

**REGIONE PIEMONTE
COMUNE DI
MAGLIANO ALFIERI**

P.R.G.C.

**PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**

**VARIANTE STRUTTURALE N.1
EX ART.17 COMMA 4 L.R.56/77**

**PROGETTO
DEFINITIVO**

**OGGETTO: NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**

DATA MAGGIO 2020

IL SINDACO

**IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO**

IL PROGETTISTA

 **studio
gilardi**
-alba
Via Accademia 7
tel. 0173-441400

Le norme di attuazione vigenti sono state integralmente riconfermate, le modifiche apportate sono state visualizzate nel modo seguente:

- **stralcio di norme vigenti: testo precedente cancellato con linea continua (es. ~~xxx~~)**
- **modifiche ex-novo: scrittura in grassetto corsivo (es. **xxx**)**
- **modifiche introdotte con le Varianti ex art. 17: scrittura in corsivo (es. xxx)**
- **modifiche introdotte con il progetto preliminare: scrittura in corsivo rosso (es. **xxx**)**
- **modifiche introdotte con il progetto definitivo: scrittura in corsivo blu (es. **xxx**)**

INDICE

CAPO 1°- GENERALITA'

- 1.1. Applicazione del Piano Regolatore Generale Comunale
- 1.2. Validità e durata del P.R.G.C.
- 1.3. Documenti costituenti il progetto di P.R.G.C.

CAPO 2°- ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

- 2.0. Prescrizioni geologico-tecniche
- 2.1. Modalità di attuazione del P.R.G.C.
- 2.2. Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.C.
- 2.3. ~~Intervento edilizio diretto~~ **Attività edilizia libera**
- 2.4. Opere soggette alla denuncia di inizio attività **od a segnalazione certificata di inizio attività**
- 2.5. ~~Concessioni ed autorizzazioni~~ **Interventi subordinati a permesso di costruire**
- 2.6. ~~Condizioni per il rilascio di concessioni~~
- 2.7 **6.** Abitabilità ed usabilità delle costruzioni
- 2.8 **7.** Parametri urbanistici ed edilizi
- 2.9.1. ~~Superficie territoriale (St=mq.)~~
- 2.9.2. ~~Superficie fondiaria (Sf=mq.)~~
- 2.9.3. ~~Indice di fabbricabilità territoriale (It=mc./mq.)~~
- 2.9.4. ~~Indice di fabbricabilità fondiario (If=mc./mq.)~~
- 2.9.5. ~~Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (Sp=mq.)~~
- 2.9.6. ~~Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (Ss=mq.)~~
- 2.9.7. ~~Superficie destinata ad opere di urbanizzazione indotta (Si=mq.)~~
- 2.9.8. ~~Superficie utile (Su=mq.)~~
- 2.9.9. ~~Superficie coperta (Sc=mq.)~~
- 2.9.10. ~~Rapporto di copertura (Q=mq/mq)~~
- 2.9.11. ~~Volume (V=mc.)~~
- 2.9.12. ~~Altezza massima (H=ml.)~~
- 2.9.13. ~~Distacchi dai confini~~
- 2.8. Impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati**
- 2.9 – Prescrizioni per l'approvvigionamento idrico**
- 2.10 – Prescrizioni idrogeologiche – idrauliche**
- 2.11 – Prescrizioni per lo scarico dei reflui**

CAPO 3°- FASCE E DISTANZE DI RISPETTO DA STRADE

- 3.1. Fasce e distanze di rispetto da strade
- 3.2. Viabilità
- 3.3. Fascia di rispetto cimiteriale
- 3.4. Distanza di rispetto da fiumi, torrenti, laghi e canali
- 3.5. Zone a vincolo idrogeologico e zone boscate
- 3.6. Fascia di rispetto metanodotto
- 3.7. Fascia di rispetto degli elettrodotti
- 3.8. Disposizioni per installazione di impianti per tele-radio comunicazioni **ed elettrodotti**
- 3.9. Crinale collinare**

CAPO 4°- AREE A STANDARDS URBANISTICI

- 4.1. Aree per l'istruzione destinate ad asili nido, scuole materne, elementari, media dell'obbligo ed Aree destinate ad attrezzature di interesse comune
- 4.2. Aree a parco pubblico per il gioco, per lo sport, per il verde

- 4.3. Area a parcheggio
- 4.4. Aree per impianti di urbanizzazione indotta
- 4.5. Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi
- 4.6. Aree per impianti tecnologici
- 4.7. Aree per attrezzature e strutture per anziani, socio assistenziali e di interesse generale private o pubbliche (ASS1- ASS3)

4.8. Aree per compensazione ecologica

CAPO 5°- AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
NUCLEO STORICO - CENTRO ABITATO

- 5.1. Aree a destinazione residenziale (Nucleo Storico - Centro Abitato)
- 5.2. Operatività entro il Nucleo Storico
- 5.3. Caratteristiche edificatorie
- 5.4. Norme per gli insediamenti nelle aree residenziali AR01 / AR35
- 5.5. Norme particolari per le aree residenziali AR01 / AR35
- 5.6. Caratteristiche architettoniche
- ~~5.7. Area di tutela per futuro ampliamento del Centro Abitato~~

5.7 Aree a verde privato

CAPO 6°- AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI - CD

- 6.1. Generalità
- 6.2. Caratteristiche architettoniche
- 6.3. Aree produttive speciali – PS**
- ~~6.4. Area di tutela per futuro ampliamento di aree CD~~

CAPO 7°- AREE AGRICOLE

- 7.1. Generalità
- 7.2. Area agricola protetta**
- 7.3. Area Boscata**

CAPO 8°- NUCLEI FRAZIONALI RURALI

- 8.1. Generalità

~~CAPO 9°- AREE PER ATTREZZATURE TURISTICO RICETTIVE~~

CAPO 9°- ATTIVITA' ESTRATTIVE

CAPO 10° - NORME FINALI E TRANSITORIE

- ~~10.1. Norme transitorie~~
- ~~10.2. Requisiti di abitabilità~~
- ~~10.3. Deroghe~~
- ~~10.4. Domanda di concessione~~ **Permesso di Costruire**

**CAPO 11° - DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ
COMMERCIALI AL DETTAGLIO**

- 11.1 Oggetto, finalità e obiettivi**
- 11.2 Destinazioni d'uso**
- 11.3 Fabbisogno di parcheggi a standard relativi ad insediamenti commerciali e altre attività presenti nell'area**

- 11.4** *Regolamentazione delle aree di sosta*
- 11.5** *Verifiche di impatto ambientale e sulla viabilità*
- 11.6** *Salvaguardia dei beni culturali ed ambientali*
- 11.7** *Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruire*
- 11.8** *Riconoscimento delle localizzazioni commerciali*
- 11.9** *Disposizioni finali*

CAPO 1° GENERALITA'

1.1.- Applicazione del Piano Regolatore Generale Comunale

Ai sensi della Legge 17/08/1942 n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni, ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni i Comuni sono tenuti a dotarsi di P.R.G.C. al fine di disciplinare urbanisticamente tutto il territorio Comunale.

Tutte le opere esistenti che siano in contrasto con le norme del presente P.R.G.C. potranno subire modificazioni solo per adeguarvisi.

1.2.- Validità e durata del P.R.G.C.

La validità temporale del P.R.G.C. è quella fissata dalle leggi urbanistiche statali e regionali.

1.3.- Documenti costituenti il progetto di P.R.G.C.

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

- Relazione illustrativa
- Elaborati di ricerca
 - tav. A) uso del suolo scala 1:5000
 - tav. B) servizi acquedotto scala 1:2000
 - tav. C) servizi fognatura scala 1:2000
 - tav. D) servizi metano scala 1:2000
 - tav. E) stato di conservazione dei fabbricati scala 1:1000
 - tav. F) destinazione fabbricati-piano terreno scala 1:2000
 - tav. G) destinazione fabbricati-piani superiori scala 1:2000
- Progetto preliminare - Osservazioni
- Tavole di Piano:
 - Tav. 1) Inquadramento territoriale in scala 1:25000 esteso al territorio Comunale e alla fascia marginale dei Comuni contermini
 - Tav. 2) Progetto di Piano in scala 1:5000
 - Tav. 3) Progetto di Piano in scala 1:2000
 - Tav. 4) Progetto di Piano in scala 1:2000
 - Tav. 5) Progetto di Piano Centro Storico in scala 1:1000
- Norme di Attuazione
- **Piano di monitoraggio**
- Relazione geologico-tecnica generale suddivisa in:
 - . parte I^a Relazione geologico tecnica generale allegati:
 - Tav. 1 Carta geolitologica
 - Tav. 2 Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore
 - Tav. 3 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica
 - . parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica.

CAPO 2° ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

2.0.- Prescrizioni geologico-tecniche

~~Il territorio Comunale di Magliano Alfieri risulta classificato in accordo alla zonizzazione proposta dalla Circolare P.G.C. n. 7/LAP-1996. Si richiamano le prescrizioni contenute nella Relazione Geologico Tecnica, sia della Parte I Generale che della Parte II sulle singole aree.~~

~~Le classi di edificabilità sono:~~

~~-Classe I:~~

~~"Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi, sia pubblici che privati, sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988".~~

~~Pertanto, quale norma generale per tutti gli interventi edificatori ricadenti nella presente classe, il Progettista dovrà ottemperare a quanto previsto dal D.M. 11.03.1988.~~

~~-Classe II:~~

~~"Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme d'attuazione ispirate al D.M. 11.03.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante".~~

~~Trattasi di terreni edificabili solo a seguito di rigorosi accertamenti geognostici, con verifiche locali di profondità, giacitura e stato di conservazione del substrato roccioso, con prescrizione delle eventuali opere di sistemazione idrogeologica e di contenimento ed individuazione delle più opportune tipologie di fondazione.~~

~~Nelle aree urbane ed extraurbane individuate dal P.R.G.C. in Classe II, sia di collina che di pianura, sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe.~~

~~Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con l'eventuale potenziale situazione di rischio, con indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una Relazione geologico-technica, comprendente l'analisi geomorfologica dell'intorno significativo, nonché geotecnica dei litotipi costituenti il versante o la base di fondazione dell'opera. La Relazione geologico-technica dovrà fare esplicito riferimento al D.M. 11.03.1988.~~

~~Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.~~

~~Saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità, giacitura e stato di conservazione del substrato di fondazione. Ogni nuova opera d'arte impegnativa (es. P.E.C., edifici pubblici, ecc...) dovrà essere preceduta da adeguate ed approfondite verifiche ed analisi.~~

~~Relativamente alle aree di nuova trasformazione urbanistica previste nel progetto di P.R.G.C. si fa richiamo, per quanto riguarda le prescrizioni geologico-techniche, alle singole schede contenute nella Relazione geologico-technica; anche l'utilizzazione delle eventuali aree per servizi pubblici ricadenti nelle zone di Classe III e la realizzazione in sito di eventuali aree o strutture è da intendersi in ogni caso subordinata alle necessarie verifiche e limitata a quanto compatibile con la situazione di rischio rilevata.~~

- ~~• Planimetria di dettaglio dell'area d'intervento estesa ad un intorno significativo, in scala adeguata a curve di livello.~~

- ~~Inquadramento geologico e geomorfologico, attraverso elaborati cartografici e descrittivi.~~
- ~~Indagini geotecniche che consentono di definire, attraverso la determinazione delle caratteristiche meccaniche dei terreni, la scelta di adeguate tipologie di fondazione.~~
- ~~Tali indagini devono essere articolate come segue:
-raccolta dei dati esistenti, precisazioni della fonte di provenienza, cartografia con l'ubicazione dei punti d'indagine;
-piano delle indagini che giustifichi le scelte delle metodologie e della distribuzione dei punti d'indagine e attraverso il quale vengono motivamente individuate le indagini da svolgere; devono pertanto essere effettuate le indagini sufficienti a descrivere le caratteristiche meccaniche del volume di terreno interessato direttamente e indirettamente dalle opere in progetto;
-elaborati originali relativi a prove in sito e in laboratorio, descrizione dei metodi d'indagine;
-relazione illustrativa e conclusioni.~~
- ~~Per interventi su pendio, valutazioni e verifiche di stabilità, secondo quanto previsto dal D.M. 11.03.1988.~~
- ~~Progetto di massima di eventuali interventi di bonifica, di sistemazione, di consolidamento, ecc..~~
- ~~Per quanto riguarda gli interventi ricadenti lungo i corsi d'acqua, dovranno essere considerate le caratteristiche idrologiche e idrauliche dell'asta fluviale o torrentizia; le strutture dovranno essere progettate tenendo conto della pendenza evolutiva del corso d'acqua. Le nuove opere di attraversamento stradale devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di Bacino del Fiume Po (deliberazione del Comitato Istituzionale n. 9 del 10.05.95: P.S. 45, Norme di Attuazione – 7.9.2.4. "Norme per gli attraversamento interferenti con la rete idrografica").~~
- ~~Per interventi ricadenti in pianura dovrà sempre essere verificata la soggiacenza della falda idrica rispetto ai piani di fondazione.~~
- ~~Gli elaborati e le indagini dovranno essere firmati, ciascuno per le proprie competenze, da esperti in materia geologica, geotecnica e geotecnico-strutturale (interazione struttura-terreno).~~

~~-Classe III-A~~

~~"Porzioni del territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici e idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili, aree alluvionabili di acque di esondazione ad elevata energia)".~~

~~In tali aree sono ammesse le pratiche agricole, le sistemazioni superficiali finalizzate alla rinaturalizzazione e alla costituzione e fruizione di parchi naturalistici, gli interventi di ripristino e di formazione di opere di difesa idraulica, di consolidamento dei versanti e di sistemazione ambientale.~~

~~Sui fabbricati eventualmente esistenti in tali aree si ritengono ammissibili, i seguenti interventi:~~

- ~~manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativi;~~
- ~~realizzazione di eventuali ampliamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti;~~
- ~~adeguamenti igienico-funzionali come, per esempio, la realizzazione di una nuova camera, il recupero di modesti locali, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc...; escludendo invece la realizzazione di nuove unità abitative.~~

In tutti questi casi le ristrutturazioni e gli ampliamenti rurali/civili, nonché le nuove edificazioni a carattere esclusivamente agricolo/rurale, sono condizionate all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica, comprensivi di indagini geologiche, geotecniche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE-1989 e dal D.M. 11.03.88, mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prevedere e prescrivere gli accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

Per quanto riguarda i contenuti della Relazione geologico-tecnica valgono, in generale, le indicazioni formulate per la Classe II ed elencate nel precedente paragrafo.

-Classe III-B

"Porzioni del territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre, in ogni caso, interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico o privato a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico".

Si sottolinea che la Classe III-B si identifica in quanto edificata ed i necessari interventi di riassetto e difesa del patrimonio esistente non possono essere risolti, come per la Classe II, attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante, ma devono essere affrontati mediante interventi di riassetto territoriale pubblico o privato.

Si precisa, inoltre, che la realizzazione di piani di riassetto non può consentire la declassazione da Classe III-B a Classe II delle aree interessate, in quanto tali riassetti necessiteranno, nel tempo, di interventi di controllo e manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere stesse.

Entro questa classe sono sempre ammessi:

- gli interventi di ripristino, di formazione di opere di difesa idraulica, di consolidamento dei versanti, delle opere e manufatti e di sistemazione ambientale.

Sui fabbricati si ritengono ammissibili i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- realizzazione di eventuali ampliamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltrechè gli adeguamenti igienico-funzionali, come, per esempio, la realizzazione di una nuova camera, il recupero di modesti locali, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc..., escludendo invece la realizzazione di nuove unità abitative;
- cambi di destinazione d'uso che comportino modesti interventi e non implicino un aumento del grado di rischio.

In tutti questi casi le ristrutturazioni, gli ampliamenti rurali/civili e di cambi di destinazione, sono condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica, comprensivi di indagini geologiche, geotecniche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE-1989 e dal D.M. 11.03.88, mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e dei fattori di pericolosità.

Per quanto riguarda i contenuti della Relazione geologico-tecnica valgono, in generale, le indicazioni formulate per la Classe II.

-Classe III-C

"Porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla Legge n. 445/08".

Si precisa, inoltre, che eventuali edifici non più esistenti, ma tuttora individuati nelle planimetrie catastali, ricadenti in aree di Classe III-A, non potranno essere ricostruiti.

Con successiva Variante al P.R.G.C. gli elaborati (Tavole e Norme di Attuazione) saranno adeguati ai contenuti del vigente P.S.F.F. e della successiva Variante P.S.F.F. allorquando approvata.

In attesa di ciò dovranno essere rispettate le Norme del vigente P.S.F.F. e la salvaguardia del Progetto di Variante P.S.F.F. in corso di approvazione.

Nelle aree urbane ed extraurbane individuate in Classe II sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistinguono questa classe.

Tutti gli interventi di nuova edificazione ricadenti nella Classe II dovranno essere congruenti con l'eventuale potenziale situazione di rischio, con indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una Relazione geologico-tecnica, comprendente l'analisi geomorfologica dell'intorno significativo, nonché geotecnica dei litotipi costituenti il versante o la base di fondazione dell'opera. La Relazione geologico-tecnica dovrà fare esplicito riferimento al D.M. 11.03.1988 ed al D.M. 14.01.08. Il rispetto del D.M. 11.03.88 e del D.M. 14.01.08 dovrà comunque essere garantito in tutti gli altri tipi d'intervento: manutenzione straordinaria, ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, mutamento di destinazione d'uso, ecc...

Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Pertanto si dovranno prevedere ed evitare situazioni che pregiudichino la fruibilità dei terreni adiacenti per motivi vari, tra cui sbancamenti eccessivi o non risarciti al piede, riporti di terreno non stabilizzato sui versanti, sbarramenti e ritombamenti di compluvi, immissione di acque concentrate su versanti, assenza o carenza di rete di drenaggio superficiale, opere e difese spondali che tendono ad orientare la corrente su proprietà confinanti o indirizzino l'eventuale esondazione sui terreni degli opposti frontisti, ecc...

Nell'ambito delle Classi II saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità, giacitura e stato di conservazione del substrato di fondazione. Ogni nuova opera d'arte impegnativa (es. P.E.C., edifici pubblici, ecc...) dovrà essere preceduta da adeguate ed approfondite verifiche ed analisi.

Per le nuove costruzioni ricadenti nel settore di pianura in Classe II ogni nuova edificazione è soggetta alle prescrizioni geologico tecniche riportate nelle specifiche schede di area o comparto, in particolare per quanto riguarda la sopraelevazione dei piani terra degli edifici rispetto al circostante p.c. o viabilità e la possibilità o meno di realizzare vani interrati o seminterrati.

Nelle aree individuate in Classe III indifferenziata gli interventi edilizi ammessi, riferiti all'esistente, sono i seguenti: manutenzione dell'esistente, restauro, ristrutturazione, cambi di destinazione d'uso, adeguamenti igienico-funzionali che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti quali la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc....

Nelle aree individuate in Classe III indifferenziata gli interventi edilizi ammessi, riferiti alle attività agricole presenti sui versanti, sono i seguenti: possibilità di realizzare nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente.

Prescrizioni per gli interventi in Classe III indifferenziata: Le ristrutturazioni, gli ampliamenti ed i cambi di destinazione d'uso saranno condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere, se ritenuto necessario, gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Nuovi edifici per attività agricole e residenze rurali dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE-1989 e dal D.M. 11.03.88 e dal D.M. 14.01.08.

Nelle aree individuate in Classe III-B₄ gli interventi edilizi ammessi, riferiti all'esistente, sono normati dall'art. 9 del PAI, punto 5 (aree Ee di Borgo Aie) e risultano i seguenti: manutenzione dell'esistente, restauro e risanamento conservativo, inclusi gli adeguamenti igienico funzionali.

Nelle aree individuate in Classe III-A₁ gli interventi edilizi ammessi, riferiti all'esistente, sono i seguenti:

- **Per le aree individuate nella Tav. 1 come aree in frana attiva (Fa) o frana quiescente (Fq) o coinvolgibili da dissesti torrentizi con pericolosità molto elevata (Ee) non sono ammessi interventi di nuova edificazione. Gli interventi ammessi sono normati dall'art. 9 delle Norme PAI, punti 2 (aree Fa), punti 3 (aree Fq), punto 5 (aree Ee).**
- **Per le aree esterne alle aree perimetrate Fa, Fq e Ee non sono ammessi interventi di nuova edificazione, sia civile che rurale. Sull'esistente sono ammessi gli interventi che non aumentino il carico antropico e urbanistico: manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed eventuali ampliamenti per adeguamento igienico-funzionale. Questi interventi debbono sempre essere preceduti da indagini puntuali che ne attestino la compatibilità con le condizioni del dissesto.**

Nelle aree individuate nelle classi III sono sempre ammesse le pratiche agricole, le sistemazioni superficiali finalizzate alla rinaturalizzazione e alla costituzione e fruizione di parchi naturalistici, gli interventi di ripristino e di formazione di opere di difesa idraulica, di consolidamento dei versanti e di sistemazione ambientale.

Piccole costruzioni di tipo agricolo (c.d. ciabot), finalizzate all'esclusiva conduzione di appezzamenti di terreno da parte dei conduttori agricoli su terreni in attualità di coltivazione, aventi superficie coperta non superiore ad un massimo di metri quadrati 30 e comportanti un volume di scavo inferiore a 50 metri cubi, possono essere realizzate nelle aree di Classe III indifferenziata e III-

A₁, per queste ultime escluse le aree Fa. Tali costruzioni dovranno risultare impostate su di un unico piano terra e realizzate senza comportare eccessivi scavi o riporti di terreno. Una perizia geologico-tecnica, a seguito di verifiche locali, ne dovrà attestare la compatibilità con le eventuali condizioni di dissesto idrogeologico del versante.

La Relazione geologico-tecnica deve essere redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione di Geologo, a norma della Legge n.112/1963 e Legge n.616/1996 e deve analizzare ed illustrare quanto segue:

- ***Planimetria di dettaglio dell'area d'intervento estesa ad un intorno significativo, in scala adeguata e curve di livello.***
- ***Inquadramento geologico e geomorfologico, attraverso elaborati cartografici e descrittivi.***
- ***Indagini geognostiche che consentano di definire, attraverso la determinazione delle caratteristiche meccaniche dei terreni, la scelta di adeguate tipologie di fondazione. Devono pertanto essere effettuate le indagini sufficienti a descrivere le caratteristiche del volume di terreno interessato direttamente e indirettamente dalle opere in progetto.***
- ***Elaborati originali relativi a prove in sito e in laboratorio, descrizione dei metodi d'indagine.***
- ***Relazione illustrativa e conclusioni.***
- ***Per interventi su pendio, valutazioni e verifiche di stabilità, secondo quanto previsto dal D.M. 11.03.1988 e dal D.M. 14.01.08.***

Per interventi ricadenti in zone pianeggianti di fondovalle dovrà sempre essere verificata la soggiacenza della falda idrica rispetto ai piani di fondazione ed il grado d'addensamento intergranulare dei terreni di fondazione al fine di una corretta valutazione delle più opportune tipologie di fondazione.

Le scelte progettuali dovranno essere sempre motivate e correlate da adeguate indagini puntuali sui terreni, così come previsto dalla normativa di legge e di tutela ambientale, qui di seguito brevemente menzionata.

D.M. 11.03.1988: “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione” e relativa Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 18.05.1990, n.11/PRE, esplicativa sugli adempimenti in ordine all'applicazione del D.M. suddetto.

D.M. 14/01/2008: “Approvazione nuove norme tecniche per le costruzioni”.

L.R. n.45 del 9.08.1989: “Nuove Norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici. Abrogazione L.R. 12.08.1981, n.27”.

Legge 8.08.1985 n.431 (Legge Galasso).

Risultano, inoltre, assoggettate a tutela ambientale tutte le aree boscate presenti nel territorio comunale (per la definizione di bosco confr. art. 1, L.R. 45/89).

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico per tutti gli interventi edilizi, di trasformazione fondiaria o di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione mediante lavori di scasso profondo, di riprofilatura dei versanti ed esecuzione di trincee drenanti, si dovranno rispettare e richiedere le autorizzazioni previste dall'art. 2 "Categorie di opere e deleghe" della LR. n.45/89.

Per i progetti riguardanti piani edilizi (es. P.E.C.), ricadenti nella Categoria 1a dell'art. 2 della L.R. 45/89 - funzioni autorizzative di competenza regionale - si rammenta che i competenti organi provinciali hanno funzione autorizzativa sia per le opere di urbanizzazione che per i singoli progetti esecutivi.

Nei progetti riferiti alle opere d'urbanizzazione dovranno essere indicati gli interventi rivolti al miglioramento idrogeologico dell'area, eventualmente prescritti nelle Schede riportate nella Relazione Geologico Tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica.

La ricerca e l'uso delle acque sotterranee, sia a scopi potabili che industriali o irrigui, è soggetta ai disposti della Legge Regionale n.22 del 30.04.1996: "Ricerca, uso e tutela delle acque sotterranee". Si rammenta che la suddetta legge ha abrogato le leggi regionali n.4/1994 e n.82/1995. L'Amministrazione Provinciale, Servizi Tecnici - Sezione Idraulica, ha redatto e riassunto in un apposito elaborato le procedure e la documentazione necessaria ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione alla ricerca e sfruttamento, nonché, per gli usi potabili, all'individuazione delle aree di tutela assoluta e di rispetto ai sensi dell'art. 8, comma 3 della L.R. n.22 del 30.04.96.

I corsi d'acqua a sedime demaniale o dichiarati acque pubbliche (vedi art. 20) ai sensi del R.D. n.523/1904 sono sottoposti ad una fascia di tutela assoluta di metri 4,0 ed una fascia d'inedificabilità di metri 10,0 misurate dal limite del demanio o loro sponde incise.

I rii minori o fossi del territorio collinare, si applica una fascia di rispetto inedificabile di metri 10,00 dall'asse del fosso. Per le principali linee di drenaggio delle acque superficiali, talora prive d'incisione ben definita, si applica una fascia di rispetto inedificabile di metri 5,0 dall'asse della linea di drenaggio.

Per quanto riguarda gli interventi ricadenti lungo i corsi d'acqua dovranno essere considerate le caratteristiche idrologiche e idrauliche dell'asta fluviale o torrentizia. Le strutture dovranno essere progettate tenendo conto della tendenza evolutiva del corso d'acqua. In nessun caso deve essere permessa l'occlusione, anche parziale, dei corsi d'acqua tramite discariche o riporti vari. Analogamente è fatto divieto di realizzare riporti, ritombamenti e rilevati strutturali, non finalizzati alla pubblica utilità, in corrispondenza delle zone di testata dei compluvi e dei bacini idrografici.

La copertura dei corsi d'acqua principali e del reticolo idrografico minore mediante tubi o scatolari chiusi non è ammessa, salvo che per la formazione di accessi carrai, nel qual caso dovrà essere prodotta verifica della sezione di deflusso e relativi franchi di sicurezza.

Le opere d'attraversamento stradale sui corsi d'acqua dovranno essere realizzate possibilmente mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica della portata di massima piena. Dovranno quindi essere evitate le tipiche tipologie costruttive costituite da un manufatto tubolare (o d'altra sezione) metallico o cementizio di varia sezione inglobato in un rilevato in terra con o senza parti in cemento armato (Fig. 1). La realizzazione del ponte a tutta sezione si rende necessaria al fine di tenere in debita considerazione le portate liquido-solide conseguenti all'apporto solido dei materiali franati dalle sponde e prelevati dall'alveo, che contribuiscono in maniera determinante al raggiungimento di elevati livelli di piena.

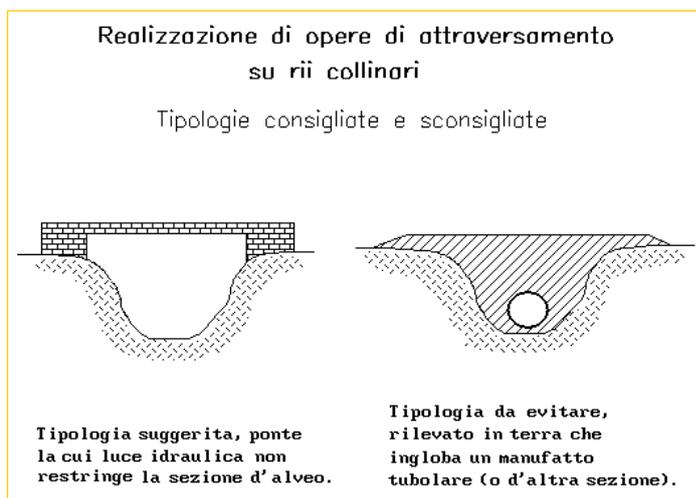


Fig. 1

Per le edificazioni su terreni in pendenza non è ammesso lo scavo o riporto di terra che comporti la costruzione di muri od opere di contenimento d'altezza superiore a metri 3.0.

I muri di contenimento che s'innalzano a ridosso delle nuove costruzioni non possono distare dalle stesse meno di metri 3.0.

Gli interventi di scavo sui versanti dovranno prevedere adeguate opere di risarcimento al piede, di stabilizzazione del fronte di scavo e del suo ciglio, nonché fornire adeguate garanzie per la stabilità dei terreni e manufatti sovrastanti. A tale proposito, per gli interventi più significativi, si dovranno produrre le verifiche di stabilità del versante previste dal D.M. 11.03.1988 e dal D.M. 14.01.08.

2.1.- Modalità di attuazione del P.R.G.C.

Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti od ammessi dal P.R.G.C. nonché dalle loro destinazioni d'uso, sono subordinati al rilascio di ~~concessione ed autorizzazione~~ Comunale **permesso di costruire**, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme di Attuazione.

Ai sensi della Legge 28/01/1977 n° 10, della Legge 05/12/1977 n°56, della Legge 20/05/1980 n° 50, l'attuazione del Piano Regolatore Generale avviene sulla base delle seguenti modalità:

- strumenti urbanistici esecutivi;
- interventi edilizi diretti.

- interventi edilizi diretti convenzionati a sensi art. 49 comma 4 L.R.56/77 e s.m.i..

2.2.- Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.C.

-PIANI PARTICOLAREGGIATI, artt. 38 - 39 - 40 della L.R. 56/77 e succ. modif. e integr. - (P.P.)

-PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE, di cui alla Legge 18/4/1962 n° 167, art. 41 della L.R. 56/77 e succ. modif. ed integr. - (P.E.E.P.)

-PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI, art. 43 della L.R. 56/77 e succ. modif. ed integr. - (P.E.C.)

-PIANI DI RECUPERO del patrimonio edilizio esistente di cui alla Legge 5/8/78 n° 457 ed art. 41 bis L.R. 56/77 e succ. modif. ed integr. - (P.R.).

-PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI OBBLIGATORI, art. 44 della L.R. 56/77 e succ. modif. ed integr. (P.E.C.O.)

-PIANI TECNICI ESECUTIVI di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica, art. 47 della L.R. 56/77 e succ. modif. ed integr. - (P.T.E.)

2.3.- ~~Intervento edilizio diretto~~ **Attività edilizia libera**

Valgono le disposizioni previsti dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. all'Art. 6 – Attività di edilizia libera

~~Si definisce intervento edilizio diretto ogni attività edificatoria sui singoli lotti od immobili subordinato al rilascio della Concessione e/o autorizzazione edilizia secondo i disposti della Legge del 17/8/1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della Legge 28/01/1977 n° 10, della Legge 05/08/1978 n° 457, della Legge 28/02/1985 n° 47, della L.R. n° 56 del 05/12/1977 e successive modifiche ed integrazioni.~~

~~E' da intendersi intervento edilizio diretto la concessione convenzionata prevista al comma 5 dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i..~~

~~**Salve le disposizioni contenute nel .Lgs 22/01/2004 n. 42 e s.m.i. i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:**~~

~~**a) gli interventi di manutenzione ordinaria;**~~

~~**b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti**~~

- ~~che alterino la sagoma dell'edificio;~~
- ~~c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;~~
 - ~~a) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;~~
 - ~~b) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.~~

~~Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:~~

- ~~a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. B) del D.P.R. 380/01, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;~~
- ~~b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;~~
- ~~c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;~~
- ~~d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al D.M.LL.PP. n.1444/68;~~
- ~~e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;~~
- ~~f) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.~~

~~Gli interventi di edilizia libera sono soggetti alla presentazione al Comune della Comunicazione inizio lavori (CIL) o della Comunicazione di inizio attività asseverata (CILA).~~

~~La CIL, ovvero la Comunicazione inizio lavori, è una procedura amministrativa-edilizia che va utilizzata quando si devono realizzare alcuni tipi d'interventi di edilizia libera come quelli di manutenzione ordinaria.~~

~~In particolare bisogna presentare la Comunicazione di inizio attività (Cil) per:~~

- ~~- le opere temporanee (da rimuovere entro 90 giorni);~~
- ~~- le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni;~~
- ~~- l'installazione di pannelli solari;~~
- ~~- realizzazione di elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.~~

~~La CILA, ovvero la Comunicazione di inizio attività asseverata è quel modulo edilizio che serve per la realizzazione d'interventi di manutenzione straordinaria, che non intervengono sulle parti strutturali degli edifici, compresi frazionamenti e accorpamenti di unità immobiliari, senza cambio di destinazione d'uso e volumetria e per tutte le modifiche interne sui fabbricati a esercizio d'impresa. La CILA richiede l'intervento di un tecnico abilitato (iscritto all'ordine degli architetti, degli~~

~~ingegneri o dei geometri). Infatti oltre a consegnare all'ufficio comunale competente il modulo CILA, è necessario allegare un progetto completo con lo stato dei luoghi prima e dopo i lavori e una relazione asseverata dal professionista che attesti la conformità dell'intervento ai requisiti normativi.~~

2.4. - Opere soggette alla denuncia di inizio attività ~~od a segnalazione certificata di inizio attività~~ **a Comunicazione di inizio lavori asseverata**

Valgono le disposizioni previsti dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. all'Art. 6- bis – interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata

~~Gli specifici interventi previsti dalle vigenti leggi se non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati od approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, e ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dalle leggi 01/06/39 n° 1089, 29/06/39 n° 1497, dal decreto legge 27/06/85 n° 312 convertito con modificazioni dalla legge 08/08/85 n° 431 e dalla legge 06/12/91 n°394 sono subordinati alla denuncia di inizio dell'attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della legge 07/08/90 n°241 come modificato dall'art. 2 comma 10 della legge 24/012/93 n°537 e s.m.i..~~

~~Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 2.5 e all'art. 2.3 che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.~~

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

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

~~a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 06/06/2001 n.380 e s.m.i.;~~

~~b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti: qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21-12-2001, n. 443 il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati: in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;~~

~~c)gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.~~

~~Gli interventi di cui al terzo comma sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i..~~

~~La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 e s.m.i.~~

2.5.- ~~Concessioni ed autorizzazioni~~ **Interventi subordinati a permesso di costruire**

Valgono le disposizioni previsti dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. al Capo II – interventi subordinati a permesso di costruire. Gli interventi previsti sono normati nell'Art.13 della L.R.56/77 e s.m.i.

Si richiamano i disposti di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i.:

Art. 48: ~~Disciplina delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, mantenimento degli immobili, modifica delle destinazioni d'uso e utilizzazione delle risorse naturali;~~

Art. 49: ~~Caratteristiche e validità della concessione;~~

Art. 56: ~~Interventi soggetti ad autorizzazione della Legge Regionale n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni che si intendono integralmente riportati.~~

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

a)gli interventi di nuova costruzione;

b)gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

c)gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino **modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, aumento di unità immobiliari, ~~modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici~~, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22/01/2004 n.42 e s.m.i.**

Caratteristiche del permesso di costruire.

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

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

A sensi art. 28 D.C.R. 28/10/99 n° 563 - 13414 e s.m.i. i permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati nel rispetto di quanto è previsto dalla Legge Regionale n° 56/77 e s.m.i. seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.

I permessi di costruire relativi alle grandi strutture di vendita devono essere rilasciati entro 90 giorni dalla pubblicazione sul B.U.R. della determinazione assunta dalla

conferenza di servizi, che abbia espresso parere favorevole sulla domanda di autorizzazione commerciale in conformità alla decisione di rilascio dell'autorizzazione urbanistica regionale prevista dalla L.R. 56/77 e s.m.i. assunta con provvedimento espresso.

Le condizioni per il rilascio del permesso di costruire sono dettate dall'art. 26 della L.R. 56/77 come modificato dalla Legge Regionale sul commercio.

2.6. Condizioni per il rilascio di concessioni

~~Fatto salvo quanto previsto dall'art. 49 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni è fatto obbligo attenersi alla normativa indicata negli elaborati di indagine geologico-tecnica allegati alla presente e che ne fanno parte integrante.~~

2.7.6 **Agibilità** Abitabilità ed usabilità delle costruzioni

~~Si richiamano i disposti dell'art. 57 della L.R. 56/77 e s.m.i.; dell'art. 52 della legge 47/85 e del D.P.R. 425/94.~~

Si richiamano i disposti degli art. 24 e art. 25 del D.P.R. 06/06/2001, n° 380 nonchè le relative modalità e normative di carattere procedimentale e sostanziale.

2.8 7.- Parametri urbanistici ed edilizi

~~I parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio.~~

I parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio; sono normati nel Regolamento Edilizio vigente.

2.9.1. Superficie territoriale ($St=mq.$)

~~La superficie territoriale è la superficie dell'area di intervento al lordo delle aree per infrastrutture e delle aree per spazi pubblici esistenti o previsti dal P.R.G.C. o in sede di Strumento Attuativo.~~

2.9.2. Superficie fondiaria ($Sf=mq.$)

~~La superficie fondiaria, intesa come afferente a un determinato intervento insediativo, è la superficie della porzione di territorio che, ai sensi delle prescrizioni dello strumento urbanistico, è suscettibile di impiego edificatorio da parte dell'operatore avente titolo. In particolare viene definita come area catastale di proprietà al netto delle aree per infrastrutture o a spazi pubblici esistenti o previsti dal P.R.G.C. o in sede di S.A..~~

2.9.3. Indice di fabbricabilità territoriale ($It=mc./mq.$)

~~Si definisce indice di fabbricabilità territoriale il volume massimo, espresso in mc., costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.~~

2.9.4. ~~Indice di fabbricabilità fondiario (If=mc./mq.)~~

~~Si definisce indice di fabbricabilità fondiario il volume massimo espresso in mc., costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.~~

2.9.5. ~~Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (Sp=mq.)~~

~~Si definisce superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria quella comprendente le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria secondo i disposti dell'art. 51 della Legge Regionale 05/12/1977 n° 56:~~

- ~~-aree per il sistema viario pedonale e veicolare,~~
- ~~-aree di sosta e parcheggio a livello di quartiere,~~
- ~~-aree per la sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e per le attrezzature per il traffico,~~
- ~~-aree per le opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica,~~
- ~~-rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi,~~
- ~~-aree per gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica e le canalizzazioni per gas e telefono,~~
- ~~-spazi attrezzati a verde pubblico attrezzato di quartiere,~~
- ~~-aree per reti ed impianti di pubblica illuminazione.~~

2.9.6. ~~Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (Ss=mq.)~~

~~Si definisce superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria quella comprendente aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria secondo i disposti dell'art. 51 della Legge Regionale 5/12/1977 n° 56:~~

- ~~-aree per asili nido e scuole materne,~~
- ~~-aree per scuole dell'obbligo ed attrezzature relative, -aree per scuole secondarie superiori ed attrezzature relative,~~
- ~~-aree per centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie e sportive, religiose,~~
- ~~-aree per parchi pubblici, per il verde, il gioco e lo sport.~~

2.9.7. ~~Superficie destinata ad opere di urbanizzazione indotta (Si=mq.)~~

~~Si definisce superficie destinata ad opere di urbanizzazione indotta quella comprendente le aree per opere non strettamente al servizio di insediamenti residenziali, secondo i disposti dell'art. 51 della legge 05/12/1977 n°56:~~

- ~~-aree per parcheggi in superficie, in soprassuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari,~~
- ~~-aree per impianti di trasporto collettivo,~~
- ~~-aree per mense pluriaziendali, spazi pubblici, attività collettive ecc. a servizio di insediamenti produttivi,~~
- ~~-aree per impianti tecnici di interesse comunale e sovracomunale,~~
- ~~-aree per impianti di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi,~~
- ~~-aree a verde di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e sponde di fiumi e laghi,~~
- ~~-aree per manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.~~

~~Le aree di cui sopra ed ai precedenti articoli 2.9.5. – 2.9.6. sono soggette ad esproprio secondo i disposti della Legge 22/10/1971 n° 865.~~

2.9.8. – Superficie utile ($S_u = m.q.$)

È la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, porticati aperti, gli armadi a muro, i sottoscala di scale interne, le cantine, le soffitte non abitabili, gli eventuali spazi comuni, le superfici destinate ad autorimesse, deposito, impianti. Per edifici a destinazione agricola sono altresì da escludersi le costruzioni accessorie alla conduzione dei fondi ed all'allevamento.

2.9.9. – Superficie coperta ($S_c = m.q.$)

Si definisce superficie coperta di un fabbricato la proiezione ortogonale sul terreno del poligono minimo circoscritto allo stesso al lordo dei porticati e degli sporti chiusi ed al netto dei balconi e cornicioni purchè la sporgenza non superi i 2,50 mt..

2.9.10. – Rapporto di copertura ($Q = m.q./m.q.$)

Si definisce rapporto di copertura il rapporto espresso in percentuale tra superficie coperta e superficie fondiaria.

2.9.11. – Volume ($V = m.c.$)

Si definisce volume di una costruzione il solido geometrico emergente dal terreno. Tale volume è dato dal prodotto della superficie coperta (definita al precedente punto 2.10.9.) per l'altezza del piano medio del terreno circostante all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile nel caso in cui l'imposta minima del tetto sia posta a quota ≤ 50 cm. rispetto all'estradosso del solaio a copertura dell'ultimo piano abitabile. Nel caso in cui l'imposta del tetto ecceda tale misura l'altezza media si misura dal piano medio del terreno circostante all'imposta del tetto.

Non rientra nel computo del volume massimo assentibile la volumetria derivante da locali seminterrati non destinati ad usi abitativi, produttivi, commerciali o uffici, aventi altezza utile netta inferiore a 2,50 mt. e tali che l'altezza media della parte emergente, misurata dal piano del terreno naturale o sistemato (se posto a quota inferiore) all'estradosso del solaio di copertura, non sia superiore a mt. 1,50.

Nelle zone definite esondabili nella relazione geologico-tecnica – parte II “indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica”, vista la non ammissibilità di costruzione di locali seminterrati, non rientra nel computo del volume massimo assentibile la volumetria derivante da locali a piano terreno non destinati ad usi abitativi, produttivi, commerciali od uffici aventi altezza utile netta inferiore a mt. 2,50.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non abitabili, i balconi, i porticati aperti, i terrazzi coperti aperti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

In caso di copertura con tetti a falde inclinate con destinazione residenziale del locale sottotetto, i vani in esso ricavati devono rispondere ai seguenti requisiti:

-altezza media fra pavimento e soffitto non inferiore a mt. 2,70 con una altezza minima di mt. 2,00=;

-rapporto fra superficie finestrata e superficie di pavimento non inferiore a 1/8;

-volume minimo di 25 mc.;

-siano forniti di adeguati servizi igienici e siano accessibili con scale normali;

-siano opportunamente isolati con materiali coibenti.

Tale volume verrà computato ai fini della determinazione del massimo volume ammissibile.

Ai fini del calcolo della volumetria edificabile sono da computarsi i vani sottotetto con almeno due delle seguenti caratteristiche:

-accessibilità da scale con pendenza inferiore a 45°

-altezza massima mt.2,00 per sottotetti a copertura piana, mt.2,70 massima per sottotetti a falda inclinata

-presenza di una finestra di dimensioni superiori a mq.0,30 per ogni locale.

Nelle zone esondabili l'ammissibilità o meno a costruire locali interrati o seminterrati e la definizione della quota minima di imposta dei locali posti a piano terreno deve essere desunta dalla Relazione Geologico-tecnica parte II^o indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica.

Si stabilisce di attribuire mediamente ad ogni abitante 90 mc. di volume a destinazione mista e 75 mc. a destinazione esclusivamente residenziale a sensi dell'art. 20 della Legge 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.

2.9.12. – Altezza massima (H = ml.)

Per le costruzioni sul terreno in declivio sono ammesse strutture a gradoni purchè aderiscano al terreno e siano contenute entro un piano parallelo al pendio naturale del terreno stesso posto all'altezza massima consentita.

L'altezza massima deve essere misurata al piede nel punto più basso del perimetro dell'edificio rispetto:

- a)al terreno sistemato se questo è posto a quota inferiore del piano di campagna
- b)al piano di campagna se questo è posto a quota inferiore al terreno sistemato.

In sommità se la copertura è a falda inclinata la quota di riferimento è:

- a)la linea di gronda se questa è posta a quota superiore rispetto all'intradosso dell'ultimo piano computabile nei volumi edificabili;
- b)all'intradosso della soletta dell'ultimo piano abitabile se questa è posta a quota superiore rispetto alla linea di gronda.

Per le coperture piane l'altezza massima è quella dell'ultimo solaio in coincidenza dei punti di raccolta dell'acqua meteorica, esclusi i parapetti se di altezza inferiore a mt. 1,00.

Tra il muro di sostegno a monte ed a valle della costruzione e la costruzione stessa dovrà essere mantenuta una distanza minima di ml. 5,00=.

In caso contrario per i muri a valle l'altezza massima del fabbricato sarà misurata a partire dal piede del muro.

Le altezze dei muri di sostegno non potranno essere in ogni caso superiori a mt. 2,00, con eccezione di quanto previsto dalla relazione geologica per i muri a monte dei fabbricati esistenti.

Nelle aree pianeggianti il piano di intersezione tra il fabbricato e il terreno sistemato non potrà discostarsi dalla quota del piano stradale (strada pubblica o di uso pubblico) secondo una livelletta non superiore al 10% con limite massimo di mt. 1,50=.

Nelle aree collinari non è conteggiata al fine della determinazione dell'altezza massima ammissibile la trincea necessaria per accedere alle autorimesse solo nel caso in cui sia limitata ad un ingresso di larghezza massima di mt. 6,00 e non superiore a mt. 4,00 nel caso di accesso diretto.

Salvo casi eccezionali questi ingressi non sono ammessi nel prospetto a valle.

~~2.9.13. – Distacchi dai confini~~

~~Le nuove costruzioni potranno essere edificate a confine purchè sia presentato atto di assenso del confinante.~~

~~Le sopraelevazioni per adeguamento di altezze potranno avvenire o a confine o nel rispetto dei disposti del Codice Civile.~~

~~E' ammessa ai sensi del vigente Codice Civile la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete in aderenza senza finestre.~~

2.8 - Impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati

Tutti i progetti di impianti di illuminazione esterna, sia pubblici che privati, dovranno contenere tutti gli accorgimenti tecnici necessari a massimizzare il contenimento dei consumi energetici e l'abbattimento dell'inquinamento luminoso. **In particolare dovrà essere previsto l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica o privata ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione pubblica e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.**

Ai sensi dell'art. 6 della Lr 31/2000 le pratiche edilizie relative a interventi di ristrutturazione o nuova costruzione dovranno contenere il progetto degli impianti di illuminazione esterna da realizzarsi in conformità alle prescrizioni di cui alla legge n. 46/90. alla normativa vigente

2.9 – Prescrizioni per l'approvvigionamento idrico

Per quanto riguarda i nuovi insediamenti e le nuove costruzioni oggetto di permesso di costruire o l'attuazione di strumenti urbanistici esecutivi il titolo abilitatorio verrà rilasciato se:

a) il progetto edilizio prevede l'installazione di contatori singoli per l'approvvigionamento dell'acqua potabile per ogni unità immobiliare o per ogni singola utenza indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile;

b) le nuove costruzioni siano dotate di sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza dell'immobile se presenti.

2.10 – Prescrizioni idrogeologiche – idrauliche

Su tutto il territorio comunale in linea di principio resta vietata la copertura continuativa e fissa dei corsi d'acqua principali e del reticolato minore salvo per la realizzazione di accessi carrai o attraversamenti stradali; in ogni caso dovrà essere prodotta verifica della sezione di deflusso e dei relativi franchi di sicurezza.

Ogni modifica interferente con la situazione naturale degli alvei dovrà essere verificata da tecnico competente ed autorizzata dall'Amministrazione comunale, compresa la formazione degli accessi carrai provvisori e/o definitivi.

Non sono ammessi in alcun caso piani interrati o seminterrati a fini abitativi o per attività lavorative sottofalda; eventuali vani tecnici (es. magazzini, box-auto, ecc...) in

parziale sottofalda (con piano inferiore nell'ambito della fascia d'escursione della falda) potrà essere ammessa solo subordinatamente alla realizzazione di interventi strutturali di protezione attiva e passiva di salvaguardia quali ad esempio:

- *posizionamento delle soglie d'accesso ed aereo – illuminazione alla stessa quota del piano terreno;*
- *impermeabilizzazione dei locali idonei ad evitare l'infiltrazione di acque superficiali o di falda;*
- *realizzazione dei locali sensibili (ad esempio centrale termica, centralina elettrica, cabina montacarichi, ecc...) a tenuta stagna;*
- *pozzetti di drenaggio con annesso impianto di smaltimento acque, ecc...*

Si prescrive, salvo motivata impossibilità, la realizzazione di due sistemi di collettamento differenziali per le acque reflue (fognatura e scarichi civili/artigianali) e le acque bianche (piovane e/o sorgive) con convogliamento degli apporti alle rispettive reti di smaltimento.

Per quanto riguarda le acque piovane si dispone la realizzazione (contestualmente alla fase di attuazione delle opere d'urbanizzazione o dell'intervento edilizio) di "vasche di micro – laminazione" e/o "aree di lagunaggio" (accumulo provvisorio dell'acqua piovana intercettata in occasione di eventi temporaleschi particolarmente intensi) che consentano di ridurre lo specifico apporto idrico dell'area oggetto d'intervento (sgravando in tal modo la rete di smaltimento esistente).

Al fine di progettare correttamente l'intervento sotto il profilo idraulico lo studio idraulico dovrà contenere i seguenti requisiti minimi:

- *un rilievo – altimetrico della rete idrografica principale e secondaria, nonché le caratteristiche orografiche, morfometriche ed idrologiche nei pressi dell'area in esame;*
- *verifica della compatibilità idraulica dell'intero complesso edificatorio comprendente l'intervento specifico, con la precisazione che lo stesso non alteri il regolare deflusso delle acque, non comporti sottrazione di volume di laminazione (salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità d'invaso in area idraulicamente equivalente) e consenta un rallentamento ed una diminuzione della portata di piena a carico del reticolo esistente di valle; dovranno altresì essere verificati i possibili effetti derivanti dalla realizzazione delle nuove opere in rapporto al contesto edilizio esistente sia in fase transitoria che definitiva;*
- *dimensionamento delle schema di smaltimento separato delle acque bianche dalle nere con la valutazione della compatibilità dei rispettivi ricettori e/o le accortezze costruttive adottate per migliorare la situazione esistente (indicazione della micro laminazione volta a ridurre almeno del 30% la massima portata teorica;*
- *la comparazione tra lo stato attuale e di progetto con evidenziate le opere di sistemazione previste ed eventuali possibili criticità di nodi idraulici.*

Per nuovi interventi edificatori in alternativa allo specifico studio idraulico statistico si propone il rispetto dei valori tabellari di seguito riportati.

TABELLA SEMPLIFICATA (alternativa allo studio idraulico specifico)

- indicante : - i volumi minimi di micro-lagunaggio
 - le portate massime dello scarico di fondo
 - i volumi minimi di stoccaggio per risparmio idrico

Superficie di competenza dell'intervento edilizio (m ²)	Volume minimo di micro-lagunaggio (m ³)	Portate massime dello scarico di fondo (l/s)	Volume minimo di risparmio idrico (m ³)
A < 100	2,400	0,42	0,720
100 < A < 200	4,800	0,91	1,440
200 < A < 300	7,200	1,33	2,160
300 < A < 400	9,600	1,75	2,880
400 < A < 500	12,000	2,17	3,600
500 < A < 600	14,400	2,66	4,320
600 < A < 700	16,800	3,08	5,040
700 < A < 800	19,200	3,50	5,760
800 < A < 900	21,600	3,99	6,480
900 < A < 1000	24,000	4,41	7,200

2.11 – Prescrizioni per lo scarico dei reflui

La realizzazione di interventi che comporteranno la produzione di acque reflue dovrà essere condizionata all'accurata verifica di quanto segue:

- idoneità dei recettori individuati per le acque reflue generate dalle nuove utenze
- sostenibilità idraulica dei recettori medesimi rispetto ai nuovi carichi previsti

- *gestione delle acque meteoriche derivanti da una maggiore impermeabilizzazione del suolo,*
- *realizzazione di sistemi di collettamento distinti per le acque reflue e le acque bianche, con relativo convogliamento separato alle rispettivi reti di smaltimento*

Gli allacciamenti alla pubblica fognatura, l' idoneità la sostenibilità idraulica nella condotta fognaria individuata – sia essa comunale o consortile, esistente o in progetto – dovrà espressamente essere verificata in sede di progetto, mediante acquisizione di formale parere tecnico da parte del gestore del ramo di fognatura interessato dall'intervento

CAPO 3° FASCE E DISTANZE DI RISPETTO DA STRADE

3.1 - Fasce e distanze di rispetto da strade

Sulle cartografie di P.R.G. sono individuate le fasce di rispetto da strade di grande comunicazione, strade statali e provinciali: le dimensioni di tali fasce potranno subire delle modificazioni dimensionali così come disposto dal D.L. 30/04/1992 n° 285, del D.P.R. n°495 del 16/12/1992, del D.P.R. n° 147 del 26/04/1993 e s.m.i..

Le distanze minime da osservarsi stabilite dai Decreti Legislativi di cui sopra sono da misurarsi a partire dal confine stradale.

Nelle fasce di rispetto di cui sopra è fatto divieto di nuove costruzioni o ampliamenti ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali: sono unicamente ammesse destinazioni a:

- percorsi pedonali e ciclabili
- piantumazioni e sistemazioni a verde

conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole e dove occorra è prevista la destinazione a parcheggio pubblico (cfr. Tavole di progetto).

In dette fasce ad esclusivo titolo precario potrà essere concessa la costruzione di stazioni per la distribuzione del carburante; dette stazioni potranno essere collocate a distanza reciproca non inferiore a mt. 1000=.

Per i soli edifici rurali, ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto stradale al di fuori dei centri abitati, sono ammessi aumenti di volume non superiore al 20% del volume esistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto all'infrastruttura viaria da salvaguardare.

In tutto il territorio Comunale, ad eccezione delle aree di Centro Storico e delle aree soggette a strumento attuativo, a meno che non esistano allineamenti o fili esistenti di proprietà limitrofe o in casi particolari che dovranno essere valutati dall'Amministrazione Comunale, la distanza minima da osservarsi dal confine stradale alle recinzioni delimitanti aree private sarà minima di mt. 1,00= qualora non sia specificatamente richiesta una maggiore distanza rilevabile dalle singole schede fatti salvi i disposti del D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 e D.P.R. n° 147 del 26/04/1993 e s.m.i..

In generale, in base alle condizioni di viabilità, l'Amministrazione, previo sopralluogo dei tecnici comunali, darà le relative disposizioni per gli allineamenti da rispettare che potranno essere anche maggiori.

Le concessioni a costruire recinzione e nuovi accessi a strade statali o provinciali, saranno rilasciate previo nullaosta degli Enti interessati.

La chiusura dei passaggi carrai deve essere arretrata di mt.5,00 dal ciglio bitumato. Nel caso in cui il passaggio carraio sia lungo mt. 9,00 l'arretramento minimo da rispettarsi sarà di mt.3,00. Nel caso di modifica di passaggi carrai esistenti l'intervento può avvenire in deroga dalle distanze di cui sopra purchè venga a crearsi un miglioramento delle condizioni di viabilità. All'interno della perimetrazione del Centro Storico la chiusura di passaggi carrai mediante l'apposizione di cancelli sarà valutata caso per caso e comunque potrà avvenire in deroga alle distanze di cui al comma precedente.

Le recinzioni verso gli spazi pubblici e le strade devono avere aspetto decoroso e di norma devono essere a vista -non chiuse- di altezza non superiore a mt. 2,00=, compreso uno zoccolo pieno di altezza non superiore a mt. 0,80=.

Qualora particolari condizioni ambientali lo richiedano, le recinzioni potranno essere chiuse e di altezza massima mt. 2,00=. Non sono ammesse recinzioni in pannelli prefabbricati in cls.

chiusi o aperti fatta eccezione per le aree artigianali ed industriali dove l'altezza massima potrà essere di mt. 2,50.

Al di fuori dei Centri Abitati le recinzioni dovranno osservare le seguenti distanze dal confine stradale:

- muri di cinta:	5 mt. per strade di tipo A, B 3 mt. per strade di tipo C, F
- siepi vive fino a 1 mt. di altezza	1,00 mt.
- siepi vive oltre 1 mt. di altezza	3,00 mt.
- siepi morte (legno, reti metalliche, ecc.)	
.fino a mt.1,00 con cordolo fino a 30 cm.	1,00 mt.
.oltre mt.1,00 con cordolo superiore a 30 cm.	3,00 mt.

Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto di energia, nonchè attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici di tutela della pubblica incolumità, si consente la ricostruzione di uguale volume su area agricola adiacente, quand'anche questi risulti inferiore alle norme di edificabilità su dette aree e purchè non in contrasto con la Legge 19/06/1939 numero 1497 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale.

Non costituiscono variante al P.R.G.C. modifiche di tracciato in allargamento di strade esistenti o in progetto se sono dimensionalmente contenute entro la loro fascia di rispetto, fermo restando l'obbligo di ripristinare, dopo la modifica del tracciato, la misura originaria delle fasce.

3.2. - Viabilità

Nelle aree residenziali di espansione la nuova viabilità pubblica interna dovrà essere assicurata con strade aventi larghezza minima mt. 6,00= e piste pedonali e ciclabili di larghezza mt. 1,50=.

Nelle aree per impianti artigianali ed industriali con obbligo di Strumento Attuativo la viabilità interna dovrà essere assicurata con strade interne aventi larghezza minima mt. 8,00 e piste pedonali e ciclabili di larghezza mt. 1,50=.

In sede di richiesta di ~~Concessione e/o Autorizzazione Edilizia~~ **Permesso di Costruire** sia essa ~~relativa~~ **esso relativo** a nuove costruzioni che ~~relativa~~ **relativo** ad operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente deve essere congruamente ~~documentata~~ **documentato** (con individuazione planimetrica e con opportuni atti scritti) l'effettiva disponibilità di congruo accesso da strada pubblica o comunque da altra strada idonea gravata di uso pubblico.

3.3. - Fascia di rispetto cimiteriale

E' visualizzata sulle tavole di progetto e per essa valgono le Norme di cui all'art. 27 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

3.4. - Distanze di rispetto da fiumi, torrenti, laghi e canali

Valgono i disposti dell'art. 29 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, della Legge 8/8/85 n° 431, della L.R. 3/4/89 n° 20 modificata dalla L.R. n° 3 del 5/1/95.

Nell'ambito delle aree perimetrate la normativa specifica è indicata sulle schede geologiche delle singole zone.

3.5. - Zone a vincolo idrogeologico e zone boscate

In tali zone valgono i disposti della L.R. 9 Agosto 1989 n°45.

"Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici - Abrogazione legge regionale 12 Agosto 1981, n° 27" che si intendono integralmente riportati.

3.6. - Fascia di rispetto metanodotto

Valgono i disposti del D.M. 24/11/1984 e le disposizioni derivanti da specifiche norme di servitù del metanodotto.

Ogni intervento è subordinato al preventivo esame della ripartizione tecnica della SNAM con sede in Fossano.

Eventuali deroghe per distanze anche inferiori concesse dalla SNAM saranno, caso per caso, valutate dall'Amministrazione Comunale.

Sulla Tavola n° 3 in scala 1/2000 è indicata l'ubicazione della cabina di distribuzione del metano per essa il D.M. 24/11/84 non fissa fasce di rispetto; in questa sede si definisce una fascia di mt. 30 dal fabbricato esistente.

3.7. - Fascia di rispetto degli elettrodotti

Valgono i disposti del Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri ~~23/05/92~~ **8/07/2003** e s.m.i. **e del D.M. 29/05/2008 che stabilisce le metodologie di calcolo delle fasce di rispetto da elettrodotti e cabine elettriche e dà attuazione a quanto previsto in tal senso all'art. 6, comma 2 del succitato D.P.C.M.**

All'interno della fascia di rispetto degli elettrodotti non potranno essere realizzate aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenze non inferiori alle 4 h/g.

In sede di redazione di progetti su ambiti ricadenti in prossimità del tracciato degli elettrodotti si rimanda ad approfondimenti da effettuarsi caso per caso sulle fasce di rispetto in accordo con il gestore.

~~Con riferimento alle linee elettriche aeree esterne a 132 KV, 220 KV e 380 KV, si adottano rispetto ai fabbricati adibiti ad abitazione od ad altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati, le seguenti distanze dalla proiezione sul terreno di qualunque conduttore di linea:~~

~~-linee a 132 KV > 10 mt.~~

~~-linee a 220 KV > 18 mt.~~

~~-linee a 380 KV > 28 mt.~~

~~Per linee a tensione nominale diversa, superiore a 132 KV e inferiore a 380 KV, la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopra indicate.~~

~~Per linee a tensione inferiore a 132 KV restano ferme le distanze previste dal decreto interministeriale 16/01/1991.~~

~~Per eventuali linee a tensione superiore a 380 KV le distanze di rispetto saranno stabilite dalla commissione di cui all'art. 8 del D.P.C.M. 23/04/1992.~~

~~La distanza di rispetto dalle parti in tensione di una cabina o da una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, mediante i criteri sopra esposti, per la più alta tra le tensioni nella cabina o sottostazione stessa.~~

3.8. - Disposizioni per installazione di impianti per tele-radio comunicazioni

Vista la D.C. n° 33 in data 28/09/2006 con la quale è stato approvato il regolamento per la localizzazione e installazione degli impianti per telefonia mobile e telecomunicazioni redatto ai sensi della Legge Quadro sulla protezione della esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici (n°36/2001 – art. 8 comma 6) L.R. n° 19/04 art. 7 DGR n. 16-757 del 05/09/2005 si prescrive quanto segue per un adeguato e razionale posizionamento di impianti di telefonia cellulare nel rispetto dell'impatto ambientale sanitario:

a) Antenne S.R.B. su palo

Gli impianti S.R.B. dovranno sottostare alle seguenti indicazioni:

- *la struttura portante delle antenne dovrà sempre essere a palo metallico estruso e rastremato: è del tutto escluso ogni altro tipo di struttura di sostegno, tipo quelle a traliccio;*
- *il centro elettrico d' antenna dovrà rispettare, dagli edifici circostanti, le distanze indicate dall' ARPA;*
- *nelle aree di attenzione (luoghi sensibili - edifici di cui all' Art. 3) è vietata la collocazione degli impianti; l'ubicazione dell' antenna sarà consentita ad una distanza dalle stesse di mt. 30; questa distanza di sicurezza dovrà sempre rispettare le distanze indicate dall' A.R.P.A..*
- *l'area di rispetto attorno alla struttura portante a palo dello impianto dovrà avere un raggio equivalente al suo ribaltamento lungo le strade statali e provinciali, Per quanto concerne le strade comunali la distanza di rispetto minima deve essere di mt. 5,00.*

b) Antenne S.R.B. su fabbricati non residenziali

Nel caso in cui venga richiesta l' installazione degli impianti S.R.B. su fabbricati non residenziali dove però sia prevista una presenza non inferiore alle quattro ore da parte dei lavoratori (limite di legge di 6 V/m), si dovranno seguire le seguenti prescrizioni:

- *la struttura portante delle antenne dovrà sempre essere a palo metallico estruso: è del tutto escluso ogni altro tipo di struttura di sostegno, tipo quelle a traliccio;*
- *l' antenna, posta al disopra di locali occupati da lavoratori con permanenze superiori alle quattro ore, dovrà avere il centro elettrico innalzato, rispetto al volume occupato dai lavoratori stessi, secondo le distanze indicate dall' ARPA;*
- *il centro elettrico d' antenna dovrà rispettare, dagli edifici circostanti, le distanze indicate dall' ARPA;*

- nelle aree di attenzione (luoghi sensibili - edifici di cui all' Art. 3) è vietata la collocazione degli impianti; l'ubicazione dell' antenna sarà consentita ad una distanza dalle stesse di mt. 30; questa distanza di sicurezza dovrà sempre rispettare le distanze indicate dall' A.R.P.A..
- c) *Impianti su fabbricati residenziali*
 E' consentita l' installazione dei suddetti impianti sugli edifici residenziali alle seguenti condizioni:
- la struttura portante delle antenne dovrà sempre essere a palo metallico estruso: è del tutto escluso ogni altro tipo di struttura di sostegno, tipo quelle a traliccio.
 - l' antenna, posta al disopra di locali residenziali, dovrà avere il centro elettrico innalzato, rispetto al volume abitato, secondo le distanze indicate dall' ARPA;
 - il centro elettrico d' antenna dovrà rispettare, dagli edifici circostanti, le distanze indicate dall' ARPA;
 - nelle aree di attenzione (luoghi sensibili - edifici di cui all' Art. 3) è vietata la collocazione degli impianti; l' ubicazione dell' antenna sarà consentita ad una distanza dalle stesse di mt. 30; questa distanza di sicurezza dovrà sempre rispettare le distanze indicate dall' A.R.P.A..
- d) *Distanze indicative*

Al fine di semplificare e visualizzare le distanze a cui devono essere collocati gli impianti di telefonia cellulare nella direzione di massima emissione, si allega una tabella indicativa per il rispetto dei 6 V/m.

Potenza della cella nella direzione di massima emissione. Valore indicato in Watt	Distanza orizzontale dal centro elettrico d'antenna per il rispetto del limite di 6 V/m (D.P.C.M. 08-07-2004)
W 20	6 V/m a mt. 32
W 25	6 V/m a mt. 36
W 35	6 V/m a mt. 42
W 45	6 V/m a mt. 48
W 60	6 V/m a mt. 55
W 75	6 V/m a mt. 62
W 100	6 V/m a mt. 71

N.B. Il rispetto delle distanze di cui sopra è solo indicativo; le distanze definitive saranno indicate nel parere che l' A.R.P.A. da per ogni richiesta di installazione di un nuovo impianto di telefonia mobile.

Per gli elettrodotti e la protezione ai campi elettromagnetici, elettrici e magnetici valgono le normative specifiche, che includono anche le indicazioni relative al calcolo delle fasce di rispetto, di cui alle norme nazionali (D.P.C.M. 08.07.2003, legge 22.02.2001 n.36 , D.M. 29.05.2008) e regionali (L.R. 03.08.2004 n. 19"Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle espzioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici").

3.9. – Crinale collinare

Il PRG individua sulla base della tavola P4 del Piano paesaggistico Regionale, come “elemento di interesse paesaggistico-ambientale”, il crinale indicato nelle planimetria in scala 1:2000 e 1:5000.

Lungo il tratto di strada coincidente con il crinale collinare, non saranno ammesse nuove edificazioni a monte e a valle della strada, se la sagoma ditali nuove edificazioni non sarà contenuta al di sotto della quota del piano stradale di detta strada.

CAPO 4° AREE A STANDARDS URBANISTICI

Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni geologico-tecniche di cui al Capo 2° art. 2.0. delle presenti Norme di Attuazione. Gli elaborati di riferimento sono:

a) relazione geologico-tecnica

1) carta di dissesti idrogeologici e delle esondazioni

2) carta di sintesi alla propensione al dissesto con classi di edificabilità.

Il P.R.G.C. assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti ed in progetto commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali, turistici (art. 3 D.M. 2/4/68 n° 1444 modificato ed integrato dall'art. 21 della L.R. n° 56 del 05/12/1977 e successive modifiche ed integrazioni).

La dotazione complessiva di aree per servizi sociali è fissata in 25 mq./ab., così ripartita:

a) 5 mq./ab. di aree per l'istruzione

b) 5 mq./ab. di aree per attrezzature di interesse comune

c) 12,5 mq./ab. di aree per spazi pubblici a parco, ecc.

d) 2,5 mq./ab. di aree per parcheggi pubblici.

Tali aree sono indicate con apposita simbologia sulle tavole di progetto di P.R.G.C..

4.1.- Aree per l'istruzione destinate ad asili nido, scuole materne, elementari, media dell'obbligo ed Aree destinate ad attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi.

In tali aree il Piano si attua tramite intervento edilizio diretto (a meno di diversa indicazione in cartografia) applicando i seguenti criteri:

rapporto di copertura	50	%
indice fondiario	3,5	mc./mq.
numero piani fuori terra	2	
distanza dai confini	5,00 mt.	o a confine
distanza da fabbricati latitanti	10,00 mt.	
distanza dai fili stradali	6,00 mt.	
altezza massima	9,00 mt.	
area a parcheggio	1 mq. / 10 mc.	

Art. 4.1. bis) - Area a standards per l'edilizia scolastica relativa alla costruzione di nuova scuola materna nell'ambito CA20

Devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- *Rapporto di copertura fondiario* 45%
- *Indice fondiario* 1,2 mc/mq
- *Distanza da confini* 5,00 mt
- *Distanza da fabbricati latitanti* 10,00 mt.
- *Distanza da fili stradali* 10,00 mt
- *Altezza massima* 9,00 mt
- *Area a parcheggio* 1 mq/ 10 mc

4.2.- Aree a parco pubblico, per il gioco, per lo sport, per il verde

In queste aree sono ammessi i seguenti interventi:

A) Nelle aree destinate a verde: sistemazione dell'area per servire allo scopo a cui è destinata, costruzioni di chioschi e di attrezzature per il gioco aventi le seguenti caratteristiche:

-rapporto di copertura	10	%
-indice fondiario	0,20	mc./mq
-altezza massima	4,00	mt.

Nel Centro Storico ed in Centro Abitato la dotazione di aree a verde, derivanti dal rispetto del relativo standard dovrà essere garantita anche in caso di mutamento di destinazione d'uso di immobili o parti di immobili esistenti; qualora la trasformazione interessi globalmente una superficie utile inferiore a mq 300 e non siano reperibili aree a verde all'interno delle singole proprietà l'obbligo di assicurare tali aree potrà essere virtualmente assolta mediante il pagamento di una somma calcolata sulla base del valore di mercato di aree simili esistenti nel Comune di Magliano Alfieri e determinata dalla Giunta Comunale, tale somma avrà la destinazione prevista dall'art.12 della L. 28/01/77 n° 10 e s.m.i..

~~**Laddove è prevista nelle aree a verde la realizzazione di “fasce alberate”, a margine delle nuove aree a destinazione residenziale e produttiva, si raccomanda di prediligere la scelta di specie autoctone escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale.**~~

Nel caso delle aree a verde privato interne a lotti di nuova costruzione o aree verdi private perimetrate in sede di progettazione :

- **dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea arbustiva a confine delle aree di trasformazione, la realizzazione di quinte arboree arbustive dovrà essere prevista in caso di nuovi edifici che si interfacciano con ambiti agricoli integri;**
- **si deve prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale**
- **per la fase di cantiere si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto o suolo fertile contenente semi di specie alloctone invasive**

B) Nelle aree destinate alla costruzione di impianti sportivi: costruzione di impianti sportivi e ricreativi per il tempo libero e per lo sport aventi le seguenti caratteristiche:

-rapporto di copertura	40	%
-indice fondiario	1,5	mc./mq.
-numero dei piani fuori terra	2	
-distanza dai confini	5,00	mt.
-distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt.
-distanza dai fili stradali	6,00	mt.
-altezza massima	in rapporto al tipo di impianto	
-area a parcheggio	1 mq. / 10 mc.	
-strade interne -larghezza-	6,00	mt.
-piste pedonali e ciclabili -larghezza-	1,50	mt.

In entrambi i casi precedenti punti A) e B), il P.R.G.C. si attua tramite intervento edilizio diretto, salvo diversa indicazione cartografica.

4.3. - Area a parcheggio

Il Piano si attua per intervento edilizio diretto tramite la sistemazione dell'area e la piantumazione di alberi di alto fusto in ragione di n° 1 albero ogni 50 mq..

Le aree pavimentate a parcheggio dovranno essere realizzate in modo tale da garantire la permeabilità del suolo con sistemi massimamente drenanti (es. marmette autobloccanti forate e/o inerbite, etc.).. Dovrà inoltre essere prevista la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone quali elementi di mitigazione.

Nei parcheggi con superficie superiore a 200 mq è prevista una dotazione minima di verde di pertinenza di 5 mq ogni 15 mq di parcheggio. Inoltre, il 50% della superficie a verde deve essere piantumata con vegetazione arborea ed arbustiva autoctona. Il 30% della vegetazione arborea deve essere rappresentata da individui di grande taglia. Nei parcheggi di superficie superiore o uguale a 1000 mq, la continuità degli spazi occupati dai mezzi deve essere intervallata da fasce di superficie a verde piantumata con vegetazione arborea ed arbustiva autoctona con sesto impianto irregolare.

Negli interventi a verde dovrà essere fatto ricorso esclusivamente a specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone. Prima della realizzazione dei suddetti interventi dovrà essere valutata l'eventuale necessità di effettuare un'analisi agronomica per individuare specie che nel lungo periodo garantiscano dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui si inseriscono.

Oltre alle superfici di parcheggio derivanti dal rispetto del relativo standard previsto dalla L.R. 56/77 art. 21 e successive modifiche ed integrazioni dovranno essere predisposti i seguenti parcheggi privati:

- 1)per insediamenti residenziali: parcheggio privato in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione;
- 2)per nuovi insediamenti commerciali e direzionali: parcheggio privato pari al 50% della superficie di calpestio;
- 3)per nuovi insediamenti produttivi: parcheggio privato pari a mq. 10 ogni mq. 100 di superficie di calpestio dell'impianto produttivo;
- 4)per attività turistico-ricreative (alberghi, ristoranti, locali di spettacolo): dovrà essere previsto un parcheggio privato pari a mq. 5 per fruitore e più specificatamente:
 - ristoranti, locali di spettacolo 5 mq. ogni posto a sedere
 - alberghi 5 mq. ogni posto letto

Le aree di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) del presente articolo non concorrono al soddisfacimento degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Nel Centro Storico e in Centro Abitato la dotazione di aree a parcheggio, derivanti dal rispetto del relativo standard dovrà essere garantita anche in caso di mutamento di destinazione d'uso di immobili o parti di immobili esistenti; qualora la trasformazione interessi globalmente una superficie utile inferiore a mq. 300 e non siano reperibili aree di parcheggio all'interno delle singole proprietà l'obbligo di assicurare tali aree potrà essere virtualmente assolto mediante il pagamento di una somma calcolata sulla base del valore di mercato di aree simili esistenti nel Comune di Magliano Alfieri e determinata annualmente dalla Giunta Comunale, tale somma avrà la destinazione prevista dall'art. 10 della L.28/01/1977 n° 28 e s.m.i..

4.4.- Aree per impianti di urbanizzazione indotta

Il Piano Regolatore si attua per intervento edilizio diretto con i seguenti criteri:

-rapporto di copertura	50	%
-distanza dai confini	5,00	mt.
-distanza da strade, rii, bealere	si richiamano i disposti degli artt. 3.1. - 3.4. delle presenti Norme di Attuazione	

4.5.- Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi

Il Piano si attua per intervento edilizio diretto. Le aree a parcheggio privato previste all'art. 4.3. non concorrono al soddisfacimento delle aree a standards di cui al presente articolo.

Nell'ambito di tali aree la costruzione di centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie avverrà nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- rapporto di copertura	30 %
- indice fondiario	1 mc./mq.
- numero dei piani fuori terra	2
- distanza dai confini	5,00 mt.
- distanza da fabbricati latitanti	10,00 mt.
- distanza da fili stradali	20,00 mt.
- distanza da rii arginati	12,50 mt.
- altezza massima	7,50 mt.
- superficie drenante	20%

Queste aree sono state individuate ai sensi dell'art. 21 punto 2) della L.R. 56/77 e s.m.i. e dimensionalmente sono stabilite nella misura del 20% della superficie territoriale per aree di nuovo impianto e nella misura del 10% della superficie fondiaria per aree di riordino e completamento.

Tutti gli interventi edificatori relativi alla costruzione, ristrutturazione o ampliamento di impianti produttivi devono prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree di cui sopra:

a) qualora parte della particella catastale su cui avviene l'edificazione sia già definito in Piano come area per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: la cessione potrà essere effettuata direttamente nel rispetto dei parametri di legge prima del ritiro della concessione edilizia **del Permesso di Costruire.**

b) qualora la particella catastale su cui avviene l'edificazione sia libera delle aree a servizi dovrà il Concessionario, prima del rilascio della concessione **del Permesso di Costruire**, monetizzare l'area da cedere calcolata nel rispetto dei parametri di legge.

Il Comune conseguentemente si farà carico dell'acquisto e della sistemazione della corrispondente area negli ambiti allo scopo definiti sulle planimetrie di Piano.

L'Amministrazione stabilirà per ogni intervento il costo unitario a mq. della monetizzazione.

Le somme versate dai concessionari in luogo della cessione delle aree necessarie al rispetto del disposto dell'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, dovranno essere incamerate su apposito capitolo di bilancio, con vincolo di destinazione, e quindi potranno essere utilizzate esclusivamente per l'acquisto e la sistemazione ed arredo di aree da destinare ad attrezzature e servizi per le Aree Artigianali e Industriali come previste dal P.R.G.C..

4.6.- Aree per impianti tecnologici

All'interno di ogni area prevista dal P.R.G.C. avente necessità delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta, è data la possibilità agli Enti istituzionalmente competenti, quali ENEL, TELECOM o similari, di avere a disposizione le aree necessarie per l'insediamento di impianti tecnologici relativi ai pubblici servizi, aventi caratteristiche di opere di urbanizzazione.

Nelle parti di territorio aventi caratteristiche di pregio storico-ambientale, nel Centro Storico e nelle aree di cautela archeologica, gli interventi previsti dagli Enti, anche per l'erogazione dei servizi, devono essere realizzati avendo cura di non compromettere le preesistenze, pertanto:

- a) gli interventi fuori terra previsti per le aree di Centro Storico dovranno rispettare le tipologie architettoniche esistenti ed i materiali previsti al seguente art. 5.3.
- b) gli interventi da realizzarsi in aree di particolare pregio ambientale quali ad esempio i crinali collinari sono soggette al rispetto delle tipologie e dei materiali tradizionali.

Ogni intervento è comunque subordinato al parere di ornato espresso dalla Commissione Edilizia.

4.7. - Aree per attrezzature e strutture per anziani, socio assistenziali e di interesse generale private o pubbliche (ASS1- ASS3)

In tale Aree il Piano si attua tramite intervento edilizio diretto applicando i seguenti criteri:

- rapporto di copertura	50%
- per la sola area ASS1	60%
- indice di fabbricabilità	3,50 mc./mq.
- numero piani fuori terra	2 o esistente
- distanza dai confini	5,00 mt. o a confine
- distanza da fabbricati latitanti	10,00 mt.
- distanza dai fili stradali	6,00 mt.
- altezza massima	8,00 mt. o esistente
- area a parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.
- superficie drenante	20%

I bassi fabbricati devono rispettare la distanza di mt. 4,00 da altri fabbricati e questa distanza deve essere riferita al filo di fabbricazione delle costruzioni esistenti.

Nell'area ASS1 ubicata all'interno della perimetrazione del Centro Storico gli interventi edilizi devono rispettare le caratteristiche edificatorie del Centro Storico (art. 5.3 punto e) e seguenti).

Ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 e sm.i. il rilascio di concessioni edilizie *nell'area ASS1 e ASS2* è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali –Servizio distaccato di Cuneo-.

4.8. - Aree per compensazione ecologica

Le aree indicate in cartografia come aree per compensazione ecologica tendono alla riqualificazione all'interno dell'area di intervento, ai suoi margini, ovvero in un'area lontana e sono inedificabili.

Gli interventi previsti in tale aree sono di seguito elencati sinteticamente e non esaustivamente e devono essere preventivamente accordati con l'Amministrazione comunale.

Oasi dei Canapali

- **interventi di gestione degli habitat esistenti**
- **interventi di riqualificazione degli habitat esistenti;**
- **costruzione di nuovi habitat tramite la rinaturalizzazione di aree dismesse di cava;**
- **ripristino fascia lacustre**
- **opere specifiche di deframmentazione**
- **opere di miglioramento boschivo e lotta alle specie vegetali esotiche ed infestanti**
- **realizzazione di una viabilità interna in terra battuta perimetralmente alla recinzione esistente**
- **ristrutturazione dei ciobot in legno per l'avvistamento uccelli**
- **la realizzazione delle suddette compensative opere dovrà avvenire entro o non oltre la chiusura degli strumenti urbanistici esecutivi relativi all'area CD11**

Area boscata sotto il Concentrico

- **interventi di gestione degli habitat esistenti**
- **interventi di riqualificazione degli habitat esistenti;**
- **opere specifiche di deframmentazione**
- **opere di miglioramento boschivo e lotta alle specie vegetali esotiche ed infestanti**
- **la realizzazione delle suddette compensative opere dovrà avvenire entro o non oltre la modifica al presente strumento urbanistico tramite la redazione di una variante strutturale o generale**

CAPO 5°
AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
(NUCLEO STORICO - CENTRO ABITATO)

5.1. - Aree a destinazione residenziale (Nucleo Storico - Centro Abitato)

Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni geologico-tecniche di cui al Capo 2° art. 2.0. delle presenti Norme di Attuazione. Gli elaborati cui fare riferimento sono:

a) relazione geologico-tecnica generale e indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica.

In tali aree destinate prevalentemente alla residenza sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) insediamenti destinati ad attività economiche che per numero di addetti, per tipo e quantità di materiali di rifiuto siano incompatibili con la destinazione residenziale;
- 2) complessi industriali;
- 3) laboratori artigianali non di servizio;
- 4) depositi o magazzini di merce all'ingrosso;
- 5) macelli di tipo industriale;
- 6) stalle di ogni tipo per qualsiasi allevamento di animali sia di piccola che di grande taglia.

Sono ammesse oltre la residenza le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) attività professionali;
- 2) artigianato di servizio;
- 3) locali per il commercio al ~~minuto~~ **dettaglio**;
- 4) alberghi, pensionati e simili;
- 5) locali di spettacolo, con esclusione sale da ballo e discoteche;
- 6) cantine per la vinificazione e relativi locali di mostra e di ricevimento a conduzione artigianale o familiare per un massimo di 300 mq. di superficie coperta.

Le aree libere pertinenti ogni fabbricato dovranno essere decorosamente sistemate e mantenute con sistemazione delle aree cortilive e delle aree a verde e comunque non dovranno servire all'accumulo di materiali o rottami a cielo aperto.

Per gli edifici vincolati in base alla Legge 1089 del 1939 individuati in cartografia con apposita simbologia, la concessione edilizia **il Permesso di Costruire** è rilasciata dal Sindaco previo parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti.

Per la progettazione edilizia far riferimento agli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" ed agli "indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale" approvati con d.g.r. n. 30-13616 del 22/03/2010.

Gli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonte energetiche rinnovabili

5.2.- Norme per gli insediamenti residenziali del Centro Storico

Le aree di Centro Storico sono classificate beni culturali ambientali ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i.

Individuato sulla Tavola n° 5 in esso sono fattibili interventi rivolti al recupero ambientale del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente definito a sensi della Circolare Regionale n5/SG/URB del 27 Aprile 1984.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono comunque ammessi per tutti gli edifici compresi entro la perimetrazione del Centro Storico.

Entro il perimetro del Centro Storico tutti gli interventi, di qualsiasi tipo siano, devono essere finalizzati al recupero generale dello stesso e pertanto le forme, le tipologie costruttive, i materiali e gli arredi utilizzati dovranno integrarsi perfettamente con le preesistenze storiche e di pregio.

Nell'ambito della perimetrazione del Centro Storico sono stati definiti con apposita simbologia gli interventi fattibili su immobili esistenti classificandoli come segue:

1) Edifici vincolati ai sensi della Legge 1089/39 Interventi di manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo da effettuarsi previo preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti del Piemonte.

2) Interventi di restauro e risanamento conservativo di cui alla circolare n5/SG/URB del 27/04/84.

3) Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A) di cui alla circolare n5/SG/URB del 27/04/1984.

4) Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B) di cui alla circolare n5/SG/URB del 27/04/1984 nel rispetto dei fili stradali esistenti.

Sono permessi ampliamenti delle abitazioni esistenti in misura non superiore al 20% della superficie residenziale esistente, tali ampliamenti possono avvenire anche al di fuori della sagoma esistente purchè con inserimento ambientale non deturpante e non verso strade o spazi pubblici.

Questi ampliamenti non sono ammessi nel caso di recupero di rustici a meno che il rustico da recuperare abbia superficie inferiore al 20% di quanto preesistente.

In questo caso l'ampliamento può essere effettuato fino alla concorrenza del 20%.

5) Interventi di demolizione e ricostruzione (sostituzione)

Per sostituzione edilizia si intendono gli interventi di demolizione con conseguente costruzione di nuovo fabbricato la cui realizzazione è subordinata al rilascio di ~~un'unica concessione~~ **un unico Permesso di Costruire**, riguardante singoli lotti, senza modificazione degli isolati, della rete stradale e del tessuto urbanistico complessivo.

Tali interventi devono osservare i seguenti parametri dimensionali:

Superficie coperta: pari a quella esistente
Altezza: pari a quella dell'edificio esistente con possibilità di modesta sopraelevazione solo per adeguamento delle altezze interne dei locali ai minimi previsti dalle vigenti leggi e comunque entro il limite di escursione di mt.1,00 (uno) di altezza del fabbricato.

6) Tettoie, bassi fabbricati: unico intervento ammesso è la demolizione.

- Entro la perimetrazione del Nucleo Storico è ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenza dei rustici, portici, fienili e sottotetti (questi ultimi esistenti alla data del 12/08/98).

Ogni intervento deve avvenire nel rispetto alle caratteristiche edificatorie di cui al successivo articolo 5.3.

7) *il fabbricato indicato in cartografia con la lettera "x", ricompreso nell'area di centro storico, potrà essere ricostruito recuperando la volumetria catastale originaria pari a 1.272 mc ai fini*

residenziali **per struttura destinata a presidi socio sanitari** da realizzarsi nel rispetto delle sagome e delle altezze originarie. Devono essere rispettate le caratteristiche architettoniche proprie del centro storico. Sono consentiti lievi spostamenti della sagoma da concordarsi con l'Ufficio tecnico comunale al fine di permettere l'allargamento della strada comunale Montaretta. Non sono consentiti nuovi accessi dalla strada provinciale e l'edificazione dovrà osservare una fascia di rispetto dal confine stradale della SP172 di 10 mt. Nell'ambito dell'intervento dovranno essere migliorate le condizioni di visibilità della strada provinciale con le intersezioni dei due rami di Via Cadorna; dovrà comunque essere salvaguardato il pilone votivo presente all'interno dell'area e locato nei pressi dell'intersezione tra Via Cadorna e la Strada Provinciale.

8) Garage interrati

Oltre alla realizzazione di garage previsti dalla legge Tognoli – L. 122/89 e s.m.i, entro la perimetrazione del Centro Storico, è ammessa la realizzazione di garage interrati su tre lati; la costruzione deve essere realizzata totalmente al di sotto dell'originario piano naturale di campagna, pertanto il profilo del terreno deve rimanere invariato e a termine lavori deve essere ripristinato lo stato originario del terreno. Tale intervento è soggetto al rilascio di Permesso di Costruire e deve essere sottoposto alla Commissione Paesaggistica.

Ambiti soggetti a Piano di Recupero.

In essi sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e/o di sostituzione che può comportare anche una diversa impronta dei fabbricati in ragione della demolizione e ricostruzione senza aumento di volumetria e fatti salvi i fili stradali esistenti.

Comunque in tutto il Centro Storico per particolari condizioni di degrado ambientale è facoltà dell'Amministrazione richiedere che l'intervento venga effettuato tramite Piano di Recupero redatto ai sensi dell'art. 41bis della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, ma senza modifica dei singoli tipi di intervento individuati.

L'obbligo di preventivo Piano di Recupero sarà imposto con Delibera Consigliare ai sensi del 3° comma, art. 27, Legge 457/78 e 2° comma, art. 32, L.R. 56/77 e s.m.i..

5.3.- Caratteristiche edificatorie

Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle seguenti caratteristiche esistenti:

- a) numero dei piani esistenti per interventi fino alla ristrutturazione di tipo A;
- b) altezze esterne esistenti (è ammessa per i soli edifici in cui è consentita la ristrutturazione edilizia di tipo B una tolleranza di mt. 0,80 in più o in meno solo nel caso di ristrutturazione edilizia che prevede allineamenti dei cornicioni o dei colmi con quelli degli edifici esistenti adiacenti o la modifica delle quote di imposta minima degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt. 2,70) o per risanamenti igienici del piano terreno.
- c) conservazione del tessuto viario esistente;
- d) tettoie, bassi fabbricati, superfetazioni, aggiunte in epoca recente non possono essere in alcun modo ristrutturate; l'unico intervento ammesso è la demolizione;
- e) le facciate dovranno essere eseguite con intonaci a malta bastarda frattazzata, le zoccolature saranno in pietra lavorata o in cemento;
- f) le dimensioni delle aperture saranno di tipo tradizionale;
- g) tutti i serramenti esterni ivi compresi negozi e garages saranno in legno, le finestre saranno oscurate con persiane di tipo alla piemontese;

- h) i tetti non potranno avere pendenza superiore al 40% e dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese e se non esistono cornicioni in cotto, a vista o intonacati, dovranno essere lasciati a vista i passafuori in legno;
- i) i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti;
- l) i balconi dovranno essere realizzati con disegno e tecnica simili a quelli esistenti;
- m) i particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati;
- n) il colore esterno degli edifici sarà indicato dall'Amministrazione Comunale sulla base di uno studio unitario del colore esteso a tutto il Centro Storico.
- o) E' fatto divieto di uso di strutture leggere in acciaio, coperture tipo plexiglas o lamiera grecate preverniciate.
- p) Nei nuovi insediamenti si dovranno prevedere, su aree private, apposite superfici da riservare al posizionamento dei contenitori adibiti alla raccolta domiciliare dei rifiuti. Queste dovranno essere dotate di arredo verde con funzione di filtro e mitigazione visuale, dimensionate in base al carico urbanistico previsto dall'intervento, in accordo con le specifiche modalità previste dalla DGR n. 32-13426 del 1.3.2010. L'area dovrà essere munita di sistema di trattamento delle acque di prima pioggia e dovrà essere accessibile dalla via pubblica. Nella progettazione degli edifici si dovranno utilizzare, per quanto possibile, materiali riciclabili e a basso impatto ambientale.**
- q) Nei nuovi insediamenti deve essere previsto il rispetto delle disposizioni in materia di risparmio energetico derivanti dall'applicazione della D.C.R. 11 gennaio 2007, n. 98-1247 "Attuazione della L.R. 7 aprile 2000, n. 43 (Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento atmosferico) Aggiornamento del Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria, a sensi degli artt. 8 e 9 del D.lgs. 4 agosto 1999, n. 351. Stralcio di Piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento".**
- r) Per le nuove costruzioni residenziali, realizzati nelle aree di nuovo impianto o di trasformazione, deve essere garantita la presenza di un impianto fotovoltaico in grado di coprire una potenza minima di 1kW per unità abitativa.**

5.4. - Norme per gli insediamenti nelle aree residenziali

AR01 / AR3537

Il Piano Regolatore individua le aree compromesse con destinazione prevalentemente residenziali classificate come aree sature, aree di completamento e di nuovo impianto caratterizzate da insediamenti omogenei se di recente formazione ed eterogenei se di formazione più remota.

Le singole tabelle di zona disciplinano e normano le modalità degli interventi ammessi.

Fa parte integrante della presente Normativa la relazione geologico tecnica che puntualizza per ogni ambito le prescrizioni geologico tecniche e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento edilizio.

I nuovi edifici a destinazione residenziale devono essere realizzati almeno in classe energetica B o superiore.

Per la progettazione edilizia far riferimento agli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia” ed agli “indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale” approvati con d.g.r. n. 30-13616 del 22/03/2010.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR01 completamento	49.880	38.000	19.650		1.400	16

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
 Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,5 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile 30% della sup. fondiaria**

- Modalità di intervento: ~~Singola Concessione~~ **Permesso di Costruire**

Norme particolari:

in considerazione del fatto che l'area AR01 è adiacente al Centro Storico in essa dovranno essere rispettate le caratteristiche tipologiche ed architettoniche descritte all'art. 5.3. del Centro Storico.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR02 completamento	11.596	11.596	18.300		1.060	12

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,5 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile 30% della sup. fondiaria**
- Modalità di intervento: ~~Singola Concessione~~ **Permesso di Costruire**

Norme particolari:

in considerazione del fatto che l'area AR02 è adiacente al Centro Storico in essa dovranno essere rispettate le caratteristiche tipologiche ed architettoniche descritte all'art. 5.3. del Centro Storico.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR03 completamento	14.156*	7.800	1.500		4.731	52

* di cui 1.830 mq previsti in questa variante ~~in questa variante~~ **nella variante strutturale n.1**

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
 Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,5 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile 30% della sup. fondiaria**
- Modalità di intervento: ~~Singola Concessione~~ **Permesso di Costruire**

All'interno dell'area CA3 è stato perimetrato un ambito identificato con la lettera C .
 In esso si interverrà con ~~concessione~~ **Permesso di Costruire** singola subordinata alla stipula di convenzione o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità e tempi di cessione gratuita delle aree a standards indicate in cartografia. In tale ambito l'indice di edificabilità è da intendersi territoriale.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR04 completamento	46.320*	42.903	18.100		6.567	72

* di cui **2.503** ~~5.096~~ mq previsti in questa variante **nella variante strutturale n.1**

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,5 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile 30% della sup. fondiaria**
- Modalità di intervento: ~~Singola Concessione~~ **Permesso di Costruire**

La richiesta del titolo abilitatorio riguardante nuove edificazioni da realizzarsi sui mappali 154,214,414,332 del foglio 13 inseriti con la variante strutturale n.1 dovrà essere realizzata contestualmente alla presentazione di richiesta autorizzazione alla commissione locale del paesaggio. La tipologia edilizia dovrà essere tradizionale seguendo le prescrizioni costruttive del Centro Storico. Dovranno essere rispettati i contenuti previsti dall'Art.31 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale, attuando opportune opere mitigative (quali quinte arboree perimetrali) in modo da migliorarne l'inserimento paesaggistico

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR05 Satura completamento	24.782*	23.419	29.800		1.363	15

* di cui **876** ~~1.363~~ mq previsti in questa variante **nella variante strutturale n.1**

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
 Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,00 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile 30% della sup. fondiaria**
- Modalità di intervento: Singola Concessione **Permesso di Costruire**

La tipologia edilizia dovrà essere tradizionale seguendo le prescrizioni costruttive del Centro Storico. Dovranno essere rispettati i contenuti previsti dall'Art.31 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale, attuando opportune opere mitigative (quali quinte arboree perimetrali) in modo da migliorarne l'inserimento paesaggistico

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR06 completamento	28.168	25.648	12.950		2.438	23

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile 30% della sup. fondiaria**
- Modalità di intervento: ~~Singola Concessione~~ **Permesso di Costruire**

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR07 completamento	17.852*	13.712	6.550		3.373	37

* di cui **1.000** ~~1.793~~ mq con la presente variante **previsti nella variante strutturale n.1**

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
 Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile 30% della sup. fondiaria**
- Modalità di intervento: ~~Singola Concessione~~ **Permesso di Costruire**

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR08 completamento	18.164*	16.172	7.330		2.373	26

*** di cui 1.622 mq previsti con questa variante nella variante strutturale n.1**

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
 Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile 30% della sup. fondiaria**
- Modalità di intervento: ~~Singola Concessione~~ **Permesso di Costruire**

La richiesta del titolo abilitatorio riguardante nuove edificazioni da realizzarsi sui foglio 6 mappale 93 inserito con la variante strutturale n.1 dovrà essere realizzata contestualmente alla presentazione di richiesta autorizzazione alla commissione locale del paesaggio. La tipologia edilizia dovrà essere tradizionale seguendo le prescrizioni costruttive del Centro Storico. Dovranno essere rispettati i contenuti previsti dall'Art.32 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR09 satura	10.017*	9.400	7.800		=	=

*** di cui -884 mq previsti nella variante strutturale n.1**

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile 30% della sup. fondiaria**
- Modalità di intervento: ~~Singola Concessione~~ **Permesso di Costruire**

Il fabbricato adiacente Via IV Novembre individuato con tratteggio // // // // può essere oggetto di opere di ristrutturazione edilizia di tipo A nel rispetto delle caratteristiche architettoniche esistenti.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR10 completamento	9.576	9.576	5.000		1.091	13

** di cui 1.477 mq previsti nella variante strutturale n.1*

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
 Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile 30% della sup. fondiaria**
- Modalità di intervento: ~~Singola Concessione~~ **Permesso di Costruire**

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR11 completamento	19.526*	14.170	7.300		3.627	40

* di cui **2.868** ~~2.198~~ mq previsti con questa variante **nella variante strutturale n.1**

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile 30% della sup. fondiaria**
- Modalità di intervento: Singola Concessione **Permesso di Costruire e Permesso di costruire convenzionato**

La richiesta del titolo abilitatorio riguardante nuove edificazioni da realizzarsi sui foglio 9 mappali 500,962,1139 inseriti con la variante strutturale n.1 dovranno essere realizzata contestualmente alla presentazione di richiesta autorizzazione alla commissione locale del paesaggio. La tipologia edilizia dovrà essere tradizionale seguendo le prescrizioni costruttive del Centro Storico. Dovranno essere rispettati i contenuti previsti dall'Art.32 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR12 completamento	12.032	12.032	4.902		2.319	26

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile 30% della sup. fondiaria**
- Modalità di intervento: ~~Singola Concessione~~ **Permesso di Costruire**

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR13 completamento	13.969	12.000	1.400		4.600	51

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,50 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile 30% della sup. fondiaria**
- Modalità di intervento: ~~Singola Concessione~~ **Permesso di Costruire**

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR14 satura	8.417	8.417	9.980		0,00	=

**** di cui -1.224 mq previsti nella variante strutturale n.1***

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
 Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- ***Superficie da mantenere permeabile 30% della sup. fondiaria***
- Modalità di intervento: ~~Singola Concessione~~ **Permesso di Costruire**

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR15 completamento	21.814*	20.359	9.900		6045	67

*** di cui -4271268 mq previsti nella variante strutturale n.1**

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da strada statale 10,00 mt,
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile 30% della sup. fondiaria**
- Modalità di intervento: ~~Singola Concessione~~ **Permesso di Costruire**

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR16 completamento	15.615*	11.556	9.120		125	1

*** di cui -1.224 mq previsti nella variante strutturale n.1**

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
 Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da strada statale 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile 30% della sup. fondiaria**
- Modalità di intervento: ~~Singola Concessione~~ **Permesso di Costruire**

E' vietato costruire nuovi accessi alla strada statale n° 231.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR17 completamento	26.387	25.800	15.000		5.640	62

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da strada statale 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile 30% della sup. fondiaria**
- Modalità di intervento: ~~Singola Concessione~~ **Permesso di Costruire**

In subordine a tutti gli interventi di nuovo impianto previsti nell'ambito archeologico interno all'area AR17 opportunamente definito cartograficamente, attese le eventuali caratteristiche della zona, è prescritto il parere della Soprintendenza ai Beni Archeologici del Piemonte.

E' vietato costruire nuovi accessi alla strada statale n° 231.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR18 completamento	11.046	10.550	9.040		0,00	

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da strada statale 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile 30% della sup. fondiaria**
- Modalità di intervento: ~~Singola Concessione~~ **Permesso di Costruire**

E' vietato costruire nuovi accessi alla strada statale n° 231.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR19 completamento	43.776*	39.654	31.600		123	1

*** di cui -534 mq previsti nella variante strutturale n.1**

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
 Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da strada statale 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile 30% della sup. fondiaria**
- Modalità di intervento: ~~Singola Concessione~~ **Permesso di Costruire**

E' vietato costruire nuovi accessi alla strada statale n° 231.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR20 espansione	36.277	21.448	0,00	=	25.410	282

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità territoriale 0,70 mc/mq
- Altezza massima fuori terra ** 9,00 mt in adiacenza
alla piazza e alla strada
- Altezza massima fuori terra ** 7,50 mt nel resto dell'ambito
- Numero dei piani emergenti 3 in aderenza alla piazza e alla strada
- Numero dei piani emergenti 2 nel resto dell'ambito *
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 30 % superficie lotto
- Strade pubbliche interne - larghezza - 6,50 mt.
- Piste pedonali e ciclabili - larghezza - 1,50 mt.
- Modalità di intervento: *Permesso di costruire diretto convenzionato.*

I permessi di costruire a sensi art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i., vista la particolare complessità degli interventi di urbanizzazione previsti, saranno subordinati alla stipula di una convenzione che deve disciplinare modalità, requisiti, tempi di realizzazione degli interventi.

In subordine a tutti gli interventi di nuovo impianto previsti nell'ambito archeologico interno all'area AR20 opportunamente definito cartograficamente, attese le eventuali caratteristiche archeologiche della zona, è prescritto il parere della Soprintendenza ai Beni Archeologici del Piemonte.

****Stante l'obbligo di sopraelevazione dell'attuale piano di campagna –così come previsto dalle Norme Geologico Tecniche– l'altezza massima fuori terra dovrà essere misurata a partire dal piano di campagna sistemato.**

Caratteri architettonici degli edifici.

Gli edifici dovranno essere realizzati tenendo conto delle prescrizioni seguenti:

- Pareti perimetrali realizzate con murature intonacate e successivamente tinteggiate oppure in mattoni lavorati a vista di colore tenue
- Manto di copertura in tegole curve laterizie, tetti a falde inclinate con inserimento di terrazzi interni alla falda e abbaini
- Ringhiere in ferro verniciato
- Serramenti esterni in legno o alluminio preverniciato

- Gronde, faldali e discese in lamiera di rame.

** è ammesso l'utilizzo del sottotetto per scopi accessori alla residenza oppure a uso residenziale nel caso in cui sia verificata la cubatura nel rispetto dell'indice di edificabilità. Le aree individuate a standard art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. e per viabilità possono essere cedute al Comune anche in caso di non uso immediato della volumetria derivante dal loro utilizzo edificatorio: i proprietari rimangono – con atto registrato e trascritto – titolari della relativa quota edificatoria da utilizzare successivamente in sede di edificazione del lotto di proprietà.*

Norme geologico tecniche

Comparto:	AR.20
Località	Magliano basso.
Vincoli:	R.D. n. 523/1904
<p>Assetto geomorfologico: Terreni subpianeggianti costituiti da depositi alluvionali limo-sabbiosi di conoide sovrastanti più antichi depositi alluvionali sabbioso-ghiaiosi del Tanaro, poco addensati in superficie, ma con grado d'addensamento in aumento con la profondità. Potenze generalmente variabili tra 5 e 7 m dal p.c. Presenza di una debole falda libera al contatto con il substrato impermeabile mornoso-argilloso. Superficialmente è presente un terreno vegetale-agrario di potenza submetrica non idoneo per fondazioni dirette.</p>	
<p>Caratteristiche geolitologiche: I parametri geotecnici sono stati elaborati dalle numerose prove in situ realizzate per l'asse autostradale AT-CN. Geomeccanicamente il deposito è schematizzabile come segue: Complesso alluvionale compreso tra il terreno vegetale-agrario ed il substrato marnoso, costituito da sabbie, ghiaie con ciottoli anche decimetrici immersi in matrice sabbio-limosa. Parametri geomeccanici indicati: $\Phi \sim 30^\circ$ $c' = 0.0 \text{ kg/cmq}$ $\gamma_d = 18.0 \text{ kN/mc}$ $\gamma_{\text{sat}} = 9 \text{ kN/mc}$ $E = 40 \text{ MPa}$</p>	
<p>Fenomeni d'instabilità o rischio idrogeologico: Possibilità di allagamenti in concomitanza di eventi meteorologici estremi su parte del comparto, derivanti dalla tracimazione del Rio Moisa e dall'inadeguatezza dei due scolmatori.</p>	
<p>Interventi di salvaguardia realizzati: in corso di costruzione.</p>	
<p>Considerazioni, raccomandazioni e prescrizioni: Per tutti gli interventi di nuova edificazione dovrà essere prodotta una Relazione geologica e geotecnica. La Relazione geologico-tecnica deve essere redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione di Geologo, a norma della Legge n. 112/1963 e Legge n. 616/1996 e deve analizzare ed illustrare quanto segue:</p> <ol style="list-style-type: none"> i. Planimetria di dettaglio dell'area d'intervento estesa ad un intorno significativo, in scala adeguata e curva di livello ii. Inquadramento geologico e geomorfologico, attraverso elaborati cartografici e descrittivi. iii. Indagini geognostiche che consentano di definire, attraverso la determinazione delle caratteristiche meccaniche dei terreni, la scelta di adeguate tipologie di fondazione. Devono pertanto essere effettuate le indagini sufficienti a descrivere le caratteristiche del volume di terreno interessato direttamente e indirettamente dalle opere in progetto. iv. Elaborati originali relativi a prove in sito e in laboratorio, descrizione dei metodi d'indagine. v. Relazione illustrativa e conclusioni. vi. Per interventi su pendio, valutazioni e verifiche di stabilità, secondo quanto previsto dal D.M. 11.03.1988. 	

Per tutte le aree considerate a rischio idrogeologico medio o elevato sarà a discrezione dell'Amministrazione Comunale richiedere, per il rilascio della licenza a costruire, una presa d'atto nella quale il proprietario ed i progettisti prendono atto della pericolosità dell'area, manlevando l'Amministrazione da qualsivoglia richiesta di risarcimento danni in caso di dissesto idrogeologico.

Sopraelevazione rispetto all'attuale quota di p.c. dei piani terra degli edifici, per un'altezza non inferiore a centimetri 60. I progetti di nuova edificazione dovranno comprendere un'analisi idraulica dell'area e le eventuali misure atte a fronteggiare i fenomeni d'allargamento. In detta relazione dovranno essere indicate le quote dei piani terra degli edifici ritenute esenti da allagamenti. Quote superiori potranno venire imposte dall'Ufficio Tecnico Comunale in funzione di particolari esigenze. Divieto di realizzare vani interrati o seminterrati, con esclusione di quelli strettamente necessari e non altrimenti localizzabili (cantine e garage) per i quali è comunque obbligatorio prevedere misure di difesa in caso di evento alluvionale.

Rispetto delle distanze derivanti dai vincoli del R.D. n. 523/1904 riportati nell'art. 18 della Normativa Geologica: 4 m di tutela assoluta e 10 m d'inedificabilità per i due rivi scaricatori posti all'estremità del PEC e del canale di Magliano.

Rispetto degli artt. 37 e 38 della Normativa Geologica per quanto riguarda la copertura dei due corsi d'acqua pubblici ed eventuali loro attraversamenti.

La realizzazione di scavi sottostanti il canale di Magliano, anche se esterni alla fascia di tutela, dovranno considerare l'eventuale rischio di sifonamento ed infiltrazioni provenienti dal canale.

SCHEDA COMPARTO CA.20**Località:** Magliano basso.**Classe d'idoneità:** Classe II**Vincoli:** Fasce di rispetto da rii e canali.**Assetto geomorfologico:**

Terreni subpianeggianti costituiti da depositi alluvionali limo-sabbiosi di conoide sovrastanti più antichi depositi alluvionali sabbioso-ghiaiosi del Tanaro, poco addensati in superficie, ma con grado d'addensamento in aumento con la profondità. Potenze generalmente variabili tra 8 e 9 m dal p.c. Presenza di una debole falda libera al contatto con il substrato impermeabile marnoso-argilloso.

Superficialmente è presente un terreno vegetale-agrario di potenza submetrica con sottostante paleosuolo rimaneggiato ricco di elementi lapidei antropici, non idoneo per fondazioni dirette.

Nell'allegata Tav. 2 si riporta lo schema stratigrafico rilevato.

Caratteristiche geolitologiche:

I parametri geotecnici sono stati elaborati dalle numerose prove in situ realizzate per il progetto preliminare del plesso scolastico, consistite in trincee geognostiche profonde (5 metri), prove penetrometriche dinamiche e statiche.

Fenomeni d'instabilità o rischio idrogeologico:

L'intera area è stata interessata dai lavori idraulici finalizzati alla minimizzazione del rischio idraulico ed alla compatibilità dell'intervento edificatorio con le eventuali condizioni di rischio residuo, derivanti dalla possibilità di modesti allagamenti in concomitanza di eventi meteorologici estremi su parte del comparto (Tr >> 200 anni).

Interventi di salvaguardia realizzati: sì, con collaudo delle opere.

Considerazioni, raccomandazioni e prescrizioni:

Per tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno essere prodotti gli studi geologici, geotecnici ed idraulici, nel rispetto della normativa di PRG esistente, Norme Tecniche sulle Costruzioni e certificato di collaudo qui di seguito allegato.

Nei riguardi delle fasce di rispetto inedificabili dai corsi d'acqua sono indicate le seguenti:

- Fascia di rispetto di metri 5,00 dal nuovo canale scolmatore (Tav. 1)
- Fascia di rispetto di metri 5,00 dal fosso scolmatore dismesso (Tav. 1).

Divieto di copertura dei due corsi d'acqua, salvo per eventuali loro attraversamenti.

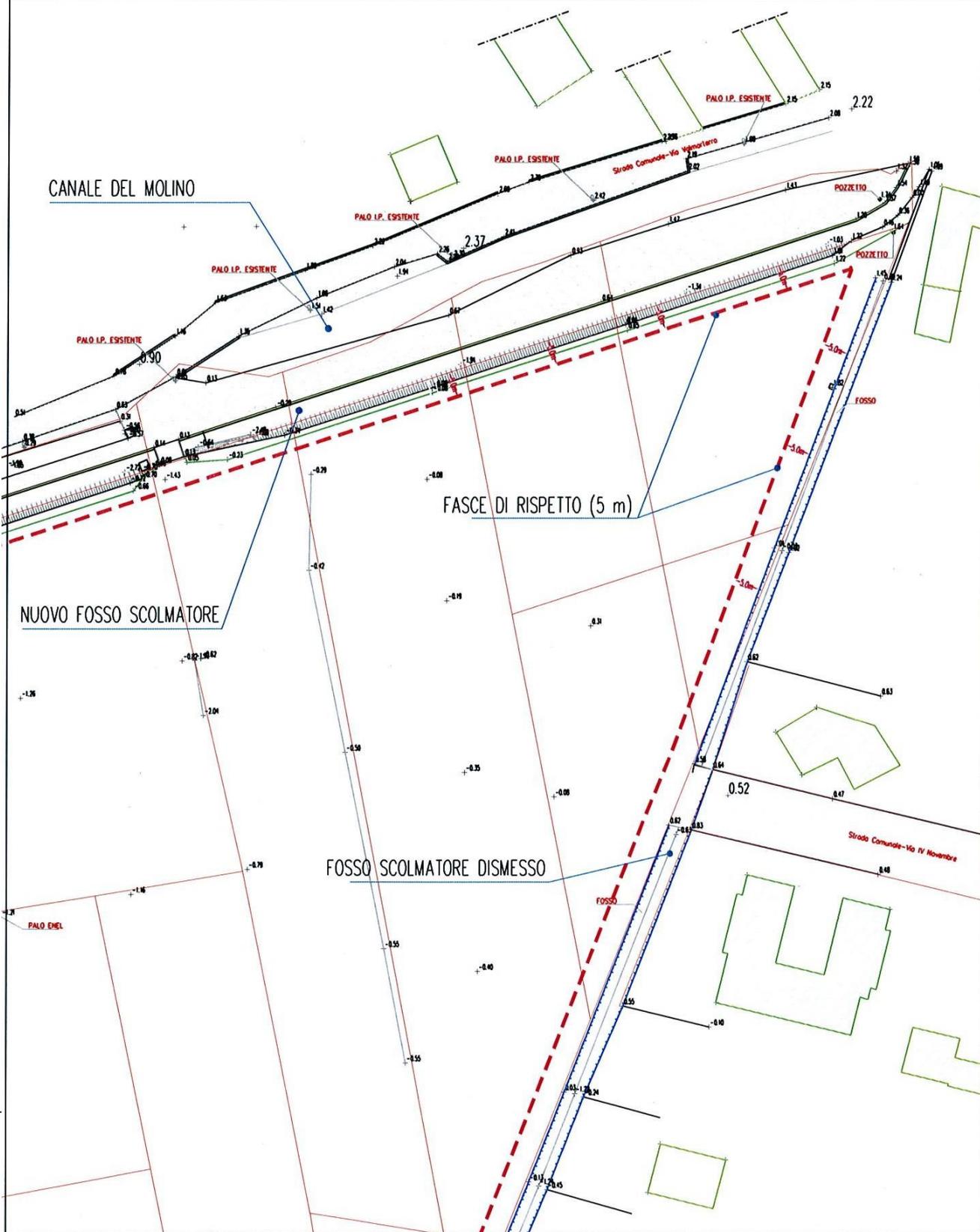
La realizzazione di scavi sottostanti il canale di Magliano, anche se esterni alla fascia di tutela, dovranno considerare l'eventuale rischio di sifonamento ed infiltrazioni provenienti dal canale.

COMUNE DI MAGLIANO ALFIERI

Tav. 1

Piano Regolatore Generale Comunale - Variante n.6 (Ex art. 17 comma 7)

Rappresentazione fasce di rispetto dal nuovo canale scolmatore e dal fosso scolmatore dismesso



AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR21 completamento	26.400	25.500	24.750		2.750	30

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,00 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da strada statale 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile 30% della sup. fondiaria**
- Modalità di intervento: ~~Singola Concessione~~ **Permesso di Costruire**

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR22 completamento	17.185*	17.185	17.770		630	7

* di cui -1224 mq previsti nella variante strutturale n.1

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,00 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da strada statale 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile 30% della sup. fondiaria**
- Modalità di intervento: ~~Singola Concessione~~ **Permesso di Costruire**

All'interno dell'area AR22 è stato perimetrato un ambito identificato con la lettera C , in esso si interverrà con concessione **Permesso di Costruire** singola subordinata alla stipula di convenzione o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità e tempi di cessione gratuita delle aree a standards indicate in cartografia. In tale ambito l'indice di edificabilità è da intendersi territoriale.

E' vietato costruire nuovi accessi alla strada statale n° 231.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR23 satura	37.787	32.524	42.042		0,00	=

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,00 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da strada statale 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile 30% della sup. fondiaria**
- Modalità di intervento: ~~Singola Concessione~~ **Permesso di Costruire**

Nel tratto in cui la bealera è coperta si deroga dalle distanze fissate e visualizzate con la fascia di rispetto sulle tavole di piano; in ogni caso per fabbricati esistenti sono ammissibili, in deroga alle distanze di cui sopra, ampliamenti di locali purchè ubicati ai piani superiori.

E' vietato costruire nuovi accessi alla strada statale n° 231.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR24 completamento	22.058	19.960	14.100		1.868	21

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da strada statale 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile 30% della sup. fondiaria**
- Modalità di intervento: ~~Singola Concessione~~ **Permesso di Costruire**

E' vietato costruire nuovi accessi alla strada statale n° 231.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR25 P.E.C. in fase di esecuzione	9.518	7.914	6.332	=		70

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 30 % superficie lotto
- Strade interne - larghezza - 6,00 mt.
- Piste pedonali e ciclabili - larghezza - 1,50 mt.

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree pubbliche da destinarsi a verde e parcheggio pubblico nel rispetto di uno standards parziale di 15 mq./ab. così suddiviso:

- per verde pubblico 12,5 mq./ab.

- per parcheggio pubblico 2,5 mq./ab.

considerando n° 1 abitante = 90 mc. di cubatura residenziale

Modalità di intervento: obbligo di P.E.C.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR26 satura	29.540	29.540	24.500		0,00	=

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Modalità di intervento: ~~Singola Concessione~~ **Permesso di Costruire**

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR27 espansione	8.336	6.900	=	=	5.520	61

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 30 % superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile 30% della sup. fondiaria**
- Modalità di intervento: Obbligo di *permesso di costruire convenzionato con presentazione preventiva di uno studio planimetrico totale*

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree pubbliche da destinarsi a verde e parcheggio pubblico nel rispetto di uno standards parziale di 15 mq./ab. così suddiviso:

- per verde pubblico 12,5 mq./ab.
 - per parcheggio pubblico 2,5 mq./ab.
- considerando n° 1 abitante = 90 mc. di cubatura residenziale

Tipologia di intervento: edifici uni o bifamiliari.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR28 Satura <i>completamento</i>	7.999	7.999	5.800		769	9

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
 Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile 30% della sup. fondiaria**
- Modalità di intervento: ~~Singola Concessione~~ **Permesso di Costruire**

Prescrizioni particolari:

Per le nuove costruzioni dei lotti liberi a confine con l'area produttiva esistente CD.04 è fatto obbligo di realizzare a spese del proponente una quinta verde di separazione tra le due destinazioni d'uso (quinta alberata con specie autoctone). Nella progettazione si dovrà garantire un adeguato posizionamento dei fabbricati con riduzione al minimo delle pareti finestrate sui lati verso le attività produttive.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR29 completamento	7.017	7.017	3.800		1.814	20

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da strada statale 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile 30% della sup. fondiaria**
- Modalità di intervento: ~~Singola Concessione~~ **Permesso di Costruire**

E' vietato costruire nuovi accessi alla strada statale n° 231.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR30 CORNALE completamento	8.674	7.200	5.400		360	4

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile 30% della sup. fondiaria**
- Modalità di intervento: ~~Singola Concessione~~ **Permesso di Costruire**

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR31 CORNALE satura	32.999* 28.850	27.721	30.600		337	4

*** di cui 4.149 mq previsti nella variante strutturale n.1**

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
 Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto

- Modalità di intervento: ~~Singola Concessione~~ **Permesso di Costruire**

Prescrizioni particolari:

Per le nuove costruzioni dei lotti liberi a confine con l'area produttiva esistente CD.04 è fatto obbligo di realizzare a spese del proponente una quinta verde di separazione tra le due destinazioni d'uso (quinta alberata con specie autoctone). Nella progettazione si dovrà garantire un adeguato posizionamento dei fabbricati con riduzione al minimo delle pareti finestrate sui lati verso le attività produttive.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR32 completamento	15.300	16.524	3.980		6.959	77

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
 Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile 30% della sup. fondiaria**
- Modalità di intervento: ~~Singola Concessione~~ **Permesso di Costruire**

All'interno dell'area AR32 è stato perimetrato un ambito identificato con la lettera C; in esso si interverrà con **concessione Permesso di Costruire singolo** ~~singola~~ subordinata alla stipula di convenzione o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità e tempi di cessione gratuita delle aree a standards e strade indicate in cartografia. In tale ambito l'indice di edificabilità è da intendersi territoriale.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR33 B.TA MOLINO completamento	16.968	16.968	9.500		676	7

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile 30% della sup. fondiaria**
- Modalità di intervento: ~~Singola Concessione~~ **Permesso di Costruire**

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR34 S.BERNARDO satura	4.754	6.375	2.780		2.419	27

*** di cui mq ~~2.136~~ 1.445 previsti con questa variante nella variante strutturale n.1**

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
 Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile 30% della sup. fondiaria**
- Modalità di intervento: Singola Concessione ~~Permesso di Costruire~~

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR35 S.BERNARDO completamento	11.791*	10.119	4.340		2.618	29

* ~~di cui 2.992 previsti con questa variante~~ **nella variante strutturale n.1**

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile 30% della sup. fondiaria**
- Modalità di intervento: ~~Singola Concessione~~ **Permesso di Costruire**

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale	Densità massima consentita territoriale residenziale	Variante contestuale a P.P.	
			volumetria prevista	abitanti teorici insediabili
	mq.	mc./mq.	mc	n.
AR36	13.877	1,1	14.902	198

Destinazioni ammesse : vedi capo 5° - Aree residenziali

Destinazioni escluse : vedi capo 5° - Aree residenziali

- Indice di edificabilità territoriale (residenza) 1,1 mc/mq
 - Indice di edificabilità territoriale (commercio/terziario) 0,4 mc/mq
 - Rapporto di copertura 40% di mq. 13.547
 - Fabbricati adiacenti alla piazza :
 - altezza massima misurata dal piano calpestio marciapiede alla linea di gronda 7,5 mt.
 - Numero piani emergenti n. 2
 - Fabbricati retrostanti esclusivamente a destinazione residenziale
 - Altezza massima misurata dall'area a parcheggio pubblico antistante alla linea di gronda 10 mt
 - numero piani emergenti n. 3
- } rif. tav. n. 4

(è ammesso l'utilizzo del sottotetto per scopi accessori alla residenza oppure ad uso residenziale nel caso in cui sia verificata la cubatura nel rispetto dell'indice di edificabilità)

- distanza dai confini 5,00 mt
 - distanza da pareti finestrate di fabbricati latitanti 10,00 mt
 - distanza da strada statale (bordo asfalto) 10,00 mt
 - distanza da strada comunale 6,00 mt.
 - strade pubbliche interne larghezza 6,50 mt.
 - piste pedonali e ciclabili 1,50 mt
 - area a parcheggio privato 1 mq / 10 mc
- (è ammissibile il reperimento di questa area così come previsto dalla legge 122/89 - Tonioli - nel piano interrato)

Caratteri architettonici degli edifici.

Gli edifici dovranno essere realizzati tenendo conto delle prescrizioni seguenti :

- Pareti perimetrali realizzate con murature intonacate e successivamente tinteggiate oppure in mattoni lavorati a vista di colore tenue
- Manto di copertura in tegole curve laterizie, tetti a falde inclinate con inserimento di terrazzi interni alla falda e abbaini
- Ringhiere in ferro verniciato
- Serramenti esterni in legno o alluminio preverniciato
- Gronde, faldali e discese in lamiera di rame.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR37	2.854	2.854	3.492		----	39

PARAMETRI ED INDICI

E' consentito per la presente area il solo cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti per fini residenziali.

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Volumetria massima realizzabile 3.492 mc incluso l'esistente
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- *Superficie da mantenere permeabile 30% della sup. fondiaria*

- Modalità di intervento: *Permesso di Costruire*

Norme particolari:

in considerazione del fatto che l'area AR37 è adiacente al Concentrico del Capoluogo in essa dovranno essere rispettate le caratteristiche tipologiche ed architettoniche descritte all'art. 5.6. del Centri Residenziali.

5.5. - Norme particolari per le aree residenziali

AR01 / AR35 - AR37

In queste aree sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente a sensi art.13 della L.R. n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Tutti i volumi esistenti sono recuperabili ai fini abitativi.

Per tutti i fabbricati a destinazione residenziale esistenti, in deroga all'indice fondiario è comunque ammesso "una tantum" un incremento di superficie di mq. 25 per ogni unità abitativa per il miglioramento delle condizioni igieniche e distributive o per la costruzione di un basso fabbricato uso garage.

Contestualmente alla richiesta di ~~Concessione Edilizia~~ **Permesso di Costruire** deve essere presentato atto sostitutivo di notorietà con il quale il richiedente attesti che il fabbricato oggetto dell'intervento non ha mai usufruito in passato di tale "norma particolare".

Si deroga dall'indice fondiario anche nel caso in cui nelle operazioni di ristrutturazione edilizia sia richiesto un adeguamento delle quote per il solo raggiungimento dell'altezza igienica fissata in mt. 2,70 da contenere comunque entro il limite di escursione di mt. 1 di altezza del fabbricato.

- La costruzione di bassi fabbricati uso garage potrà essere effettuata nel rispetto degli indici di zona (superficie copribile e indice di edificabilità) e nel rispetto dei seguenti parametri:

.distanza dai confini	3,00 mt. o a confine
.distanza da fabbricati	5,00 mt. o in aderenza
.altezza massima	3,00 mt.

dovranno essere costruiti avendo a modello le caratteristiche del fabbricato principale e ad esso integrarsi architettonicamente; non è ammesso l'uso di box prefabbricati di qualsiasi tipo.

Le sopraelevazioni e gli ampliamenti di fabbricati esistenti, ove ammesso dalle norme generali, possono avvenire anche in deroga alle distanze dalle strade, purchè avvengano rispettando gli allineamenti del fabbricato oggetto dell'intervento.

- Per attività artigianali non nocive e moleste sono ammessi ampliamenti in misura non superiore al 50% della superficie coperta complessiva o di calpestio con un massimo di 200 mt..

In ogni caso il rapporto di copertura non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà interessata dall'edificazione.

Eventuali cambiamenti di tipologia di attività produttiva devono essere preventivamente autorizzati dal Comune. Sono comunque sempre da intendersi escluse attività di tipo nocivo o molesto in contrasto con la normativa del Centro Abitato.

Nel caso di rilocalizzazione degli impianti produttivi così come previsto all'art. 53 L.R. 56/77 e s.m.i. il connesso riuso degli immobili dismessi può avvenire a mezzo di piani esecutivi di cui all'art.43 della citata Legge Regionale nel rispetto dei parametri urbanistici delle rispettive zone omogenee.

- Per le attività agricole esistenti sono ammessi ampliamenti in misura non superiore al 30% della superficie coperta complessiva e comunque non superiore a 200 mq., purchè il rapporto di copertura non ecceda il 33% dell'area interessata dall'edificazione.

Gli ampliamenti non sono ammessi per stalle ed allevamenti di qualunque tipo e per ogni altro insediamento nocivo e/o molesto incompatibile con la destinazione residenziale.

In entrambi i casi non sono ammessi accorpamenti di terreni non adiacenti e gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle distanze e altezze imposte nelle singole schede.

5.6. - Caratteristiche architettoniche

Nelle aree di Centro Abitato per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o per nuove costruzioni dovranno essere rispettate le tipologie architettoniche del Centro Storico cioè i manti di copertura dovranno essere in coppi alla piemontese o in tegole laterizio tipo portoghesi; i serramenti esterni in legno con persiane, le facciate dovranno essere o in intonaco con frattazzo alla piemontese, o in paramano con mattoni vecchi di recupero o di tipo antichizzato.

Il colore esterno degli edifici sarà concordato con l'Ufficio Tecnico presso il quale è reperibile la campionatura di colori ammissibili sulla base di uno studio unitario del colore esteso al Centro Abitato.

Ogni intervento edificatorio è insindacabilmente soggetto al giudizio di ornato espresso dalla Commissione Edilizia.

~~5.7. – Area di tutela per futuro ampliamento del Centro Abitato~~

~~Tali aree definite planimetricamente con apposita simbologia sono congelate allo stato attuale. Interventi edificatori opportunamente normati potranno effettuarsi solo in seguito alla redazione di un aggiornamento al presente strumento urbanistico.~~

5.7 – Aree a verde privato

Queste aree hanno la sola finalità di integrare gli insediamenti esistenti ed in esse l'unico intervento ammesso è la realizzazione di giardini e/o orti privati e non hanno alcuna capacità edificatoria propria.

I fabbricati esistenti in questi ambiti potranno essere oggetto di operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamenti e cambi di destinazione d'uso.

Nel caso delle aree a verde privato interne a lotti di nuova costruzione o aree verdi private perimetrate in sede di progettazione :

- **dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea arbustiva a confine delle aree di trasformazione, la realizzazione di quinte arboree arbustive dovrà essere prevista in caso di nuovi edifici che si interfacciano con ambiti agricoli integri;**
- **si deve prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale**
- **per la fase di cantiere si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto o suolo fertile contenente semi di specie alloctone invasive**

5.8 – Superficie permeabile

Ogni nuovo intervento che comporti un aumento della superficie impermeabilizzata dovrà garantire una superficie permeabile e drenante in rapporto alla superficie fondiaria. Tale superficie potrà essere reperita mediante la realizzazione di aree verdi oppure pavimentazioni esterne realizzate utilizzando soluzioni tecniche drenante e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato...)

CAPO 6°

AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI
CD

6.1. - Generalità

Sono suddivise in aree relative ad impianti esistenti che si confermano nella loro ubicazione soggette a concessione singola **Permesso di Costruire singolo** e in aree di nuovo impianto con obbligo di P.E.C..

Sono destinate prevalentemente alla costruzione di impianti produttivi di tipo artigianale e di piccola industria; in esse sono ammessi in subordine all'art. 26 comma 4 L.R. 5/12/1977 n°56, i seguenti interventi:

- a) costruzione e/o ampliamento di impianti industriali
- b) costruzione di laboratori artigianali
- c) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso
- d) costruzione di uffici e servizi annessi agli impianti produttivi
- e) costruzione di **un'unica** unità abitativa per il titolare e o per il personale addetto alla sorveglianza (sup. abitabile netta mq.120,00 massimi per unità)
- f) costruzione e insediamento di attività commerciali con esclusione di minimercati, supermercati, ipermercati, grandi magazzini, centri commerciali, discoteche, sale da ballo e simili
- g) costruzione di insediamenti direzionali.

Nella edificazione delle opere edilizie ammesse dal P.R.G.C. dovrà essere garantito l'impiego di forme, tipologie, materiali e colori consoni ad un contesto urbano di tipo residenziale.

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Legge 10/5/76 n° 319 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento". **del D.Lgs 152/2006 “ Norme in Materia ambientale”e s.m.i.**

E' vietata l'installazione di insediamenti industriali od artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità, ed igiene.

La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità ed igiene di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Per la progettazione edilizia far riferimento agli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia” ed agli “indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale” approvati con d.g.r. n. 30-13616 del 22/03/2010.

Le pavimentazioni filtranti delle pertinenze degli edifici ad uso produttivo dovranno essere utilizzate unicamente nelle aree non adibite a parcheggi per mezzi pesanti o a piazzali dedicati alle attività lavorative e alle operazioni di carico e scarico, prevedendo sistemi di prevenzione e controllo di possibili sversamenti.

Nel caso in cui gli edifici di nuova realizzazione presentino ampie superfici vetrate, queste dovranno essere realizzate con materiali opachi o colorati o satinati, evitando materiali riflettenti o totalmente trasparenti.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Superf. cop. esist. mq.	Superf. cop. ammessa mq.
CD04/2/3/4/-5-/6/9/10 Impianti che si confermano nella loro ubicazione	20.600	20.600	7.650	2.650

PARAMETRI ED INDICI

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

- Rapporto di copertura 50 %
 - Altezza massima (salvo infrastrutture tecnologiche) per Aree CD 04-05-06 10,00 mt.
 - Altezza massima (comprese infrastrutture tecnologiche) per Aree CD01-02-03-09 7,50 mt
 - Numero dei piani fuori terra 2
 - Distanza dai confini stradali 10,00 mt.
 - Distanza dai confini 5,00 mt.
 - Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
 - Area a parcheggio privato 10 mq./100 mq. superficie di calpestio (non meno di 10 mq./add.)
 - Area a verde privato 10 % superficie lotto
 - Piantumazione di alberi di alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto
 - **Superficie da mantenere permeabile 20% della sup. lotto**
- Modalità di intervento: ~~Singola Concessione~~ **Permesso di Costruire**

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. in misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria.

La porzione di area CD10 compresa nella classe IIIb (Circ. 7LAP) è congelata allo stato di fatto; in essa sul patrimonio edilizio esistente si potrà intervenire solo con operazioni di manutenzione straordinaria. Nella restante parte posta al di fuori della zona di classe IIIb si potrà intervenire con operazioni di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso per la creazione di n° 2 unità residenziali ognuna avente superficie abitabile netta di mq. 120.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Superf. cop. esist. mq.	Superf. cop. ammessa mq.
CD07	9.885	7.500	0,00	3.000
Obbligo di P.E.C.	22.838*	17.328		

~~*di cui 12.953 previsti in questa variante nella variante strutturale n.1~~

PARAMETRI ED INDICI

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

- Rapporto di copertura	45	%
- Numero dei piani fuori terra	2	
- Distanza dai confini	5,00	mt.
- Distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt.
- Distanza dai confini stradali	10,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- Altezza massima	10,00	mt. salvo infrastrutture tecnologiche
- Area a parcheggio privato	15	% superficie lotto
- Strade interne - larghezza minima	8,00	mt. compreso marciapiedi
- Piantumazione di alberi di alto fusto	1	albero / 150 mq. superficie fondiaria
- Piantumazione arbusti	3	arbusti / 50 mq. superficie fondiaria
- Superficie da mantenere permeabile	20%	della sup. lotto

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale.

Modalità di intervento: all'ambito perimetrato è esteso l'obbligo di redazione di Piano Esecutivo Convenzionato.

Per gli insediamenti commerciali dovrà essere garantita la seguente dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico:

- area di parcheggio pubblico 50 mq. ogni 100 mq. di sup. lorda dei piani
- area a verde pubblico 50 mq. ogni 100 mq. di sup. lorda dei piani

Nella edificazione delle opere edilizie ammesse dal P.R.G.C. dovrà essere garantito l'impiego di forme, tipologie, materiali e colori consoni ad un contesto urbano residenziale.

~~**I nuovi insediamenti produttivi devono configurarsi come Aree Produttive Ecologicamente attrezzate, di cui al D.lgs 112/1998 ed all'art.3 della L.R.34/2004 come previsto dall'Art.21 del Piano Territoriale Regionale**~~

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Superf. cop. esist. mq.	Superf. cop. ammessa mq.
CD08	18.956	12.760	5.104	1.276

PARAMETRI ED INDICI

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

- Rapporto di copertura *fondiario* 50 %
- Numero dei piani fuori terra 2
- Distanza dai confini 5,00 mt.
- Distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Distanza dai confini stradali 10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- Altezza massima 10,00 mt. salvo infrastrutture tecnologiche
- Area a parcheggio privato 10 mq./ogni 100 mq. superficie calpestio (non meno di 10 mq./add.)
- Area a verde privato 15% superficie lotto
- Strade interne - larghezza minima 8,00 mt. compreso marciapiedi
- Piantumazione di alberi di alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile 20% della sup. lotto**

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale.

Sono confermate le prescrizioni e le modalità costruttive degli edifici dettate dallo strumento esecutivo concluso. Devono essere rispettate le tipologie planimetriche esistenti. Gli ampliamenti non devono prevedere il collegamento tra i corpi di fabbrica esistenti e devono essere realizzati o sul fronte posteriore o laterale con modalità costruttive tali da non costituire una superfetazione.

Ogni intervento è comunque subordinato all'insindacabile parere di ornato della Commissione Edilizia.

I nuovi insediamenti produttivi devono configurarsi come Aree Produttive Ecologicamente attrezzate, di cui al D.lgs 112/1998 ed all'art.3 della L.R.34/2004 come previsto dall'Art.21 del Piano Territoriale Regionale

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Superf. cop. esist. mq.	Superf. cop. ammessa mq.
CD11	7.870 20.724*	7.120 19.404	0,00 1.034	3.750 8.325

***Di cui 12.866 previsti in questa variante nella variante strutturale n.1 da realizzarsi con obbligo di PEC**

PARAMETRI ED INDICI

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte IP : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

- Rapporto di copertura fondiario 50 %
- **Rapporto di copertura fondiario (porzione soggetta a PEC a nord-est di Via Riez inserita con la variante strutturale n.1) 45 %**
- Numero dei piani fuori terra 2
- Distanza dai confini 5,00 mt.
- Distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Distanza dai confini stradali 10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- Altezza massima 10,00 mt. salvo infrastrutture tecnologiche
- Area a parcheggio privato 10 mq./ogni 100 mq. superficie calpestio (non meno di 10 mq./add.)
- Area a verde privato 15% superficie lotto
- Strade interne - larghezza minima 8,00 mt. compreso marciapiedi
- Piantumazione di alberi di alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie fondiaria
- **Piantumazione arbusti 3 arbusti / 50 mq. superficie fondiaria**
- **Superficie da mantenere permeabile 20% della sup. lotto**

Le nuove porzioni di area CD11 inserite con la variante strutturale n.1 sono soggette a obbligo di strumento urbanistico esecutivo, da realizzarsi con due PEC distinti per le parti a sud-ovest e a nord-est della Via Riez.

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale.

Contestualmente alla realizzazione dell'intervento edificatorio deve essere realizzato l'allargamento della sede viaria - strada Comunale ~~Moline~~ **Via Riez** - a complessivi mt 40 **8,00**.

Nella edificazione delle opere edilizie ammesse dal P.R.G.C. dovrà essere garantito l'impiego di forme, tipologie, materiali e colori consoni ad un contesto urbano.

Lungo il perimetro di area confinante con la zona agricola deve essere prevista la realizzazione di idonee barriere antirumore e antinquinamento con fasce a verde piantumate ~~a file sfalsate~~ con essenze arboree forti autoctone di alto fusto. **La fascia alberata deve essere posta ad una interdistanza compresa tra mt. 3,00 m e mt.4,00, composta da alberi di alto fusto (Populus Nigra - nome comune Pioppo Cipressino), gestiti a ceduo per un'altezza contenuta sui 10 – 15 m. La fascia alberata dovrà essere**

realizzata mettendo a dimora, fermo restando la salvaguardia della loro sopravvivenza, delle piante già sviluppate, che determinino una rapida mitigazione nell'arco di 3-5 anni. In particolare gli alberi di Populus Nigra saranno messe a dimora con ciclo vegetativo non inferiore ai due anni, un'altezza di 4-5 metri ed un diametro del tronco di 7-10 cm. Ove fattibile la fascia da destinare a verde piantumato dovrà avere una profondità di mt.10. La realizzazione dei fabbricati sul lato nord di Via Riez dovrà garantire l'accesso ai singoli reliquati agricoli a catasta al foglio 8 mappali 257-258-259-260-390.

Le pareti esterne dei fabbricati di nuova realizzazione dovranno essere trattati con coloritura tratta dalla gamma delle terre naturali a bassa saturazione.

Contestualmente alla richiesta dei titoli abilitatori relativi alla costruzione di nuovi fabbricati sull'area dovranno essere verificate le prescrizioni/direttive del regolamento regionale recante la disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (L.R. 29.12.2000 n.61)

I nuovi insediamenti produttivi devono configurarsi come Aree Produttive Ecologicamente attrezzate, di cui al D.lgs 112/1998 ed all'art.3 della L.R.34/2004 come previsto dall'Art.21 del Piano Territoriale Regionale

Ogni intervento è comunque subordinato all'insindacabile parere di ornato della Commissione Edilizia.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Superf. cop. esist. mq.	Superf. cop. ammessa mq.
CD12	4.110	3.250	0,00	1.625

PARAMETRI ED INDICI

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte I^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

- Rapporto di copertura fondiario 50 %
- Numero dei piani fuori terra 2
- Distanza dai confini 5,00 mt.
- Distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Distanza dai confini stradali 15,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- Altezza massima 10,00 mt. salvo infrastrutture tecnologiche
- Area a parcheggio privato 10 mq./ogni 100 mq. superficie calpestio (non meno di 10 mq./add.)
- Area a verde privato 15% superficie lotto
- Piantumazione di alberi di alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile 20% della sup. lotto**

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale.

Nella edificazione delle opere edilizie ammesse dal P.R.G.C. dovrà essere garantito l'impiego di forme, tipologie, materiali e colori consoni ad un contesto urbano.

Lungo il perimetro di area confinante con la zona agricola e con la zona residenziale deve essere prevista la realizzazione di idonee barriere antirumore e antinquinamento con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti autoctone di alto fusto.

Ogni intervento è comunque subordinato all'insindacabile parere di ornato della Commissione Edilizia.

L'attività ivi insediabile dovrà essere non nociva e molesta e dovrà garantire il rispetto della classe acustica attualmente assegnata all'ambito perimetrato (mantenimento della classe III).

Per le aree adiacenti la S.S. dovranno essere ricercate soluzioni progettuali tali da prevedere gli accessi a questo asse viario solo utilizzando le strade comunali esistenti ai lati dell'area.

Per gli insediamenti commerciali dovrà essere garantita la seguente dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico:

- area di parcheggio pubblico 50 mq. ogni 100 mq. di sup. lorda dei piani
- area a verde pubblico 50 mq. ogni 100 mq. di sup. lorda dei piani

Nella edificazione delle opere edilizie ammesse dal P.R.G.C. dovrà essere garantito l'impiego di forme, tipologie, materiali e colori consoni ad un contesto urbano residenziale.

6.2. - Caratteristiche architettoniche

Nelle aree artigianali ed industriali devono essere rispettate le seguenti caratteristiche architettoniche:

- copertura in lamiera di colore rosso scuro tipo mattone
- serramenti di colore scuro
- il colore esterno sarà concordato con l'Ufficio Tecnico presso il quale sarà reperibile la campionatura ammissibile sulla base di uno studio unitario del colore esteso a tutta l'area artigianale ed industriale.

6.3 – Aree produttive speciali – PS

In cartografia è perimetrata un'unica area produttiva speciale indicata con la sigla PS.01.

- ***È ammessa esclusivamente la produzione, lo stoccaggio, la lavorazione e la vendita di compost ottenuto dallo smaltimento di fanghi trattati dai depuratori e sfalci erbacei.***
- ***Lo stoccaggio può avvenire esclusivamente all'interno della perimetrazione apposita individuata in cartografia.***
- ***È esclusa la raccolta, lo stoccaggio e qualsiasi lavorazione di materiali nocivi, pericolosi e/o inquinanti.***
- ***L'area è sottoposta a Permesso di Costruire convenzionato.***
- ***E' ammessa la possibilità di costruire in ampliamento fino ad un massimo di 2.000 mq di superficie copribile, oltre alla superficie esistente, che dovrà essere realizzato all'interno della perimetrazione e comunque esternamente alla fascia di rispetto autostradale.***
- ***Sono escluse le residenze.***
- ***È escluso il cambio di destinazione d'uso dell'area, anche parziale. L'area non è assimilabile alle aree di tipo industriale - artigianale – commerciale presenti nel Comune di Magliano Alfieri.***
- ***Sono escluse eventuali future aggregazioni di/con aree di tipo industriale - artigianale – commerciale e/o ampliamenti dell'area in oggetto.***
- ***Il traffico veicolare pesante legato alle attività dovrà essere incanalato verso la viabilità che costeggia l'autostrada e la Strada comunale del Pascolo (limitrofa all'area artigianale – industriale CD.07). E' vietato il traffico pesante sulla Strada comunale Bricco.***

Prescrizioni speciali

Per il rilascio del Permesso di Costruire comunale per l'ampliamento dovranno essere attuate le seguenti prescrizioni speciali:

- Sui lati non piantumati, per mascherare l'eventuale ampliamento, deve essere realizzata una barriera verde piantumata interamente all'interno del perimetro dell'area, **sul lato verso Magliano Alfieri e sul lato verso Barbaresco**, utilizzando specie autoctone: "populus nigra", varietà Italica (pioppo cipressino), la piantumazione di tale quinta arborea da effettuarsi a file sfalsate potrà essere realizzata all'interno della recinzione dell'area nel rispetto del Codice Civile, in deroga al Regolamento Edilizio Comunale relativo alla piantumazione di alberi di alto fusto.
- Le emissioni di rumore prodotte dalle attività insediate o che si insediano nell'area devono rimanere all'interno della classe III, limitando alle ore diurne la lavorazione; i proponenti dovranno installare opportuna barriera antirumore, perimetrale eventualmente come recinzione. Le lavorazioni più rumorose devono essere realizzate al chiuso all'interno di fabbricati per evitare la propagazione del rumore nell'ambiente esterno. Sono vietate le lavorazioni rumorose nelle ore notturne e/o nei giorni festivi.
- La viabilità costeggiante l'autostrada utilizzata dall'attività dovrà essere potenziata sia per quanto concerne l'ampliamento che la sistemazione del fondo. In sede di rilascio del Permesso di Costruire convenzionato per l'eventuale ampliamento dovranno essere concordate con il Comune tali opere di potenziamento.
- Nella realizzazione dell'eventuale ampliamento, la stabilizzazione del suolo nelle aree di manovra e tecniche non deve avvenire tramite l'impiego di basamenti in asfalto o cemento ma deve essere garantita la permeabilità del terreno, fatta salva l'eventuale presenza di fasi di lavorazione che possano generare inquinamento del terreno e che, pertanto, devono essere dotate di raccolta e trattamento delle acque.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Superf. cop. esist. mq.	Superf. cop. ammessa mq.
PS.01	28.532	28.532	3.105	2.000 5.105

PARAMETRI ED INDICI

- **Distanza dai confini** 5,00 mt.
- **Distanza dai fabbricati latitanti** 10,00 mt.
- **Distanza dai confini stradali** 15,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- **Altezza massima** <= all'esistente
- **Area a parcheggio privato** 10 mq./ogni 100 mq. superficie calpestio (non meno di 10 mq./add.)
- **Area a verde privato** 15% superficie lotto
- **Superficie permeabile** **20%** **superficie lotto**

- **Piantumazione di alberi di alto fusto** **1 albero / 150 mq. superficie lotto**

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale.

L'attività ivi insediabile dovrà essere non nociva e molesta e dovrà garantire il rispetto della classe acustica attualmente assegnata all'ambito perimetrato (mantenimento della classe III).

~~6.4. – Area di tutela per futuro ampliamento di aree CD~~

~~Tali aree definite planimetricamente con apposita simbologia sono congelate allo stato attuale.~~

~~Interventi edificatori opportunamente normati potranno effettuarsi solo in seguito alla redazione di un aggiornamento al presente strumento urbanistico.~~

CAPO 7°

AREE AGRICOLE

7.1. - Generalità

Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni geologico-tecniche di cui al Capo 2° art. 2.0. delle presenti Norme di Attuazione.

Nelle aree destinate ad attività agricole (a sensi dell'art. 25 L.R. 5/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni), obiettivo prioritario è la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive tenendo conto della fertilità dei terreni, dell'entità delle aziende agricole esistenti, dell'accorpamento dei terreni, dell'irrigazione, dei nuclei frazionali rurali esistenti, con lo scopo di salvaguardare all'uso agricolo i più fertili terreni del territorio Comunale.

Nelle aree agricole sono consentiti i seguenti interventi:

- A) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione di tutti gli edifici esistenti nelle aree agricole;
- B) costruzione residenze rurali legate alla conduzione del fondo agricolo strettamente necessario al nucleo familiare;
- C) ampliamento delle residenze agricole anche tramite il recupero dei rustici esistenti (anche mediante ampliamento, demolizione e ricostruzione), nel rispetto degli indici edificatori previsti per le aree agricole di cui all'art. 25 della L.R. 56/77;
- D) costruzione di infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini deposito attrezzature e derrate agricole, necessarie alla conduzione del fondo;
- E) costruzione di impianti commerciali e produttivi legati alla trasformazione di prodotti agricoli derivanti da fondi singoli, associati e cooperative, quali impianti frigoriferi, depositi, impianti per la lavorazione (conserviera e molitoria), locali di esposizione e vendita dei prodotti agricoli; interventi su impianti produttivi esistenti.
- F) riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole con esclusione dei capannoni;
- G) ampliamento di edifici di civile abitazione esistenti alla data di adozione del P.R.G.C.;
- H) costruzione di piccoli locali per ricovero attrezzature agricole;
- I) cambiamento di destinazione d'uso previsto dall'art. 25 L.R. 56/77 comma 10 e successive modifiche ed integrazioni;
- L) riutilizzo di edifici rurali esistenti da destinarsi ad agriturismo nel rispetto della L.R. 23/03/95 n° 38.
- M) Edificio contrassegnato con *
- N) Area di interesse archeologico.
- O) *Edificio contrassegnato con la lettera z.*
- P) ~~Area contrassegnata con la lettera Y.~~

Operatività

A) - B) - C) - D) Costruzione di residenze ed infrastrutture rurali.

Il rilascio della concessione **del Permesso di Costruire** per la costruzione di nuove residenze rurali, l'ampliamento anche mediante il recupero di rustici e la costruzione di infrastrutture è subordinato alla presentazione al Sindaco di:

- Piano Aziendale che evidenzia:

- colture in atto, rete infrastrutture esistenti, vincoli per la difesa del suolo e la regimazione delle acque, tipologia costruttiva per le nuove costruzioni o per il recupero delle esistenti.
- Di un atto di impegno dell'avente diritto che prevede:
 - il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio della attività agricola;
 - le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
 - il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
 - le sanzioni, oltre a quelle previste dall'art. 69 L.R. 56/77, per l'inosservanza degli impegni assunti.

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

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture a supporto dell'attività agricola.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza di 10 km. dalla sede dell'azienda.

La costruzione di nuove residenze rurali e gli ampliamenti delle residenze rurali esistenti, attuati anche mediante il recupero dei rustici, potranno sommare (fra esistente ed ampliamento) non più di 1500 mc. per azienda.

Le nuove residenze rurali potranno essere edificate all'interno o a margine del Centro Aziendale esistente o entro la perimetrazione di Nucleo frazionale rurale.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

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

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto od in progetto; le modalità e tempificazione per il cambiamento di colture saranno stabilite nell'atto di impegno.

Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune all'atto del rilascio della Concessione **del Permesso di Costruire**.

Gli indici di densità fondiaria sono i seguenti:

a) terreno a coltura protetta in serre fisse	0,06 mc/mq
b) terreno a coltura orticola e floricola special.	0,05 mc/mq
c) terreno a coltura legnosa specializzata	0,03 mc/mq
d) terreno a seminativo e prato permanente	0,02 mc/mq
e) terreno a bosco ed a coltivazione industriale del legno (in misura non superiore a 5 ha. per azienda)	0,01 mc/mq
f) terreno a pascolo e prato-pascoloso di aziende silvo pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda	0,001 mc/mq

Le concessioni **I Permessi di Costruire** 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 anche quali soci di cooperative ai sensi della Circolare P.G.R. 13/7/98 n° 10/AGA punto B) la qualifica è accertata dalla Commissione Consultiva Comunale;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale, part-time ai sensi del penultimo ed ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12/10/1978 n° 63 e successive modifiche ed integrazioni e

della lettera m) dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., che hanno residenza e domicilio nella sede dell'azienda interessata e che abbiano la disponibilità del terreno necessario per minime 150 giornate lavorative calcolate secondo lo schema regionale e che coltivino in proprio senza salariati e con il solo aiuto dei familiari.

La qualifica viene accertata dalla Commissione Comunale per l'agricoltura.

Le concessioni per attrezzature agricole per il ricovero, la trasformazione e l'utilizzo dei prodotti del fondo possono essere rilasciate anche ai proprietari del fondo o a chi ne abbia titolo.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE PER GLI INTERVENTI NELLE AREE AGRICOLE

Fatte salve le norme di cui ai punti generali si osservano le seguenti norme particolari:

- rapporto di copertura 30 % sup. lotto
- numero dei piani fuori terra 2
- altezza massima salvo infrastrutture tecnologiche 7,50 mt.
- distanza dai confini 5,00 mt. o a confine
- distanza da strade vicinali 10,00 mt.
- **distanza da strade comunali 20,00 mt**
- **distanza da strade provinciali 20,00 mt**
- **distanza da strade statali 30,00 mt**
- **distanza da autostrada 50,00 mt**

~~Le distanze da strade statali, provinciali e comunali sono stabilite dal D.L. 30/4/92 n° 285, dal D.P.R. n° 495 del 16/12/92, dal D.P.R. n° 147 del 26/4/93 e s.m.i..~~ Le distanze minime da osservarsi ~~stabilite nei decreti di cui sopra~~ sono da misurarsi a partire dal confine stradale.

- distanza da canali di irrigazione consortili vedi norme geologico-tecniche
- distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o a cortina
- distanza per allevamenti e per concimaie con interposto filtro verde di alberi ad alto fusto:
 - dal perimetro del Centro Abitato
 - .allevamenti di suini e animali di piccola taglia 200,00 mt.
 - .allevamenti di bovini, ovini, altri 100,00 mt.
 - dalla casa del conduttore 20,00 mt.
 - da edifici uso residenza 20,00 mt.

Per i soli edifici rurali, ad usi residenziali esistenti nelle fasce di rispetto stradale al di fuori dei centri abitati, sono ammessi aumenti di volume non superiore al 20% del volume esistente per sistemazioni igieniche o tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto all'infrastruttura viaria da salvaguardare.

E) Costruzione di impianti commerciali e produttivi *di azienda agricola con sede legale o terreni in proprietà siti per l'80% delle loro estensioni in Magliano Alfieri* legati alla trasformazione di prodotti agricoli derivanti da fondi singoli, associati e cooperative, quali impianti frigoriferi, depositi, impianti per la lavorazione (conserviera e molitoria), locali di esposizione e vendita dei prodotti agricoli.

Interventi su impianti produttivi esistenti legati alla trasformazione di prodotti agricoli.

I soggetti legittimati per la realizzazione di tali interventi sono quelli di cui al 3° comma art. 25 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

La costruzione di impianti produttivi e commerciali legati alla commercializzazione dei prodotti dell'azienda agricola sarà condizionata alla presentazione di piano aziendale agricolo ed alle seguenti norme particolari fatte salve le norme generali e nel rispetto delle caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura 30 % del lotto
- superficie massima ammessa per ogni intervento:
 - per fondi singoli 1.000 mq.
 - per cooperative o associati 1.000 mq.
- numero dei piani fuori terra max 2
- per associati e cooperative è ammessa per ogni intervento la costruzione di una sola unità abitativa per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta mq.120,00).

Interventi su impianti produttivi esistenti legati alla trasformazione di prodotti agricoli: gli interventi sugli impianti produttivi esistenti purchè non nocivi e molesti saranno condizionati alle seguenti norme particolari fatte salve le norme generali:

- rapporto di copertura 20 % del lotto con massimo di superficie coperta ammessa per ogni azienda di mq.200 totali
- numero dei piani fuori terra 2
- altezza massima (salvo infrastrutture tecnologiche) 7,50 mt.

F) Riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole.

Nell'arco temporale di validità del P.R.G.C. saranno ammesse trasformazioni d'uso degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole con esclusione di capannoni.

La trasformazione della destinazione d'uso ammessa è:

- residenza civile con un max. di n° 2 unità
- attività turistico-ricettiva limitatamente ai ristoranti tipici di modeste dimensioni
- servizi collegati ad attività sportive a raso di uso familiare.

Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, trasformazione in residenza di rustici e fienili esistenti nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e strutturali e nel rispetto delle caratteristiche edificatorie.

La non utilizzazione attuale a scopo rurale viene accertata dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura, la quale contestualmente deve verificare, stante la dimensione e la potenzialità dell'azienda agricola, che tali immobili non possano essere riutilizzabili in futuro a scopo agricolo.

G) Ampliamento di edifici di civile abitazione esistenti alla data di adozione del P.R.G.C.

Tali edifici, fatta salva la normativa generale per le aree agricole in ordine a distanze, altezze, ecc., possono essere ampliati del 40% della superficie utile residenziale esistente alla data di adozione del Piano Regolatore Generale Comunale fruendo dei volumi edilizi esistenti a destinazione non abitativa; qualora non esistano tali volumi possono essere consentiti ampliamenti in misura non superiore al 20% del volume complessivo del fabbricato esistente. In ogni caso non è ammesso un incremento del numero di alloggi.

H) Costruzione di piccoli locali per ricovero attrezzature agricole.

E' ammessa la costruzione di tali edifici *alle seguenti condizioni:*

- Per aree in proprietà inferiori a 1.500 mq non è ammessa la costruzione di chiabotti agricoli
- Per aree di dimensioni comprese tra 1.500 mq e 2.000 mq è concessa l'edificazione di un chiabotto **per esclusivo uso** agricolo della superficie di mq 10,00 ed altezza massima mt 2,50
- Per aree di dimensioni comprese tra 2.000 mq e 4.000 mq è concessa l'edificazione di un chiabotto **per esclusivo uso** agricolo della superficie di mq 16,00 ed altezza massima mt 2,50
- Per aree di dimensioni superiori ai 4.000 mq è concessa l'edificazione di un chiabotto **per esclusivo uso** agricolo della superficie di mq 25,00 ed altezza massima mt 2,50.

- I) E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12/10/1978 n° 63 e successive modifiche ed integrazioni.

Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del Concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione **Permesso di Costruire**.

- L) Riutilizzo da parte del proprietario dell'azienda agricola di edifici rurali da destinarsi ad agriturismo

E' ammesso il riutilizzo degli edifici di cui sopra previo parere favorevole della Commissione Comunale per l'agricoltura e nel rispetto:

- a) delle disposizioni della L.R. 23/03/95 n° 38 "Disciplina dell'Agriturismo" così come specificato all'art. 5 della citata Legge
- b) dei limiti di massima edificabilità stabiliti ai commi 12 e 13 dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i..

- M) Edificio contrassegnato con *

Questo edificio sito in adiacenza alla strada statale potrà essere oggetto di ristrutturazione di tipo B nel rispetto della posizione planimetrica e della volumetria esistente.

Il fabbricato ricostruito dovrà mantenere la tipologia a "stecca" tipica delle case rurali esistenti lungo la S.S. 231; in esso potranno essere realizzate al massimo n° 3 unità residenziali.

N) In subordine a tutti gli interventi di nuovo impianto previsti nell'ambito identificato cartograficamente ed ubicato lungo la S.S. 231, attese le eventuali caratteristiche archeologiche della zona, è prescritto il parere della Soprintendenza ai Beni Archeologici del Piemonte.

- O) Edificio contrassegnato con la lettera z

Questo edificio sito in adiacenza alla strada statale potrà essere oggetto di cambio di destinazione d'uso in attività turistico ricettiva limitatamente alla destinazione a bar, ristorante . Sul fabbricato si potrà intervenire esclusivamente con opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia con esclusione di qualsiasi ampliamento anche a carattere temporaneo.

L'accessibilità dalla strada statale dovrà essere garantita da un passaggio carraio della larghezza minima di mt 10 preventivamente autorizzato dall'ente proprietario della strada su questa autorizzazione deve essere specificato l'uso cui il fabbricato sarà destinato.

La chiusura del passo carraio a delimitazione della proprietà dovrà essere ubicata ad una distanza dalla carreggiata (riga bianca) sufficiente a consentire la sosta, fuori dalla sede stradale, di un veicolo impegnato sia nella manovra di ingresso che di uscita. La distanza minima stabilita è comunque di mt 5,00 ed i manufatti avranno sempre apertura verso l'interno della proprietà.

Considerata la particolare conformazione planimetrica dei luoghi e l'andamento della strada, al fine di tutelare la sicurezza della circolazione, si prescrive che l'accesso venga utilizzato limitatamente alla sola manovra di entrata ed uscita a destra; pertanto dovrà essere concordata con l'ANAS la apposizione dei relativi segnali verticali ed orizzontali.

Modalità di intervento

L'intervento è subordinato alla stipula di una Convenzione o di un Atto di Impegno Unilaterale del richiedente, che disciplini tempi, ubicazione e modalità esecutive delle aree da destinare a parcheggi pubblici e di uso pubblico da realizzarsi all'interno dell'ambito pertinenziale al fabbricato, essi dovranno in ogni caso occupare una superficie minima di 500 mq.

P) area contrassegnata con la lettera Y.

~~In cartografia è indicata con la lettera Y un'area produttiva speciale sede di un'attività di produzione compost e concimi per agricoltura prodotti smaltendo rifiuti speciali non pericolosi. Tale attività è autorizzata con Delibera di Giunta provinciale n.45 del 12/02/2008 e poi modificata con determinazione del Responsabile del servizio di Supporto e del Centro di Costo (Area Funzionale del Territorio – Settore Tutela Ambiente) della Provincia di Cuneo n. 764 del 10/11/2008.~~

~~In tale area è ammessa esclusivamente la raccolta, lo stoccaggio, la lavorazione e la prima trasformazione di fanghi trattati dai depuratori e sfalci erbacei mentre è esclusa la raccolta, lo stoccaggio e qualsiasi lavorazione di materiali nocivi, pericolosi e/o inquinanti.~~

~~Interventi ammessi~~

~~— Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti~~

~~Interventi non ammessi~~

~~— Sono escluse le residenze~~

~~— È escluso il cambio di destinazione d'uso dell'area, anche parziale. L'area non è assimilabile alle aree di tipo industriale – artigianale – commerciale presenti nel Comune di Magliano Alfieri~~

~~— L'ampliamento dell'attività attualmente insediata.~~

~~— L'eliminazione della barriera verde attualmente esistente lungo il perimetro del lotto a confine con la strada comunale.~~

~~Prescrizioni speciali~~

~~— Dovranno essere rispettate le specifiche dell'allegato alla Determinazione del responsabile provinciale n. 764 del 10/11/2006 per quanto concerne la tipologia di rifiuto trattabile, il CER di riferimento, il quantitativo trattabile, la capacità, il tempo e la modalità di stoccaggio e l'area dove avviene lo stesso.~~

~~— Le emissioni di rumore prodotte dalle attività insediate nell'area devono rimanere all'interno della classe III, limitando alle ore diurne la lavorazione. Sono vietate le lavorazioni rumorose nelle ore notturne e/o nei giorni festivi.~~

TIPOLOGIA ARCHITETTONICA PER INTERVENTI IN AREA AGRICOLA

I tetti non potranno avere pendenza superiore al 40% e dovranno essere realizzati in coppi o in tegole laterizie alla portoghese su orditura in legno; i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti nel Centro Storico; i serramenti esterni dovranno essere in legno con persiane.

I nuovi intonaci dovranno essere eseguiti con frattazzo "alla piemontese" sull'esempio di quelli presenti negli edifici di più antico impianto.

I colori ed i motivi decorativi dovranno essere scelti tra quelli tradizionali tenendo conto delle caratteristiche intrinseche della facciata e dei colori e decorazioni degli edifici adiacenti.

Il colore esterno degli edifici sarà concordato con l'Ufficio Tecnico presso il quale sarà reperibile la campionatura ammissibile sulla base di uno studio unitario del colore esteso a tutta l'area agricola.

7.2. - Area agricola protetta

Tali aree definite planimetricamente con apposita simbologia sono congelate allo stato attuale. Interventi edificatori opportunamente normati potranno effettuarsi solo in seguito alla redazione di un aggiornamento al presente strumento urbanistico.

7.3. - Area Boscata

Tali aree definite planimetricamente con apposita simbologia sono inedificabili. All'interno dei boschi delimitati sono consentiti esclusivamente gli interventi strettamente necessari per la difesa del suolo e la protezione civile.

All'interno di tale ambito sono ammesse ed incentivate attività agricole di forestazione, tutela e sviluppo della flora locale.

Viabilità: saranno ripristinati, ed in parte realizzati ex-novo percorsi pedonali e ciclabili di larghezza massima di ml. 2,50.

Tali sentieri saranno attrezzati con spazi per la sosta ed il pic-nic da corredare con segnaletica ed arredate con modalità essenziali e discrete (tavoli in pietra, sedili in pietra o legno) a corredo degli spazi di sosta.

Nell'ambito dell'area perimetrata sono ammesse recinzioni eseguite con pali in legno e rete metallica a maglie larghe di colore verde.

CAPO 8° NUCLEI FRAZIONALI RURALI

8.1. - Generalità

Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni geologico-tecniche di cui al Capo 2° art. 2.0. delle presenti Norme di Attuazione.

Al fine di favorire il raggruppamento delle residenze agricole e disincentivare l'occupazione delle aree coltivate, il Piano prevede, nelle aree agricole, la concentrazione della cubatura nei Nuclei Frazionali Rurali.

Nell'ambito della perimetrazione dei Nuclei Frazionali Rurali sono ammessi i seguenti interventi:

- A) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione e sostituzione di tutti gli edifici esistenti nei nuclei frazionali rurali;
- B) costruzione di residenze rurali legate alla conduzione del fondo agricolo strettamente necessarie al nucleo familiare;
- C) ampliamento delle residenze agricole anche tramite il recupero dei rustici esistenti (anche mediante ampliamento, demolizione e ricostruzione), nel rispetto degli indici edificatori previsti per le aree agricole di cui all'art. 25 della L.R. 56/77;
- D) costruzione di infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini deposito attrezzature e derrate agricole necessarie alla conduzione del fondo.
Sono esclusi allevamenti di suini e di animali di piccola taglia;
- E) costruzione di impianti commerciali e produttivi, legati alla trasformazione ed alla commercializzazione di prodotti agricoli derivanti da fondi singoli, associati e cooperative, quali impianti frigoriferi, depositi, impianti per la lavorazione (conserviera e molitoria), locali di esposizione e vendita dei prodotti agricoli;
- F) realizzazione di:
 - impianti turistico-ricettivi quali ristoranti tipici, clubs sportivi, attività ricreative con esclusione di discoteche e sale da ballo mediante semplice recupero di edifici esistenti, sempre che sia garantita una superficie di aree a parcheggi pubblici non inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento
 - servizi commerciali di prima necessità, da effettuarsi solo tramite il recupero con cambiamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente;
- G) realizzazione di locali per artigianato di servizio legati all'attività agricola, di riparazione meccanica, installazione di impianti, laboratori di analisi chimica e simili da effettuarsi anche tramite il cambio di destinazione d'uso senza aumento di volume e nel rispetto della tipologia e dei materiali tipici della zona;
- H) riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole con esclusione dei capannoni;
- I) cambiamento di destinazione d'uso previsto dall'art. 25 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- L) riutilizzo di edifici rurali da destinarsi ad agriturismo nel rispetto della L.R. 23/03/95 n° 38.
- M) ampliamento di edifici di civile abitazione esistenti alla data di adozione del P.R.G.C..
- ~~O) norma specifica su lotto di terreno indicato con la lettera B sulle planimetrie (Cascina Garombo)~~

Operatività

A) - B) - C) - D) Costruzione di residenze ed infrastrutture rurali

Il rilascio della concessione **del Permesso di Costruire** per la costruzione di nuove residenze rurali, l'ampliamento anche mediante il recupero di rustici e la costruzione di infrastrutture è subordinato alla presentazione al Sindaco di:

- Piano Aziendale che evidenzi:

colture in atto, rete infrastrutture esistenti, vincoli per la difesa del suolo e la regimazione delle acque, tipologia costruttiva per le nuove costruzioni o per il recupero delle esistenti.

- Un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'articolo 25 L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;
- le sanzioni, oltre a quelle previste dall'art. 26 L.R. 56/77, per l'inosservanza degli impegni assunti.

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

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture a supporto dell'attività agricola.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza di 10 km. dalla sede dell'azienda.

La costruzione di nuove residenze rurali e gli ampliamenti delle residenze rurali esistenti, attuali anche mediante il recupero dei rustici, potranno sommare (fra esistente ed ampliamento) non più di 1500 mc. per azienda.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su apposite mappe catastali tenute in pubblica visione. Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto od in progetto; le modalità e tempificazione per il cambiamento di colture saranno stabilite nell'atto di impegno.

Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune all'atto del rilascio della concessione **del Permesso di Costruire**.

Gli indici di densità fondiaria sono i seguenti:

a) terreno a coltura protetta in serre fisse	0,06 mc./mq.
b) terreno a coltura orticola e floricola specializzata	0,05 mc./mq.
c) terreno a coltura legnosa specializzata	0,03 mc./mq.
d) terreno a seminativo e prato permanente	0,02 mc./mq.
e) terreno a bosco ed a coltivazione industriale del legno (in misura non superiore a 5 ha. per azienda)	0,01 mc./mq.
f) terreno a pascolo e prato-pascolo di azienda silvo-pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda	0,001 mc./mq.

Le concessioni per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

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

c)agli imprenditori agricoli non a titolo principale, part-time ai sensi del penultimo ed ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12/10/1978 n° 63 e successive modificazioni ed integrazioni, e della lettera m) dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. che hanno residenza e domicilio nella sede dell'azienda interessata e che abbiano in proprietà il terreno necessario per minime 150 giornate lavorative calcolate secondo lo schema regionale, e che coltivino in proprio senza salariati e con il solo aiuto dei familiari. La qualifica viene accertata dalla Commissione Comunale per l'agricoltura.

Le concessioni per attrezzature agricole per il recupero, la trasformazione e l'utilizzo dei prodotti del fondo possono essere rilasciate anche ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia titolo.

Caratteristiche edificatorie per gli interventi nei Nuclei Frazionali Rurali

- rapporto di copertura	30	% del lotto
- numero dei piani fuori terra	2	
- altezza massima salvo infrastrutture tecnologiche	7,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o a cortina
- distanza da strade(escluse statali)	6,00	mt.salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- distanza da strade vicinali	10,00	mt.
- distanza da piccoli rii e bealere		vedi norme geologico-tecniche
- distanza da fabbricati latistanti	10,00	mt. o a cortina
- distanza per allevamenti di bovini, equini e per concimaie		
-dalla casa del conduttore	20,00	mt.
-da edifici uso residenza	20,00	mt.

Le sopraelevazioni e *gli ampliamenti* di fabbricati esistenti, ove ammessi dalle norme generali, possono avvenire anche in deroga alle distanze da strade (escluse le strade statali) purchè avvengano rispettando gli allineamenti del fabbricato oggetto dell'intervento.

E) Costruzione di impianti commerciali e produttivi, legati alla trasformazione ed alla commercializzazione di prodotti agricoli derivanti da fondi singoli, associati e cooperative, quali impianti frigoriferi, depositi impianti per la lavorazione (conserviera e molitoria), locali di esposizione e vendita dei prodotti agricoli

La costruzione di impianti produttivi e commerciali sarà condizionata alla presentazione di piano aziendale agricolo ed alle seguenti norme particolari fatte salve le norme generali e nel rispetto delle caratteristiche edificatorie:

- rapporto di copertura	30	% del lotto
- superficie massima ammessa per ogni intervento	500	mq.
- numero dei piani fuori terra	2	

F)Realizzazione di:

- impianti turistico ricettivi quali ristoranti tipici, clubs sportivi, attività ricreative con esclusione di discoteche e sale da ballo mediante semplice recupero di edifici esistenti, sempre che sia garantita una superficie di aree a parcheggi pubblici non inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento
- servizi commerciali di prima necessità.

Tali interventi sono da considerarsi ausiliari all'attività agricola e pertanto non sono legati direttamente all'azienda e al territorio agricolo comportando la presenza di operatori diversi. La realizzazione di impianti turistico ricettivi e di servizi commerciali di prima necessità potrà essere ammessa solo tramite operazioni di intervento sull'esistente che prevedono anche la demolizione e ricostruzione mantenendo la stessa superficie coperta e nel rispetto delle caratteristiche edificatorie.

La non utilizzazione attuale a scopo rurale viene accertata dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura, la quale contestualmente deve verificare, stante la dimensione e le potenzialità dell'azienda agricola, che tali immobili non possano essere riutilizzabili in futuro a scopo agricolo.

- G) Realizzazione dei locali per artigianato di servizio legati all'attività agricola, di riparazione meccanica, installazione impianti, laboratori di analisi chimica e simili da effettuarsi tramite interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso senza aumento di volume e nel rispetto della tipologia dei materiali tipici della zona.

Tali interventi sono da considerarsi ausiliari all'attività agricola e pertanto non sono legati direttamente all'azienda ed al territorio agricolo comportando la presenza di operatori diversi. La realizzazione di locali per l'artigianato di servizio è sottoposta alle seguenti norme particolari

- rapporto di copertura	40	% del lotto
- superficie massima coperta ammessa per ogni intervento	200	mq.
- numero dei piani fuori terra	2	

E' consentita la costruzione di una unità abitativa ad uso del titolare o del personale addetto alla sorveglianza della superficie massima netta di 120,00 mq. per ogni insediamento.

La richiesta di intervento deve essere documentata con Certificato di Iscrizione alla Camera di Commercio dal quale risulti che l'attività svolta è compatibile e collegata all'attività agricola.

- H) Riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole con esclusione dei capannoni

Nell'arco temporale di validità del P.R.G.C. saranno ammesse trasformazioni d'uso degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole.

La trasformazione della destinazione d'uso ammessa è:

- residenza civile per un max. di n° 2 unità.

La non utilizzazione attuale a scopo rurale viene accertata dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura, la quale contestualmente deve verificare, stante la dimensione e le potenzialità dell'azienda agricola, che tali immobili non possono essere riutilizzabili in futuro a scopo agricolo.

- I) E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12/10/1978 n° 63 e successive modifiche ed integrazioni.

Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamenti di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del Concessionario, suoi eredi o familiari i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna ~~concessione~~ **Permesso di Costruire**.

L) Riutilizzo da parte del proprietario dell'azienda agricola di edifici rurali da destinarsi ad agriturismo

E' ammesso il riutilizzo degli edifici di cui sopra previo parere favorevole della Commissione Comunale per l'agricoltura e nel rispetto:

- a) delle disposizioni della L.R. 23/03/1995 n° 38 "Disciplina dell'agriturismo" così come specificato all'art. 5 della citata Legge
- b) dei limiti di massima edificabilità stabiliti ai commi 12 e 13 dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i..

M) Ampliamento di edifici di civile abitazione esistenti alla data di adozione del P.R.G.C.

Tali edifici, fatta salva la normativa generale per i Nuclei Frazionali Rurali in ordine a distanze, altezze, ecc., possono essere ampliati del 40% della superficie utile residenziale esistente alla data di adozione del Piano Regolatore Generale Comunale fruendo dei volumi edilizi esistenti a destinazione non abitativa; qualora non esistano tali volumi possono essere consentiti ampliamenti in misura non superiore al 20% del volume complessivo del fabbricato esistente. In ogni caso non è ammesso un incremento del numero di alloggi.

~~**N) sul lotto indicato in cartografia con la lettera "A" in Frazione San Giacomo è ammessa la costruzione di fabbricati a destinazione residenziale per un totale complessivo pari a 1.348 mc.**~~

~~**O) sul mappale n. 203 limitrofo al nucleo frazionale rurale di Cascina Garombo (indicato in cartografia con la sigla "B") e perimetrato nel Nucleo Frazionale Rurale è prevista una tantum una possibilità edificatoria di 600 mc complessivi da utilizzarsi sul mappale all'interno della perimetrazione del NFR per un'altezza massima pari a mt.7,50.**~~

TIPOLOGIA ARCHITETTONICA PER INTERVENTI NEI NUCLEI FRAZIONALI RURALI

I tetti dovranno essere realizzati in coppi o in tegole laterizie alla portoghese su orditura in legno; i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti nel Centro Storico; i serramenti esterni dovranno essere in legno con persiane.

I nuovi intonaci dovranno essere eseguiti con frattazzo "alla piemontese" sull'esempio di quelli presenti negli edifici di più antico impianto.

I colori ed i motivi decorativi dovranno essere scelti tra quelli tradizionali tenendo conto delle caratteristiche intrinseche della facciata e dei colori e decorazioni degli edifici adiacenti.

Il colore esterno degli edifici sarà concordato con l'Ufficio Tecnico presso il quale è reperibile la campionatura di colori ammissibili sulla base di uno studio unitario del colore esteso al Nucleo Frazionale Rurale.

CAPO 9°
AREA PER ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE

AREA NORMATIVA	Sup. ter. mq.	Sup. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Ab. resid. n°	Vol. prev. mc.	Ab. n°
TR1	21.068	12.275	1.834	=	7.365	=

~~Tale area è destinata ad attrezzature turistico-ricettive del tipo albergo e ristorante con esclusione di sale da ballo, discoteche e night club.~~

~~E' ammesso il recupero integrale del~~ **Deve essere recuperato integralmente il fabbricato esistente compreso il con eventuale cambio di destinazione d'uso dei portici e fienili esistenti nel rispetto della volumetria esistente pari a 1834mc e delle caratteristiche architettoniche esistenti**

PARAMETRI ED INDICI

Indice di edificabilità fondiaria	0.6-0.8 mc/mq
Altezza massima fuori terra	esistente
Numero dei piani emergenti	esistenti
Rapporto di copertura	40%
Distanza da strade	20mt,
	escluso fabbricato esistente
Distanza da confini	10mt
Area a parcheggio privato per residenza	1 mq./ 10 mc.
Area a parco e giardino verde privato	9060 % superficie fondiaria
Area a parcheggio privato di uso pubblico per attività turistico-ricettive	
- ristoranti	5 mq. / posto a sedere
- alberghi	5 mq. / posto a sedere
Modalità di intervento: piano di recupero	
Destinazione propria: turistico ricettiva, residenziale fino ad un massimo di 1.834mc pari alla volumetria esistente	

~~La richiesta del titolo abilitatorio dovrà essere realizzata contestualmente alla presentazione di richiesta autorizzazione alla commissione locale del paesaggio.~~
~~Dovrà inoltre essere prevista un'Area per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali turistico-ricettivi per il rispetto dei disposti del punto 3) dell'articolo 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..~~

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE

~~Gli interventi assentiti sull'esistente devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche ambientali ed architettoniche già specificate per l'area di Centro Abitato.~~ **tipiche dell'edilizia rurale: facciate in muratura intonacate, serramenti e persiane in legno, copertura in coppi piemontesi, tipologia e sagome proprie delle cascine agricole circostanti**

~~Per la progettazione edilizia far riferimento agli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia” ed agli “indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale” approvati con d.g.r. n. 30-13616 del 22/03/2010.~~

CAPO 9 ATTIVITA' ESTRATTIVE

- Zone estrattive

E' soggetta ad Autorizzazione Regionale l'attività di coltivazione delle cave e delle torbiere a sensi della Legge 05/12/1978 n°69.

Le attività di coltivazione delle cave e delle torbiere autorizzate dalla competente Autorità Regionale ed individuate cartograficamente sono altresì soggette ad Autorizzazione Comunale.

L'Autorizzazione Comunale - a sensi art. 7 L.R. 69 del 05/12/78 stabilirà, caso per caso, le prescrizioni concernenti le modalità della coltivazione diretta alla salvaguardia e alla tutela della salubrità della zona circostante, dell'ambiente del paesaggio, delle condizioni idrogeologiche, con particolare riferimento alla stabilità delle aree interessate e di altri pertinenti interessi generali.

Viene inoltre disposto il versamento di una cauzione relativamente agli interventi atti a garantire il ripristino o la composizione del paesaggio naturale alterato.

- Zone estrattive - Impianti in funzione dell'attività estrattiva -

Tutte le infrastrutture necessarie alla conduzione degli impianti (anche se ubicati in fasce di rispetto) quali carrelli, nastri trasportatori, silos, servizi ed uffici devono essere del tipo prefabbricato ed autorizzate con provvedimento precario sulla base di una convenzione che regoli modalità di intervento e loro durata.

Il Comune provvederà inoltre a determinare gli oneri di urbanizzazione a carico del coltivatore e alla relativa riscossione.

A sensi della Legge 08/08/1985 n° 431 sono sottoposti a Vincolo di tutela ambientale secondo i disposti della Legge 29/06/1939 n° 1497 i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di Legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933 n° 1775 e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di mt. 150.

I territori di cui all'art. 1 della Legge 431/85 sono sottoposti a vincoli e alle procedure di cui alla predetta legge.

CAPO 10 NORME FINALI E TRANSITORIE

40 11.1. - Norme transitorie

Le norme di cui ai seguenti articoli verranno meglio disciplinate dal Regolamento Edilizio che verrà adottato.

Esse decadono ad approvazione avvenuta del Nuovo Regolamento Edilizio.

40 11.2. - Requisiti di abitabilità

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

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

40 11.3. - Deroghe

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico, limitatamente alle altezze ed al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie.

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

I poteri di deroga sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21/12/1955 n° 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

40 11.4. - Domanda di ~~concessione~~ **Permesso di Costruire**

La domanda di ~~concessione~~ **Permesso di Costruire** redatta in carta da bollo firmata dall'avente titolo per richiederla e dal progettista deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda devono risultare:

- a)l'impegno ad osservare le Leggi urbanistiche ed edilizie e le Leggi e lo strumento urbanistico vigente;
- b)l'impegno di comunicare prima dell'inizio lavori, il nome del direttore dei lavori e del costruttore e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti;
- c)la documentazione del titolo per richiedere la ~~concessione~~ **Permesso di Costruire**.

Se il richiedente intende realizzare direttamente le opere di urbanizzazione mancanti, o parte di esse, la relativa domanda di ~~concessione~~ **Permesso di Costruire** dovrà essere presentata insieme alla domanda di cui al precedente comma, ed in essa dovranno essere definite le modalità di esecuzione, i tempi di attuazione e le relative garanzie.

Ogni progetto deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Esso consiste nella rappresentazione in scala 1:100 di tutte le piante di cui è costituito l'edificio, di tutti i prospetti e di almeno una sezione esplicativa.

Devono altresì essere indicate sugli estratti di mappa catastali in scala 1:2000 (1:1000 per il Centro Storico) con ingrandimento in scala 1:500 la posizione dell'edificio e le relative quote di distanza dai lotti confinanti o edifici vicini, e da aree a diverse destinazioni.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, plastici e disegni che siano di completamento per l'opera progettata.

Il progetto deve essere corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema del rifornimento dell'acqua e dello scarico delle acque nere e bianche.

I progetti di variante, anche quando si riferiscono solamente a variazioni nella distribuzione interna o planimetrica degli edifici, dovranno ottenere ~~l'autorizzazione o concessione~~ il **Permesso di Costruire** prima che tali varianti vengano effettuate.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrare l'ambiente non solo planimetrico ma anche mediante prospetti degli edifici vicini o con disegni prospettici od assonometrici.

L'Amministrazione Comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al richiedente dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare l'avvenuta presentazione della domanda.

Qualora si riscontrassero difformità tra le basi cartografiche, vale la situazione evidenziata sulle tavole a scala maggiore.

Qualora si riscontrassero difformità tra le basi cartografiche e la situazione reale, vale la situazione reale.

Art.40 11.5) - Eliminazione barriere architettoniche

In tutti gli edifici pubblici aperti al pubblico, sia esistenti che di nuova costruzione dovranno essere rispettate le norme contenute nel DPR 27/4/1978 n.384 e successive modifiche ed integrazioni, sia per le parti interne che esterne

Il funzionario responsabile accerta che nella realizzazione delle opere ed infrastrutture pubbliche sia garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Tali norme dovranno anche essere rispettate negli edifici privati di uso pubblico.

Inoltre gli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica dovranno rispettare le prescrizioni tecniche contenute nel D.M.LL.PP. 14.6.89 n.236.

Contestualmente alla richiesta di permesso di costruire dovrà essere presentato il progetto relativo ai requisiti di cui al sopraccitato Decreto sia per le parti interne agli edifici che per le parti esterne (compresi i marciapiedi).

CAPO 12°
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI AL
DETTAGLIO

12.1 – OGGETTO, FINALITÀ E OBIETTIVI

*Il presente allegato redatto nel rispetto di quanto previsto dal comma 4 dell'art. 12 e comma 2 dell'art. 14 dell'allegato A della D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006 "Modifiche ed integrazioni dell'allegato A) alla D.C.R. 563-13414 del 29/10/1999 (Indirizzi Regionali generali per l'insediamento della attività commerciali) è integrativo alla "Relazione programmatica". ~~Contenuta~~ **contenuta** nei criteri comunali approvati con deliberazione di consiglio comunale che si richiama integralmente per tutto ciò che concerne le attività commerciali.*

12.2. - DESTINAZIONI D'USO

Per le destinazioni d'uso si rimanda all'articolo 24 della D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006.

12.3- FABBISOGNO DI PARCHEGGI E STANDARDS RELATIVI AD INSEDIAMENTI COMMERCIALI E ALTRE ATTIVITÀ PRESENTI NELL'AREA

Ai sensi dell'art. 25 del D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006 lo standard minimo di parcheggio pubblico riferito alla superficie lorda di pavimento è calcolato nel rispetto dell'art. 21 primo comma, n° 3) della L.R. 56/77 e s.m.i. come sostituito dalla legge regionale sul commercio: nei casi di intervento all'interno dei centri storici e dei centri abitati di vecchio impianto e di completamento la dotazione minima di standards è fissata nell'80% della superficie lorda di pavimento.

Nei casi di interventi in aree di nuovo impianto la dotazione minima di standard è fissata nel 100% della superficie lorda di pavimento. La dotazione minima specifica delle aree da destinarsi a parcheggio pubblico non può essere comunque inferiore a:

Centro Storico, centro abitato di vecchio impianto 50% dell'80%

Nuovo impianto 70% del 100%.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq devono essere rispettati i disposti di cui ai seguenti punti:

- lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui alla pagina seguente; la restante quota può essere reperita in aree private.

Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della L.R. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio, da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate.

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO			
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO			
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)	
M-SAM 2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05(S - 400)$	
M-SE 2	401-900	$N = 0,045XS$	
M-CC	151-1.500	$NCC = N + N'$ (**)	

(*) **Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono soddisfare la prescrizione dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.**

(**) **N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale
N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale**

Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20 per cento della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi. Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è stabilito un incremento di 1 posto a parcheggio ogni 20 mq.

Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, compresi i centri commerciali ubicati negli addensamenti storici rilevanti (A.1.), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti parcheggio previsto dalla tabella di cui sopra; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'articolo 21, primo comma, numero 3) della l.r. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio.

Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

a) 26 mq. comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;

b) 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e ai fini del rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'articolo 21, primo e secondo comma della legge regionale n.56/1977, come modificati dalla legge regionale sul commercio, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), così come modificato dall'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché

modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con d.p.r. 15 giugno 1959, n. 393).

Per quanto non espressamente citato vige l'art. 25 dell'allegato A alla D.C.R. n° 59-10831 del 24/03/2006.

12.4- REGOLAMENTAZIONE DELLE AREE DI SOSTA

L'Amministrazione, privilegiando norme di autoregolamentazione concertata, ha disciplinato l'orario di carico e scarico delle merci nell'addensamento A₁ dalle ore 6 alle ore 20 evitando lo sviluppo dell'inquinamento acustico nelle ore notturne.

12.5- VERIFICHE DI IMPATTO AMBIENTALE E SULLA VIABILITA'

A sensi comma 3 bis art. 26 D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006 nell'addensamento A₁ dovrà procedersi alla valutazione di impatto sulla viabilità nel caso della apertura di un centro commerciale con superficie di vendita superiore a 1.800 mq.

Relativamente alle verifiche di valutazione di impatto ambientale si rimanda alla fase istruttoria di ogni pratica relativamente ad esercizi con superficie di vendita superiore ai 1.800 mq.

12.6- SALVAGUARDIA DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI

Tutte le attività commerciali devono svolgersi nel rispetto dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Tutti gli interventi ricadenti all'interno della perimetrazione del Centro Storico devono rispettare le prescrizioni architettoniche indicate in normativa di P.R.G.C..

12.7- CONTESTUALITA' DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI E DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

I permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, nel rispetto della L.R. 56/77 e s.m.i., seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali nel rispetto dei disposti del D.L. 114/98.

12.8 – RICONOSCIMENTO DELLE LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI L1

Le localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1, di cui al c. 4, lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016 del 20/11/2012, sono riconosciute anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 15, nelle aree dove è prevista dalle presenti norme la destinazione d'uso commercio al dettaglio di cui all'art. 24, al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale. Il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 e senza alcuna possibilità di deroga, così come previsto dall'art. 30.

12.9 - DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente normativa dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'allegato A alla D.C.R. n° 563-13414 del 29/10/99 dell'allegato A alla D.C.R. n° 59-10831 del 24/3/2006 "indirizzi generali e

criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D. lgs 31/3/88 n° 114".