificati "cascine con abitazione patronale", individuati sulla tavola n. 2 "allegato tecnico" scala 1: 10.000 , gli interventi di trasformazione di tali immobili devono essere assoggettati a preventivo parere vincolante della Commissione regionale ex art 91 bis L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. Sezione Provinciale di Alessandria.

Art. 12.9 Nuclei abitativi in area agricola.

Nuclei abitativi in area agricola (borgate Donna e San. Quirica.) ed edifici residenziali in area agricola ad usi non agricoli individuati sulla tavola n. 1 di piano - territorio extraurbano - in scala 1:10.000 e sulle altre tavole di piano per le parti rappresentate. In linea generale si rimanda alla normativa delle aree agricole di tipo E, in particolare per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti tipi di intervento come definiti all'art. 10 delle presenti norme.

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro conservativo ed ampliamenti, per una sola volta del 30% della superficie utile esistente a destinazione residenziale fino ad un massimo di mc. 200, mc. 150 sono sempre consentiti

Gli interventi di ampliamento potranno essere realizzati con altezza massima di ml. 7,5 , nel caso di ampliamento di edificio con altezza superiore a ml. 7,5 tale ampliamento potrà essere realizzato con altezza uguale a quella dell'edificio esistente.

Il rapporto di copertura massimo è fissato nel 40% della superficie fondiaria compreso anche dei manufatti di cui all'art. 18 delle presenti norme.

Gli interventi, inoltre devono assicurare il mantenimento della tipologia esistente anche attraverso l'impiego di materiali tradizionali nelle finiture esterne quali infissi di legno verniciato ed intonaci in arenino fratazzato liscio; sono vietati rivestimenti anche parziali dei prospetti esterni in ogni tipo di materiale ceramico e zoccolature ad "opus incertum". Dovrà essere mantenuto l'andamento delle coperture esistenti a due falde, il manto di copertura dovrà essere in laterizio, le recinzioni dovranno essere semplici, realizzate in rete metallica e siepi oppure in muratura continua e cieca intonacata.

art. Art. 13. Aree inedificabili, aree a edificabilità limitata e controllata e altri vincoli.

a) ~~Lotto intercluso o marginale all'abitato~~ Aree a verde privato inedificabili: tali aree sono destinate alla conservazione dello stato di fatto compatibili con le funzioni della residenza ivi comprese le coltivazioni agricole; sono ammesse modificazioni del suolo finalizzate all'inserimento di colture e alla formazione di spazi a verde privato; sono esclusi la coltivazione industriale del legno e ogni intervento a carattere edificatorio.

b) Fasce di rispetto stradale: in queste fasce è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; sono unicamente ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, parcheggi pubblici, opere di impianti infrastrutturali per la trasformazione e il trasporto dell'energia e per le reti di pubblici servizi; sono inoltre consentite, ~~a titolo precario~~, la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante da localizzare ad una distanza ~~minima come~~ da curve ed incroci pari almeno a m. 250 normativa di settore e recinzioni in semplice rete metallica, compatibilmente con le esigenze di sicurezza e di visibilità per la circolazione dei veicoli. Tali recinzioni dovranno essere arretrate dal limite di carreggiata di almeno ml. 3 per strade provinciali e comunali di ml. 5 per le strade statali

Per quanto riguarda gli edifici preesistenti in dette fasce sono consentiti i soli interventi a carattere manutentivo quali la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia di tipo A e B, il restauro e risanamento conservativo, con esclusione di ogni ampliamento. Solo per gli edifici rurali ad uso residenziale sono ammessi aumenti di volume non superiore al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche o tecniche purché gli stessi ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

Per le strade veicolari extraurbane, in relazione alle loro caratteristiche funzionali e dimensionali, le fasce di rispetto, ~~in conformità al DM. 1404/68 sono state stabilite come segue: devono rispettare le distanze previste dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285) e i disposti di cui al DPR 16/12/1992 n. 495 e s.m.i..~~

~~–strade statali ml. 40,00~~

~~–strade provinciali ml. 30,00~~

~~–strade comunali ml. 20,00~~

~~Tale distanza minima si osserva per tutte le strade veicolari anche se non espressamente indicato sulle tavole di P.R.G.C.~~

Ai sensi del DPR 16/12/1992, n. 495, per motivi di sicurezza della circolazione fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale, nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta e/o recinzioni, risultano:

3 metri per le strade di tipo C, F.

All'interno dei centri abitati tali distanze risultano pari a:

2 metri per le strade di tipo B

Per le strade vicinali la fascia di rispetto minima è fissata a m. 10,00 salvo eventuali distanze maggiori indicate in cartografia.

In caso di discordanza tra le fasce di rispetto indicate cartograficamente e le norme del Codice della strada prevalgono queste ultime.

In corrispondenza degli incroci sono prescritte maggiori distanze come stabilito dall'articolo 5 del D.M. ~~1404~~1444/68.

c) Fasce di rispetto delle ferrovie: sono richiamati i divieti e le eccezioni previsti dal D.P.R. 11 luglio 1980, n° 753; in tali fasce non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad

abitazione o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico; per gli edifici esistenti sono soltanto ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dall'art. 10 delle N.d.A. Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di ml. 30 dal limite della più vicina rotaia.

d) Zone di rispetto del cimitero: sono individuate sulle tavole di piano con una profondità di ml. 150,00. Non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia di tipo A e B come definito all' art. 10 delle N.d.A.

In dette zone è pure ammessa la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici anche attrezzati o di colture arboree industriali.

e) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua: oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole sono ammessi interventi per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni a verde, parcheggi, attrezzature sportive connesse con gli specchi e i corsi d'acqua; per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi a carattere manutentivo descritti. per le fasce di rispetto stradale. In dette fasce potranno essere rilasciate concessioni per l'esercizio di attività estrattive in conformità alle vigenti leggi di settore.

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono fissate nel seguente modo.

ml. 100,00 per il torrente Orba

ml. 50,00 per il rio Lovassina .

ml. 25,00 per gli altri canali , corsi d'acqua o rogge. Tali distanze si intendono dal limite del demanio o dagli argini a seconda dei casi fatte salve distanze diverse previste dalle leggi di settore vigenti.

Tali prescrizioni¹ hanno valore anche se non espressamente indicate in cartografia.

f) Aree di salvaguardia della viabilità di progetto: sono destinate alla realizzazione di nuove infrastrutture viarie, piazze, ecc. pertanto fino all'approvazione dei relativi progetti esecutivi è consentito intervenire per conservare lo stato di natura.

Le indicazioni grafiche relative a nuove strade, in sede di redazione dei progetti esecutivi, possono essere modificate entro le fasce di rispetto per una più corretta realizzazione dell'opera senza che ciò si configuri come variante di piano.

Le sezioni e le caratteristiche delle sedi stradali di progetto sono stabilite come segue:

- strade veicolari al servizio di insediamenti fino a 15 abitazioni pavimentate ed illuminate: larghezza. della sede ml. 4/6,

- strade veicolari al servizio di complessi residenziali di maggior traffico, pavimentate ed illuminate: larghezza della sede ml. 6/10.

- strade di interesse territoriale o al servizio di zone industriali, pavimentate ed illuminate: Larghezza della sede ml. 10/12.

g) Zona di rispetto a protezione dei pozzi di captazione dell'acquedotto: ~~sono individuate sulle tavole di piano, con profondità di ml. 200 rispetto al punto di captazione, in tali zone sono vietate le attività o le destinazioni di cui all'art. 6 del D.P.R. 24. maggio 1988 n. 236 con particolare riferimento ai punti 2 e 3.~~

sono individuate una zona di rispetto ristretta, definita dall'isocrona 60 gg. ed una zona di rispetto allargata limitata all'isocrona 360 gg.

Sulla base dei disposti di cui al D.Lgs n. 152/1999, art. 21, commi 5 e 6, l'uso del

territorio nell'ambito delle zone di rispetto è così disciplinato:

Comma 5 - Nelle zone di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

1. dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
2. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
3. spandimento di concimi, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
4. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
5. aree cimiteriali;
6. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
7. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
8. gestione di rifiuti;
9. stoccaggio di prodotti ovvero di sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
10. centri di raccolta, demolizione di autoveicoli;
11. pozzi perdenti;
12. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Comma 6 - Per gli insediamenti e le attività di cui al comma 5, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Le Regioni e le Province Autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività:

1. fognature;
2. edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
3. opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
4. le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del 5 comma.

A questo proposito, nella zona di rispetto allargata è consentita la realizzazione di fognature a tenuta.

Dovrà essere prevista l'adozione delle seguenti prescrittive disposizioni con valore di Norma Geologica di Attuazione:

1. dovranno essere periodicamente eseguite, dall'Ente Gestore, tutte le necessarie analisi batteriologiche così come previsto dalle leggi vigenti in materia di tutela delle acque destinate al consumo umano;
2. per gli interventi sul territorio collocati in prossimità della zona di rispetto, ancorché esternamente ad essa, dovranno comunque essere previste, in relazione al tipo di progetto (edilizia residenziale, industriale ecc., soprattutto se inquadrabile come potenziale Centro di Pericolo - CDP), tutte le più

opportune verifiche necessarie per la tutela della risorsa idrica.

In questo senso sono normalmente considerati Centri di Pericolo:

1. i siti industriali attivi o dismessi;
2. le discariche autorizzate od abusive;
3. le zone di deposito e stoccaggio di sostanze pericolose;
4. gli impianti di trattamento rifiuti;
5. le cave attive o dismesse;
6. i centri di raccolta e rottamazione autoveicoli;
7. i depositi di carburante;
8. la dispersione ovvero l'immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi o liquami, anche se depurati o provenienti da insediamenti vicini (pozzi neri, fosse settiche di tipo Imhoff e relativo sistema di dispersione delle acque chiarificate);
9. la dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
10. i collettori di reti fognarie;
11. le attività zootecniche (allevamenti zootecnici);
12. le zone di pascolo;
13. le zone di accumulo di concimi organici;
14. le aree soggette a possibile spandimento di pesticidi, fertilizzanti e di liquami zootecnici;
15. le aree cimiteriali;
16. i pozzi;
17. i piani di insediamenti produttivi;
18. le aree di possibile sviluppo industriale.

Sulle tavole della variante risultano riportate le seguenti opere di presa: concentrico, tav. 2: incrocio S.P. Bosco Marengo e S.P. ,Spinetta Marengo - Frazioni, ~~Tav. tav.~~ 3 : Frazione Quattrocascine.

Zona di rispetto a protezione degli impianti di depurazione: sono individuate sulle tavole di piano con una profondità di ml. 100.

Tali prescrizioni sono valide anche se non espressamente indicate sulle tavole di piano e sono estese anche ai pozzi di captazione e ai depuratori la cui realizzazione si rendesse necessaria nel periodo di validità del presente P.R.G.C. Per gli edifici esistenti ricadenti in tali zone alla richiesta di interventi trasformativi deve essere prodotta idonea documentazione concordata con gli uffici competenti per territorio dell'U.S.L. atta a documentare l'idoneità. o i lavori di adeguamento del sistema fognario-.

h) Aree di interesse ambientale: il P.R.G.C. individua le seguenti categorie:

1) Allineamenti alberati di interesse ambientale presenti nell' area agricola irrigua d'ambito fluviale come individuati sulla tav. n. 2 - allegato tecnico - in scala 1: 10.000: è vietato l'abbattimento e/o l'indebolimento degli alberi semprechè non si verificano condizioni per cui occorre sostituire le piantumazioni morte e/o malate, la sostituzione dovrà avvenire con l'impiego di essenze presenti sul posto.

- Allineamenti alberati di interesse ambientali presenti nell' area agricola di pianura costituiti da filari di gelsi, anche se non espressamente indicato in cartografia: è vietata l'abbattimento e la sostituzione con altre essenze dei gelsi.

I gelsi malati che devono essere abbattuti vanno sostituiti con altri gelsi.

2) Aree di salvaguardia ambientale al complesso di Santa Croce individuate sulla tavola n° 2 di piano, concentrico, in scala 1:2.000–; in questa fascia è vietata qualsiasi tipo di edificazione, sono soltanto ammesse le recinzioni che dovranno presentare un carattere di rispetto dell'ambiente e dovranno essere realizzate in rete metallica e/o siepi.

Gli edifici ricadenti in tali aree sono distinti in due categorie che sono riportate sulla tavola richiamata : per gli edifici di tipo O sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti all'art. 10 delle N.d.A.; per gli edifici di tipo U sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e restauro conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A, come definiti all'art. 10 delle N.d.A. sono anche ammessi ampliamenti sino a 25 mq. per unità immobiliare residenziale da eseguirsi in volumetria preesistente all'atto della richiesta di ~~concessione~~ [permesso di costruire](#). Gli interventi di risanamento e restauro conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A e di ampliamento devono essere assoggettati a preventivo parere vincolante della Commissione regionale ex art. 91 bis L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. - Sezione di Alessandria.

3) Percorso di interesse storico individuato sulla tavola n° 1 di piano ; è fatto divieto di modificare il tracciato, la pavimentazione e non sono ammessi altri tipi di interventi che possano depauperare o alterare in qualsiasi modo tale percorso.

4) Aree di cui alla L.R. n. ~~50/87, istituzione della Riserva naturale speciale della Garzaia di Boscomarengo. Vanno perseguiti gli obiettivi e sono consentiti gli interventi stabiliti dalla citata legge.~~ [40/98 art. 20, comprendono le aree relative alla “Garzaia del torrente Orba” e la Zona di Protezione Speciale \(ZPS\) che la Regione Piemonte ha individuato ai sensi della Direttiva Habitat 92/43/CEE. Ogni intervento di modificazione dello stato dei luoghi suscettibile di determinare, direttamente o indirettamente, incidenze significative sul SIC/ZPS IT1180002 Torrente Orba, è sottoposto alla procedura di Valutazione d’Incidenza, ai sensi dell’art. 5 del D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 e s.m.i. e dell’art. 43 della L.R. 29 giugno 2009, n. 19](#)

5) Fasce di cui ~~alla L. 431/85~~ [al D.Lgs. 42/2004 art.142 comma lett. c](#): sono fissate in ml. 150 dalle sponde del torrente Orba, dalle sponde del rio Cervino (nel tratto verso il Comune di Frugarolo denominato Acquanera) e dalle sponde del rio Lovassina.

All'interno di tali aree ogni attività è regolamentata dai dispositivi di cui alla legge citata.

Sono sottoposte alla disciplina di cui ~~alla L. 431/85~~ [al D.Lgs. 42/2004 art.142 comma lett. c](#) anche le zone gravate da usi civici.

i) Aree inedificabili a rispetto della canalizzazione elettrica: sono individuate in normativa con la profondità di ml. 15 ,in tali aree sono ammesse le operazioni agricole e forestali a verde e le piantumazioni. Sono assentiti percorsi pedonali e piste ciclabili, parcheggi e recinzioni.

l) Aree di cui all'art. 30, 5° comma L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. : pur non esistendo nel territorio comunale aree individuabili ai sensi del citato comma, il divieto di edificare nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione è esteso anche alle eventuali aree che si venissero

a configurare con le caratteristiche di cui al citato articolo, nel periodo di validità del presente P.R.G.C.

m) Edifici sottoposti a tutela ai sensi della L. n. 1089/39

- Casa con loggiati F. VIII mappale 129, notifica del 15.3.1942
- Chiesa di San Rocco, proprietà comunale, lett racc. 3773 del 13.7.1971
- Chiesa del Cimitero, proprietà comunale, notifica ministeriale del 30.5.1901
- Chiesa Parrocchiale, proprietà Curia, notifica ministeriale del 30.5.1908
- Chiesa e convento di S. Croce, proprietà demaniale, D.M. 31.3.1969
- Ogni altro edificio e pertinenze di proprietà di un ente pubblico la cui datazione risalga a più di 50 anni.

Per tali edifici gli interventi sono autorizzati e realizzati previo "nulla osta" rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di Torino

n) Zone ad edificazione controllata a salvaguardia dell'assetto idrogeologico: pur non esistendo nel territorio comunale zone interessate da tali vincoli, si richiamano i suggerimenti e le precauzioni descritte nella relazione geologico tecnica per le singole aree di piano allegata al presente P.R.G.C.

[art. o\) Il P.R.G.C. identifica gli "ingressi urbani" in conformità al PTP quali luoghi deputati a svolgere la funzione di "porta " della città.](#)

[In tali punti dovrà essere posta particolare attenzione alle caratteristiche dei manufatti e degli spazi pubblici e privati, compreso l'arredo urbano, tali da costituire un "ideale" biglietto da visita del paese.](#)

[p\) Usi civici: tali aree sono evidenziate nella tavola n. 2 di P.R.G.C. e corrispondono alla zona dei bastioni, in alcune aree adiacenti al cimitero del capoluogo ed alcune aree adiacenti alla chiesa del crocefisso.](#)

[q\) Elettrodotti: le distanze di rispetto seguono i disposti del D.P.C.M. 23 aprile 1992 e dell'art. 6 D.P.C.M. 8 luglio 2003.](#)

Art. 14. Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale.

1) Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali:

La dotazione minima di spazi pubblici per attrezzature e servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. è fissata in relazione alla capacità insediativa teorica del Comune come segue:

- mq. 5,0 per abitante di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo,
- mq. 5,0 per abitante di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, per pubblici servizi,
- mq. 12,5 per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport,
- mq. 2,5 per abitante di aree per parcheggi pubblici.

L'individuazione delle aree nelle cartografie di piano implica la loro acquisizione da parte della pubblica amministrazione o in alternativa l'assoggettamento ad uso pubblico mediante convenzione fino ad un massimo di mq. 5 per abitante.

L'individuazione cartografica relativa alle singole destinazione d'uso delle aree a servizi è indicativa: ai sensi del 4° comma dell'art. 1 legge 3.1.1978 n° 1 l'Amministrazione Comunale con D.C. ha facoltà di variare tali destinazioni sempre all'interno delle aree individuate senza che ciò si configuri come variante di P.R.G.C.

Per quanto riguarda gli immobili e le aree per l'istruzione sono ammessi i seguenti tipi di intervento definiti all' art. 10 delle presenti norme di attuazione:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- risanamento conservativo
- restauro conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B
- ampliamento fino al 50 % della SUL esistente

Per quanto riguarda gli immobili e le aree per attrezzature di interesse comune sono ammessi i seguenti tipi di intervento definiti all' art. 10 delle presenti norme:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- risanamento conservativo
- restauro conservativo
- ristrutturazione di tipo A

Gli interventi sugli edifici vincolati ai sensi della L.n.1089/39 sono subordinati al nulla Osta delle competenti Soprintendenze

- nuovo impianto la superficie coperta non deve superare il 50 % della superficie del fondo.

Per quanto riguarda gli immobili e le aree per verde, parco e gioco sono ammessi i seguenti tipi di intervento come definiti all' art. 10 delle presenti norme:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- risanamento conservativo
- restauro conservativo
- ristrutturazione di tipo A e B
- ampliamento degli edifici fino ad un massimo del 50% della SUL esistente.

- nuovo impianto la cui superficie esistente non può superare il 50% della superficie del fondo

2) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: viene richiamato l'art 21 [comma 1 punto 2](#) della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

3) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali: viene richiamato l'art 21 [comma 1 punto 3](#) della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

~~TABELLA 1. Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali.~~

~~–Aree per attrezzature e servizi pubblici, quantità necessarie:~~

ab	istruz.	int-com.	verde, par., gio	parc.eg.
3.076	15.380	15.380	38.450	7.690
6	30	30	75	15
14	70	70	175	in S.U.E
74	370	370	in S.U.E.	in S.U.E.
62	310	310	775	155
12	60	60	150	in S.U.E.
3.244	16.220	16.220	39.625	7.860

~~–aree per attrezzature e servizi pubblici, quantità di progetto~~

ab.	istruz.	int-com.	verde, parc. gio.	parc.eg.
3.244	18.960	24.025	56.162	14.849

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiori a mq. 400 devono essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici di cui al comma 2 dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. nonché le norme di cui all'art. 25 della D.C.R. n. 347-42514 del 23/12/2003 e D.C.R. 24/03/2006 n. 59-10831.

Art. 14 bis . Zone di insediamento delle attività commerciali al dettaglio

1) Oggetto, finalità obiettivi

a) Le norme che seguono e la cartografia allegata in scala 1:2.000 definiscono le zone di insediamento commerciale in ottemperanza agli indirizzi e criteri urbanistici disposti dalla L.R. n. 28/99, dalla deliberazione del C.R. n. 563-13414 del 29/10/99, dalla deliberazione del C.R. n. 347-42514 del 23/12/2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006.

b) Le presenti norme costituiscono adeguamento del P.R.G. ai sensi del D.Lgs. 114/98 e s.m.i. e della L.R. n. 28/99 e s.m.i. per tutto ciò che è conforme al vigente P.R.G. quanto a destinazione d'uso, indici di edificabilità, standard urbanistici: esse si applicano, pertanto, nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e della L.R. n. 56/77 e s.m.i. esse costituiscono variante al P.R.G. ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.

c) Le presenti norme fanno proprie le finalità, gli obiettivi, i riferimenti metodologici e operativi per la programmazione della rete distributiva, le definizioni e le classificazioni di cui agli artt. 1-2-3-4-5-6-7 e 8 della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999, dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23/12/2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006.

2) Ruolo del Comune e classificazione delle zone di insediamento commerciale

a) Il Comune di Bosco Marengo ai sensi dell'art. 11 della Delibera del Consiglio Regionale del 29/10/1999 n. 563-13414 così come modificato dall'art. 5 della D.C.R. n. 347-42514 del 23/12/2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006 è classificato tra i comuni minori della rete secondaria e non fa parte dell'area di programmazione commerciale di Alessandria;

b) Il territorio è considerato tutto area commerciale e gli esercizi di vicinato, con superficie di vendita sino a 150 mq., potranno localizzarsi nell'ambito del territorio in subordine al rispetto della compatibilità urbanistica dettata dalle N.T.d'A. del P.R.G. con riferimento particolare alle destinazioni d'uso consentite.

c) Le zone di addensamento commerciale riconosciute sul territorio sono rappresentate nella tavola grafica del P.R.G. vigente in scala 1:2.000.

In particolare:

A1 – Addensamento storico rilevante:

nell'ambito della perimetrazione del centro storico, si riconosce un addensamento A1 sviluppatosi ai lati della Via principale. Esso si estende, infatti lungo Via San Pio V, Via Roma e per buona parte di Via XX Settembre.

Si tratta di un ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente lungo l'asse principale di Via Roma sede dei principali episodi architettonici presenti nel tessuto storico.

d) Gli addensamenti fanno riferimento alla mezzeria delle sedi stradali individuate ai commi precedenti e comprendono il loro intorno di 100 mt. lineari, per ognuno dei quattro lati. I casi di sovrapposizione sono trattati applicando la norma più favorevole al richiedente l'autorizzazione.

e) Fanno parte degli addensamenti le unità immobiliari con destinazione urbanistica omogenea il cui accesso diretto rientra nell'intorno.

f) Il Comune di Bosco Marengo non individua per ora, localizzazioni commerciali urbane o extra urbane rimandando la loro individuazione per le medie e grandi strutture di vendita come previsto dalla D.G.R. n. 42-29532 del 1/3/2000, art. 1 comma 1, punto b3) sub 2 e s.m.i. (D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006).

Art. 15 . Aree di interesse sovracomunale

Il P.R.G.C. sulla tav. n. 2 di piano - concentrico - scala 1:2.000 individua un'area di interesse sovracomunale (Convento di S. Croce) attualmente non utilizzato e di proprietà demaniale. Le destinazioni d'uso dovranno risultare rispettose dell'importante pregio architettonico del complesso e dovranno essere precisate dagli organi competenti sentito il parere della Soprintendenza per i Beni ambientali, ed architettonici del Piemonte e della Soprintendenza per i beni artistici e storici del Piemonte.

Il tipo di intervento previsto è il restauro conservativo come definito all'art 10 delle presenti norme.

Ogni intervento si attua su rilascio di Nulla Osta da Parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte e della Soprintendenza per i Beni Artistici e Storici del Piemonte per i ruoli di competenza.

**Art.16. Distanza dai cigli stradali (DS)
Distanza dai confini (DC)
Distanza dagli edifici (DE)**

Fatto salvo quanto da stabilirsi in presenza degli strumenti urbanistici esecutivi le distanze DS, DC e DE sono fissate nel modo seguente:

- aree di tipo A

DS - esistente diminuita di eventuali superfettazioni

DC = esistente diminuita di eventuali superfettazioni

DE = esistente diminuita di eventuali superfettazioni

- aree di tipo B

DS - secondo allineamenti esistenti

DC = 0,00 se preesistono costruzioni a confine ovvero se diverse da quelle esistenti almeno m. 5,00; dovrà comunque essere garantito il rispetto dei disposti dell'art. 9 del D.M. 1444/1968

~~DE = esistenti, ovvero almeno 10,00 m.~~ DE = la distanza minima tra pareti é prescritta pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 6,00 per le pareti non finestrate e di m. 10,00 per le pareti finestrate.

- aree di tipo C

DS = ~~m.~~ 6,00

DC - almeno m. 5,00, ovvero 0,00 se preesistono costruzioni a confine, dovrà comunque essere garantito il rispetto dei disposti dell'art. 9 del D.M. 1444/1968.

DE = m. 10,00 ovvero siano rispettate le prescrizioni di cui all'art. 9, punto 3 del D.M. 1.444/1968

- aree di tipo N1

DS = strada provinciale Spinetta - Gavi m. 20,00 , altre strade m 6,00

DC - almeno m. 5,00 ovvero 0,00 se preesistono costruzioni a confine dovrà comunque essere garantito il rispetto dei dispositivi dell'art. 9 del D.M. 1444/1968

DE = m.10,00

- aree di tipo N2

DS = vedi P.E.C. già approvato

DC = vedi " " "

DE = vedi " " "

- aree di tipo T

DS = esistente, ovvero m. 10,00

DC = esistente, ovvero m. 5,00, dovrà comunque essere garantito il rispetto dei dispositivi dell'art. 9 del DM 1444/1968

DE = esistente, ovvero m. 10,00

- aree di tipo D

DS = strada statale 35 bis dei Giovi m. 20,00, altre strade m. 10,00

DC = m. 10,00 ovvero 0,00 se preesistono costruzioni a confine

DE = m: 10,00

- aree di tipo F
DS = esistente
DE = esistente
DC = esistente

- aree ~~ed~~ di tipo E

restauro, risanamento, ristrutturazione DS, DC, DE =
esistenti

nuovo impianto e ampliamento

DS = secondo norme specifiche relative alle distanze dalle strade (fasce di rispetto ai
sensi del D.M.: ~~1404~~1444/68)

DC = almeno. m. 5,00 ovvero 0,00 se preesistono costruzioni a confine deve comunque
essere garantito il rispetto dei disposti dell'art. 9 del D.M. 1444/1968 DE = m.10,00

- nuclei ~~abitativi~~ abitativi in area agricola

restauro, risanamento , ristrutturazione : DS,DC,DE = esistenti

Ampliamento :

DS = come in area di tipo E

DC = come in area di tipo E

DE = come in area di tipo E

Art. 17. Sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici.

Nelle superfici fondiari di pertinenza dei nuovi edifici sono da individuare i seguenti spazi privati attrezzati:

- aree per parcheggi privati mq 1 ogni 10 mc. (L.122/89) di edifici residenziali, ovvero per gli edifici a destinazione non residenziale.
- aree alberate e sistemate a verde e/o con pavimentazioni di arredo nelle seguenti misure:

3,00 mq. ogni 75,00 mc. di volume edificato destinato alla residenza ed almeno il 10% della superficie fondiaria per gli edifici a destinazione produttiva, artigianale, commerciale e terziaria.

Le aree per parcheggio potranno in tutto o in parte essere individuate anche nel corpo degli edifici interessati ovvero in appositi edifici a se stanti. Il progetto di sistemazione di tali aree è parte integrante degli allegati tecnici alla domanda di ~~concessione~~ [permesso di costruire](#). La loro realizzazione è compresa tra le condizioni di cui all'art 57 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

Art 18. Autorimesse

~~La costruzione di autorimesse con nuovo manufatto è ammessa nelle aree asservite ad edifici ad esclusione di quelle di salvaguardia al complesso di Santa Croce e dell'area di tipo B1.1 e B1.2.; nelle aree di tipo A sono consentiti soltanto i manufatti indicati sulla tav. n.5 ed edificabili con sagoma definita fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme e a prescindere dalla classe di intervento che le è propria nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:~~

~~a) fuori terra per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiore a m. 3,00 se individuali o secondo le norme di legge se collettive, in misura non superiore a mq. 20,00 lordi ogni unità alloggio dell'edificio principale a destinazione residenziale o in base alle necessità documentate per edifici ad altra destinazione.~~

~~b) interrato totalmente o parzialmente in misura non superiore a mq. 30 lordi per unità alloggio dell'edificio principale di cui non più di mq. 20,00 lordi per ricovero del mezzo o in base alle necessità documentate per l'edificio ad altra destinazione. L'estradosso del solaio di copertura non potrà essere superiore a quello sistemato (a verde, prato con letto di humus naturale non inferiore a cm. 30) direttamente e agevolmente accessibile con continuità dai percorsi pedonali ed alle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale. L'altezza non potrà essere superiore a m. 2,50.~~

La costruzione di autorimesse è ammessa, all'interno dei cortili, nei volumi esistenti non residenziali, così individuati alla data di adozione dello strumento urbanistico.

All'interno dei cortili in assenza di volumi non residenziali, alla data di adozione dello strumento urbanistico, è consentita la realizzazione di una autorimessa per ogni unità alloggio con l'obbligo di asservimento all'alloggio stesso.

E' vietato l'accesso diretto dalla viabilità ordinaria alle autorimesse.

Le autorimesse dovranno avere una superficie utile lorda massima di mq. 22,00 ed una altezza non superiore a m. 2,40 e dovranno essere realizzate con le caratteristiche tipologiche dell'edificio principale esistente. La richiesta di permesso di costruire dovrà essere corredata da allegato fotografico che specifichi l'inserimento nel contesto dell'edificato.

E' ammessa la costruzione di autorimesse a confine purché nel rispetto di quanto disposto dal codice civile e fatta salva ogni diversa disposizione su arretramenti e fasce di rispetto prevista dal presente P.R.G.C.

La costruzione di autorimesse nei casi sopra indicati e ricadenti all'interno dell'area di salvaguardia al complesso di Santa Croce è consentita previo parere alla Soprintendenza.

Art. 19. Distributori di carburante (stazioni di servizio).

Sono ammessi gli impianti di distribuzione carburante ove ne sia verificata la compatibilità e la conformità ai disposti delle norme nazionali, regionali di settore, nonché i disposti di cui all'art. 31 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. nel caso in cui l'area interessata dall'intervento ricada in zona soggetta a vincolo, previo accertamento della fattibilità in relazione alle prescrizioni del D.M. 11/03/1988.

Dette stazioni di servizio potranno ospitare oltre alle pompe per la distribuzione dei carburanti, piccole officine di riparazione, elettrauto, servizi di lavaggio, bar, ove non in contrasto con le norme del Nuovo Codice della Strada.

Tutti i manufatti e gli impianti dovranno essere conformi e rispettare i disposti di cui al D.L. 11 febbraio 1998 n. 32 e L.R. 23 aprile 1999 n. 8.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto di tutte le prescrizioni formulate dai vari Enti preposti ed interessati al rilascio di specifiche autorizzazioni o permessi per l'attuazione dell'intervento stesso.

Si dovranno prevedere inoltre:

- impianti e sistemi di trattamento e depurazione idonei all'attività;
- materiali costruttivi e tipologie edilizie idonei a mitigare l'impatto con l'ambiente circostante;
- piantumazione di essenze arboree e/o arbustive a schermatura.

Prescrizioni geologiche: per ogni singolo intervento dovranno essere attuate le indagini e le verifiche previste nella relazione geologico-tecnica redatta ai sensi della D.C.P.G.R. n° 7/LAP e successive norme di settore.

Art. 20. Zone di recupero.

Il P.R.G.C. individua "zona di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27 e seguenti della L. 457/78 il centro storico.

L'Amministrazione Comunale con atto deliberativo potrà individuare altre aree in cui il rilascio ~~della concessione~~ del permesso di costruire sarà subordinato alla formazione di piani di recupero la cui estensione sarà definita dai disposti di cui al 1° comma dell'art. 28 della legge 457/78. Si richiamano in proposito i disposti di cui all'ultimo comma dell'art. 40 della L.R.56/77 e succ. mod. ed int.

Art ~~20~~-21. Accessi a strade statali e provinciali.

Per le parti di territorio esterne al perimetro degli abitati gli accessi veicolari su strade provinciali e statali sono subordinati al preventivo nulla osta dell'ente di appartenenza o di gestione. Tali enti si esprimono sia sulla opportunità che sulle caratteristiche degli accessi. In esecuzione del disposto di cui all'art. 28 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., tali accessi possono avvenire solo a mezzo di deviazioni adeguatamente attrezzate e distanziate dagli assi statali e/o provinciali.

Art. 22. Prescrizioni operative per gli interventi previsti dal PRG nelle varie parti del territorio nei settori omogeneamente distinti secondo le classi di idoneità d'uso.

(Gli artt. sotto citati sono stralci della relazione geologica redatta dalla Dott.sa Geologo Germana Botto a cui si deve in ogni caso far riferimento per la versione integrale).

CLASSE II

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe II dove gli elementi di pericolosità derivano da uno o più fattori penalizzanti quali acque di esondazione a bassa energia, prolungato ristagno delle acque meteoriche, ruscellamento diffuso, scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura ed eterogeneità dei terreni di fondazione, problemi di carattere geostatico e/o di versante, sono permessi interventi edificatori ampi ma ragionati: gli interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, nè condizionarne la propensione all'edificabilità. Non verrà permessa la realizzazione di costruzioni troppo ravvicinate o di altezza eccessiva, per evitare sia carichi troppo elevati, sia le interferenze dei bulbi di carico. In sostanza ogni nuovo intervento edificatorio dovrà essere accompagnato da uno studio geologico e geomorfologico esteso ad un intorno significativo della area in esame e se necessario coadiuvato da una serie di indagini geognostiche di dettaglio. Nell'ambito di tali aree si consiglia pertanto di espletare le seguenti fasi di indagine:

- rilievo geologico e geomorfologico di dettaglio;
- studio della circolazione idrica superficiale e sotterranea;
- acquisizione dei parametri geotecnici e geomeccanici mediante indagini in situ e in laboratorio;
- verifiche di stabilità (solo aree di versante - determinazione dei fattori di sicurezza delle aree di versante nelle condizioni iniziali e post-intervento) e/o di capacità portante dei terreni e del substrato coinvolto;
- verifiche di compatibilità dell'opera con le eventuali strutture adiacenti già esistenti;
- progettazione (se necessaria) di eventuali interventi migliorativi dell'area (opere di bonifica, opere di sostegno e di consolidamento, drenaggi, adozione di particolari tipologie fondazionali).

Le scelte progettuali inerenti le strutture delle opere, le tipologie di fondazione adottate e gli interventi di sistemazione idrogeologica del terreno, i tagli di versante ed i riporti, dovranno essere compatibili con i risultati dell'indagine geologico-geotecnica in conformità a quanto disposto dal D.M. 11/03/88 e Circ. LL.PP. n. 30483 del 24.09.89 e, sulla base delle risultanze di tali elaborati, dovrà essere redatto il progetto delle opere.

Nelle aree con soggiacenza limitata della falda si consiglia di evitare l'interferenza di essa con le fondazioni dei nuovi manufatti a meno che non si tratti di opere di interesse pubblico di tipo strategico non altrimenti localizzabili (attraversamenti in subalveo, gallerie stradali etc.)

CLASSE III A

In tali aree qualsiasi intervento che modifichi l'assetto morfologico del territorio dovrà essere corredato di uno studio geologico approfondito allo scopo di verificare la sua compatibilità con i caratteri geomorfologici ed evolutivi del territorio.

Per gli edifici isolati esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di:

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

Inoltre sono ammesse:

- opere di nuova edificazione esclusivamente per pertinenze alle attività agricole e per residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda stessa;
- sopraelevazioni di edifici esistenti nel rispetto dei parametri urbanisti vigenti;
- opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, subordinatamente a quanto indicato nell'art. 31 della L.R. n.56 del 5 dicembre 1977 e s.m. e all'articolo 38 delle N.d.A. del P.A.I.,
- opere di demolizione e reinterri che non siano funzionale ad una successiva attività costruttiva

In conformità a quanto indicato nell'art. 9, delle N.d.A. del P.A.I, si riporta di seguito il testo degli interventi ammessi così come indicato ai commi n. 2 e 3, dello stesso articolo.

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.”

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purchè consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.”

Prescrizioni

- gli interventi di nuova edificazione (esclusivamente per gli edifici rurali) e/o ampliamento e/o sopraelevazione dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa relazione geologica;
- l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che comportano la presenza continuativa di persone dovrà essere realizzata in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota compatibile con la piena di riferimento;
- le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena.
- gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento;
- vietata la realizzazione di piani seminterrati ed interrati;
- redazione preventiva di una accurata regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi, ecc.) secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'amministrazione comunale, che possono comportare anche la partecipazione di più soggetti privati;
- realizzazione di apposite canalette superficiali;
- è fatto divieto l'assegnazione di destinazioni d'uso diverse da quelle di cantina alle porzioni di edifici, oggetto di ristrutturazione, poste al di sotto del piano di campagna;

- non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale;
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.

In tale classe sono inoltre comprese aree perimetrare come esondabili (EeA) e fasce di territorio in corrispondenza dei dissesti lineari derivanti da processi lungo la rete idrografica (EeL e EbL) ed inseriti in corrispondenza di alcuni rii. In quest'ultimo caso si rammenta che l'ampiezza di tali fasce non è graficamente individuata nella Carta di Sintesi ma è da intendersi comunque pari rispettivamente a 15 m (EeL) e a 10 m (EbL), a partire dal ciglio di sponda.

Si tratta di aree inidonee alla realizzazione di nuovi insediamenti.

Per gli eventuali edifici isolati presenti nella seguente classe, in assenza di opere di riassetto geologico, sono ammessi gli interventi edilizi in conformità all'art. 9, comma n. 5 e n. 6 delle N.d.A. del P.A.I. validi rispettivamente per le aree in dissesto classificate come Ee e Eb.

Testo Art.9 comma 5. N.d.A. PAI

"Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Ee sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di

inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.”

Testo Art.9 comma 6. N.d.A. PAI

Nelle aree Eb oltre agli interventi di cui al precedente comma 5 sono consentiti:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di Bacino, anche sulla base di quanto previsto dall'art. 19 bis.

È inoltre ammesso l'adeguamento igienico-funzionale, per il rispetto della legislazione in vigore, senza aumento di superficie o volume.

Prescrizioni

- gli interventi ammessi dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa relazione geologica.;
- è vietata la realizzazione di piani seminterrati e interrati;
- le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena, pertanto dovranno essere di tipo discontinuo. L'eventuale zoccolatura di supporto dovrà essere provvista di idonei scoli per l'acqua;
- è fatto divieto di assegnare destinazioni d'uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edifici poste al di sotto del piano di campagna;
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;

- l'installazione di impianti tecnologici dovrà essere prevista ad una quota compatibile con la piena di riferimento o comunque in locali in cui sia assicurata la protezione degli impianti da pericoli di esondazioni;
- all'interno dei settori perimetrati in dissesto (EeA) e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua con dissesti lineari (EeL, EbL), le quote esistenti dovranno essere mantenute; non saranno quindi ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di verifica di compatibilità idraulica (Allegato 1 alla Direttiva Infrastrutture P.A.I.) che escluda interferenze con i settori limitrofi.

CLASSE III B

Aree edificate nelle quali si rendono necessari in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio esistente.

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto citati e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente, in assenza di tali interventi è consentito effettuare evitando comunque l'incremento del carico antropico le seguenti trasformazioni:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) adeguamento igienico funzionale degli edifici.

La fattibilità degli interventi indicati ai punti c) – d) – e) dovrà essere verificata da una specifica relazione geologica e geotecnica da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'opera.

La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la minimizzazione della pericolosità (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. In entrambi i casi, completate le opere e fatte salve procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente alla Amministrazione Comunale formalizzare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate, a mezzo di adeguato atto amministrativo.

Il progetto dovrà essere accompagnato da uno studio geologico e geomorfologico esteso ad un intorno significativo della area in esame e coadiuvato, se necessario da una serie di indagini di dettaglio che valutino accuratamente il grado di rischio.

Le scelte progettuali inerenti le strutture delle opere, le tipologie di fondazione adottate e gli interventi di sistemazione idrogeologica del terreno, i tagli di versante ed i riporti, dovranno essere compatibili con i risultati dell'indagine geologico-geotecnica in conformità a quanto disposto dal D.M. 11/03/88 e Circ. LL.PP. n. 30483 del 24.09.89 e, sulla base delle risultanze di tali elaborati, dovrà essere redatto il progetto delle opere.

A seguito della realizzazione delle opere di riassetto saranno consentite nuove edificazioni.

Prescrizioni

- gli interventi ammessi dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa relazione geologica.;
- è vietata la realizzazione di piani seminterrati e interrati;
- è fatto divieto di assegnare destinazioni d'uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edifici poste al di sotto del piano di campagna.

SPONDE ED ATTRAVERSAMENTI DEI CORSI D'ACQUA

- La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non e' ammessa in nessun caso.
- Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo a rive piene misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.
- Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua (includere le zone di testata) tramite riporti vari.
- Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.
- Per le nuove opere di attraversamento sui corsi d'acqua è fatto obbligo l'esecuzione di idonee verifiche idrauliche a norma della Direttiva n°4 allegata al P.A.I.;

FASCE E ZONE DI RISPETTO

- I corsi d'acqua di proprietà pubblica, a qualsiasi titolo, dovranno avere una fascia di rispetto di 10 metri (a partire dalla sponda), ai sensi dei disposti del testo unico di Polizia Idraulica n.523/1904 nella quale dovranno essere osservati i divieti dell'art.96 dello stesso Regio Decreto.

- per i tratti dei corsi d'acqua contrassegnati da dissesto lineare di tipo EeL e EbL si stabilisce una fascia di rispetto inedificabile rispettivamente di 15 e 10 metri a partire dalla sponda (in esse valgono le norme relative alla classe III A1) ad esclusione dei tratti intubati dove valgono le norme relative alla classe IIIB.

- per i corsi d'acqua privati, i canali consortili, e tutti i corsi d'acqua artificiali si stabilisce

una fascia di rispetto inedificabile di 5 metri a partire dalle sponde:

- per i corsi d'acqua arginati è prevista una fascia di rispetto di metri 25 a partire dal piede esterno dell'argine maestro, ai sensi dell'art.29 della L.R. 56/77;

- per i corsi d'acqua non arginati è prevista una fascia di rispetto di metri 100 a partire dal limite del demanio, ai sensi dell'art.29 della L.R. 56/77;

- per i corsi d'acqua è prevista una fascia di rispetto di m150 a partire dal limite del demanio, ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 42/2004 art.142 comma lett. c;

- per i cimiteri è prevista una fascia di rispetto di 150 metri ai sensi dell'art.27 della L.R. 56/77;

- per i depuratori è prevista una fascia di rispetto di m 100;

- per i pozzi dell'acquedotto comunale e le relative fasce di rispetto si rimanda a quanto indicato all'art.21 del Dlgs 152/99 e s.m.. ove sono riportate le norme che regolano le attività all'interno delle fasce suddette.

Art 23. Prescrizioni operative per gli interventi in zona sismica.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni sismiche (D.M. Infrastrutture 14.01.2008 e s.m.i.). Dal momento che il Comune di Bosco Marengo risulta classificato nell'Allegato A – Classificazione sismica dei Comuni italiani – dell'Ordinanza 3274/2003, in ZONA 3, dovranno essere rispettati i disposti di cui al punto 5) della Circolare del P.G.R. n. 1/DOP del 27 aprile 2004 (pubbl. sul BUR n. 17 del 29 aprile 2004).

Il medesimo punto 5 della succitata Circolare del P.G.R. n. 1/DOP del 2004 stabilisce altresì che l'obbligo della progettazione antisismica riguarda gli interventi di nuova edificazione di edifici individuati all'interno dell'allegato B della D.G.R. n. 64 – 11402 del 23 dicembre 2003 (la quale elenca negli allegati A, B e C tre categorie di opere ed edifici strategici) nonché degli edifici di competenza statale.

Dovranno, inoltre, essere rispettate le prescrizioni della D.G.R. n. 11-13058 del 19/10/2010 “Approvazione delle procedure di controllo e gestione delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico attuative della nuova classificazione sismica del territorio piemontese”.