

# Comune di **CARBONARA SCRIVIA** (AL)

## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

(approvato con D.G.R. 6-11613 in data 20 maggio 2004)

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Variente Generale**

**D.C.C. \_ del \_ "''''''" 2025**

**TESTO IN MODIFICA**

IL TECNICO INCARICATO	IL SINDACO	IL SEGRETARIO COMUNALE
Arch. Fabrizio FURIA	Geom. Flaviano GNUDI	Dott.sa Stefania SASSO

# INDICE

<b>PREMESSA .....</b>	<b>4</b>
<b><u>TITOLO I - IL P.R.G. E LA SUA GESTIONE .....</u></b>	<b><u>5</u></b>
ART. 1 - RICHIAMO ALLE LEGGI VIGENTI.....	5
ART. 2 - ATTUAZIONE DEL P.R.G. ....	5
ART.3 - CRITERI DI APPLICAZIONE NORME .....	6
ART. 4 - PIANI ESECUTIVI .....	6
ART. 5 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.) .....	7
ART. 6 – AGGIORNAMENTI.....	7
<b><u>TITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI .....</u></b>	<b><u>8</u></b>
ART. 7 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI .....	8
ART. 8 - DESTINAZIONE D'USO .....	8
ART. 9 - CLASSIFICAZIONE E DEFINIZIONE INTERVENTI .....	9
<b><u>TITOLO III - NORME GENERALI.....</u></b>	<b><u>11</u></b>
ART. 10 - ZONIZZAZIONE .....	11
ART. 11 - DEFINIZIONE AREE. ....	11
<b><u>TITOLO IV - NORME SPECIFICHE DI ZONA .....</u></b>	<b><u>15</u></b>
ART. 12 ZONA A - NUCLEO DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE.....	15
ART.13 - ZONA B1 RESIDENZIALE DI RECUPERO INTENSIVA.....	17
ART.14 - ZONE B RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO .....	18
Art. 14.1 - Zona B2 residenziale esistente e di completamento semiestensiva .....	18
Art.14.2 - Zona B3 residenziale esistente e di completamento estensiva.....	20
ART.15 - ZONE C- RESIDENZIALE DI ESPANSIONE.....	23
Art.15.1 - Zona C1- residenziale di espansione semiestensiva .....	23
Art.15.2 - Zona C2- residenziale di espansione estensiva .....	24
ART. 16 - ZONA D1 PRODUTTIVA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO .....	26
ART. 17 - ZONA D2- PRODUTTIVA DI ESPANSIONE .....	28
ART. 18 - ZONE A VERDE PRIVATO .....	30
ART. 19 - ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE .....	31
ART. 20 - ZONA E1 - AGRICOLA GENERICA.....	33
ART. 21 - AREE A VINCOLO SPECIALE (A.V.) .....	43
ART. 22 - ZONE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE GENERALE.....	44
ART.23 - COSTRUZIONI IN ZONE IMPROPRIE.....	44
ART. 24 - FASCE DI RISPETTO STRADALE, FLUVIALE, CIMITERIALE, IMPIANTI TECNOLOGICI, RISPETTO SEDE FF.SS., AREE A VINCOLO IDROGEOLOGICO .....	44
ART. 25 - COLTIVAZIONE DI CAVE E TORBIERE .....	46
ART.26 – PISCINE AD USO PRIVATO, MANUFATTI PER RICOVERI ATTREZZI AD ANIMALI DI AFFEZIONE.....	46
ART.27 - BOX – GARAGE .....	47

ART. 28 – VIABILITÀ.....	48
ART. 29 - IMPIANTI DI PUBBLICA UTILITÀ .....	48
ART. 30 - COMPATIBILITÀ E IMPATTO AMBIENTALE .....	48
ART. 31 – ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.C. SALVAGUARDIA.....	49
ART. 32 – REGOLAMENTO EDILIZIO.....	49
ART. 33 - SINTESI E FATTIBILITÀ GEOLOGICA .....	49

<b>APPENDICE .....</b>	<b>53</b>
------------------------	-----------

TESTO DA TOGLIERE

TESTO DA VALUTARE NELLA CONFERMA O RIDEFINIZIONE

TESTO DA VALUTARE PER LA ELIMINAZIONE

TESTO DA INSERIRE

TESTO DA REDIGERE PER INSERIMENTO

## PREMESSA

Tutto il territorio del Comune di Carbonara Scrivia (Alessandria), è soggetto, per quanto concerne il suo uso, al Piano Regolatore Generale ed alle presenti Norme di Attuazione, che del P.R.G. formano parte integrante.

Ogni utilizzazione del suolo, soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività ai sensi delle vigenti disposizioni normative dovrà pertanto rispettare quanto prescritto dalle presenti Norme, sia di carattere generale (valide per tutto il territorio compreso nel P.R.G.) che specifiche (valide per ciascuna zona).

Dovranno inoltre essere rispettati, per quanto riguarda gli aspetti edilizi, statici ed igienici, i regolamenti edilizi e d'igiene vigenti nel Comune e non in contrasto con le presenti Norme, nonché tutte le leggi statali e regionali in materia di tutela della pubblica incolumità, di risparmi energetici, di tutela dei beni artistico/culturali e quelle afferenti i luoghi soggetti a dissesti idro-geologici o di tutela di valori ambientali e naturali.

Per gli interventi in ambito rurale, è da ritenersi di particolare riferimento il manuale “Architettura rurale in Provincia di Alessandria” Provincia di Alessandria, Regione Piemonte.

Gli interventi edilizi in generale dovranno normalmente tenere conto del rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche della preesistenza, salvaguardando gli aspetti compositivi e le tradizionali aggregazioni di volumi. In generale, nel caso di ampliamenti del patrimonio edilizio esistente, questi è opportuno che si differenzino con discrezione dalla preesistenza escludendo di massima sia le soluzioni di marcato contrasto, sia l'uniformazione delle parti aggiunte a quelle preesistenti. Nei casi di recupero di fabbricati e locali agricoli in disuso – quali porticati, fienili, stalle ecc. è opportuno che venga consentita la lettura dell'impianto strutturale originario, ad esempio attuando adeguati arretramenti a filo interno dei tamponamenti, come è opportuna una differenziazione fra i fabbricati civili e i corpi di servizio evitando l'uniformazione delle fronti.

Le Norme di Attuazione si articolano come in appresso:

TITOLO	I	Il P.R.G. e la sua gestione
TITOLO	II	I parametri urbanistici ed edilizi
TITOLO	III	Norme generali
TITOLO	IV	Norme specifiche di zona
TITOLO	V	Disposizioni di carattere generale per tutte le zone
TITOLO	VI	Norme di adeguamento al piano paesaggistico regionale
TITOLO	VII	Norme di adeguamento al piano coordinamento territoriale prov PCTP

## APPENDICE

# TITOLO I - IL P.R.G. E LA SUA GESTIONE

## Art. 1 - Richiamo alle leggi vigenti

- 1.1 Il P.R.G. è formato in attuazione della Legge Regionale 05/12/1977 n. 56 e s.m.i., oltre che dalle disposizioni nazionali vigenti in materia.
- 1.2 Si richiamano altresì la Delibera del Consiglio Regionale n. 179/CR- 4170 del 26 maggio 1977, nonché tutte le Deliberazioni adottate in proposito dal Consiglio Comunale del Comune di Carbonara Scrivia.
- 1.3 E' comunque stabilito che ogni riferimento a Leggi e Decreti Statali, a Leggi o Deliberazioni Regionali, citate con il numero e la data, è da ritenersi esteso a tutte le modifiche ed integrazioni a tali Leggi, Decreti, Deliberazioni apportate fino alla data di adozione dello S.U.

## Art. 2 - Attuazione del P.R.G.

- 2.1 L'attuazione del P.R.G. avrà luogo con le modalità e gli strumenti attuativi definiti dalla normativa nazionale e regionale in materia. mediante:
- a) Denuncia di inizio attività (D.I.A.)
  - b) Permessi di costruire (PdC)
  - c) Piani Esecutivi di iniziativa pubblica
  - d) Piani Esecutivi di iniziativa privata convenzionati
  - e) Piani di Recupero
  - f) Piani tecnici di opere ed attrezzature di interesse pubblico
- 2.2 In difetto dei Piani Esecutivi d), e) in quanto non prevista l'obbligatorietà verranno assentiti permessi unicamente per gli interventi la cui definizione é espressamente richiamata, per le varie zone, dalle presenti Norme di Attuazione.
- 2.3 Ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, dovrà osservare tutte le prescrizioni di carattere urbanistico e idrogeologico definite dalle presenti Norme di Attuazione, dalle tavole di Piano alle varie scale, contenute con riferimento alle classi disciplinate dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996, n.7/LAP, nella "tav.7 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, Planimetria Sintetica del Piano e Classi Geologiche scala 1:5000" - e ancora dalla

Relazione geologico tecnica relativa alle aree di nuovo insediamento. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate ovviamente anche le disposizioni previste dallo stesso s.u.e. approvato secondo le procedure definite dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. ed alla acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti, tali interventi potranno essere assentiti in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo.

### **Art.3 - Criteri di applicazione Norme**

Nell'applicazione dei parametri dimensionali ed in genere di tutte le norme generali e specifiche che regolano gli interventi riguardanti fabbricati esistenti o di nuova costruzione, esposte negli articoli delle presenti Norme di Attuazione, vanno rispettati i seguenti criteri:

- a. il riferimento è sempre alla situazione esistente alla data di adozione del progetto preliminare dello S.U., senza tenere conto di modifiche intervenute successivamente (frazionamento cambi di destinazione, cambi di proprietà)
- b. qualora esistano e siano accertati contrasti fra la rappresentazione cartografica, desunta da quella catastale e la situazione reale (sempre con riferimento alla data di cui sopra), nel senso che la prima non coincide con la seconda, sia per quanto concerne la consistenza, che i confini di proprietà, che la destinazione, la situazione reale prevale su quella figurante in cartografia, purché tutto ciò venga dimostrato da idonea documentazione (rilievo, titolo di proprietà, ecc.)

### **Art. 4 - Piani Esecutivi**

Il P.R.G. individua le zone in cui sono previsti **gli STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI.:**

- a) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (art. 41.bis L.R. 56/77)
- b) piani esecutivi convenzionati (nuovi insediamenti di tipo residenziale, commerciale, produttivo, art. 43 L.R. 56/77)
- c) piani esecutivi per impianti pubblici o privati di interesse generale da realizzare in aree agricole
- d) piani esecutivi convenzionati già in corso di attuazione e confermati nei parametri e vincoli risultanti dalla normativa

Per questi ambiti è richiesta una progettazione urbanistica intermedia tra il P.R.G. ed il progetto edilizio diretto.

In tutte le aree di recupero e completamento sono ammessi piani esecutivi convenzionati e piani di recupero (questi ultimi anche per il nucleo di interesse storico e ambientale) di libera iniziativa come da artt. 41bis e 43 L. R. 56/77 e s.m.i..

I contenuti dei piani esecutivi e le modalità di presentazione ed approvazione dei medesimi dovranno essere quelli fissati dalla disciplina nazionale e regionale vigente in materia.

La dotazione di aree a standard dovrà essere garantita dagli strumenti urbanistici attuativi, in conformità a quanto prescritto dalla legislazione Regionale. In presenza, nell'ambito del medesimo Piano Attuativo, di destinazioni d'uso riferite a diverse categorie, le quantità minime di aree standard dovranno essere individuate per ogni specifica destinazione.

#### **Art. 5 - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)**

Qualora il comune dovesse dotarsi di P.P.A., lo stesso sarà formato in conformità delle disposizioni di cui agli artt. 33-34-35 della L.R. 56/77 e s.m.i..

#### **Art. 6 – Aggiornamenti**

Il P.R.G. del Comune di Carbonara Scrivia, sarà soggetto a revisione e ad aggiornamenti per adeguarlo a tutte le disposizioni di Legge che verranno emanate dallo Stato e dalla Regione in materia; sarà inoltre adeguato ai Piani Territoriali Regionali e Comprensoriali man mano che questi diverranno operanti.

Il Comune provvederà infine, ad aggiornare ed adeguare al P.R.G. ed alle presenti Norme di Attuazione, i propri regolamenti edilizi e di igiene.



# TITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI

## Art. 7 - Definizione dei parametri urbanistici

A seguito dell'adeguamento previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente, dall'art.12, comma 5, della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19, della D.C.R n.247-45856 del 28 novembre 2017, in luogo delle definizioni di cui al presente articolo, vengono applicate le definizioni quelle riportate negli articoli 13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27 del nella Parte Prima, Capo I dall' art.1 all'art.44 del Regolamento Edilizio.

## Art. 8 - Destinazione d'uso

Deve essere precisata su ogni progetto e richiamata nel permesso di costruire. Per ogni "zona" sono precisate le destinazioni di uso ammesse.

Non è comunque possibile alcuna modifica della destinazione d'uso, se non preventivamente autorizzata, ne può essere autorizzata alcuna variazione se non nell'ambito di quelle ammesse per la zona in cui ha luogo l'intervento, sulla base delle seguenti classificazioni:

GRUPPO A: residenza, sia di carattere familiare che di tipo comunitario (convivenze religiose, convitti, collegi); alberghi, locande, pensioni; autorimesse private.

GRUPPO B: Commercio al minuto; uffici pubblici e privati (commerciali, professionali); artigianato di servizio, familiare e non molesto (sartoria, estetica. oreficeria, stamperia; forni da pane e pasticceria; attività assimilabili), culto, ritrovi, spettacolo e ricreazione; istruzione pubblica e privata; dispensari, ambulatori, case di cura; autorimesse pubbliche per meno di 100 autovetture.

GRUPPO C: Attività artigianali di produzione anche molesta, ma non inquinante (carrozzerie, gommisti, falegnamerie e segherie, meccanici, fabbri, carpenterie metalliche materie plastiche. fonderie, verniciatori ed altre attività assimilabili); cabine elettriche, attività commerciali richiedenti magazzini chiusi od aperti (materiali da costruzione, prodotti agricoli e per l'agricoltura; autotrasporti di merci sfuse, imballate od in contenitori; carburanti e combustibili liquidi, solidi e gassosi); autorimesse pubbliche per oltre 100 autovetture.

GRUPPO D: Attività produttive di tipo industriale non inquinanti a norma della vigente legislazione statale e regionale; cabine elettriche.

GRUPPO E: Attività agricole/zootecniche; trasformazione di prodotti agricoli, immagazzinamento derrate per la commercializzazione sia a gestione privata che cooperativistica; macelli per la macellazione di bestiame di produzione aziendale; artigianato di produzione ad esclusivo servizio dell'agricoltura (salumifici, caseifici, ecc.).

GRUPPO F: Residenza e servizi (uffici, mense, spogliatoi igienici), per le destinazioni dei Gruppi C e D (per proprietari, dirigenti, custodi).

GRUPPO G: Case coloniche, magazzini per derrate agricole, ricoveri per mezzi ed attrezzature agricole.

GRUPPO H: Servizi tecnologici puntiformi di interesse pubblico (cabine elettriche non private, depuratori acque nere, pozzi acquedotto); residenza eventuale per personale addetto.

## **Art. 9 - Classificazione e definizione interventi**

9.1 Gli interventi sui fabbricati esistenti o sui suoli liberi o resi tali, sono quelli definiti dall'art.13 comma 3° della L.R. 56/77 e dalla Circolare del Presidente G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984.

9.2 Mantenendo il riferimento alle definizioni sopra richiamate, gli interventi previsti sono integrati come in appresso:

### **Intervento DR (demolizione con ricostruzione)**

Demolizione di edifici con cambio di destinazione e ricostruzione con mantenimento di:

- o allineamenti preesistenti; sono consentite esclusivamente modeste traslazione della sagoma dell'edificio da ricostruire per il rispetto delle distanze minime da altri fabbricati esistenti
- o altezza preesistente
- o volume e superficie coperta preesistenti
- o carattere compositivo dei prospetti e materiali di finitura esterni riproducenti gli elementi caratteristici del contesto in cui inserito il nuovo edificio e comunque secondo le prescrizioni già definite per gli interventi di tipo REB

L'attuazione dell'intervento può avvenire mediante "permesso di costruire" oneroso.

### **Intervento tipo MF (modifica obbligatoria delle facciate)**

Trattandosi di intervento da eseguire per edifici estranei al contesto urbano in cui sono inseriti, ogni intervento (esclusa manutenzione ordinaria e straordinaria) può essere assentito solo se comporta la modifica dei prospetti esterni con l'eliminazione degli elementi e dei materiali deturpanti e rimozione delle superfetazioni non significative.

L'attuazione dell'intervento può avvenire mediante "denuncia di inizio attività".

***Intervento tipo TBF (trasformazione rustici in bassi fabbricati):***

Trasformazione di edifici rustici inutilizzati in bassi fabbricati, anche mediante demolizione e ricostruzione purché il nuovo organismo edilizio non modifichi la superficie coperta preesistente e la sua altezza non superi i m. 3,00 (colmo tetto) e la copertura venga realizzata in cotto.

L'attuazione dell'intervento può avvenire mediante "permesso di costruire" oneroso applicando i contributi primari e secondari riferiti alle costruzioni residenziali e l'aliquota "costo di costruzione" nella misura minima.

**9.3 Gli interventi di cui al presente articolo vengono pertanto così denominati:**

<i>sigla</i>	<i>denominazione</i>	<i>Titolo abilitativo</i>
<b>M.O.</b>	Manutenzione ordinaria	COMUNICAZIONE
<b>M.S.</b>	Manutenzione straordinaria	D.I.A.
<b>R.R.</b>	Restauro e risanamento conservativo	D.I.A.
<b>R.E.A</b>	Ristrutturazione edilizia di tipo A	D.I.A. - P.d.C.
<b>R.E.B</b>	Ristrutturazione edilizia di tipo B	P.d.C.
<b>D.R.</b>	Demolizione con ricostruzione e cambio di destinazione di edifici rustici inutilizzati	P.d.C.
<b>M.F.</b>	Modifica obbligatoria delle facciate per adeguamento al contesto urbano	D.I.A.
<b>D.S.R.</b>	Demolizione senza ricostruzione	D.I.A.
<b>T.B.F.</b>	Trasformazione di rustici inutilizzati in bassi fabbricati	D.I.A. - P.d.C.
<b>N.C.</b>	Nuova costruzione	P.d.C.
<b>C.D.</b>	Mutamento destinazione d'uso nell'ambito di quelli ammessi nella zona	D.I.A. - P.d.C.

# TITOLO III - NORME GENERALI

## Art. 10 - Zonizzazione

Il territorio del Comune di Carbonara Scrivia, è suddiviso in:

a) **AREE URBANIZZATE ED URBANIZZANDE.** Comprendono:

definizione	descrizione
<b>Zona A</b> - nucleo di interesse storico-ambientale	prevalente destinazione residenziale
<b>Zona B1</b> - residenziale consolidata di recupero intensiva	fascia adiacente al nucleo di interesse storico-ambientale
<b>Zona B2</b> - residenziale esistente e di completamento semiestensiva	costituente le zone urbanizzate consolidate
<b>Zona B3</b> - residenziale esistente e di completamento estensiva	costituente le zone urbanizzate periferiche
<b>Zona C1</b> - residenziale di espansione semiestensiva aree libere intercluse	aree libere situate in continuità del capoluogo, assoggettate a preventivo piano attuativo
<b>Zona C2</b> - residenziale di nuovo impianto espansione estensiva	costituita da aree libere situate a completamento del nucleo di Zerbi, assoggettate a preventivo piano attuativo
<b>Zona D1</b> - produttiva esistente e di completamento	artigianali, industriali e commerciali
<b>Zona D2</b> - produttiva di nuovo impianto espansione	artigianali e industriali

b) **AREE AGRICOLE.** Comprendono:

c. **AREE SPECIALI.** Comprendono:

definizione	definizione
<b>Zona Agricola di salvaguardia ambientale</b>	<b>Aree a vincolo speciale</b>
<b>Zona E1 - agricola generica</b>	<b>Zona per attrezzature private di interesse generale</b>

d) **AREE DESTINATE A SERVIZI** (esistenti ed in progetto) per la Residenza e per le Attività Produttive e ad impianti tecnologici di pubblica utilità

e) **AREE PER LA VIABILITA' E DI RISPETTO** (stradale, cimiteriale, fluviale e per impianti tecnologici)

## Art. 11 - Definizione aree.

- Zona A - Nucleo di interesse storico-ambientale.**

E' soggetta genericamente a "recupero" attraverso gli interventi - con permesso di costruire singolo - precisati ed individuati puntualmente nelle "schede per unità di intervento nel centro di interesse

storico-ambientale". Sono confermate le destinazioni "prevalenti in atto" mentre quelle non più esercitate, se in contrasto con quelle specifiche in seguito precisate, non potranno essere riattivate

- **Zona B1 residenziale consolidata di recupero intensiva**

Riguarda aree dal punto di vista edificatorio parzialmente o totalmente "sature" costituenti la fascia a diretto contatto con il nucleo di interesse storico-ambientale. Gli interventi ammessi sono precisati negli articoli seguenti. Le destinazioni ammesse sono quelle in atto, valendo le stesse prescrizioni e gli stessi divieti di cui al punto precedente.

- **Zona B2 residenziale esistente e di completamento semiestensiva e**

- **Zona B3 residenziale esistente e di completamento estensiva**

Riguardano aree costituite da lotti edificati e liberi di limitata superficie, posti all'interno di ambiti urbanizzati, che potranno essere utilizzati edificatoriamente per la realizzazione di edilizia residenziale.

- **Zona C1 – aree libere intercluse residenziale di espansione semiestensiva e**

- **Zona C2 - residenziale di nuovo impianto espansione estensiva**

Riguardano aree libere situate in adiacenza ai tessuti consolidati del capoluogo (Zona C1) e del nucleo di Zerbi (Zona C2), assoggettate a preventivo Piano Esecutivo Convenzionato;

- **Zona D1 - produttiva esistente e di completamento**

Ricomprende aree urbanizzate con destinazione industriale, artigianale e commerciale. Sono soggette ad interventi finalizzati a consentirne, nel rispetto dei parametri ed indici di zona, un organico completamento edilizio, con particolare riguardo all'adeguamento funzionale ed aziendale per il potenziamento, entro i limiti prestabiliti, degli insediamenti esistenti. Il riordino urbanistico di tali aree, avverrà secondo le previsioni riportate sul Piano, se possibile contestualmente agli interventi edificatori in base alle disponibilità finanziarie del Comune e dei contributi versati per OO.UU. e per la monetizzazione delle aree di servizio, da parte dei singoli concessionari.

- **Zona D2 - produttiva di nuovo impianto espansione**

Riguarda aree già individuate dal P.R.G. vigente da destinare ad attività prevalentemente artigianale, adiacenti ad altre già parzialmente utilizzate. Sono soggette a preventivo Piano Esecutivo Convenzionato,

nel rispetto dei parametri dimensionali riportati nell'apposito articolo e del tracciato della viabilità principale riportato sulla cartografia di Piano.

- **Aree agricole.**

Le aree produttive agricole, comprendono le parti del territorio extra-urbano libero od edificato per case sparse ed annucleamenti, in cui è prevalente la funzione produttiva agricola, zootecnica, forestale e le funzioni ad esse strettamente complementari.

Gli interventi in aree agricole sono sottoposti alle limitazioni imposte dai vincoli paesaggistici e morfologici,

con particolare riguardo per le aree di Salvaguardia Ambientale.

Il Piano Regolatore Generale norma, al fine di un corretto uso delle risorse naturali produttive:

- le destinazioni d'uso proprie e compatibili;
- le variazioni di destinazioni d'uso ammesse;
- i soggetti titolari di concessione;
- le verifiche di rispondenza alle finalità di P.R.G.C. degli interventi richiesti;
- l'applicazione dei parametri edilizi - urbanistici per gli interventi di nuova edificazione ed i tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente. Sono altresì censiti e soggetti a particolare normativa, gli edifici esistenti non più destinati ad usi agricoli e quelli con destinazione contraria a quella specifica di zona.

- **Aree per servizi.**

Nella misura adeguata alla C.I.R.T., sono localizzate le aree destinate a S.P., confermando quelle esistenti e prevedendo quelle necessarie per il soddisfacimento degli standards. Per ciascuna è precisata la destinazione, fermo restando la facoltà del Consiglio Comunale di introdurre varianti in esse, purché nel rispetto dei valori differenziati di cui all'art.21 della L.R. 56/77.

Non entrano nel calcolo degli standards, le aree destinate ad impianti tecnologici di interesse comunale, le aree per servizi in zone produttive o residenziali da realizzare in sede di Piano Esecutivo Convenzionato.

Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta, di cui all'art.51, lettere a- d- e- f- g- s- t- v, della L.R. 56/77, possono essere realizzate anche su aree senza specifica destinazione d'uso a servizi, prescindendo dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G., salvo che per le distanze dai confini.

- **Aree di rispetto - Fasce di rispetto "inedificabili". Zone a vincolo idrogeologico.**

Le fasce di rispetto stradale, cimiteriale, fluviale, sono dimensionate secondo le norme di cui agli artt. 27 e 29 della L.R. 56/77. Si devono pure rispettare le aree di rispetto per gli impianti tecnologici (pozzi e serbatoi acquedotto, di adeguata dimensione). Per quanto attiene, in particolare, alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, si precisa che l'osservanza delle norme di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i. ha solo finalità di sicurezza contro esondazioni, erosioni, ecc.; resta comunque l'obbligo di subordinare al rispetto delle norme procedurali fissate dalle disposizioni legislative nazionali vigenti ogni intervento che dovesse aver luogo entro i limiti stabiliti dalla stessa Legge, ancorché cartograficamente tali limiti non siano riportati. Analoga condizione vale per le aree boscate. Sono fatte salve le condizioni di salvaguardia riferite a livelli di pianificazione superiore a cui codesto piano dovrà adeguarsi ove prescritto.

Sono infine individuate fasce di rispetto inedificabili, a salvaguardia della possibilità di soddisfare future esigenze di interventi vari. Le aree a vincolo idrogeologico sono state individuate dalla relazione geologica allegata al presente Piano.

- **Aree V.P.**

Verde privato di rispetto ambientale.

- **Aree a vincolo speciale (A.V.)**

In zona agricola, lungo le sponde dei torrenti Scrivia e Ossona, sono previste aree soggette a particolare salvaguardia e recupero del patrimonio ambientale.

- **Aree per attrezzature private di interesse generale**

Si tratta di un insediamento esistente, attualmente posto in zona agricola, nel quale vengono praticati sport equestri, per il quale si prevede una normativa che regolamenti la parte di territorio e le strutture edilizie interessate

- **Pozzi di captazione**

In presenza di pozzi di captazione devono essere rispettate le prescrizioni e distanze del D.P.R. 24 maggio 1998 n.236 "Attuazione della direttiva CEE n.80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della legge 16 aprile 1987, n.183" art.6, comma 1 modificato dall'art.21 del "Testo Unico per la Tutela delle Acque" approvato con D.lgs. 11 maggio 1999, n.152 e dal D.lgs.18 agosto 2000, n.258.

## **Art. 12 – Disposizioni in materia ambientale**

Ai fini dell'applicazione del DPR 327/2001, per la determinazione delle indennità di espropriazione, il territorio comunale è suddiviso in classi di diversa destinazione d'uso del suolo. Ciascuna classe di destinazione comprende usi del suolo propri ed usi ammessi. Ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale deve concorrere all'attuazione delle destinazioni d'uso previste dal Piano Regolatore Generale Comunale.

A tutti gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione si prescrive l'applicazione della Deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte 4 agosto 2009, n.46-11968: "Aggiornamento del Piano Regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria – Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e disposizione attuative in materia di rendimento energetico nell'edilizia ai sensi dell'art.21 c.1 lett.a) b) e q) della legge 13/2007, che definisce le prescrizioni e gli indirizzi che si applicano agli edifici di nuova costruzione alle parti di edificio coinvolte in interventi di ristrutturazione edilizia nonché agli edifici esistenti che riguardano :

- le prestazioni del sistema edificio/impianto;
- le prestazioni dei sistemi di produzione/generazione del calore;
- i combustibili;
- le modalità di distribuzione e di regolazione del calore.

L'intero territorio comunale è assoggettato alla normativa in materia di disciplina dei prodotti fitosanitari ai sensi del DPR 290/2001 a prescindere dalle attività su esso svolte



## TITOLO IV - NORME SPECIFICHE DI ZONA

### Art. 12 Zona A - Nucleo di interesse storico-ambientale

- 12.1 Gli interventi ammessi sono quelli della manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, oltre che di demolizione senza ricostruzione, nel rispetto dei criteri di seguito fissati e dei vincoli diretti ed indiretti presenti sull'immobile in oggetto (vedi la tabella di cui al punto 12.10). puntualizzati, edificio per edificio, sulle "schede per unità di intervento nel centro di interesse storico-ambientale" definiti dall'art.9. Tutti gli interventi sopra definiti, verranno assentiti secondo le modalità stabilite, per ognuno di essi, al precedente art.9. Per ogni edificio sulle più volte richiamate schede di dettaglio del nucleo di interesse storico-ambientale sono definiti gli interventi ammessi, per cui ogni altro tipo di intervento é da ritenersi tassativamente escluso.
- 12.2 Sono tuttavia sempre consentiti interventi di ristrutturazione con cambiamento di destinazione d'uso quando gli stessi sono finalizzati all'insediamento di attività commerciali ricomprese nella tipologia SAM1, come definita ai sensi dell'art.8 del decreto legislativo 31-3-1998, n. 114, nonché per attività di servizio, con possibilità di ampliamento delle esistenti sino al raggiungimento della superficie utile massima complessiva di 150 mq. Per detti interventi, la cui destinazione d'uso deve essere vincolata per un periodo di almeno dieci anni con atto registrato e trascritto, è prevista la deroga degli indici e parametri urbanistici ed in particolare del Rapporto di Copertura, col solo rispetto della distanza dai confini prevista dal codice civile, riducibile sino a metri o (zero) previo accordo col confinante debitamente trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita, rimanendo comunque salvo l'obbligo di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati.
- 12.3 È inoltre consentita, per le sole attività di somministrazione bevande ed alimenti, nonché per attività turistico ricettive, anche del tipo extra alberghiero, la realizzazione di strutture leggere e temporanee, quali dehors, verande, al solo scopo di implementare i servizi erogati dalle strutture esistenti con spazi adeguati alle esigenze aziendali, da dimostrare attraverso apposita relazione illustrativa che ne individui chiaramente gli scopi e le finalità. Tali strutture, che dovranno essere necessariamente rimosse qualora dovesse cessare l'attività per la quale è stata realizzata, potranno essere realizzate con materiali e forme adeguate al contesto

storico nel quale saranno inserite, dovranno apportare significativi vantaggi alla struttura esistente in termini di contenimento energetico (qualora siano in aderenza e del tipo chiuso), e saranno sottoposte al preventivo parere della Commissione Edilizia per valutarne il corretto inserimento architettonico. Tali strutture derogano dai parametri edilizi ed urbanistici, dalla distanza dalle strade (previo nulla osta dell'ente proprietario), dalla distanza dai confini (qualora di altezza massima all'estradosso inferiore a mt. 3,00 o previo accordo registrato e trascritto con il confinante relativo), mentre dovranno rispettare le distanze dalle pareti finestrate come disciplinate dal codice civile, nonché le norme vigenti in materia sanitaria e di sicurezza. Dovranno essere realizzate preferibilmente in adiacenza agli spazi già destinati a tali attività, oppure anche distaccati da questi ma in continuità logico funzionale e non potranno in alcun modo essere impiegati per usi diversi ed autonomi rispetto all'esercizio dell'attività in relazione alla quale ne è stata consentita la costruzione. La realizzazione di tali strutture comporta il versamento del contributo di costruzione, secondo le modalità fissate da apposita deliberazione degli organi comunali competenti.

12.4 Tutte le aree libere o rese tali da demolizioni (fatti salvi i casi in cui è prevista la ricostruzione) all'interno della delimitazione del nucleo, rimarranno tali e pertanto inedificabili. Nei terreni liberi è ammessa la sola nuova costruzione di autorimesse di pertinenza (n°1 per ogni unità abitativa) con un tetto che dovrà essere realizzato a falda inclinata e con manto di copertura in cotto; dette costruzioni accessorie, dovranno essere organicamente inserite nel tessuto edilizio circostante. Resta inoltre l'obbligo del rispetto dei parametri fissati dall'art. 27 in merito alle distanze da confini, strade e fabbricati.

12.5 I parametri dimensionali, per ogni intervento di demolizione e ricostruzione (D.R.) ove ammesso, sono i seguenti:

H	max 2 piani f.t. (7,00 ml.)
DS – D – DC	immutate rispetto all'edificio preesistente
V	immutato rispetto all'edificio preesistente
Rc	confermato quello preesistente

12.6 Sono infine ammessi:

- allineamenti delle gronde solo nei casi individuati sulle "schede di dettaglio" o comunque per il raggiungimento dei minimi di altezza abitabile per i locali già censiti come abitazione.

- la chiusura di spazi porticati già chiusi su almeno due lati, alla sola condizione che i lati liberi siano a distanza non inferiore a 3,00 mt dai confini o dalle pareti finestrate e solo nei casi in cui le "schede di dettaglio" consentano interventi di ristrutturazione edilizia di Tipo B. Il recupero di tali spazi dovrà essere connotato da significativi apporti in tema di contenimento energetico e da elementi di innovazione tecnologica che sappiano integrare l'intervento con il tessuto storico nel quale è inserito. Il rilascio del titolo abilitativo comporta il pagamento del contributo di costruzione, come definito dalla apposita deliberazione degli organi comunali competenti.

12.7 Le destinazioni d'uso ammesse, nel nucleo di interesse storico-ambientale, sono quelle dei Gruppi A e B.

Le attività di commercio al dettaglio dovranno avere una superficie di vendita non superiore a quella prevista per la corrispondente zona di insediamento commerciale individuata nell'apposita cartografia e saranno soggette al rispetto degli standard e alla verifica di parcheggi e aree di sosta in conformità agli adempimenti per la l.r.12/11/1999 n. 28 "disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e per il d.c.r. n. 563-13414 del 29.10.1999 indirizzi e criteri di programmazione urbanistica in sede fissa in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

12.8 Nella realizzazione di tutti gli interventi, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) finitura delle facciate degli edifici ad intonaco civile o rustico con tinteggiatura in tinta da scegliersi su campionatura sottoposta all'approvazione dell'ufficio tecnico comunale, sentito il parere della C.E. Quando esistessero preesistenze di facciate in pietra a vista od in mattoni a vista, queste possono essere riconfermate; sono tassativamente vietati rivestimenti in marmo, klincher e ceramica (ammessa solo la riparazione di quelli già esistenti). I serramenti esterni dovranno essere esclusivamente con persiane a stecche od antoni; è sempre possibile l'utilizzo del legno, mentre per gli altri materiali dovrà preventivamente essere sottoposto alla verifica dell'ufficio tecnico comunale. Vietata la formazione di contorni in marmo alle aperture
- b) le coperture dovranno essere "tipo" cotto (preferibilmente coppi); vietate tassativamente coperture in lastre di fibrocemento, laminati plastici opachi o trasparenti
- c) tettoie e pensiline dovranno avere copertura come definita al punto b
- d) negli interventi tipo TBF, da eseguire su rustici inutilizzati, la nuova copertura dovrà essere realizzata ad una o due falde con il colmo a quota inferiore a m. 3,00 ed il manto verrà eseguito secondo le disposizioni di cui al punto b ; la finitura delle pareti esterne rispetterà quanto stabilito al punto a . È comunque tassativamente vietato, in caso di demolizione del rustico esistente, la sua sostituzione con box in lamiera, mentre è ammessa ogni altra struttura prefabbricata che sia coerente con il tessuto urbanistico nel quale si inserisce.

- e) per gli esercizi commerciali si dovranno escludere la previsione di moduli delle forometrie delle vetrine espositive con caratteri incoerenti con il contesto; evitare l'inserimento di cassonetti luminosi o lettere scatolate.

12.9 Si applicano le disposizioni contenute all'art. 23 delle presenti NTA per gli immobili dismessi e/o degradati, per i quali sia attestata la impossibilità tecnico economica ad un recupero funzionale ed alla condizione che le aree rese libere dalla demolizione dei fabbricati siano destinate a spazi pubblici, mediante apposita convenzione edilizia che ne definisca gli obiettivi, i criteri e le modalità di trasformazione e gestione delle aree rese libere dagli interventi di cui sopra.

12.10 Il patrimonio edilizio esistente viene suddiviso in quattro classi, in riferimento al diverso interesse e valore storico- artistico come di seguito:

- Edifici di classe A1 – edifici di notevole interesse storico- artistico e documentale individuati ai sensi e per gli effetti dell'articolo 24 della legge urbanistica regionale 56/77. Per gli interventi sui suddetti edifici è necessario acquisire il parere della Commissione Regionale Beni culturali ed ambientali ex art. 91 bis L.R. 56/77
- Edifici di classe A2 – edifici di interesse storico- artistico;
- Edifici di classe A3 – edifici privi di specifico interesse storico- artistico ma di valore ambientale che contribuiscono a formare il tessuto storico.

In relazione al grado di modificabilità degli immobili il PRGC stabilisce il livello massimo di intervento ammissibile e la possibilità di ampliamento, come di seguito specificato:

CLASSE EDIFICI	TIPO DI INTERVENTO				
	Manutenzione Ordinaria	Manutenzione Straordinaria	Restauro E/o risanamento Conservativo	Ristrutturazione	Ampliamenti
A1	Si	Si	Si	Si	No
A2	Si	Si	Si	Si	Si max 20 %
A3	Si	Si	Si	Si	Si max 30 %

**Art.13 - Zona B1 residenziale consolidata di recupero intensiva**

- 13.1 Ai sensi del D.L. 02/04/1968 n.1444 si tratta di zona omogenea B, a prevalente destinazione d'uso residenziale, per la quale si persegue l'obiettivo della conservazione dei volumi esistenti, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionale degli edifici. Sono ammessi tutti gli interventi definiti nel precedente art. 12, nel rispetto dei parametri dimensionali sotto riportati:

If	1,20 mc/mq (considerando anche il volume di altri edifici residenziali e non, eventualmente esistenti sul lotto);
H max	3 piani f.t. (10,50 ml)
Ds	mantenimento allineamenti esistenti od arretramento di 3,00 (tre) ml
D	ammessa la costruzione in aderenza (D = zero) se il fabbricato adiacente é sul confine negli altri casi, la D é di 10,00 (dieci) ml
Dc	5 (cinque) ml da confine non edificato o con fabbricato ad oltre 5 (cinque) ml; Dc = 0 (zero) ml se ammessa la costruzione in aderenza
Rc IC	50% (considerando anche l'esistente)
(*) La costruzione con D e Dc eguali a 0 (zero) è ammessa anche in presenza di convenzione registrata e trascritta fra le parti, che prevede la reciprocità, con presentazione di progetto unitario formalmente risolto.	

- 13.2 Tutti gli interventi dovranno rispettare, oltre ai parametri sopra riportati, anche le prescrizioni edilizie di cui alle lettere a – b – c – d del precedente art.12.7.

- 13.3 Per gli edifici residenziali esistenti che hanno saturato gli indici volumetrici, sono consentiti ampliamenti “una tantum”, non superiori al 20% della consistenza in atto alla data di adozione del P.R.G. vigente e comunque compresi fra un minimo di 15 (quindici) ed un max. di 30 (trenta) mq finalizzati all'adeguamento igienico - funzionale, purché ciò avvenga verso l'interno rispetto alla pubblica strada oppure in totale o parziale sostituzione di rustici allineati all'edificio oggetto dell'intervento, e non diminuisca le distanze dai fabbricati e dai confini., salvo che ciò sia consentito da una convenzione tra le parti, registrata e trascritta, che preveda o meno la reciprocità.

- 13.4 Per gli edifici non residenziali, utilizzati con destinazioni contrarie a quelle di zona, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In particolare, gli edifici del Gruppo C esistenti potranno essere ristrutturati ed ampliati, “una tantum”, in misura non superiore al 50% della superficie coperta e comunque per non più di mq. 300 di superficie utile. Per detti ampliamenti dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

H max	10,00 (dieci) ml
-------	------------------

D	10,00 (dieci) ml
Dc	5 (cinque) ml
Rc	60 (sessanta) %

Dovrà inoltre essere dimostrato il permanere del 20% dell'area a parcheggio di servizio dell'azienda e dovrà essere monetizzato il valore di una superficie pari al 10% di quella fondiaria, in sostituzione della cessione di egual superficie da destinare a parcheggio pubblico. Le caratteristiche costruttive dovranno rispettare i disposti di cui al precedente art. 13, lettere a – b – c. Gli interventi suddetti verranno assentiti con permesso di costruire oneroso.

Si applicano per tali immobili le disposizioni contenute all'art. 23 delle presenti NTA.

13.5 Le destinazioni specifiche delle aree di recupero, sono quelle dei Gruppi A e B. Le attività di commercio al dettaglio dovranno avere una superficie di vendita non superiore a quella prevista per la corrispondente zona di insediamento commerciale individuata nell'apposita cartografia e saranno soggette al rispetto degli standard e alla verifica di parcheggi e aree di sosta in conformità agli adempimenti per la l.r.12/11/1999 n. 28 "disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e per il d.c.r. n. 563-13414 del 29.10.1999 indirizzi e criteri di programmazione urbanistica in sede fissa in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

13.6 I locali accessori potranno essere edificati fine a sé stessi solo nel caso di aree interessate da fabbricati residenziali esistenti. Nel caso di ristrutturazioni generali e sostanziali, oppure di nuove costruzioni i locali accessori dovranno essere ricompresi nel corpo del fabbricato principale.

## Art.14 - Zone B residenziali di completamento

### Art. 14.1 - Zona B2 residenziale esistente e di completamento semiestensiva

14.1.1 Ai sensi del D.l. 02/04/1968 n.1444 si tratta di zona omogenea B, a prevalente destinazione d'uso residenziale, per la quale si persegue l'obiettivo della riorganizzazione e completamento dei volumi esistenti. Sono ammessi tutti gli interventi definiti nel precedente art. 13, nel rispetto dei parametri dimensionali sotto riportati:

If	0,55 mc/mq (considerando anche il volume di altri edifici residenziali e non, eventualmente esistenti sul
----	---

	lotto);
H max	2 piani f.t. (7,80 ml)
Ds	mantenimento allineamenti esistenti od arretramento di 5,00 (cinque) ml
D	ammessa la costruzione in aderenza (D = zero) se il fabbricato adiacente é sul confine negli altri casi, la D é di 10,00 (dieci) ml
Dc	5 (cinque) ml da confine non edificato o con fabbricato ad oltre 5 (cinque) ml; Dc = 0 (zero) ml se ammessa la costruzione in aderenza
Rc IC	40 (quaranta) % (considerando anche l'esistente)
(*) La costruzione con D e Dc eguali a 0 (zero) è ammessa anche in presenza di convenzione registrata e trascritta fra le parti, che prevede la reciprocità, con presentazione di progetto unitario formalmente risolto.	

14.1.2 Tutti gli interventi dovranno rispettare, oltre ai parametri sopra riportati, anche le prescrizioni edilizie di cui alle lettere a – b – c - d del precedente art.12.

14.1.3 Per gli edifici residenziali esistenti che hanno saturato gli indici volumetrici, sono consentiti ampliamenti “una tantum”, non superiori al 20% della consistenza in atto alla data di adozione del P.R.G. vigente e comunque compresi fra un minimo di 15 ed un max. di 30 mq. finalizzati all'adeguamento igienico - funzionale, purché ciò avvenga verso l'interno rispetto alla pubblica strada oppure in totale o parziale sostituzione di rustici allineati all'edificio oggetto dell'intervento, e non diminuisca le distanze dai fabbricati e dai confini., salvo che ciò sia consentito da una convenzione tra le parti, registrata e trascritta, che preveda o meno la reciprocità.

14.1.4 Per gli edifici non residenziali, utilizzati con destinazioni contrarie a quelle di zona, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Si applicano per tali immobili le disposizioni contenute all'art. 23 delle presenti NTA.

14.1.5 I locali accessori potranno essere edificati fine a sé stessi solo nel caso di aree interessate da fabbricati residenziali esistenti. Nel caso di ristrutturazioni generali e sostanziali, oppure di nuove costruzioni, i locali accessori dovranno essere ricompresi nel corpo del fabbricato principale.

14.1.6 Le attività di commercio al dettaglio dovranno avere una superficie di vendita non superiore a quella prevista per la corrispondente zona di insediamento commerciale individuata nell'apposita cartografia e saranno soggette al rispetto degli standard e alla verifica di parcheggi e aree di sosta in conformità agli adempimenti per la l.r.12/11/1999 n. 28 "disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte",

in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e per il d.c.r. n. 563-13414 del 29.10.1999 indirizzi e criteri di programmazione urbanistica in sede fissa in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

- 14.1.7 Le attività previste all'art.8 "GRUPPO B", oltre a quelle sopra regolamentate, possono essere realizzate anche mediante la costruzione di nuovi edifici, senza la verifica del volume max ammissibile e nel rispetto degli altri parametri edilizi (**rapporto** **indice** di copertura, altezza massima e distanza da strade, fabbricati e confini), a condizione che i nuovi edifici siano vincolati a tale destinazione d'uso per una durata non inferiore ad anni 10, attraverso apposito atto registrato e trascritto, e con il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 21 della legge regionale 56/77. La realizzazione di tali interventi è sottoposta a permesso di costruire convenzionato, nell'ambito del quale dovranno anche essere definite le caratteristiche tipologiche e formali del nuovo edificio, al fine di verificarne l'inserimento ambientale e garantirne un consapevole rapporto tipologico con il tessuto edilizio circostante. La trasformazione d'uso di tali edifici potrà avvenire solo alla decadenza del vincolo di destinazione predetto, previa apposita istanza, qualora la verifica dei parametri urbanistici lo consenta. Nel caso in cui fossero già saturati gli indici volumetrici del lotto, la trasformazione a destinazione residenziale dei fabbricati suddetti potrà avvenire alla sola condizione che la volumetria eccedente il limite del lotto, per effetto della predetta trasformazione, sia reperita in altro lotto a destinazione residenziale analoga, nell'ambito del territorio comunale oppure, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, venga a questa corrisposto un contributo di monetizzazione delle aree a standards previsti per tale destinazione e riferiti alla quota eccedente il volume ammesso.
- 14.1.8 Per le aree non edificate che includono aree a spazi pubblici, ancorché non sottoposti già dal PRG a S.U.E., i singoli lotti interessati possono essere trasformate mediante permesso di costruire convenzionato, nell'ambito del quale sono definiti tempi e modalità di realizzazione delle aree a spazi pubblici – verde e parcheggi - nonché le eventuali aree monetizzate, su richiesta dell'interessato o direttamente per volontà dell'A.C., in misura non superiore comunque al 30% di quella individuata dal PRG, e le modalità di cessione e/o asservimento all'uso pubblico della parte realizzata.

#### **Art.14.2 - Zona B3 residenziale esistente e di completamento estensiva**



14.2.1 Ai sensi del D.L. 02/04/1968 n.1444 si tratta di zona omogenea B, a prevalente destinazione d'uso residenziale, sulla quale insistono nuclei edilizi radi consolidatisi nei trascorsi decenni. Per queste zone si persegue l'obiettivo di modesti completamenti edilizi e la dotazione dei servizi e delle infrastrutture primarie ove mancanti. Sono ammessi tutti gli interventi definiti nel precedente art. 12, nel rispetto dei parametri dimensionali sotto riportati:

If	0,55 mc/mq (considerando anche il volume di altri edifici residenziali e non, eventualmente esistenti sul lotto);
H max	2 piani f.t. (7,80 ml)
Ds	mantenimento allineamenti esistenti od arretramento di 5,00 (cinque) ml
D	ammessa la costruzione in aderenza (D = zero) se il fabbricato adiacente é sul confine negli altri casi, la D é di 10,00 (dieci) ml
Dc	5 (cinque) ml da confine non edificato o con fabbricato ad oltre 5 (cinque) ml; Dc = 0 (zero) ml se ammessa la costruzione in aderenza
Rc	30 (trenta) % (considerando anche l'esistente)
(*) La costruzione con D e Dc eguali a 0 (zero) è ammessa anche in presenza di convenzione registrata e trascritta fra le parti, che prevede la reciprocità, con presentazione di progetto unitario formalmente risolto.	

14.2.2 Tutti gli interventi dovranno rispettare, oltre ai parametri sopra riportati, anche le prescrizioni edilizie di cui alle lettere a – b – c - d del precedente art.12.

14.2.3 Per gli edifici residenziali esistenti che hanno saturato gli indici volumetrici, sono consentiti ampliamenti "una tantum", non superiori al 20% della consistenza in atto alla data di adozione del P.R.G. vigente e comunque compresi fra un minimo di 15 ed un max. di 30 mq. finalizzati all'adeguamento igienico - funzionale, purché ciò avvenga verso l'interno rispetto alla pubblica strada oppure in totale o parziale sostituzione di rustici allineati all'edificio oggetto dell'intervento, e non diminuisca le distanze dai fabbricati e dai confini, salvo che ciò sia consentito da una convenzione tra le parti, registrata e trascritta, che preveda o meno la reciprocità.

14.2.4 Per gli edifici non residenziali, utilizzati con destinazioni contrarie a quelle di zona, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

14.2.5 I locali accessori potranno essere edificati fine a sé stessi solo nel caso di aree interessate da fabbricati residenziali esistenti. Nel caso di ristrutturazioni generali e sostanziali, oppure di nuove costruzioni i locali accessori dovranno essere ricompresi nel corpo del fabbricato principale.

14.2.6 Le attività di commercio al dettaglio dovranno avere una superficie di vendita non superiore a quella prevista per la corrispondente zona di insediamento commerciale individuata nell'apposita cartografia e saranno soggette al rispetto degli standard e alla verifica di parcheggi e aree di sosta in conformità agli adempimenti per la l.r.12/11/1999 n. 28 "disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in piemonte", in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e per il d.c.r. n. 563-13414 del 29.10.1999 indirizzi e criteri di programmazione urbanistica in sede fissa in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

14.2.7 Le attività previste all'art.8 "GRUPPO B", oltre a quelle sopra regolamentate, possono essere realizzate anche mediante la costruzione di nuovi edifici, senza la verifica del volume max ammissibile e nel rispetto degli altri parametri edilizi (rapporto di copertura, altezza massima e distanza da strade, fabbricati e confini), a condizione che i nuovi edifici siano vincolati a tale destinazione d'uso per una durata non inferiore ad anni 10, attraverso apposito atto registrato e trascritto, e con il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 21 della legge regionale 56/77. La realizzazione di tali interventi è sottoposta a permesso di costruire convenzionato, nell'ambito del quale dovranno anche essere definite le caratteristiche tipologiche e formali del nuovo edificio, al fine di verificarne l'inserimento ambientale e garantirne un consapevole rapporto tipologico con il tessuto edilizio circostante. La trasformazione d'uso di tali edifici potrà avvenire solo alla decadenza del vincolo di destinazione predetto, previa apposita istanza, qualora la verifica dei parametri urbanistici lo consenta. Nel caso in cui fossero già saturati gli indici volumetrici del lotto, la trasformazione a destinazione residenziale dei fabbricati suddetti potrà avvenire alla sola condizione che la volumetria eccedente il limite del lotto, per effetto della predetta trasformazione, sia reperita in altro lotto a destinazione residenziale analoga, nell'ambito del territorio comunale oppure, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, venga a questa corrisposto un contributo di monetizzazione delle aree a standards previsti per tale destinazione e riferiti alla quota eccedente il volume ammesso.

14.2.8 Per le aree non edificate che includono aree a spazi pubblici, ancorché non sottoposti già dal PRG a S.U.E., i singoli lotti interessati possono essere trasformati mediante permesso di costruire convenzionato, nell'ambito del quale sono definiti tempi e modalità di realizzazione delle aree a spazi pubblici – verde e parcheggi - nonché le eventuali aree monetizzate, su richiesta dell'interessato o direttamente per volontà dell'A.C., in misura non superiore comunque al 30% di quella individuata dal PRG, e le modalità di cessione e/o asservimento all'uso pubblico della parte realizzata.

## Art.15 - Zone C- residenziale di espansione

### Art.15.1 - Zona C1- residenziale di espansione semiestensiva Aree libere intercluse

15.1.1 Si tratta di zone omogenee C inedificate o la cui presenza di edificazione rientra nei limiti previsti dal D.L. 02/04/1968 n.1444, poste in zona prossima al capoluogo e destinate alla realizzazione di nuovi edifici con prevalente funzione residenziale unitamente alle necessarie opere di urbanizzazione primaria e agli standard urbanistici. Le previsioni di zona si attuano mediante Permesso di costruire convenzionato, unitario o per singoli lotti e/o comparti (senza limite minimo di dimensione), alla sola condizione, in tal caso, che l'area oggetto di intervento di edificazione abbia almeno un lato confinante con la viabilità pubblica esistente (via padre Michele e via Tortona) di lunghezza minima di 70 mt su via Padre Michele e di 20 mt su via Tortona (lunghezze più ridotte sono comunque consentite solo nel caso in cui le aree pubbliche adiacenti siano già state realizzate). L'edificazione è possibile nel rispetto dei seguenti parametri:

It	0,60 mc/mq
H max	2 piani f.t. (7,80 ml)
Ds	6,00 (sei) ml. (art. 27 L.R. 56/77)
D	10 (dieci) ml. (ridotta a zero se la costruzione può essere realizzata in aderenza e se il fabbricato adiacente è sul confine od in presenza di convenzione registrata e trascritta fra le parti, che preveda la reciprocità)
Dc	5 (cinque) ml da confini inedificati o edificati ad oltre 5 (cinque) ml; se edificati a minor distanza la Dc deve essere tale da verificare la D (10 ml); la Dc può essere ridotta a 0 (zero) in caso di costruzione in aderenza e per i "bassi fabbricati" così come definiti dall'art.9.2
Rc IC	30 (trenta) %

15.1.2 Tutti gli interventi dovranno rispettare le caratteristiche costruttive fissate all'art. 12, lettere a – b – c.

- 15.1.3 Le indicazioni delle infrastrutture previste nei vari strumenti urbanistici esecutivi, riportate sulla cartografia di Piano, sono da ritenersi fisse e non modificabili in quanto ad ubicazione, e potranno essere diversamente articolate unicamente per gli aspetti di dettaglio ed in coerenza con quanto riportato, in sede di presentazione della istanza di permesso di costruire convenzionato, con l'obbligo del mantenimento delle superfici indicate. La cartografia individua unicamente le aree a spazi pubblici destinate a parcheggio e verde, da cedere all'uso pubblico, con oneri di manutenzione e gestione a carico dei soggetti proponenti: è prevista pertanto la monetizzazione obbligatoria delle aree da destinare ad attrezzature di interesse comune ed istruzione (3 mq/ab insediabile), non individuate in cartografia. La viabilità di accesso ai singoli lotti edificabili sarà unicamente di tipo privata, con sbocco sulle aree a spazi pubblici identificate in cartografia di PRG.
- 15.1.4 Le attività di commercio al dettaglio dovranno avere una superficie di vendita non superiore a quella prevista per la corrispondente zona di insediamento commerciale individuata nell'apposita cartografia e saranno soggette al rispetto degli standard e alla verifica di parcheggi e aree di sosta in conformità agli adempimenti per la l.r.12/11/1999 n. 28 "disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e per il d.c.r. n. 563-13414 del 29.10.1999 indirizzi e criteri di programmazione urbanistica in sede fissa in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.
- 15.1.5 Le attività previste all'art.8 "GRUPPO B", oltre a quelle sopra regolamentate, possono essere realizzate anche mediante la costruzione di nuovi edifici, senza la verifica del volume max ammissibile e nel rispetto degli altri parametri edilizi (rapporto di copertura, altezza massima e distanza da strade, fabbricati e confini), a condizione che i nuovi edifici siano vincolati a tale destinazione d'uso per una durata non inferiore ad anni 10, attraverso apposito atto registrato e trascritto, e con il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 21 della legge regionale 56/77. La realizzazione di tali interventi è sottoposta a permesso di costruire convenzionato, nell'ambito del quale dovranno anche essere definite le caratteristiche tipologiche e formali del nuovo edificio, al fine di verificarne l'inserimento ambientale e garantirne un consapevole rapporto tipologico con il tessuto edilizio circostante. La trasformazione d'uso di tali edifici potrà avvenire solo alla decadenza del vincolo di destinazione predetto, previa apposita istanza, qualora

la verifica dei parametri urbanistici lo consenta. Nel caso in cui fossero già saturati gli indici volumetrici del lotto, la trasformazione a destinazione residenziale dei fabbricati suddetti potrà avvenire alla sola condizione che la volumetria eccedente il limite del lotto, per effetto della predetta trasformazione, sia reperita in altro lotto a destinazione residenziale analoga, nell'ambito del territorio comunale oppure, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, venga a questa corrisposto un contributo di monetizzazione delle aree a standards previsti per tale destinazione e riferiti alla quota eccedente il volume ammesso.

## **Art.15.2 - Zona C2- residenziale di espansione estensiva di nuovo impianto**

**15.2.1** Sono zone che riguardano aree limitrofe a zone di completamento periferiche (nucleo Zerbi), presentano collegamenti diretti con i servizi esistenti e sono facilmente urbanizzabili. Le previsioni di zona si attuano mediante Piano di Lottizzazione convenzionato permesso di costruire subordinato a d'obbligo unilaterale o a convenzione secondo i disposti dell'art. 49 4° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.. Tale atto dovrà stabilire le modalità ed i tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere, le garanzie finanziarie che l'Amministrazione potrà richiedere al titolare del permesso di costruire, la ripartizione dei costi di infrastrutturazione fra Comune ed Attuatore ai sensi dell'art. 136 del D.P.R. 380 del 2001, le modalità di trasferimento delle opere all'Amministrazione Pubblica. Ulteriori specifiche prescrizioni saranno definite dall'Amministrazione Comunale, per ogni singolo caso, e quindi recepite dalle convenzioni, in fase di presentazione dei singoli progetti. Lo schema di convenzione e lo schema di atto d'obbligo unilaterale dovranno essere approvati da parte dell'Amministrazione Comunale ai sensi della vigente legislazione. I lotti dovranno avere una superficie minima di 2000 mq. per le quali è prescritto un preventivo piano attuativo nel rispetto dei seguenti parametri sulle aree definite in sub. ambito A, A1 e B a cui saranno applicati i seguenti indici e parametri:

It	0,30 mc/mq
H max	2 piani f.t. (7,00 ml)
Ds	6,00 (sei) ml. (art. 27 L.R. 56/77)
D	10 (dieci) ml. (ridotta a zero se la costruzione può essere realizzata in aderenza e se il fabbricato adiacente è sul confine od in presenza di convenzione registrata e trascritta fra le parti, che preveda la reciprocità)
Dc	5 (cinque) ml da confini ineditati o edificati ad oltre 5 (cinque) ml; se edificati a minor distanza la Dc deve essere tale da verificare la D (10 ml); la Dc può essere ridotta a 0 (zero) in caso di

	costruzione in aderenza e per i "bassi fabbricati" così come definiti dall'art.9.2	
Rc IC	20 (venti) %	
Tipologia	edifici unifamiliari od a schiera	
area a verde attrezzato privato		30% Sf
area a verde attrezzato pubblico		10% St
area a parcheggio privato		20% Sf
area a parcheggio pubblico		10% St.

15.2.2 Tutti gli interventi dovranno rispettare le caratteristiche costruttive fissate all'art.12, lettere a – b – c.

15.2.3 Il Piano di Lottizzazione convenzionato potrà essere presentato unitariamente o per singoli ambiti definiti dalla cartografia. Le indicazioni delle infrastrutture previste nei vari strumenti urbanistici esecutivi, riportate sulla cartografia di Piano, sono da ritenersi indicative e potranno essere diversamente articolate in sede di formazione dello strumento esecutivo, fatto salvo l'obbligo del mantenimento delle superfici minime indicate. Il tracciato della viabilità pubblica potrà invece subire, in sede di formazione dello S.U.E., solo lievi variazioni dettate dalla progettazione di massima e dalle esigenze di sicurezza in particolare degli incroci, mantenendo tuttavia pressoché fissi gli innesti già previsti sulla viabilità esistente; per il solo prolungamento di via Zerbi, resta invece la possibilità di valutare, in sede di attuazione del S.U.E, una differente modalità di realizzazione della medesima, che dovrà comunque prevedere la conclusione dell'asse viario ed il mantenimento dell'accessibilità alla strada interpodereale già esistente.

15.2.4 Le attività di commercio al dettaglio dovranno avere una superficie di vendita non superiore a quella prevista per la corrispondente zona di insediamento commerciale individuata nell'apposita cartografia e saranno soggette al rispetto degli standard e alla verifica di parcheggi e aree di sosta in conformità agli adempimenti per la l.r.12/11/1999 n. 28 "disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e per il d.c.r. n. 563-13414 del 29.10.1999 indirizzi e criteri di programmazione urbanistica in sede fissa in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

15.2.5 Le attività previste all'art.8 "GRUPPO B", oltre a quelle sopra regolamentate, possono essere realizzate anche mediante la costruzione di nuovi edifici, senza la verifica del volume max ammissibile e nel rispetto degli altri parametri edilizi (indice rapporto di copertura, altezza massima e distanza da strade, fabbricati e

confini), a condizione che i nuovi edifici siano vincolati a tale destinazione d'uso per una durata non inferiore ad anni 10, attraverso apposito atto registrato e trascritto, e con il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 21 della legge regionale 56/77. La realizzazione di tali interventi è sottoposta a permesso di costruire convenzionato, nell'ambito del quale dovranno anche essere definite le caratteristiche tipologiche e formali del nuovo edificio, al fine di verificarne l'inserimento ambientale e garantirne un consapevole rapporto tipologico con il tessuto edilizio circostante. La trasformazione d'uso di tali edifici potrà avvenire solo alla decadenza del vincolo di destinazione predetto, previa apposita istanza, qualora la verifica dei parametri urbanistici lo consenta. Nel caso in cui fossero già saturati gli indici volumetrici del lotto, la trasformazione a destinazione residenziale dei fabbricati suddetti potrà avvenire alla sola condizione che la volumetria eccedente il limite del lotto, per effetto della predetta trasformazione, sia reperita in altro lotto a destinazione residenziale analoga, nell'ambito del territorio comunale oppure, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, venga a questa corrisposto un contributo di monetizzazione delle aree a standards previsti per tale destinazione e riferiti alla quota eccedente il volume ammesso.

## **Art. 16 - Zona D1 produttiva esistente e di completamento**

16.1 Confermate nella destinazione in atto (industriale, artigianale e commerciale), vi sono consentiti interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. a-b-c-d tipo MO-MS-RR-REB e di ampliamento fino ad un massimo che non superi un RC IC del 50% dell'area fondiaria. Gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione totale ed ampliamento superiore a 500 mq., sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato. Al verificarsi di questo ultimo caso (ampliamento), deve essere dimostrato il permanere del 20% dell'area a parcheggio di servizio per l'azienda e del 10% sistemato a verde alberato con alberature d'alto fusto e, qualora non già precedentemente effettuato successivamente alla data del 20/05/2004, la cessione e/o asservimento e/o monetizzazione (se richiesto dall'A.C.) delle aree a spazi pubblici di cui all'art. 21 della LR 56/77, secondo le disposizioni di seguito specificate.

16.2 Nel caso di destinazione produttiva una superficie non inferiore al 10% di quella fondiaria dovrà essere riservata a parcheggio pubblico, realizzata eventualmente arretrando le recinzioni delle proprietà; nel caso di attività direzionali e commerciali dovrà essere messa a disposizione una superficie a parcheggio pubblico o di uso pubblico nella misura prevista dalle disposizioni dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. Il reperimento di tali

superfici, nella misura prevista dalla legge, è obbligatorio nel caso di nuovi interventi, ristrutturazione totale o di ampliamenti di superfici utili lorde esistenti. La disponibilità di aree a parcheggio nella misura richiesta dalla legge o la possibilità di reperire la corrispondente superficie in adiacenza agli edifici stessi rappresenta requisito essenziale per consentire l'intervento. Per i lotti prospicienti la S.S. dei Giovi tali aree dovranno essere preferibilmente collocate in fregio alla stessa. La previsione dei Parcheggi Pubblici individuati sulle tavole di azionamento è da ritenersi puramente indicativa e potrà variare la sua localizzazione e dimensione.

16.3 Sono sempre ammessi ampliamenti “una tantum” in misura non superiore al 20% della superficie coperta esistente, senza necessità di verifica del RC; tali ampliamenti non possono essere assentiti qualora sia già stato realizzato, **successivamente alla data del 20/05/2004**, o sia possibile realizzare l'ampliamento come definito al paragrafo n. 1 del presente articolo.

16.4 I parametri dimensionali sono i seguenti:

<b>Rc</b> IC riferito all'area fondiaria ed alla Sc in progetto per tutti gli edifici (produttivi e di servizio):	40% - Non sono considerate, ai fini della verifica dell'indice di copertura, le tettoie aperte su tre lati
H max dei fabbricati destinati a lavorazione od a magazzino:	10 (dieci) ml anche nel caso di pluripiano. Sono comunque ammesse altezze superiori per edifici che includano impianti la cui struttura tecnologica o particolari lavorazioni lo richiedano (carri ponte, depositi automatizzati, ecc...) fatto salvo che saranno comunque vietate altezze superiori a 20 (venti) ml; in tali casi l'atto di assenso potrà tuttavia prevedere l'obbligo di mitigare l'impatto derivante dalla maggiore altezza ammessa.
H max dei fabbricati di servizio (mense. Servizi, uffici, alloggio custode o dirigente o proprietario) quando non contenuti in quelli precedenti:	10,5 (dieci e mezzo) ml (3 piani fuori terra).
Ds	10 (dieci) ml (misurate dal ciglio)
D	10 (dieci) ml fatta eccezione per l'area P.E. compresa tra la S.S dei Giovi e la sede ferroviaria dove i nuovi ampliamenti potranno essere realizzati anche a distanza minore, purché in allineamento con gli edifici esistenti e purché autorizzati dagli enti proprietari della infrastruttura interessata dalla riduzione
Dc	5 (cinque) ml fatte salve le tettoie aperte su tre lati e di altezza



	inferiore a 3 m.
Unità abitative consentite:	due per ogni unità produttiva di superficie utile non superiore a mq. 110/cad.
area a verde alberato privato	20% superficie scoperta insediamento
area a parcheggio interno privato	10% superficie scoperta insediamento
area a parcheggio esterno privato	10% superficie scoperta insediamento

16.5 I nuovi fabbricati a destinazione produttiva, o quelli risultanti dalla ristrutturazione degli esistenti, non dovranno superare l'altezza di 10 ml. in gronda. Sono comunque ammesse altezze superiori per edifici che includano impianti la cui struttura tecnologica o particolari lavorazioni lo richiedano (carri ponte, depositi automatizzati, ecc...) fatto salvo che saranno comunque vietate altezze superiori a 20 (venti) ml; in tali casi l'atto di assenso potrà tuttavia prevedere l'obbligo di mitigare l'impatto derivante dalla maggiore altezza ammessa.

16.6 Non sono considerate, ai fini della verifica del rapporto di copertura, le tettoie aperte su tre lati.

16.7 Le distanze dai fabbricati devono essere mantenute non inferiori a 10 m, fatta eccezione per l'area P.E. compresa tra la S.S dei Giovi e la sede ferroviaria dove i nuovi ampliamenti potranno essere realizzati anche a distanza minore, purché in allineamento con gli edifici esistenti e purché autorizzati dagli enti proprietari della infrastruttura interessata dalla riduzione, quella dai confini a 5 m., fatte salve le tettoie aperte su tre lati e di altezza inferiore a 3 m. ed i "bassi fabbricati", e quelle dalle strade (misurate dal ciglio) non inferiore a 10,00 m.

16.8 Nessun ampliamento potrà essere assentito senza la preventiva dimostrazione della rispondenza alla normativa vigente dei sistemi di scarico di materie solide, liquide od aeriformi, inoltre, in applicazione dell'art. 28 L.R. 56/77, non potrà dar luogo all'apertura di nuovi accessi sulla strada statale.

16.9 Eventuali edifici residenziali esistenti in area P.E., potranno essere oggetto degli interventi MO-MS-RR-REB, oltre ad un ampliamento - per ragioni di adeguamento igienico - funzionale - da realizzarsi una sola volta, in ragione di non oltre il 20% del volume esistente, purché ciò avvenga sul lato opposto a quello della sede stradale o, quando ciò non sia possibile per motivi morfologici od altimetrici del fondo, sull'allineamento verso l'infrastruttura, così da non realizzare distanze inferiori a quelle in atto: dovrà essere rispettata una distanza minima dai confini inedificati di m.5 e dai fabbricati esistenti di m. 10.

16.10 L'ampliamento di cui sopra è comunque sempre ammesso in ragione di 15 mq., ma non dovrà superare il limite massimo di 30 mq.

16.11 Eventuali uffici, servizi ed abitazioni (massimo 2 per ogni unità produttiva compreso quelle eventualmente esistenti), sia ricavati all'interno del fabbricato produttivo, che all'esterno, sono solo soggetti alla verifica dell'Rc (50%) e dell'H max (10 mt.) oltre alle Dc, D e Ds stabilite ai paragrafi precedenti e, per le abitazioni, il limite massimo di 110 mq. di superficie utile/cad.

16.12 Nella zona D1 sono ammesse le attività di commercio al dettaglio che dovranno avere una superficie di vendita non superiore a quella prevista per la corrispondente zona di insediamento commerciale individuata nell'apposita cartografia e saranno soggette al rispetto degli standard e alla verifica di parcheggi e aree di sosta in conformità agli adempimenti per la l.r.12/11/1999 n. 28 "disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e per il d.c.r. n. 563-13414 del 29.10.1999 indirizzi e criteri di programmazione urbanistica in sede fissa in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

16.13 Nella zona D1A è individuata l'area denominata "ex Fonderia Castelli, all'intersezione tra la s.s. 35 dei Giovi e via Tito Carbone. Nell'ambito di questa area, già sottoposta a procedura di bonifica ambientale, conclusa con l'emissione in data 24/02/2012, da parte della Provincia di Alessandria, della certificazione di avvenuta bonifica, sono previste le seguenti limitazioni alle disposizioni di cui ai commi precedenti:

- obbligo di pavimentazione completa dell'intera area sottoposta a procedura di bonifica
- divieto di realizzare locali interrati e punti di captazione (pozzi e piezometri)

L'area di cui al punto precedente è identificata in cartografia con la sigla "D1a – produttiva soggetta a S.U.E" ed è perimetrata con apposito retino. L'utilizzazione a fini edificatori dell'area è pertanto soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica, con l'obiettivo di risanare e riqualificare l'area dismessa in oggetto. Il S.U.E. dovrà identificare le aree da destinare anche a Viabilità Pubblica e quelle a Spazi Pubblici previsti, nella misura del 20% della S.T.; nell'ambito della definizione dei relativi parametri e norme specifiche del piano urbanistico esecutivo, si potrà anche prevedere un parziale o totale recupero della volumetria esistente, fatte salve le prescrizioni contenute al punto precedente del presente articolo, nonché il rispetto del rapporto di copertura di zona fissato nella misura del 50% della superficie fondiaria.

16.14 Si applicano le disposizioni contenute all'art. 23 delle presenti NTA.

## Art. 17 - Zona D2- produttiva di espansione di nuovo impianto

17.1 Soggette a P.E.C. unitario o per comparti di superficie territoriale minima di mq.2.000,00 e con destinazione artigianale - industriale. Resta comunque l'obbligo di realizzare, a carico dei proponenti, tutte le infrastrutture – strada di PRG e relativi sottoservizi – indispensabili a rendere accessibile l'area oggetto di trasformazione alla viabilità pubblica esistente. In caso di unico proprietario della superficie territoriale di comparto, ancorché pari ad almeno 2.000,00 mq e comunque di superficie non superiore a 7.500 mq, l'obbligo di P.E.C. è sostituito dal permesso di costruire convenzionato, nell'ambito del quale sono definiti tempi e modalità di realizzazione delle aree a spazi pubblici che il PRG individua, nel rispetto delle disposizioni del successivo punto 17.3.

17.2 I parametri dimensionali sono i seguenti:

Rc IC riferito all'area fondiaria ed alla Sc in progetto per tutti gli edifici (produttivi e di servizio):	40%.
H max dei fabbricati destinati a lavorazione od a magazzino:	10 (dieci) ml anche nel caso di pluripiano. Sono comunque ammesse altezze superiori per edifici che includano impianti la cui struttura tecnologica o particolari lavorazioni lo richiedano (carri ponte, depositi automatizzati, ecc...) fatto salvo che saranno comunque vietate altezze superiori a 20 (venti) ml; in tali casi l'atto di assenso potrà tuttavia prevedere l'obbligo di mitigare l'impatto derivante dalla maggiore altezza ammessa.
H max dei fabbricati di servizio (mense. Servizi, uffici, alloggio custode o dirigente o proprietario) quando non contenuti in quelli precedenti:	10,5 (dieci e mezzo) ml (3 piani fuori terra).
Ds	10,00 (dieci) ml (art. 27 L.R. 56/77)
D	15 (quindici) ml
Dc	7,5 (sette e mezzo) ml
Unità abitative consentite:	due per ogni unità produttiva di superficie utile non superiore a mq. 110/cad.

area a verde alberato privato	20% superficie scoperta insediamento
area a parcheggio interno privato	10% superficie scoperta insediamento
area a parcheggio esterno privato	10% superficie scoperta insediamento

17.3 Sulla tavola di P.R.G.C. (azzonamento), è individuata l'area da destinare a viabilità principale; tale indicazione è tassativa, così come resta vincolante la distribuzione planimetrica delle aree a servizi pubblici previsti, che dovrà essere determinato nella misura del 20% della superficie territoriale residua come stabilito dall'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. Le aree a servizi pubblici previsti dovranno prevedere una fascia, adiacente alla nuova strada pubblica, destinata a verde alberato e di larghezza costante fissata in ml.8,00, e da un'area a parcheggio e viabilità interna all'area industriale; potranno inoltre essere realizzati accessi alla strada pubblica di nuova realizzazione, nella misura massima di 1 (uno) ogni 100 mt, per tutto il fronte prospiciente la strada medesima ed a prescindere dalla dimensione del comparto di attuazione. Sarà consentita, ove richiesta, una parziale monetizzazione delle aree destinate a spazi pubblici previsti, nella misura massima del 30%, da individuarsi sul fronte opposto a quello della sede della nuova strada pubblica.

17.4 Potranno essere assentiti interventi, previa dimostrazione della rispondenza alla normativa vigente dei sistemi di scarico di materie solide, liquide o aeriformi, per edifici dei Gruppi C – D – F.

17.5 Gli accessi alle aree Produttive di Espansione non potranno essere realizzati direttamente sulla strada statale.

17.6 Nella zona D2 sono ammesse le attività di commercio al dettaglio che dovranno avere una superficie di vendita non superiore a quella prevista per la corrispondente zona di insediamento commerciale individuata nell'apposita cartografia e saranno soggette al rispetto degli standard e alla verifica di parcheggi e aree di sosta in conformità agli adempimenti per la l.r.12/11/1999 n. 28 "disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e per il d.c.r. n. 563-13414 del 29.10.1999 indirizzi e criteri di programmazione urbanistica in sede fissa in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

17.7 Si applicano le disposizioni contenute all'art. 23 delle presenti NTA.

## **Art. 18 - Zone a Verde Privato**

18.1 Sono aree private inedificate, destinate a giardini, orti e frutteti, che non presentano caratteri di particolare rilevanza intrinseca o storica, ma essendo poste all'interno o in prossimità degli abitati hanno la funzione di collegare visivamente e riconnettere i diversi ambiti edificati. In tali zone è ammessa l'edificazione di accessori e pertinenze agli edifici principali esistenti, nel rispetto dei valori ambientali circostanti e dei seguenti indici e parametri:

H max	3,00 (tre) ml per copertura a falde, con altezza interna media non superiore a 2,40 ml
D	10,00 (dieci) ml
Coperture	Le coperture piane sono ammesse con sovrastante giardino pensile nel rispetto di una altezza utile interna di 2,40 ml e un'altezza massima di 3,00 ml
Rc	5 (cinque) %

18.2 Sarà consentita la pavimentazione per una superficie non superiore al 20% dell'area così azionata, al fine di ricavarvi parcheggi scoperti a carattere privato o di uso pubblico. In tal caso dovranno essere rispettate le normative inerenti alla raccolta delle acque meteoriche nelle aree di sosta degli autoveicoli.

## **Art. 19 - Zona Agricola di salvaguardia ambientale**

19.1 Ai sensi del D.L. 02/04/1968, n.1444 è una zona E di carattere prettamente agricolo, quasi completamente ineditata, che presenta valori ambientali o di salvaguardia dovuti alla intrinseca qualità delle aree o alla particolare ubicazione nel territorio. In questa zona si persegue la conservazione ed il mantenimento degli alberi esistenti ed è vietato, di norma, variare la forma naturale del terreno.

19.2 Nella zona Agricola di salvaguardia ambientale, è vietata ogni nuova costruzione che ecceda quanto previsto dal presente articolo; valgono le prescrizioni di tutela e le modalità volte alla valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo. Ai soli fini del trasferimento delle superfici copribili e dei volumi edificabili in altra zona agricola, alle superfici afferenti alla Zona E2 sono attribuiti gli stessi indici e rapporti previsti per la Zona Agricola Generica di cui al successivo art.20.

19.3 Fatte salve le fattispecie del successivo punto 19.4, in zona agricola di salvaguardia ambientale sono comunque consentite le seguenti tipologie di interventi:

- 19.3.1 Autorimesse di pertinenza, nella misura massima fissata dall'art. 27, al servizio di fabbricati residenziali esistenti o realizzabili, qualora venga accertata la impossibilità a realizzarle nell'ambito del lotto a destinazione residenziale, purché le stesse vengano realizzate nelle immediate vicinanze del medesimo, e siano armonicamente inserite nel contesto paesistico locale
- 19.3.2 Autorimesse, oltre la misura massima fissata al precedente punto, giustificate da oggettive esigenze del nucleo familiare al servizio del quale viene realizzata, nella misura massima di 25 mq di S.U. per unità immobiliare. La posizione del fabbricato e la qualità architettonica devono uniformarsi alle disposizioni del precedente punto. Resta l'obbligo per le autorimesse di pertinenza che debbono essere esclusivamente individuate nell'ambito del lotto a destinazione residenziale
- 19.3.3 I fabbricati ad uso autorimessa realizzati in forza delle disposizioni di cui sopra non potranno mai essere oggetto di cambio di destinazione d'uso
- 19.3.4 Realizzazione di serre fisse o temporanee, per usi diversi da quelli di cui all'art. 20.9, al servizio del nucleo familiare dell'abitazione esistente, con superficie massima di 20 mq ed altezza non superiore a 3,00 mt
- 19.3.5 Realizzazione e/o installazione di piscine e manufatti di cui all'art. 26.
- 19.4 Edifici con caratteristiche tipologiche rurali soggetti a recupero speciale
- 19.4.1 Nelle tavole di azionamento del PRG sono individuati con apposita simbologia i fabbricati rustici non più utilizzati per destinazioni connesse alla conduzione agricola, che, per le loro consistenti dimensioni e caratteristiche tipologiche, dovranno essere oggetto di progetto unitario indipendentemente da suddivisioni catastali o di proprietà.
- 19.4.2 Per questi edifici sono ammessi interventi di recupero speciale, assimilabili a manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo B (per l'intero dei fabbricati), finalizzati all'utilizzo del patrimonio edilizio esistente oltre che per le destinazioni residenziali, anche per le seguenti ulteriori destinazioni:
- centri sportivi e ricreativi con eventuale trasformazione del suolo;
  - per le realizzazioni di strutture ed impianti sportivi, anche a supporto dell'attività alberghiera o agrituristica;
  - strutture per attività legate ad allevamenti di animali non destinati al consumo alimentare, quali ad es.: addestramento cani, riproduzione di specie, selezione di razze, centri di equitazione.

- 19.4.3 Per tali interventi, da assoggettare a convenzione edilizia, da approvarsi dal Consiglio Comunale dovrà essere preventivamente accertato che non vengano utilizzati o danneggiati terreni destinati a coltivazioni specializzate o a bosco, che non venga modificato l'andamento altimetrico anche in virtù di modifiche o potenziamenti alla viabilità esistente che si rendano necessari. La convenzione, potrà essere stipulata anche sotto forma di concessione a termine con acquisizione finale del Comune e dovrà inoltre definire se l'iniziativa privata o mista, le modalità per l'esecuzione diretta di tutte le opere di urbanizzazione riterrà necessarie per il funzionamento dell'impianto, fermo restando che nessun onere potrà comunque gravare sul Comune. In sede di convenzione dovranno anche essere definiti anche i tempi di realizzazione totale dell'impianto e le caratteristiche costruttive di eventuali manufatti al fine di verificarne l'impatto ambientale e garantire un corretto inserimento degli stessi nel rispetto delle tipologie tipiche dell'area agricola.
- 19.4.4 Dovranno anche essere individuate una o più zone da destinare a parcheggio per una superficie che dovrà essere giudicata congrua da parte del comune; dovrà inoltre essere prevista la piantumazione di alberi di alto fusto (in assenza tipiche della zona) per almeno 1/3 della superficie dell'area interessata ed in ragione di una pianta ogni 100 mq.
- 19.4.5 Sono consentiti ampliamenti unicamente per la realizzazione di impianti tecnici necessari a garantire il rispetto delle norme di legge a tutela della salute pubblica, dell'igiene e di specifiche norme legate all'attività.
- 19.4.6 Sono in ogni caso vietate le attività che:
- arrecano o possono creare disturbo all'abitato;
  - siano rumorose oltre i limiti prescritti dalle vigenti leggi e regolamenti nazionali;
  - richiedano il transito di automezzi di dimensioni incompatibili con la rete viabile esistente.
- 19.4.7 L'altezza massima dei fabbricati e delle strutture accessorie è quella prescritta per le nuove costruzioni nella zona in cui si trova l'impianto, fatte salve le situazioni preesistenti.
- 19.4.8 Tutti gli interventi di trasformazione di edifici con caratteristiche tipologiche rurali in attività agrituristiche dovranno avvenire in conformità a quanto disposto dalla L.R. 23 marzo 1995, n.38 - Disciplina dell'agriturismo.
- 19.4.9 Si applicano le disposizioni contenute all'art. 23 delle presenti NTA.

## **Art. 20 - Zona E1 - Agricola generica**

20.1 E' una zona destinata all'attività agricola, intesa non solo quale funzione produttiva, ma anche quale salvaguardia ambientale, del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale.

### **20.2 Destinazioni d'uso**

Sono quelle dei Gruppi E e G di cui all'art. 9 e più specificatamente:

- A. abitazioni agricole
- B. fabbricati direttamente funzionali alle esigenze dell'azienda singola od associata
  - b1 - costruzioni rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali ed interaziendali, quali fienili, depositi per mangimi, sementi, ricovero macchine ed attrezzi, ricovero per allevamenti animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera, ecc.)
  - b2 - serre fisse per colture aziendali
  - b3 - allevamenti aziendali di suini
  - b4 - allevamenti aziendali di bovini ed equini
  - b5 - allevamenti aziendali di capi minori
- C. costruzioni rurali specializzate, destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli zootecnici e forestali dell'azienda singola od associata (cantine, caseifici, silos, frigo, ecc.)
- D. costruzione di vasche di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica

### **20.3 Soggetti titolari di permessi**

Per il conseguimento delle finalità del P.R.G.C., nelle zone produttive agricole, il permesso per gli interventi previsti è condizionato all'appartenenza del richiedente a determinate categorie di soggetti individuati, in relazione al tipo di intervento richiesto ed alla sua rispondenza alle esigenze del territorio agricolo, dalle seguenti classi:

- S1 - soggetti di qualunque categoria purché in possesso dei requisiti di Legge per essere concessionari (limitatamente agli interventi di Recupero del patrimonio edilizio esistente non più utilizzato ai fini agricoli)
- S2 - imprenditori agricoli ai sensi delle L. 9.5.75 n.153 e 10.5.76 n. 352 e delle L.R.12.5.75 n. 27 e 23.8.82 n. 18, anche quali soci di cooperative
- S3 - proprietari dei fondi e chi abbia titolo, per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui al punto S.2 e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo



- S4 - imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo ed ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12.10.78 n. 63 e s.m.i., ai sensi dell'art. 25 L.R. n. 56/77, lettera m), che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata
- S5- aziende agricole ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile e art. 25 comma 2 lettera g) L.R. 56/77;

Il requisito di titolarità agli interventi è stabilito in riferimento ai sistemi ambientali, alla destinazione d'uso delle opere ed alla loro consistenza, fermo restando che chiunque ha titolo di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili, edifici ed infrastrutture. In caso di nuova edificazione, consentita unicamente ai soggetti elencati al presente articolo con riferimento al comma 3, art. 25 L.R. 56/77, è obbligatorio l'atto unilaterale, registrato e trascritto, di impegno al mantenimento della destinazione agricola dell'immobile.

#### 20.4 Recupero patrimonio edilizio esistente non più utilizzato ai fini agricoli

I fabbricati **colonici** che alla data di adozione del P.R.G. risulteranno **inutilizzati non più utilizzati** od abbandonati in quanto non più necessari alla conduzione del fondo, o che divenissero tali nel corso del periodo di validità del P.R.G., potranno essere oggetto degli interventi **di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e ristrutturazione edilizia o recupero MO-MS-RR-REA-REB** e di **un** ampliamento "una tantum" nella misura massima del 10% dell'esistente **e comunque tale da non realizzare più di 50 mc** sia da parte dei proprietari originari che di terzi, non aventi la qualifica di "imprenditori agricoli"(S1), per essere destinati a residenze **stagionali ed attività ricettive anche extra alberghiere agrituristiche**. I fabbricati rustici, accessori dei precedenti, dovranno essere demoliti totalmente. salvo che vengano riutilizzati - previa parziale demolizione così da ridurli alle dimensioni sufficienti e necessarie - come autorimesse private (**intervento tipo TBF**).

Gli interventi verranno assentiti con permesso di costruire oneroso.

#### 20.5 Recupero dei fabbricati dismessi, riqualificazione rurale e valorizzazione della vocazione agricola del territorio

Sono individuati gli edifici caratterizzanti del territorio agricolo, per i quali si possono applicare le disposizioni contenute all'art. 50 delle presenti NTA.

Gli interventi ammissibili sono quelli della manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Sono altresì consentiti interventi di trasformazione parziale e/o totale degli immobili, previa predisposizione ed approvazione di apposito Piano di Recupero ai sensi dell'art.41bis della legge regionale 56/77 e s.m.i.

In quest'ultimo caso, la trasformazione dovrà avvenire nel rispetto ed applicazione dei seguenti principi e finalità, espressamente illustrate nella proposta progettuale:

- mantenimento del presidio territoriale con la conservazione e/o la riproposizione di attività e funzioni che favoriscano l'insediamento continuativo
- valorizzazione del paesaggio, anche mediante interventi sistematici sul patrimonio edilizio e mediante la sostituzione edilizia subordinata a:
  - o requisiti tecnico prestazionali con specifico riferimento ai criteri ambientali minimi
  - o requisiti tecnico prestazionali con specifico riferimento alla efficienza energetica con classificazione NZEB dei complessi edilizi in progetto
  - o recupero e valorizzazione della risorsa idrica derivante dalla raccolta di reflui e acque piovane
  - o criterio di minor impatto visivo
  - o armonica trasformazione dell'edificio con conservazione e/o rivisitazione dei caratteri architettonici tipici

Si applicano infine anche le disposizioni contenute all'art. 23 delle presenti NTA.

## **20.6 Edifici con caratteristiche tipologiche rurali soggetti a recupero speciale DA VALUTARE EVENTUALE**

### **TAGLIO**

20.6.1 Nelle tavole di azionamento del PRG sono individuati con apposita simbologia i fabbricati rustici non più utilizzati per destinazioni connesse alla conduzione agricola, che, per le loro consistenti dimensioni e caratteristiche tipologiche, dovranno essere oggetto di progetto unitario indipendentemente da suddivisioni catastali o di proprietà.

20.6.2 Per questi edifici sono ammessi interventi di recupero speciale, assimilabili a manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo B (per l'intero dei fabbricati), finalizzati all'utilizzo del patrimonio edilizio esistente oltre che per le destinazioni residenziali, anche per le seguenti ulteriori destinazioni:

- centri sportivi e ricreativi con eventuale trasformazione del suolo;
- per le realizzazioni di strutture ed impianti sportivi, anche a supporto dell'attività alberghiera o agrituristica;

- strutture per attività legate ad allevamenti di animali non destinati al consumo alimentare, quali ad es.: addestramento cani, riproduzione di specie, selezione di razze, centri di equitazione.

20.6.3 Per tali interventi, da assoggettare a convenzione da approvarsi dal Consiglio Comunale, dovrà essere preventivamente accertato che non vengano utilizzati o danneggiati terreni destinati a coltivazioni specializzate o a bosco, che non venga modificato l'andamento altimetrico anche in virtù di modifiche o potenziamenti alla viabilità esistente che si rendano necessari. La convenzione, potrà essere stipulata anche sotto forma di concessione a termine con acquisizione finale del Comune e dovrà inoltre definire se l'iniziativa privata o mista, le modalità per l'esecuzione diretta di tutte le opere di urbanizzazione riterrà necessarie per il funzionamento dell'impianto, fermo restando che nessun onere potrà comunque gravare sul Comune. In sede di convenzione dovranno anche essere definiti anche i tempi di realizzazione totale dell'impianto e le caratteristiche costruttive di eventuali manufatti al fine di verificarne l'impatto ambientale e garantire un corretto inserimento degli stessi nel rispetto delle tipologie tipiche dell'area agricola.

20.6.4 Dovranno anche essere individuate una o più zone da destinare a parcheggio per una superficie che dovrà essere giudicata congrua da parte del comune; dovrà inoltre essere prevista la piantumazione di alberi di alto fusto (in assenza tipiche della zona) per almeno 1/3 della superficie dell'area interessata ed in ragione di una pianta ogni 100 mq.

20.6.5 Sono consentiti ampliamenti unicamente per la realizzazione di impianti tecnici necessari a garantire il rispetto delle norme di legge a tutela della salute pubblica, dell'igiene e di specifiche norme legate all'attività.

20.6.6 Sono in ogni caso vietate le attività che:

- arrecano o possono creare disturbo all'abitato;
- siano rumorose oltre i limiti prescritti dalle vigenti leggi e regolamenti nazionali;
- richiedano il transito di automezzi di dimensioni incompatibili con la rete viabile esistente.

20.6.7 L'altezza massima dei fabbricati e delle strutture accessorie è quella prescritta per le nuove costruzioni nella zona in cui si trova l'impianto, fatte salve le situazioni preesistenti.

20.6.8 Tutti gli interventi di trasformazione di edifici con caratteristiche tipologiche rurali in attività agrituristiche dovranno avvenire in conformità a quanto disposto dalla L.R. 23 marzo 1995, n.38 - Disciplina dell'agriturismo.

## 20.7 Edifici esistenti a destinazione contraria a quella di zona

Per gli edifici collocati in zona agricola e adibiti a residenza è consentito, nel caso non ne abbiano beneficiato in precedenza, unicamente ai fini del miglioramento igienico-sanitario e funzionale e nel rispetto delle distanze dai confini previsti dalle presenti norme, un ampliamento “una-tantum” nella misura massima del 20% dell’esistente volume destinato alla residenza e comunque tale da non realizzare più di 100 mc.

- a. Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia **di tipo B** per le parti interna ed esterna, anche con cambio di destinazione d’uso, se l’edificio è composto anche di parti non abitative, purché tali trasformazioni siano destinate agli usi elencati al successivo punto e) o, se siano destinate all’uso residenziale, e avvengano con esclusivo recupero di superfici e volumi già destinati in precedenza ad uso esclusivamente agricolo, e siano versati gli oneri relativi, se dovuti.
- b. Per i fabbricati rurali esistenti e legittimamente realizzati, di superficie lorda di pavimento contenuta entro 30 mq, per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di mantenimento, la chiusura dei fienili e porticati con il recupero di tali spazi per gli usi consentiti, deve avvenire nel rispetto delle tipologie e caratteristiche edilizie preesistenti. I muri di tamponamento di spazi aperti (es. fienili) devono essere realizzati in modo da rendere possibile la lettura degli elementi architettonici preesistenti. E’ ammesso l’innalzamento della quota di imposta della copertura, fino al massimo di m 1.00 per motivi igienici e sempre nel rispetto della tipologia edilizia, degli elementi caratteristici dell’immobile oggetto di intervento e degli edifici circostanti se caratteristici. Non è ammesso l’ampliamento “una-tantum”.
- c. La progettazione degli interventi dovrà interessare tutti i fabbricati esistenti sull’area di pertinenza compresa la sistemazione di quest’ultima, ed essere improntata all’unicità degli elementi costruttivi e dei materiali, che dovranno comunque rispettare quelli prevalenti e storicamente consolidati. I fabbricati o parti di essi che resteranno inutilizzati e non saranno oggetto di recupero neppure per fini accessori, dovranno essere demoliti contestualmente all’intervento principale, comunque prima della richiesta di abitabilità. A tal fine l’Amministrazione Comunale richiederà, al rilascio del permesso di costruire, adeguata polizza fideiussoria pari all’importo delle demolizioni. Nell’ambito del progetto dovrà essere previsto lo smaltimento dei liquami conformemente alle vigenti disposizioni legislative in materia.
- d. Sono fatti salvi gli impegni eventualmente assunti con atti d’obbligo unilaterale al mantenimento dell’immobile alla destinazione agricola, di che trattasi al comma 7 art.25 della L. R. 56/77 e s.m.i..
- e. Il recupero edilizio come sopra specificato consente oltre a quella residenziale le seguenti utilizzazioni:
  - servizi e attività socio-assistenziale di iniziativa pubblica e privata;
  - attività alberghiera e di ristorazione;
  - centri culturali e amministrativi;
  - strutture per attività di spettacolo, svago e tempo libero

- f. Gli edifici esistenti alla data di adozione della variante **generale strutturale** e regolarmente realizzati, potranno essere demoliti e ricostruiti in altra area agricola, mediante trasferimento dei volumi e delle superfici esistenti, nel rispetto delle destinazioni d'uso del precedente punto e) e dei parametri edilizi previsti dal presente articolo. Alla documentazione di rito dovrà essere allegata quella del successivo art. 30.
- g. Non sono ammessi ampliamenti che comportino la realizzazione di altezze superiori a quelle stabilite dai parametri di zona od in contrasto con le distanze minime prescritte per gli arretramenti dai confini.
- h. I porticati in aderenza all'abitazione non potranno avere Sc superiore al 50% di quella dell'abitazione di cui sono pertinenza.
- i. Per gli edifici del Gruppo C e D esistenti, in zona agricola, sono consentiti esclusivamente interventi di MO (manutenzione ordinaria) **e MS (manutenzione straordinaria)**.

Si applicano altresì le disposizioni contenute all'art. 23 delle presenti NTA.

## **20.8 Ampliamenti e nuove costruzioni a destinazione rurale: nuove costruzioni per residenze rurali.**

20.8.1 Nelle zone agricole, fatte salve le deroghe previste dalla presente normativa, è ammessa esclusivamente l'edificazione di residenze rurali in funzione della conduzione del fondo e dell'esigenza dell'imprenditore agricolo e del suo nucleo familiare. I titolari del permesso di costruire (gratuito limitatamente ai casi previsti dalla legge) potranno essere i soggetti S2, S3, S4 di cui all'art.21.3; per gli interventi riguardanti la costruzione di abitazioni agricole é richiesta la verifica dei seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- A. verifica della volumetria residenziale edificabile in funzione del fondo:
  - a) dimensione minima aziendale: quella che consente il raggiungimento di un volume residenziale edificabile di 450 mc applicando gli indici di cui al successivo comma
  - b) indice fondiario (If):
    - colture protette in serre fisse: mc 0,06 /mq
    - colture orticole e floricole specializzate: mc 0,05/mq
    - colture legnose: mc 0,03/mq
    - seminativi e prati: mc 0,02/mq
    - bosco e colture industriali del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01/mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
    - pascolo e prato/pascolo di aziende silvo - pastorali: mc 0,001/mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda;
    - allevamenti aziendali: mc 0,19 per ogni ora lavorativa annua.

L'indice fondiario può essere applicato anche sui terreni goduti a titolo di affitto purché di tale titolo sia documentabile l'ininterrotto godimento nei cinque anni precedenti la data di presentazione l'istanza del permesso di costruire. L'indice fondiario è computato al netto dei terreni incolti ed abbandonati ed al lordo degli edifici esistenti, salvo il caso di demolizione senza ricostruzione e di modifica di destinazione d'uso comportante sostanziali interventi edilizi. E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche se situati nei comuni confinanti e qualificati "rurali".

- a. Per l'applicazione degli indici di cui al punto b) (allevamenti aziendali), valgono i seguenti parametri:

CAPI	ORE LAVORATIVE ANNUE
Vacche	75
Altri bovini	30
Suini sotto l'anno	8
Suini sopra l'anno	16
Ovini e caprini sotto l'anno	8
Ovini e caprini sopra l'anno	15

20.8.2 Il rilascio del permesso di costruire é subordinato alla presentazione di atto di vincolo "non aedificandi" ai sensi del 18° comma, art. 25 L.R. 56/77, su tutti i terreni asserviti. In ogni caso il rilascio del permesso di costruire per gli interventi ammessi, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti (comma 7° art. 25 L.R. 56/77). L'atto è registrato e trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

20.8.3 E' consentito il mutamento di destinazione di uso ai sensi del 10° ed 11° comma, art. 25, L.R. 56/77.

20.8.4 Le edificazioni previste dalle presenti Norme, non potranno superare il rapporto di copertura Rc del 30% rispetto all'area strettamente asservita ai fabbricati. Gli altri parametri dimensionali, sono:

H max	2 piani f.t. (ml. 7,00 6,00) Sono comunque ammesse altezze superiori per strutture che includano impianti la cui struttura tecnologica o particolari lavorazioni lo richiedano (incluso il ricovero di veicoli speciali), fatto salvo che saranno comunque vietate altezze superiori a 9
-------	--

	(nove) ml; in tali casi l'atto di assenso potrà tuttavia prevedere l'obbligo di mitigare l'impatto derivante dalla maggiore altezza ammessa
D	10,00 (dieci) ml (D = zero se ammessa la costruzione in aderenza)
Dc	minimo 5,00 (cinque) ml (zero se ammessa la costruzione sul confine)
Coperture	Le coperture piane sono ammesse con sovrastante giardino pensile nel rispetto di una altezza utile interna di 2,40 ml e un'altezza massima di 3,00 ml
Ds	come da D.M. 1404 del 1968

20.8.5 Le caratteristiche edilizie dovranno rispettare la normativa di cui al precedente art. 12 lettere a – b – c.

20.8.6 I soggetti S2, S3 e S4 titolari di fabbricati residenziali, possono essere autorizzati, senza verifica del rispetto degli indici suddetti, ad un ampliamento “una tantum” nella misura massima del 20% dell'esistente e comunque tale da non realizzare più di mc 100.

#### 20.9 Ampliamenti e nuove costruzioni a destinazione rurale: costruzione di fabbricati di servizio.

20.9.1 Per interventi riguardanti fabbricati di servizio all'azienda agricola, valgono i seguenti parametri edilizi - urbanistici:

superficie utile (Su)	150 mq. per ogni ettaro di Superficie Agricola Utilizzata, al lordo delle superfici a destinazione analoga esistenti alla data di adozione del P.R.G.C.
D dai fabbricati residenziali	10,00 (dieci) ml
Dc	5,00 (cinque) ml; per strutture ed impianti tecnologici che non costituiscano volumetria (es. silos) non dovrà essere inferiore all'altezza raggiunta
Ds	come da D.M. 1404 del 1968
Rc IC del lotto strettamente interessato	30 (trenta) % (compreso esistente)
Hmax	7,50 6,00 (sei) ml per le attrezzature agricole, fatte salve maggiori altezze per strutture ed impianti tecnologici che non costituiscano volumetria (es. silos)

20.9.2 E' ammesso, per i soggetti S2-S3 e S4 un ampliamento “una tantum” di mq 100 di nuova costruzione.

L'ampliamento é inteso come funzionale e non edilizio. Ciò si intende anche per l'edificazione in corpi separati secondo le esigenze aziendali, purché in prossimità degli edifici ad analoga destinazione.

#### 20.10 Ampliamenti e nuove costruzioni a destinazione rurale: costruzione di serre fisse e tunnel.

20.10.1 Per interventi riguardanti fabbricati adibiti a serre fisse e tunnel, sono prescritti i seguenti parametri edilizio - urbanistici:

Sc IC	per le serre il 10 (dieci) % dell'area agricola di proprietà, con un minimo sempre ammesso di 250 mq ed un massimo non superabile di 2.500 mq per i tunnel il 40( quaranta) % della superficie fondiaria di pertinenza
Dc	3,00 (tre) ml
H max (colmo copertura):	3,00 (tre) ml

20.10.2 Per interventi riguardanti i tunnel dovranno essere realizzati con materiali leggeri, avere coloritura esterna verde o grigia e per gli stessi dovrà essere sottoscritto atto di destinazione d'uso registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del richiedente. Dovrà essere dimostrata l'assenza di interferenze visive con ambiti, infrastrutture o edifici storici esistenti. Tale verifica potrà determinare la posizione del tunnel o adeguate mitigazioni locali che ne minimizzino l'inserimento.

#### 20.11 Ampliamenti e nuove costruzioni a destinazione rurale: costruzione di allevamenti aziendali.

20.11.1 Definizione di allevamento aziendale. E' considerato aziendale, l'allevamento in cui il rapporto tra il peso vivo allevato e la superficie dei terreni coltivati, a titolo di proprietà, affitto ed altro titolo reale di godimento, facenti capo all'azienda agricola, non superi il valore di 40 q/ha.

20.11.2 Costruzione per allevamenti zootecnici suini di tipo aziendale. Per gli allevamenti zootecnici suini di tipo aziendale, verificatone il grado di auto approvvigionamento alimentare, valgono i seguenti parametri massimi di tipo edilizio - urbanistico:

- carico animale massimo: q.li 40/ettaro
- superficie utile di porcilaia (onnicomprensiva):
  - α) allevamenti a cielo chiuso = 100 mq/ha di porcilaia
  - β) allevamenti con scrofe e vendita lattonzoli = 160 mq./ha
  - χ) allevamenti con solo ingrasso: 80 mq./ ha

I parametri da rispettare sono:

Rc	30 (trenta) % del lotto di pertinenza compresi eventuali edifici esistenti
Dc	5,00 (cinque) ml per ampliamenti; 15 (quindici) ml per nuovi impianti. Per strutture ed impianti tecnologici che non costituiscano volumetria (es. silos) non dovrà essere inferiore all'altezza raggiunta
H max	7,50 (sette e cinquanta) ml per gli edifici, fatte salve maggiori altezza per strutture ed impianti



	tecnologici che non costituiscano volumetria (es. silos).
--	---

Dovranno essere inoltre tassativamente rispettate le seguenti distanze:

- a) per gli ampliamenti: ml. 10,00 (dieci) dalla residenza del conduttore; ml. 50,00 (cinquanta) da altre residenze;
- b) per i nuovi impianti: ml. 20,00 (venti) dalla residenza del conduttore; ml. 10,00 (dieci) da altre residenze; ml. 20,00 (venti) dalle aree produttive non agricole; ml. 1.000,00 (mille) dal centro urbano come delimitato in cartografia.

#### 20.11.3 Costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici di bovini - equini di tipo aziendale. Gli allevamenti

zootecnici di bovini ed equini aziendali seguono i seguenti parametri:

- il carico animale massimo ammissibile è di 40 q.li/ha
- la superficie utile di stalla andrà computata:
  - stalla a stabulazione fissa: una superficie massima interna onnicomprensiva di mq. 90/ha;
  - stalla a stabulazione libera su cuccette: una superficie massima interna di stalla onnicomprensiva di mq. 30/ha, esclusa corsia di alimentazione, mangiatoia e corsia di foraggiamento
  - stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente e su griglia: mq.42/ha di superficie interna del box, esclusa mangiatoia a corsia di foraggiamento
  - stalla a stabulazione libera per vacche in box su lettiera permanente: mq. 45/ha di superficie interna dei box, esclusa corsia di alimentazione, corsia di foraggiamento, mangiatoia sala mungitura, sala parto, locali di servizio

I parametri da rispettare sono:

Rc	30 (trenta) % del lotto di pertinenza compresi eventuali edifici esistenti
Dc	5,00 (cinque) ml per ampliamenti e nuovi impianti. Per strutture ed impianti tecnologici che non costituiscano volumetria (es. silos) non dovrà essere inferiore all'altezza raggiunta
H max	7,50 6,00 (sei) ml per gli edifici, fatte salve maggiori altezza per strutture ed impianti tecnologici che non costituiscano volumetria (es. silos).

Dovranno inoltre essere rispettate tassativamente le seguenti distanze:

- α) per gli ampliamenti: ml. 10,00 (dieci) dalla residenza del conduttore; ml. 20,00 da altri edifici residenziali;
- β) per quelle di nuovo impianto: ml. 20,00 (venti) dalla residenza del conduttore e da altre residenze; ml. 50,00 (cinquanta) dalle aree produttive non agricole; ml. 150 (centocinquanta) dal centro urbano così come delimitato in cartografia.

**20.11.4 Costruzione di fabbricato per allevamenti zootecnici di capi minori di tipo aziendale (ovini e caprini).** Per gli allevamenti zootecnici minori di tipo aziendale, valgono i seguenti parametri di tipo edilizio – urbanistico:

- Su (onnicomprensivo) = 100 mq./ha di superficie agricola utilizzata
- altri parametri come previsto al punto 21.10.4

**20.11.5 Costruzione di fabbricato per allevamenti zootecnici intensivi.** Non è previsto l'insediamento di allevamenti zootecnici intensivi; qualora se ne verificasse la richiesta e dopo accertamento da parte dell'Amministrazione Comunale della possibilità di accoglimento, gli stessi potranno essere assentiti nel rispetto dei parametri (Rc, Dc, distanze da residenze ed abitati) previsti per i nuovi interventi dei rispettivi tipi, esposti ai precedenti punti 21.10.2 - 21.10.3 – 21.10.4. Inoltre dovrà essere documentata, con relazione geotecnica, la caratteristica attitudinaria dei suoli prescelti sia per la localizzazione dell'impianto, che per l'eventuale spandimento delle deiezioni, fermo restando che l'accertamento del rispetto delle norme di igiene del suolo e delle acque verrà fatto dall'A.S.L. in quanto di sua competenza.

#### **20.12 Costruzione di vasche.**

**20.12.1** Devono essere idoneamente impermeabilizzate a distanza da abitazioni esistenti almeno 100 ml. **Il rilascio del permesso è subordinato alla certificazione preventiva dell'A.S.L. che potrà imporre distanze maggiori in applicazione del locale regolamento di igiene.**

TIPOLOGIA	DISTANZE
Confini	30
Residenze	100
Nuclei	300
Urbano residenziale	1000
Urbano non residenziale	300

**20.12.2** È consentita la realizzazione di vasche natatorie interrate ad uso privato da realizzarsi nell'area di pertinenza dei fabbricati residenziali da assentire con permesso di costruire oneroso, la cui distanza dai confini di proprietà dovrà essere maggiore di m 3.00.

#### **20.13 Norme generali per le nuove costruzioni.**

**20.13.1** Tutte le nuove costruzioni ammesse ai punti del presente articolo 20, potranno essere assentite solo previa osservanza delle condizioni previste al 7° comma, art. 25 L.R. 56/77 e dagli artt.20.2 e 20.3 delle

presenti Norme. Gli interventi edilizi in zona agricola dovranno essere compatibili per tipologia, forme e materiali con il paesaggio agrario e l'ambiente circostante. In particolare dovranno essere conservate le caratteristiche morfologiche ed ambientali tipiche delle costruzioni rurali del luogo.

20.13.2 Pertanto è prescritto:

- il divieto di demolizioni strutturali quando gli edifici presentano caratteristiche significative in relazione alla tipologia e/o alle caratteristiche costruttive
- La presentazione dei progetti deve essere opportunamente corredata da documentazione fotografica e da accurato rilievo dello stato di fatto
- conservazione delle griglie e di tutti quegli elementi decorativi esistenti e, quando è possibile, delle strutture lignee originarie
- uso di materiali e tecniche idonee nel recupero dei fabbricati esistenti

20.13.3 In tutta la zona rurale, l'uso di "prefabbricati" per costruire capannoni, stalle, ecc. è consentito solo previa valutazione della Commissione Edilizia, attraverso la redazione di adeguata documentazione grafica atta a rappresentare, con adeguate metodologie, l'inserimento ambientale della nuova struttura nel contesto rurale interessato, al fine di garantirne un corretto inserimento nel rispetto delle tipologie tipiche dell'area agricola.

20.13.4 Sono ammesse recinzioni a titolo provvisorio e con durata stagionale finalizzate alla stabulazione del bestiame e alla salvaguardia di attività economiche.

20.13.5 Nelle zone E sono ammesse opere pubbliche di interesse generale.

## **Art. 21 - Aree a vincolo speciale (A.V.)**

21.1 In tali aree è vietato qualsiasi intervento edificatorio o la realizzazione di infrastrutture urbanizzative. Gli interventi ammessi sono quelli di risanamento dei terreni inquinati dalla presenza di discariche abusive e di piantumazioni al fine di creare una fascia di verde agricolo privato, costituente un parco naturale. La tutela ambientale ed ecologica è disciplinata, oltre a quanto previsto dalle presenti norme, dalle leggi vigenti in materia; in particolare include tra le zone da sottoporre a tutela ambientale le zone umide

21.2 Sono sottratti alle procedure di tutela di cui al comma precedente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e restauro conservativo, che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché le attività agro – silvo - pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi, in speciale riguardo alla tutela della flora spontanea e della fauna minore, con particolare tutela degli ambienti naturali spontanei prodottisi lungo i corsi d'acqua, per i quali è fatto divieto della loro alterazione, distruzione e danneggiamento. Per la flora spontanea prodottasi sulle scarpate

e ai margini delle strade, è fatto divieto della eliminazione della stessa mediante il fuoco e l'impiego di sostanze erbicide.

- 21.3 All'interno dell'area a vincolo speciale è presente un'attività agricola di allevamento zootecnico con annessa attività residenziale e di vendita all'ingrosso. In tale area sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; sono consentiti altresì eventuali ampliamenti solo se in funzione dell'attività in essere, in misura strettamente funzionale alle esigenze produttive. Per gli immobili esistenti a destinazione residenziale saranno consentiti altresì ampliamenti in misura non superiore al 10% del volume residenziale esistente. La progettazione degli interventi di ampliamento dovrà porre particolare attenzione all'inserimento nel contesto paesaggistico, all'uso del colore e del verde, preferibilmente con impiego di essenze autoctone.

## TITOLO V - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE PER TUTTE LE ZONE

### Art. 22 - Zone per attrezzature private di interesse generale

22.1 Tali zone sono destinate alle attrezzature private di interesse generale del tipo sportivo e/o ricreativo, per lo svago e il riposo, da realizzarsi prevalentemente all'aperto.

22.2 In queste zone il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto con i seguenti indici urbanistici:

If	0,2 mc/mq
H max	7,50 (sette e mezzo) ml
Dc	5 (cinque) ml
Rc IC	1/5 della Sf

22.3 Fabbricati Ammessi: strutture di servizio quali spogliatoi, servizi igienici, ambienti di ristoro, maneggi per sport equestri. In tali zone o in area immediatamente adiacente devono essere previste aree a parcheggio non inferiori al 10% della Sf di cui almeno l'80% di uso pubblico ai margini del lotto di intervento. Una quota non inferiore del 30% della Sf deve essere destinata a verde, con un albero di alto fusto ogni 40 mq di area verde.

### Art.23 – Interventi di rigenerazione urbana per i fabbricati dismessi e le Costruzioni in zone improprie

23.1 Il P.R.G. individua, con apposita cartografia, i beni e gli immobili in zona impropria e quelli che risultano, allo stato di adozione del P.R.G., dismessi da almeno 20 anni e/o particolarmente degradati e deteriorati.

23.2 Nelle norme specifiche di zona, sono previsti gli interventi consentiti su costruzioni site, alla data di adozione del P.R.G., in zone improprie, cioè in zone nelle quali la destinazione prevista è in contrasto con quella in atto. Le presenti norme sono principalmente finalizzate a consentire il temporaneo mantenimento in essere di tali destinazioni d'uso e la conservazione degli edifici oltre agli interventi di sola manutenzione ordinaria di cui al punto precedente

23.3 Il PRGC evidenzia sulla tavola di piano gli edifici dismessi, la cui volumetria potrebbe essere utilizzata per i trasferimenti di capacità edificatoria, che rappresentano uno strumento indispensabile per la rigenerazione

urbana, in quanto consentono all'Amministrazione comunale di intervenire attivamente per promuovere il recupero di edifici dismessi o l'eliminazione di edifici incongrui, in coerenza con le finalità e i criteri di cui all'art. 12bis, commi 1, 2 e 3 della L.R. 56/77 e L.R. 16/2018.

- 23.4 Per tali immobili, identificati con apposita simbologia sulle tavole di piano e con la dicitura RA – lungo la ss 35 -, viene consentito l'attivazione, mediante apposita convenzione edilizia, del trasferimento di cubatura in aree omogenee e di nuovo impianto individuate dal P.R.G. con la denominazione “Zona C2 – aree residenziali di nuovo impianto”, - sub area A e sub ara A1 - secondo le modalità delle schede d'ambito allegate alle presenti norme
- 23.5 Il trasferimento di volumetrie dismesse può consentire l'edificazione, all'interno delle rispettive aree come sopra individuate, con una riduzione e/o esonero del contributo di costruzione di cui all'art.16 e seguenti del DPR 380/2001, secondo le determinazioni assunte dall'organo comunale competente.
- 23.6 Per le attività di cui sopra si applicano altresì le agevolazioni contenute nella legge regionale 16/2018 in materia di ampliamento in deroga ai parametri urbanistici di zona e con specifico riferimento alla consistenza edilizia degli immobili oggetto di “trasferimento di cubatura”.
- 23.7 La convenzione edilizia, di cui al precedente comma 23.3, definisce altresì le modalità di ripristino e/o rinaturalizzazione delle aree ove è ubicato l'immobile da dismettere, oltre all'eventuale cessione delle aree se destinate a spazi pubblici di cui all'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i.

#### **Art. 24 - Fasce di rispetto stradale, fluviale, cimiteriale, impianti tecnologici, rispetto sede FF.SS., aree a vincolo idrogeologico**

- 24.1 I fabbricati rurali ad uso residenziale, situati alla data di adozione del P.R.G. in fascia di rispetto stradale, che fruiscono degli ampliamenti una tantum, per ragioni di adeguamento igienico e funzionale, nella misura del 20% definito per la rispettiva zona di PRG, potranno essere soggetti (oltre ad interventi di MO – MS – RR – R.E.B), ad ampliamenti per ragioni di adeguamento igienico e funzionale una sola volta, in ragione di non oltre il 20%, purché potranno realizzare tali interventi purché ciò avvenga sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare o - quando ciò non sia possibile, per motivi altimetrici o morfologici del fondo - sull'allineamento verso l'infrastruttura, così da non realizzare distanze inferiori a quelle in atto. Resta salva, per la sola area edificata in aree a vincolo speciale, la possibilità di deroga dalle distanze previste per la fascia di rispetto stradale, fatto salvo il limite minimo inderogabile di 5 mt dal sedime stradale.

- 24.2 Nelle fasce di rispetto stradale, possono essere consentiti esclusivamente impianti di servizio della strada (distributori di carburante, autolavaggi, chioschi e servizi relativi) cabine ENEL, stazioni di derivazione gas, metano e telefono, previa autorizzazione dell'Ente proprietario della strada. Sono altresì ammesse aree pavimentate per piazzali di sosta, di deposito merci ed autoveicoli, piste di accesso o svincolo ad insediamenti retrostanti. Sono ovviamente consentite coltivazioni e piantagioni agricole.
- 24.3 Per gli incroci fra strade di cui anche una sola sia soggetta al rispetto del D.M. 1.4.68, si applica la norma di cui all'art.5 di tale decreto, ancorché la relativa indicazione non sia leggibile nella cartografia.
- 24.4 Nelle fasce di rispetto fluviale e cimiteriale, valgono rispettivamente le norme di cui all'art. 29 e all'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i. precisando che la profondità di quella dei corsi di acqua, è stabilita dal D.M. 21.9.84, n.150. Nessuna costruzione è consentita. I fabbricati esistenti potranno esclusivamente essere sottoposti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (norma valida per tutte le fasce di rispetto elencate sopra). **Nella fascia cimiteriale, per gli edifici ricadenti al suo interno, è consentito l'ampliamento nella percentuale massima del 10% della superficie lorda.** Nelle fasce fluviali, ed a tutela degli impianti tecnologici, anche gli interventi sul suolo quali arature profonde, abbattimento di piante, concimazioni, pozzi, ecc. - dovranno essere preventivamente autorizzati, secondo le modalità di cui ai citati strumenti legislativi (L.R. 56/77 e D.M. 21/09/84). Le fasce di rispetto degli impianti tecnologici, sono determinate nella misura di m. 20 di raggio.
- 24.5 Nella fascia di rispetto della sede ferroviaria., (ml. 30,00), è fatto divieto di eseguire qualsiasi intervento che preveda l'esecuzione di opere a carattere duraturo (costruzioni, impianti di servizio, pavimentazioni). Sono consentite le sole coltivazioni agricole, con esclusione di piantagioni specializzate o di alberi ad alto fusto. Potrà pertanto essere utilizzata al fine della verifica dei parametri edilizi, la superficie fondiaria compresa nelle fasce di rispetto, in base alla destinazione propria della zona di appartenenza. Limitatamente alla fascia di rispetto ferroviaria in corrispondenza dell'area a servizi pubblici tra la medesima e la ex s.s.35 dei Giovi sono consentiti inoltre gli interventi di realizzazione di impianti di servizio della strada (distributori di carburante, autolavaggi, chioschi e servizi relativi, nonché la realizzazione di aree pavimentate per piazzali di sosta, piste di accesso o svincolo alla sede stradale adiacente.
- 24.6 **Negli edifici esistenti nelle fasce di rispetto di cui ai commi 1 e 4 dell'art.27 della L.R.56/77, possono essere autorizzati aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche; gli ampliamenti devono avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare**

o sopraelevando, o anche con ampliamento laterale per gli edifici all'interno del centro abitato, nel rispetto del filo di fabbricazione, del fabbricato esistente.

## **Art. 25 - Coltivazione di cave e torbiere**

25.1 L'apertura di nuove cave, che in ogni caso è condizionata al rispetto delle norme di cui alla L. R. vigente, non potrà avvenire se non prevista dal P.R.G. dallo S.U., né potrà essere continuato l'esercizio di quelle eventualmente in atto, se non confermate dallo stesso S.U.

## **Art.26 – Piscine ad uso privato, strutture ed elementi di arredo, manufatti per ricoveri attrezzi ad animali di affezione**

26.1 In tutte le zone residenziali individuate dal PRGC e negli insediamenti residenziali in zona agricola è ammessa la realizzazione di piscine ad uso privato. Tali opere debbono essere realizzate con il limite della distanza minima dai confini di 3,00 mt, mentre la distanza dalle strade resta quella fissata per ogni zona dal PRG. La realizzazione di tale opera è subordinata al rilascio di permesso di costruire oneroso.

26.2 In tutte le zone residenziali individuate dal PRGC, fatta eccezione per la zona A1, e negli insediamenti residenziali in zona agricola, è inoltre consentita la realizzazione od installazione fissa di manufatti per le seguenti finalità:

- ricovero di animali di affezione, nel rispetto e nei limiti quantitativi e dimensionali del codice civile e delle norme igienico sanitarie
- ricovero attrezzature da giardinaggio o simili, cicli e motocicli, qualora sia dimostrata l'impossibilità di recupero od utilizzo di fabbricati o porzioni di questi esistenti, nei limiti di max 1 (una) struttura per unità immobiliari di fabbricati, unifamiliari o bifamiliari, e di misure interne pari od inferiori a mt. 2,50 x 2,50, o comunque di equivalente superficie utile netta equivalente, ed H. interna mt. 2.40
- Sono ammesse tutte le opere che afferiscono alla definizione di cui all'art. 6 comma 1° lettera e-quinquies- del DPR 380/2001, ivi inclusi i pergolati, che dovranno essere realizzati con struttura leggera (ferro, legno o altro materiale di minimo peso), facilmente amovibile.



26.3 La realizzazione od installazione di tali manufatti non modifica i parametri urbanistico edilizi e comporta il solo rispetto delle seguenti distanze:

- Ds: quelle fissate per ogni zona, con possibilità di deroga previa autorizzazione dell'Ente proprietario della strada
- Dc: 3.00 mt (tre) in caso di ricovero per animali da affezione di grossa taglia; negli altri casi è possibile anche l'installazione o costruzione a confine, senza il preventivo assenso del confinante
- D: 3.00 mt (tre), ad eccezione del fabbricato di cui costituisce pertinenza

26.4 Le strutture di cui al presente articolo possono essere realizzate in opera con finiture tradizionali, od anche mediante installazione di strutture prefabbricate, in legno o misto legno – ferro, fissate o semplicemente appoggiate a terra. È preferibile la copertura a falde, con materiali compatibili con il contesto in cui sono inseriti.

26.5 La realizzazione od installazione di tali manufatti comporta la comunicazione preventiva agli uffici comunali, mediante apposita modulistica, fatta eccezione per quelle destinate al ricovero di animali di affezione di piccola taglia. Nelle zone B1, ove il responsabile del procedimento ne ravvisi l'opportunità, l'installazione o realizzazione di tali manufatti può essere sottoposta preventivamente all'esame della Commissione Edilizia, e potrà essere pertanto realizzata qualora nessuna comunicazione in merito fosse pervenuta entro il termine di 10 (dieci) giorni dall'inoltro allo Sportello Unico Edilizia, o successivamente al parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia, che dovrà pervenire entro 20 (venti) giorni dal termine predetto.

## **Art.27 - Box – garage**

27.1 I fabbricati per box-garages, quando ricompresi nel rapporto massimo di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, nonché di altezza massima all'estradosso non superiore a mt. 3,00, potranno essere costruiti in tutte le zone B e C senza l'obbligo di rispetto della Dc e della D dal fabbricato di cui è pertinenza (fatto salvo comunque il rispetto delle distanze fissate dal codice civile per le pareti finestrate. La distanza D da tutti gli altri fabbricati non può in alcun caso essere inferiore a mt. 3,00; resta infine obbligatoria la verifica della DS come fissata dalle norme di Zona. Le autorimesse di pertinenza da realizzare nelle aree libere in zona A potranno sorgere a distanza non inferiore a m 6 dalle strade pubbliche o di uso pubblico.

- 27.2 Sono da detrarsi dal computo del volume di un edificio le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ai sensi della Legge 122/89 con atto, registrato e trascritto, fino ad un massimo di tre posti auto o comunque 60 mq utili per ogni unità residenziale.
- 27.3 In zona A resta il limite, per l'utilizzo delle aree libere, di realizzare massimo n.1 autorimessa per ogni unità abitativa, fino ad un massimo di un posto auto o comunque 25 mq. utili, secondo i criteri ivi fissati all'art.12 delle Norme di Attuazione del PRG.
- 27.4 Per i box garage non ricompresi nel rapporto di cui al comma precedente, la realizzazione degli stessi può avvenire nel rispetto di quanto puntualmente previsto dalle norme di Zona.
- 27.5 Non è prescritto l'obbligo di sottoscrizione dell'atto di vincolo per le autorimesse pertinenziali a fabbricati unifamiliari e bifamiliari, purché sino ad un massimo di due posti auto o comunque 40 mq. utili per ogni unità abitativa, poste in sottosuolo, al piano terreno, o esterne al fabbricato ma aderenti ad esso. Tale obbligo resta comunque fissato per le autorimesse realizzate in Zona A.
- 27.6 Per il recupero dei fabbricati rustici o contrari alla destinazione di zona in aree che il PRG individua come zone residenziali A, B1 e B2, la individuazione di aree a parcheggio od autorimesse di pertinenza è obbligatoria in misura non inferiore a mq.1/10mc di volume trasformato. Le suddette aree od autorimesse debbono essere individuate, per la misura minima del 50%, all'interno del fabbricato oggetto di trasformazione o realizzate in strutture completamente interrato od emergenti per non oltre ml 1.20 dal suolo.
- 27.7 Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di fabbricati senza cambio di destinazione d'uso, nelle zone A, B1 e B2 è comunque fatto obbligo di individuare l'area di pertinenza da destinare a parcheggio nella misura minima di mq.1/10mc. Per la realizzazione delle medesime, potranno essere utilizzate le aree cortilizie pertinenziali, oppure essere realizzate all'interno del fabbricato esistente, in interrato o con fabbricati emergenti per non oltre ml 1.20 dal suolo.

**27.8 (soppresso)**

- 27.9 In tutti i casi sono tassativamente vietati box in lamiera. Tranne che in zona A, nelle altre aree sono ammesse autorimesse con coperture piane, qualora adiacenti agli immobili di cui sono accessori ed accessibili per essere

destinate ad uso terrazza o simili: in tal caso, la costruzione non potrà sorgere a distanza dai confini inferiore a quella prevista per la zona di appartenenza, o comunque la parte di copertura piana destinata ad un uso accessorio dovrà essere tassativamente confinata con idonei elementi che impediscano l'utilizzo della parte eccedente la distanza predetta, la cui copertura dovrà essere necessariamente del tipo non praticabile.

## **Art. 28 – Viabilità**

28.1 Le aree destinate alla viabilità sono indicate graficamente sulle tavole di P.R.G. e riguardano strade e piazze, il cui traffico ed utilizzo è regolamentato da disposizioni comunali. Le aree destinate a viabilità di PRG sono preordinate all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dalle leggi vigenti; esse dovranno comunque essere realizzate e/o cedute gratuitamente dai proprietari nell'ambito dei piani esecutivi o per il rilascio di titoli edilizi abilitativi concessioni edilizie singole o convenzionate, che riguardino le superfici catastali interessate. Al tracciato viario individuato potranno essere apportate rettifiche indispensabili per adattare l'opera allo stato dei luoghi nell'ambito delle fasce di rispetto, quando queste sono presenti, e limitate modifiche in sede di progetto esecutivo, senza dar luogo a varianti al P.R.G.

28.2 A seguito dell'adeguamento previsto dall'art.12, comma 5, della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19, in luogo delle norme relative agli accessi ed intersezioni, agli allineamenti, alle strade private ed ai marciapiedi, verranno applicate quelle riportate nell'art.30 – 47 – 48 – 51 – 52 e 57 del Regolamento Edilizio.

28.3 Il P.R.G., in ottemperanza ai disposti del PPR e del PTCP, individua gli elementi di valore estetico, percettivo e della viabilità (percorsi panoramici). Per le strade così individuate come panoramiche, dalle quali si può avere una panoramica sui profili collinari, viene prevista una fascia di rispetto in cui sono vietate la realizzazione di nuovi edifici, la posa di costruzioni mobili e temporanee, la realizzazione di depositi, l'installazione di antenne per una fascia di mt. 20 di profondità dal lato panoramico della strada.

28.4 Il P.R.G. individua sulle tavole di piano dei percorsi di connessione che contribuiscono a collegare l'abitato urbano con l'ambito fluviale.

## **Art. 29 - Impianti di pubblica utilità**

29.1 Gli impianti di pubblica utilità, quali cabine, centrali operative e di trasformazione, sedi amministrative, eseguite da Enti pubblici (ENEL, Telefono ecc.), sia di nuova costruzione che in ampliamento, rinnovo, potenziamento di quelli esistenti, potranno essere realizzati indipendentemente dalle previsioni del P.R.G. e dalle specifiche di zona, per quanto concerne destinazione, volume, superficie coperta, altezza.

## **Art. 30 - Compatibilità e impatto ambientale**

30.1 Per interventi riguardanti insediamenti produttivi, commerciali, allevamenti, trasformazione e recupero di cave o aree dismesse, su richiesta dell'Amministrazione, quando questa ne ravvisasse l'opportunità in relazione al tipo di intervento, lavorazione e/o alle caratteristiche della zona, deve essere prodotta da parte del richiedente un'adeguata documentazione di Compatibilità Ambientale che dovrà considerare le conseguenze sull'ambiente derivanti dalle previste trasformazioni, dalle normali attività concernenti i nuovi insediamenti e da eventuali straordinari eventi ipotizzabili. In particolare devono essere precisate le precauzioni ed i dispositivi di sicurezza assunti e diretti ad evitare danni ambientali.

30.2 Opere aventi particolare rilevanza sul paesaggio, dovranno essere sottoposte a verifica di Impatto Ambientale ai sensi della direttiva C.E.E. del 27/06/1985 n.337 e dalla L.R. 40/98 e delle vigenti leggi e normative.

30.3 Nelle aree definite quali aree idonee (combinato disposto del DLGS 199/2021 art. 20 comma 8° e DGR del 31/07/2023 n.58-7356) sono possibili le costruzioni di impianti per la produzione di impianti fotovoltaici e per la produzione di energia da fonti rinnovabili, alla condizione che gli stessi, qualora installati su terreni agricoli o del tipo “agrivoltaico”, siano subordinati alle seguenti condizioni e prescrizioni, integrative nell’ambito delle disposizioni normative vigenti in materia:

- deposito di una garanzia fidejussoria “di esecuzione”, della durata pari alla vita utile dell'impianto, il cui valore dovrà essere stabilito mediante apposito provvedimento dell'organo competente, finalizzata a tutelare l'interesse pubblico consentendo la

realizzazione di tali impianti al servizio del territorio e per il contrasto ad attività di tipo speculativo

*(rif. Legge 129 del 13/08/2010 - Art. 1-quinquies. - (Garanzie finanziarie ai fini dell'autorizzazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili). - 1. Al fine di contrastare le attività speculative legate allo sviluppo e all'autorizzazione di progetti di impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili, che comportano l'avvio di procedimenti autorizzativi da parte di soggetti che non concludono la realizzazione degli impianti, il Ministro dello sviluppo economico stabilisce, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, opportune misure affinché l'istanza per l'autorizzazione di cui all'articolo 12, comma 3, del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, sia accompagnata da congrue garanzie finanziarie poste a carico del soggetto che richiede il rilascio dell'autorizzazione e di eventuali successivi subentranti.)*

- Versamento di un deposito cauzionale, della durata pari alla vita utile dell'impianto, integrativo rispetto al precedente, a garanzia del ripristino e rinaturalizzazione delle aree oggetto di intervento, in misura doppia al valore previsto per la rimozione, smaltimento e/o recupero o riciclo degli impianti, il reimpianto di colture agricole e ogni altro intervento atto al ripristino delle condizioni minime di conducibilità delle aree ad uso agricolo, secondo un progetto redatto dal soggetto proponente che accompagni l'istanza di comunicazione/autorizzazione
- Per gli impianti aventi un impatto sul territorio, installazione di impianti per la ricarica elettrica al servizio della cittadinanza residente, quale onere compensativo al fine di garantire l'adeguato equilibrio territoriale nella localizzazione delle strutture energetiche, da definirsi qualora prevista in sede di Conferenza dei Servizi ovvero nell'ambito della Procedura Abilitativa Semplificata (PAS), in relazione alla tipologia e dimensione dell'impianto e comunque in misura pari ad almeno 1 colonnina di ricarica ogni 100 KW di impianto da installare
- Per tutti gli impianti fotovoltaici a terra le seguenti misure di mitigazione ambientale di tipo perimetrale, mediante apposito progetto di impianto che sarà oggetto di specifica valutazione di compatibilità ambientale e che si conformi ai seguenti principi ed indirizzi operativi:
  - Siepe perimetrale lungo la recinzione – filare arboreo arbustivo esternamente alla siepe perimetrale e alla recinzione, da porre a dimora prima o durante la realizzazione del nuovo impianto
  - Piantumazione di filari di siepe a stretto di impianto, costituiti da essenze sempreverdi, di larghezza non inferiore a 10 mt, con alternanza di essenze, al fin di

realizzare una macchia boschiva naturaliforme, con specifico rimando alla vegetazione locale

- Altezza di impianto adeguata e comunque non inferiore a 150 cm e comunque pari all'altezza della eventuale recinzione perimetrale
- Utilizzo di materiali naturali per gli elementi di sostegno della recinzione, preferibilmente senza opere di sottosuolo quali cordoli fondazionali, ecc..., al fine di consentire il regolare deflusso delle acque e preservare il passaggio della piccola fauna vertebrata

### **Art. 31 – Immobili, beni ed aree vincolate**

Il P.R.G.C. individua gli immobili e le aree sottoposte a tutela, ai sensi del DLGS 42/2004.

Per i fabbricati si fa riferimento alle disposizioni contenute all'art. 12 delle presenti NTA.

Per le aree, si fa riferimento agli artt. 33, 34 e 35, nonché l'art.21 - “Aree a vincolo speciale” - delle presenti NTA

24.7 Il P.R.G. conferma il vincolo idrogeologico individuato sul territorio comunale dalla allegata Relazione Geologica e pertanto, per tali aree, si applicano le norme di cui all'articolo 30 della L.R. 56/77.

### **Art. 32 –Comunità Energetiche rinnovabili**

32.1 Al fine di favorire ed implementare l'attivazione di Comunità Energetiche Rinnovabili, il P.R.G. prevede, per la costruzione di strutture ed impianti connessi alla concreta attuazione delle stesse, la deroga ai parametri edilizi urbanistici nelle zone individuate, con particolare riferimento a IF e IC, salve le distanze da fabbricati e da strade, per le quali si applicano le disposizioni contenute rispettivamente nel Codice Civile e nel Codice della Strada.

32.2 Nell'ambito delle disposizioni attuative dei disposti di cui all'art. 16 comma 6° del DPR 380/2001 ovvero nell'ambito della Convenzione Edilizia eventualmente proposta dal soggetto attuatore della C.E.R., l'A.C. può disporre la concessione di misure ulteriori di esonero e/o agevolazioni degli oneri connessi, anche mediante l'individuazione di misure ulteriori di implementazione dei servizi previsti a favore della collettività.

### **Art. 33 - Sintesi e fattibilità geologica**

Si rimanda integralmente all'elaborato tecnico denominato “Prescrizioni geologiche e geotecniche” comprendente le Prescrizioni generali sul territorio comunale in relazione alla classazione di sintesi, al quadro del dissesto ed alla vincolistica e le Schede delle aree in Classe IIb.

33.1 Dal confronto delle varie carte tematiche elaborate ed illustrate nel presente lavoro é stata prodotta una carta di sintesi che raccoglie in gruppi ed analiticamente le porzioni di territorio aventi caratteristiche assimilabili dal punto di vista delle proprietà geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche. Questa elaborazione ha portato alla suddivisione del territorio in classi di idoneità che sono state cartografate a scala 1:10000 e che dovranno essere utilizzate come documento di lavoro ai fini dell'azonamento urbanistico elaborato dal progettista incaricato della stesura della variante strutturale del P.R.G.

33.2 A tal scopo sono state individuate tre classi di idoneità urbanistica:

33.2.1 **Classe I:** si tratta della porzione di territorio in cui le condizioni di pericolosità sono tali da non porre particolari limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11-3-1988. A queste zone appartengono:

- Il ripiano del Fluviale Recente, fatta eccezione per la fascia di rispetto di 100 m di distanza dal torrente Ossona (art. 29 L.R 56/77)

33.2.2 **Classe II:** sono 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 che verranno individuati volta per volta secondo la tipologia di progetto e le problematiche che potranno emergere. Si elencano di seguito alcuni accorgimenti tecnici ed indagini utilizzabili:

- indagini geognostiche in situ o di laboratorio
- esecuzione fondazioni continue e/o, eventualmente, approfondimenti fondazionali per le costruzioni
- verifiche di stabilità delle scarpate; eventuale modellamento delle scarpate stesse; se necessari, progetti di intervento di stabilizzazione dei pendii (es. muri di contenimento) per le zone di scarpata ad acclività accentuata (superiore al 15-20%)
- regimazione delle acque di precipitazione e di quelle di infiltrazione

33.2.3 **Classe IIa:** situazione di discreta stabilità. Gli elementi di moderata pericolosità geomorfologica derivano da scarso drenaggio. Gli interventi previsti dovranno rispettare le opportune prescrizioni, quali:

- accertamento geotecnico nel rispetto del D.M.11-3-1988, volto a determinare la quota d'imposta e la tipologia delle fondazioni
  - esecuzione preventiva di una corretta regimazione delle acque superficiali previa relazione geologica
- Naturalmente i singoli interventi in fase progettuale ed esecutiva dovranno seguire e rispettare tutte le normative del D.M. 11-3-1988. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Appartengono a questa classe i seguenti terreni:
- Il ripiano del terrazzo Fluviale Antico;

- Scarpata del terrazzo Fluviale Antico
- Area cartografata come appartenente alla formazione di S.Agata Fossili
- Fascia localizzata in prossimità della Roggia Magarotto

33.2.4 **Classe III:** sono porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità idrologica derivanti dalla urbanizzazione dell' area sono tali da impedirne l' utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. L'individuazione di aree appartenenti a questa classe sono ispirate e richiamano indicazioni operative ricavate dal PIANO STRALCIO PER LA DIFESA IDROGEOLOGICA E DELLA RETE IDROGRAFICA DEL BACINO DEL FIUME PO che sarà di futura adozione per il bacino del torrente Scrivia. Più in particolare la classe di idoneità di questi siti é classificabile come **IIIa**, cioè porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es. ai parchi fluviali), valgono le disposizioni dell' art. 31 della L.R. 56/77 (opere di interesse pubblico nelle zone soggette a vincolo). In questi terreni sono vietate:

- le attività di trasformazione dello stato dei luoghi che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio
- l'installazione di impianti di smaltimento rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere
- le coltivazioni erbacee non permanenti ed arboree per un'ampiezza di 10 m dal ciglio della sponda, al fine di assicurare il mantenimento ed il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea per stabilizzare le sponde e ridurre la velocità della corrente
- gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento della capacità di invaso in area idraulicamente equivalente

Negli ambiti compresi in questa classe non sono ammessi nuovi interventi. Relativamente ad edifici esistenti sono ammessi gli interventi sotto indicati:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia di tipo A
- e) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici

La fattibilità degli interventi indicati ai punti c) – d) – e) dovrà essere verificata da una specifica relazione geologica e geotecnica.



Alle zone individuate nella classe IIIa appartengono:

- la fascia di deflusso della piena del torrente Scrivia: costituita dalla porzione di alveo che é sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento, ovvero che é costituita dall' insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena (alluvioni attuali della carta geologica)
- la fascia di esondazione del torrente Scrivia: esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazioni al verificarsi della piena di riferimento (alluvioni postglaciali della carta geologica)
- la fascia di 100 m di distanza dal torrente Ossoia: distanza di rispetto ricavata dalle indicazioni della L.R.56/77 art. 29 (sponde dei laghi dei fiumi e dei torrenti)
- La fascia di inedificabilità di 10 m (5 m per parte) dei corsi d'acqua appartenenti al reticolato idrografico minore (rii, piccoli compluvi)

### 33.3 Disposizioni generali relative ad eventuali infrastrutture connesse alla dinamica fluviale.

I seguenti principi dovranno essere recepiti e costituiranno parte integrante delle Norme Di Attuazione del piano:

- La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso
- Le opere di attraversamento stradale dei corsi d' acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la lunghezza dell' alveo "a rive piene" misurata a monte dell' opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate
- Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d' acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari
- Nel caso di corsi d' acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde ai fini ispettivi e manutentivi.

# TITOLO VI - NORME DI ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

## COMPONENTI NATURALISTICO AMBIENTALI

### **Art. 34 – Sistema igrografico (art.14 PPR)**

Ai sensi dell'art. 14 del PPR è individuata sulla cartografia di piano la zona fluviale interna lungo i torrenti Scrivia, Ossona e rio Magarotto tale fascia corrisponde alle perimetrazioni del P.A.I.

In tali aree oltre alle prescrizioni del PAI le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni a verde, parcheggi pubblici, interventi selvicolturali, creazione di nuovi boschi, lotta alle specie esotiche infestanti; per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi a carattere manutentivo descritti per le fasce di rispetto stradale. Le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche.

### **Art. 35 – Territori coperti da foreste e da boschi e corridoi ecologici (art.16 PPR)**

La variante aggiorna la mappatura delle aree boscate presenti sul territorio comunale all'anno 2023; il perimetro delle aree boscate dovrà pertanto essere ulteriormente verificato al momento del rilascio del Permesso di costruire in quanto il bosco è un elemento naturale in continua evoluzione ed espansione.

La variante di Piano non individua aree classificabili come “non bosco” (D.P.G.R. 23 gennaio 2017, n. 2/R).

Ai fini del rispetto dell'art. 16 del PPR, è necessario tutelare le formazioni boschive, in particolare tutti i boschi tipologicamente ascrivibili a querceti, a boschi ripariali e quelli che svolgono un'azione di protezione diretta e che contribuiscono a migliorare la stabilità dei terreni siti in condizioni idrogeologiche precarie (tutte le aree calanchive ed in erosione esistenti nel territorio comunale). La normativa regionale permette l'eliminazione anche di questi tipi di boschi previo pagamento di compensazione monetaria o fisica anche da parte di aziende agricole richiedenti, ma si specifica che se tali formazioni sono isolate e si collocano in area pianeggiante, la loro trasformazione in altra qualità di coltura non è possibile.

Per tutte le altre formazioni boschive, costituite prevalentemente da robinieti, castagneti e boschi d'invasione, purché non contribuenti a migliorare la stabilità dei terreni siti in condizioni idrogeologiche precarie, è sempre ammessa la trasformazione per la reintroduzione delle colture agricole tradizionali e tipiche recenti (noccioleti) e storiche (vigneti).

Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino riduzione dei soggetti arborei. Nelle nuove aree edificabili individuate dal Piano Regolatore che insistono su superfici attualmente boscate è pos-

sibile costruire nuovi edifici previa presentazione di pratica di trasformazione boschiva soggetta a determinazione della compensazione monetaria o fisica.

Gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina. Per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.

Le domande di autorizzazione paesaggistica riguardanti l'eliminazione di superfici boscate richieste sia per il recupero di altre colture che per nuove edificazioni dovranno essere sempre redatte da Dotto Agronomo o Dottore Forestale iscritto all'Albo Professionale.

#### **Art. 35 .1 –Corridoi ecologici**

La variante individua i corridoi ecologici all'interno del territorio comunale di Carbonara. Per corridoio ecologico si intende: elemento del paesaggio che connette due o più macchie di habitat naturale. Esso funge da habitat e da canale per lo spostamento di animali e di spore e da zona attraverso la quale avviene lo scambio genetico tra le popolazioni. Sono corridoi ecologici: le fasce arboree e arbustive che circondano i margini dei terreni coltivati, i sistemi ripari (ossia la vegetazione delle fasce di pertinenza fluviale), le fasce arboree e arbustive legate ad infrastrutture lineari (strade, ferrovie, canali artificiali) e i corridoi lineari di vegetazione erbacea entro matrici boscate (Arpa Piemonte).

La pianificazione individua corridoi ecologici primari (fasce fluviali e connessioni tra aree boscate in aree agricole) e secondari; mentre per i corridoi secondari è ammissibile la loro eliminazione legata a pratiche di recupero di colture locali tipiche, per i corridoi primari è ammessa esclusivamente previa presentazione di pratica di autorizzazione paesaggistica e compensazione fisica.

#### **Art. 36 –Aree di elevato interesse agronomico**

La Variante individua lungo il torrente Scrivia e Ossona una zona ad elevato interesse agronomico come componente rilevante del paesaggio agrario e risorsa insostituibile per lo sviluppo sostenibile. Nelle aree di elevato interesse agronomico eventuali nuove edificazioni sono finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.

Nei territori di cui al presente articolo la realizzazione di impianti di produzione dell'energia, compresi quelli da fonti rinnovabili, deve essere coerente, oltre che con le previsioni delle presenti norme, con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale.

## **COMPONENTI MORFOLOGICO INSEDIATIVE**

Ai sensi dell'art. 34 del PPR, le componenti morfologico insediative sono riconoscibili come parti omogenee di territorio per conformazione, caratteri, fattori uso del suolo, densità dei tessuti edificato e maglia del tessuto agrario, con riferimento alle differenti epoche storiche e ai fenomeni di trasformazione che ne hanno condizionato gli sviluppi.

La tavola PPR P4 individua nel territorio comunale le seguenti componenti morfologico-insediative:

- Urbane consolidate dei centri minori – m.i.2 –m.i.3
- Tessuti discontinui sub urbani – m.i. 4
- Insediamenti specializzati organizzati – m.i.5
- Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale – m.i. 6
- Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica – m.i. 7
- Aree rurali di pianura o collina – m.i 10
- Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa - m.i 13
- Varchi tra aree edificate

#### **Art. 37 –Aree Urbane consolidate dei centri minori –m.i.2 –m.i.3**

La Variante individua la zona normativa relativa all'impianto del centro storico fa riferimento alla perimetrazione ai sensi dell'art. 24 della L.R.56/77; all'interno del nucleo storico si individuano le aree di tipo A con particolare valenza storico- culturale; di conseguenza vengo si applicano i disposti contenuti agli articoli 11 e 12 delle presenti norme.

Il piano individua la zona esterna al centro storico come “Tessuti storici esterni al concentrico”; in tali aree si trovano porzioni che presentano ancora connotazioni morfologiche e architettoniche di valenza storica; a tali aree si applicano i disposti contenuti agli articoli 11e 13 “Zona B1 residenziali di recupero intensiva” delle presenti norme.

#### **Art. 37 –Tessuti urbani consolidati –m.i.4**

La Variante individua come “Tessuti urbani consolidati” i bordi delle aree a prevalenza residenziale sorte a contorno del nucleo storico che concorrono a comporre le porzioni di territorio già urbanizzate; **tale zona coincide con le aree di completamento semi estensiva ed estensiva di tipo B2 e B3 del piano vigente**; a tali aree si applicano i disposti di cui all'articolo 14.1 e 14.2 delle presenti norme.

#### **Art. 38 –Insediamenti specializzati organizzati –m.i.5**

La Variante individua come “Insediamenti specializzati organizzati” l'area produttiva consolidata di tipo D1 che ci sviluppa lungo l'asse viario della SS35 e quella di espansione a ridosso della stessa; in particolare il piano perimetra la zona posta sul fronte viario della SS35 come ambito di Riqualificazione Ambientale RA da assoggettare a strumento urbanistico di attuazione. Per l'area di espansione D2 il piano al fine del recupero e della riqualificazione dell'area produttiva individua come riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009 n. 30-11858. Per le are D1 e D2 ricadete nella morfologia insediativa 5 si applicano gli articoli 16 e 17 delle presenti norme.

#### **Art. 39 –Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale –m.i.6**

La variante individua le aree prevalentemente residenziali a bassa densità che si sono sviluppate lungo gli assi viari come “Aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale “; tali aree coincidono con la zona agricola. L’obiettivo del piano è di mantenere e promuovere la destinazione agricola prevalente. Gli interventi consentiti devono mirare alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l’uso di caratteri tipologici coerenti con l’ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all’articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici articoli di zona (art. 20).

#### **Art. 40 –Area a dispersione insediativa prevalentemente specializzata –m.i.7**

La Variante individua come area “Area a dispersione insediativa prevalentemente specializzata “ l’insediamento agricolo specializzato a ridosso del torrente Ossona nello specifico si tratta di un’azienda un’attività agricola di allevamento con annessa attività residenziale e di vendita all’ingrosso regolata all’interno dell’art.21.2 delle presenti norme

#### **Art. 41 - Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica – m.i.10**

Gli interventi sono disciplinati dall’art. 20 “ Zona E1 – Agricola generica “ in tale aree viene favorito il riuso del patrimonio rurale esistente, in queste aree si dovrà contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, gli interventi edilizi dovranno non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché definire misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

#### **Art. 42 - Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa – m.i.13**

Gli interventi sono finalizzati ad assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto; la progettazione sarà di conseguenza finalizzata al recupero del patrimonio edilizio; le eventuali modeste integrazioni devono integrarsi con il contesto delle finiture edilizie esistenti e con il contesto. Le aree agricole sono regolate dall’art. 20 delle presenti norme.

#### **Art. 43 – Varchi tra aree edificate**

La tavola del PPR individua come varco urbano un tratto libero lungo l’asse viario in direzione di Villaromagnano, lungo questo tratto al fine di evitare il prolungamento di aggregazioni lineari lungo- strada non è consentita nuova edificazione .

#### **Art. 44 – Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico (art.30PPR)**

La Variante in ottemperanza ai disposti del PPR e del PTCP individua gli elementi di valore estetico, percettivo e della viabilità (punti panoramici e percorsi panoramici). Per le strade di costa dai quali si può avere una panoramica

sui profili collinari viene prevista una fascia di rispetto in cui sono vietate nelle aree agricole la realizzazione di nuovi edifici, la posa di costruzioni mobili e temporanee, la realizzazione di depositi, l'installazione di antenne per una fascia di mt. 20 di profondità dal lato panoramico della strada.

Ogni intervento trasformativo ricadente nei bacini visivi come da tavola 03 del PRGC che possa, per dimensione, elevazione, forma, colore, materiali e collocazione, incidere significativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d'insieme e di dettaglio, occorre produrre la redazione di uno studio di inserimento paesaggistico; nel caso di interventi in ambito tutelato, tali analisi devono essere ricomprese all'interno della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005.

#### **Art. 45 -Disposizioni generali**

Per le necessarie valutazioni definite nelle presenti norme ed in particolare per gli aspetti paesaggistici si richiamano quali elaborati conoscitivi le tavole redatte per l'adeguamento al P.P.R. Come previsto delle norme del P.P.R. stesso, le delimitazioni riportate negli elaborati cartografici non hanno valore vincolante di delimitazione delle superfici oggetto di vincolo ma esclusivamente di indicazione ed attenzione; pertanto la sussistenza del vincolo specifico deve essere verificato di volta in volta secondo le definizioni di legge afferenti ad i criteri di misurazione e/o conformazione dell'area vincolata. Il riscontro di eventuali discrepanze, idoneamente accertate, tra lo stato in essere e le rappresentazioni costituisce automatico accertamento del vincolo e non comporta variante o modifica dello strumento urbanistico.

# TITOLO VII: NORME DI ADEGUAMENTO AL PIANO COORDINAMENTO TERRITORIALE PROVINCIALE PCTP

## **Articolo 46 Ingressi urbani**

In ottemperanza ai disposti dell'art. 20.2 del PTCP la presente variante individua due ingressi urbani lungo la strada statale SS35 di ingresso al centro abitato. L'obiettivo posto dal PTCP e recepito dalla presente Variante è quello di riqualificare l'immagine di ingresso al centro abitato.

## **Articolo 47 Margine di configurazione Urbana**

In ottemperanza ai disposti di cui all'art.20.1 del Piano Territoriale Provinciale la Variante individua, nella tavola di piano in scala 1:5000, il perimetro del margine di configurazione urbana. L'obiettivo posto dal P.T.P. e recepito dalla variante è quello di:

- tutelare l'identità del centro urbano e riqualificarne le frange;
- evitare la realizzazione di un "continuum" di edificato lungo gli assi viari principali;
- razionalizzare e limitare il consumo del territorio non urbanizzato evitando l'apertura di nuovi fronti di urbanizzazione.

In particolare, le richieste di permesso di costruire per nuove costruzioni poste lungo il margine di configurazione urbana dovranno porre particolare attenzione alla composizione dei volumi, alla tessitura delle superfici murarie, all'uso e grana dei materiali, all'uso del colore e del verde, al fine di inserire armonicamente le nuove edificazioni nella immagine complessiva percepibile dalle direttrici principali.

## **Articolo 48 Elementi Naturali Caratterizzanti Il Paesaggio ENC**

Il P.R.G individua nella cartografia di piano, le aree che per particolare conformazione geomorfologica e/o vegetazionale rappresentano elementi naturali caratterizzanti il paesaggio ENC ai fini della identità e riconoscibilità del paesaggio stesso. Tali aree sono destinate alla conservazione dello stato di fatto compatibilmente con le modificazioni del territorio proprie delle coltivazioni agricole.

Le aree ENC ricadono in zona rurale a vincolo agricolo, con norma particolare di tutela, e pertanto risultano inedificabili ad eccezione delle pertinenze e delle strutture a servizio delle attività agricole esercitate dai soggetti aventi titolo ai sensi dell'art. 25 della L.R. n.56/77 e s.m.i., nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- l'azienda agricola non disponga di terreni contigui alla proprietà non interessati dalla norma particolare "ENC";
- la progettazione di nuovi fabbricati dovrà porre particolare attenzione all'inserimento nel paesaggio con adeguata mitigazione da realizzare attraverso l'uso del verde;
- la localizzazione di nuovi fabbricati dovrà essere oggetto di valutazione di inserimento paesaggistica al fine di individuare, nell'ambito dei terreni di proprietà, il posizionamento meno impattante e più rispettoso del contesto paesaggistico, cercando di evitare la collocazione di strutture nei punti a quote più elevate e nelle aree più visibili.

Per gli edifici preesistenti in tali aree si rimanda alla normativa della zona agricola (art. 42)

All'interno di tale area l'eliminazione di superfici boschive è compatibile soltanto se la trasformazione d'uso del suolo non è diversamente allocabile.

#### **Articolo 49 Architetture e manufatti di tutela visiva**

In ottemperanza ai disposti di cui all'art.19.3 del Piano Territoriale Provinciale la Variante individua, nella tavola di piano in scala 1:5000, ai fini della valorizzazione della identità e riconoscibilità del territorio, la fascia di rispetto di 150 mt. per il Don Giove, nella quale è fatto assoluto divieto l'istallazione di impianti e manufatti che possano comprometterne la visibilità, sono ammesse piantumazioni o sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura e, ove occorra, parcheggi pubblici.

Sugli edifici esistenti, ricadenti all'interno della fascia di tutela visiva, è consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria oltre alla ristrutturazione edilizia; è inoltre ammessa la realizzazione delle pertinenze; non è consentita la sopraelevazione, a meno di necessari adeguamenti alla normativa sismica. Gli interventi ammessi devono comunque dimostrare il corretto inserimento in riferimento all'oggetto da salvaguardare

#### **Articolo 50 Elementi del costruito caratterizzanti ECC**

Il PRGC individua con apposito simbolo gli edifici del costruito caratterizzanti il paesaggio ECC con l'obiettivo di tutelarne i caratteri tipologici, compositivi e paesaggistici; a tal fine gli interventi ammessi sono:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e/o risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia: l'intervento non dovrà prevedere modificazioni sistematiche dei fabbricati salvaguardandone attentamente tipologie, caratteri architettonici ed elementi decorativi di pregio. Si specifica che non è consentita la demolizione se non per le limitate porzioni direttamente interessate e necessarie per la realizzazione dall'intervento.

L'inserimento di eventuali apparati tecnologici esterni agli edifici (pannelli solari/fotovoltaici), dovrà avvenire sui corpi di fabbrica adibiti alle attività agricole-produttive o sulle falde di minor visibilità e comunque nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, perseguendo una distribuzione secondo geometrie regolari e adottando possibilmente cromie dei pannelli analoghe al manto di copertura



### Scheda di indirizzo del PRG : SUB AREA A

<b>Denominazione e individuazione cartografica</b>	<b>Area di espansione residenziale</b>	
<b>Obiettivi di PRG</b>	Realizzazione di nuova area residenziale in con un interno in armonia con il disegno generale perseguito dal PRGC .	
<b>Modalità di attuazione</b>	Le previsioni di PRG si attuano tramite Permesso di Costruire con Convenzione ai sensi art.49 L.R.56/77	
<b>Prescrizioni di tipo quantitativo :</b>	<b>Parametri</b>	
	Destinazioni d'uso ammesse	Le destinazione ammesse sono quelle di cui all'art..... delle presenti norme.
	Superficie territoriale	Mq 10120
	Indice di densità edilizia territoriale	0.30mc/mq
	Indice di densità edilizia fondiaria	L'attuazione avvien per lotti minimi di mq. 1500
	Volume realizzabile	Mc 450 per singolo loiio
	Altezza delle costruzioni	Mt.7.50
	Numero dei piani fuori terra	2
	Distanza dalla strada comunale	Mt.20
	Distanza dai confini	Mt. 5
	Distanza tra le costruzione D	Mt.5 riducibili a mt. 0 previo assenso dei confinanti
	Distanza tra le pareti finestrate	Mt.10
	Rapporto di copertura	30% della superficie fondiaria
	<b>Standards urbanistici</b>	
		<p>Ogni lotto edificabile deve obbligatoriamente prevedere la dotazione minima di aree per standard urbanistici nella misura di mq 25 per abitante potenzialmente insediabile secondo il parametro di 75 mc/abitante e precisamente :</p> <p>S.T. = 1500mq</p> <p>I.u.t. = 0.3 mc/mq</p> <p>Mc edificabili =1500 x 0,3 = 450mc</p> <p>Abitanti teoricamente insediabili = 450mc /75 Mc/ab= 6 ab.</p> <p>Standard urbanistico = 25 mq /ab</p> <p>Totale aree per servizi da prevedersi = 6ab x 25 mq /ab =1504mq</p> <p>Di cui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ possibile oggetto di monetizzazione</li> </ul>

<b>Prescrizioni di tipo qualitativo :</b>	
	Vista la localizzazione dell'area residenziale e gli obiettivi di PRGC sopra esposti si raccomanda particolare cura progettuale alle finiture su strada ed all'uso del verde nei lotti che affacciano sul parco urbano.



### Scheda di indirizzo del PRG : SUB AREA A.1

<b>Denominazione e individuazione cartografica</b>	<b>Area di espansione residenziale</b>	
<b>Obiettivi di PRGI</b>	Realizzazione di nuova area residenziale in con un interno in armonia con il disegno generale perseguito dal PRGC .	
<b>Modalità di attuazione</b>	Le previsioni di PRG si attuano tramite Permesso di Costruire con Convenzione ai sensi art.49 L.R.56/77	
<b>Prescrizioni di tipo quantitativo :</b>	<b>Parametri</b>	
	Destinazioni d'uso ammesse	Le destinazione ammesse sono quelle di cui all'art..... delle presenti norme.
	Superficie territoriale	Mq 5260
	Indice di densità edilizia territoriale	0.30mc/mq
	Indice di densità edilizia fondiaria	L'attuazione avvien per lotti minimi di mq. 1500
	Volume realizzabile	Mc 450 per singolo loiio
	Altezza delle costruzioni	Mt.7.50
	Numero dei piani fuori terra	2
	Distanza dalla strada comunale	Mt.20
	Distanza dai confini	Mt. 5
	Distanza tra le costruzione D	Mt.5 riducibili a mt. 0 previo assenso dei confinanti
	Distanza tra le pareti finestrate	Mt.10
	Rapporto di copertura	30% della superficie fondiaria
	<b>Standards urbanistici</b>	
		<p>Ogni lotto edificabile deve obbligatoriamente prevedere la dotazione minima di aree per standard urbanistici nella misura di mq 25 per abitante potenzialmente insediabile secondo il parametro di 75 mc/abitante e precisamente :</p> <p>S.T. = 1500mq</p> <p>I.u.t. = 0.3 mc/mq</p> <p>Mc edificabili =1500 x 0,3 = 450mc</p> <p>Abitanti teoricamente insediabili = 450mc /75 Mc/ab= 6 ab.</p> <p>Standard urbanistico = 25 mq /ab</p> <p>Totale aree per servizi da prevedersi = 6ab x 25 mq /ab =1504mq</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o possibile oggetto di monetizzazione</li> </ul>

<b>Prescrizioni di tipo qualitativo :</b>	
---	--

Vista la localizzazione dell'area residenziale e gli obiettivi di PRGC sopra esposti si raccomanda particolare cura progettuale alle finiture su strada ed all'uso del verde nei lotti che affacciano sul parco urbano.



Scheda di indirizzo del PRG : SUB AREA B		
<b>Denominazione e individuazione cartografica</b>	<b>Area di espansione residenziale</b> atta ad accogliere la volumetria derivante dagli edifici dismessi che il PRGC ha individuato	
<b>Obiettivi di PRGI</b>	Completare il tessuto edilizio della frazione i frazione Zerbi con un interno in armonia con il disegno generale perseguito dal PRGC .	
<b>Modalità di attuazione</b>	Le previsioni di PRG si attuano tramite Permesso di Costruire con Convenzione ai sensi art.49 L.R.56/77	
<b>Prescrizioni di tipo quantitativo :</b>	<b>Parametri</b>	
	Destinazioni d'uso ammesse	Le destinazione ammesse sono quelle residenziali
	Superficie territoriale	Mq 22190
	Indice di densità edilizia territoriale	0.30mc/mq
	Indice di densità edilizia fondiaria	Da definirsi in sede di P.P
	Volume realizzabile	Mc 6657
	Altezza delle costruzioni	Mt.7.50
	Numero dei piani fuori terra	2
	Distanza dalla strada comunale	Mt.20
	Distanza dai confini	Mt. 5
	Distanza tra le costruzione D	Mt.5 riducibili a mt. 0 previo assenso dei confinanti
	Distanza tra le pareti finestrate	Mt.10
	Rapporto di copertura	1/3 della superficie fondiaria
	<b>Opere di urbanizzazione</b>	
		Il P.P: deve prevedere la realizzazione di parcheggi e marciapiede lungo la strada comunale così come da schema di dettaglio allegato alla tavola del PRGC
<b>Prescrizioni di tipo qualitativo :</b>		
	Vista la localizzazione del P.P. e gli obiettivi di PRGC sopra esposti si raccomanda particolare cura progettuale alle finiture su strada ed all'uso del verde nei lotti che affacciano sul parco urbano.	



## Scheda di indirizzo: Area di riqualificazione ambientale RA

<b>Area di Riqualificazione Ambientale R.A posta lungo la SS 35</b>	
<p>Riqualificazione complessiva dell'area , privilegiando una sistemazione ordinata tesa a ridefinire l'immagine del transito nel Comune favorendo la connessione del tessuto edilizio con l'area fluviale ; l'area infatti offre una occasione di raccordo tra il percorso che lambisce la SS 35 con i due percorsi di penetrazione verso l'ambito fluviale.</p> <p>A tal fine il PRGC individua all'interno dell'area gli immobili che risultano dismessi e particolarmente degradati e/o deteriorati la cui volumetria potrebbe essere riutilizzata tramite il trasferimento della capacità edificatoria in area idonea.</p> <p>Le previsioni di PRG si attuano tramite Piano Particolareggiato ai sensi dell'art.38-39-40 della L.R.56/77; in assenza di approvazione dello S. U.E. è consentita solamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria</p>	
<b>Parametri</b>	
Destinazioni d'uso ammesse	Le destinazione ammesse sono: area per servizi e destinazioni d'uso ad esse connesse : area di sosta attrezzata, percorsi ciclabili ecc...
Superficie territoriale	Mq 60.190
Distanza dalla strada comunale	Mt.20
Distanza dai confini	Mt. 5
Distanza tra le costruzioni D	Mt.5 riducibili a mt. 0 previo assenso dei confinanti
Distanza tra le pareti finestrate	Mt.10

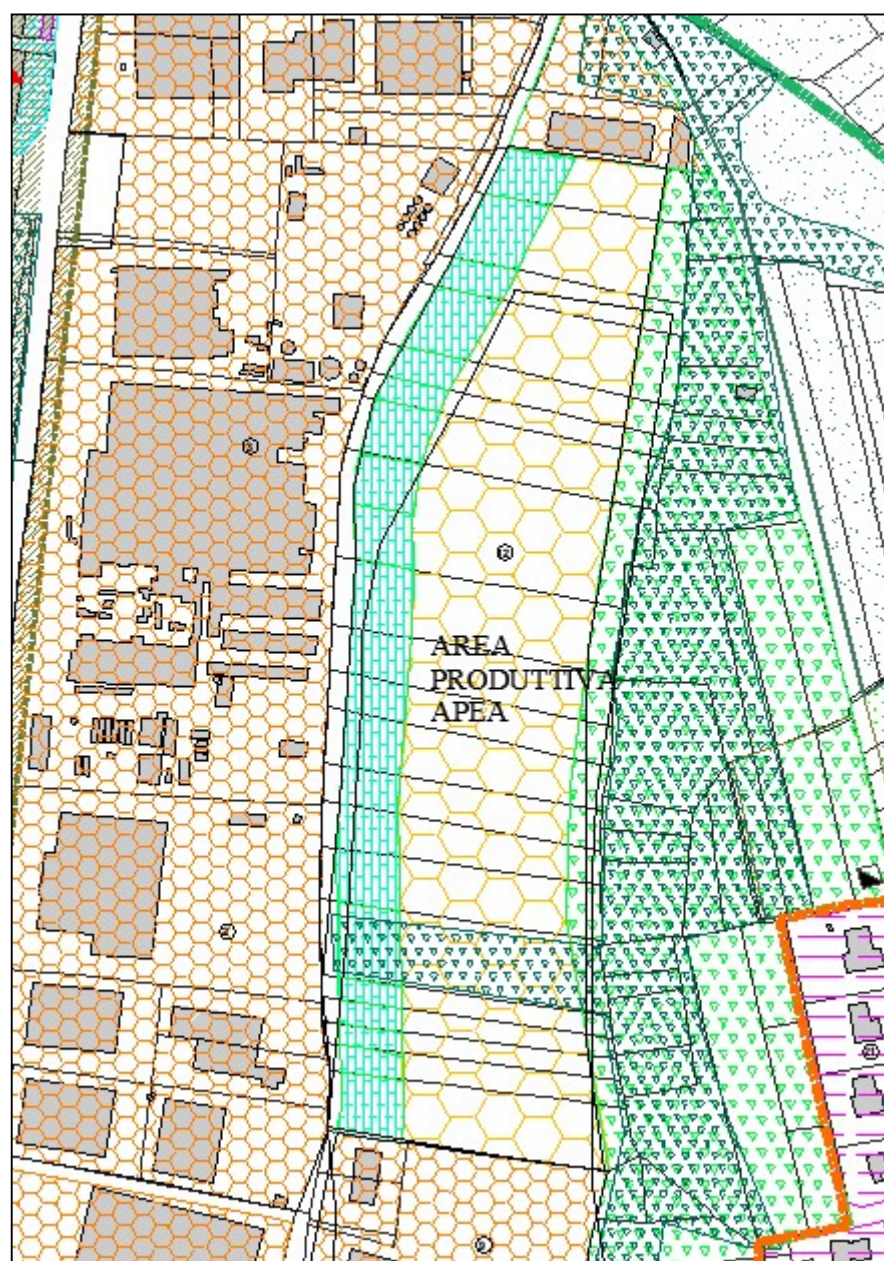




## Scheda di indirizzo: Produttiva di nuovo impianto D2 n.12

<b>Denominazione e individuazione cartografica</b>	<b>Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata- APEA</b> ai sensi della L.R. 22 novembre 2004 n.34	
<b>Obiettivi di PRGI</b>	Sviluppo sostenibile dell'attività dell'insediamento produttivo attraverso le seguenti funzioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ottimizzazione dell'utilizzo delle risorse e del suolo;</li> <li>- prevenzione e riduzione delle emissioni inquinanti</li> <li>- ridurre la pericolosità dei rifiuti</li> <li>- ridurre i consumi energetici, con particolare riferimento a quelli da fonti energetiche non rinnovabili, incrementando la quota di produzione da fonti energetiche rinnovabili e/o sistemi ad alta efficienza;</li> <li>- realizzazione di infrastrutture che caratterizzano l'innovatività e la qualità dell'area ecologicamente attrezzata</li> </ul>	
<b>Modalità di attuazione</b>	Le previsioni di PRG si attuano tramite Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi dell'art.38, 39 e 40 della L.R.56/77	
<b>Prescrizioni di tipo quantitativo :</b>	<b>Parametri</b>	
	Destinazioni d'uso ammesse	Le destinazioni ammesse sono : attività industriali, artigiane, di servizio di cui all'articolo .....
	Superficie territoriale	Mq 61.840
	RC riferito alla superficie fondiaria	40%
	Distanza dalla strada comunale	Mt.10
	Distanza dai confini	Mt. 5
	Distanza tra le costruzioni D	Mt.7,5
	Unità abitative consentite	Due per ogni unità produttiva di superficie utile non superiore a mq. 110/cad
	Aree a verde alberato	20% superficie coperta
	Aree a parcheggio interno privato	10% superficie coperta
<b>Prescrizione di tipo qualitativo/ ambientale :</b>	La progettazione dell'area APEA dovrà porre particolare attenzione all'inserimento della stessa nel contesto ambientale e paesaggistico circostante, prevedendo: <ul style="list-style-type: none"> <li>- un disegno urbanistico integrato delle diverse funzioni: viabilità, insediamenti, spazi di servizio (parcheggi, strutture accessorie, strutture tecniche, ecc.) e spazi verdi;</li> <li>- mitigare gli impatti visivi sul paesaggio anche attraverso la scelta dei materiali strutturali e di rivestimento e lo studio del colore</li> <li>- aree a verde salvaguardando la vegetazione autoctona esistente, assicurando la continuità dei corridoi ecologici;</li> <li>- utilizzare prevalentemente pavimentazioni drenanti in modo da limitare aree impermeabilizzate</li> </ul>	





## TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE E FINALI

### **Art. 31 – Entrata in vigore del P.R.G.C. Salvaguardia**

Il P.R.G.C. entrerà in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione sul "Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte" della deliberazione della G.R. di approvazione, ai sensi del comma 13° dell'art. 15 della L.R. 56/77. Fino a tale data, ed a far tempo dalla data di adozione del progetto preliminare, si applicano le "misure di salvaguardia" di cui all'art. 58, comma 2°, della L.R. 56/77.

### **Art. 32 – Regolamento edilizio**

Il Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.16 del 28 settembre 2009 e divenuto esecutivo a seguito della pubblicazione sul Bollettino Urbanistico Regionale in data 19 novembre 2009, concorre insieme alle Norme Tecniche di Attuazione alla gestione del P.R.G. e dell'attività edilizia sul territorio comunale.

**Schede monografiche**

**geologico-tecniche**

**relative alle aree interessate**

**da nuovi insediamenti**

**(con riferimento al D.M. 11-3-1988)**

**Scheda 1**

**Destinazione urbanistica: zona A nucleo di interesse storico ambientale**

**classe di idoneità urbanistica:** Classe II

**morfologia:** ripiano del terrazzo fluviale antico terreno semi-pianeggiante o lievemente acclive

**litologia superficiale:** strato superficiale argillificato, materiale limoso-argilloso depositi ad elevata impermeabilità per la presenza di un'abbondante matrice argillosa.

**geopedologia:** sono classificabili come suoli di tipo bruno-lisciviato o suoli lisciviati a pseudogley caratteristici per la forte presenza nell'orizzonte B di argilla di lisciviazione con evidenti tracce di ristagni d'acqua, quali bande rossastre e biancastre con concrezioni.

**caratteristiche geotecniche indicative:**  $\gamma_{\text{sat}}=1,5 - 1,7 \text{ t/mc}$

$$\phi' = 20^\circ - 25^\circ \quad c' = 0-2 \text{ t/mq}$$

**indagini geologiche e/o geotecniche relative ai progetti esecutivi:** in caso di nuove costruzioni o ampliamenti, indagini geognostiche in situ o di laboratorio eseguite mediante test rivolti ad evidenziare le caratteristiche del terreno di fondazione ed il calcolo del carico ammissibile che il manufatto in progetto potrà esercitare sul terreno. Regimazione delle acque di precipitazione e di quelle di infiltrazione.

#### **Scheda 2**

**Destinazione urbanistica:** zona B1 residenziale di recupero intensiva (a)

**classe di idoneità urbanistica:** Classe II

**morfologia:** ripiano del terrazzo fluviale antico; terreno semi-pianeggiante o moderatamente acclive

**litologia superficiale:** strato superficiale argillificato, materiale limoso-argilloso depositi ad elevata impermeabilità per la presenza di un'abbondante matrice argillosa.

**geopedologia:** suoli di tipo bruno-lisciviato o suoli lisciviati a pseudogley caratteristici per la forte presenza nell'orizzonte B di argilla di lisciviazione con evidenti tracce di ristagni d'acqua, quali bande rossastre e biancastre con concrezioni.

**caratteristiche geotecniche indicative:**  $\gamma_{\text{sat}}=1,5 - 1,7 \text{ t/mc}$

$$\phi' = 20^\circ - 25^\circ \quad c' = 0-2 \text{ t/mq}$$

**indagini geologiche e/o geotecniche relative ai progetti esecutivi:** indagini geognostiche in situ o di laboratorio eseguite mediante test rivolti ad evidenziare le caratteristiche del terreno di fondazione ed il calcolo del carico ammissibile che il manufatto in progetto potrà esercitare sul terreno. Regimazione delle acque di precipitazione e di quelle di infiltrazione.

#### **Scheda 3**

**Destinazione urbanistica:** zona B1 residenziale di recupero intensiva (b)

**classe di idoneità urbanistica:** Classe II

**morfologia:** scarpata del terrazzo fluviale antico; terreno moderatamente acclive o acclive

**litologia superficiale:** strato superficiale argillificato, materiale limoso-argilloso depositi ad elevata impermeabilità per la presenza di un'abbondante matrice argillosa.

**geopedologia:** suoli di tipo bruno-lisciviato o suoli lisciviati a pseudogley caratteristici per la forte presenza nell'orizzonte B di argilla di lisciviazione con evidenti tracce di ristagni d'acqua, quali bande rossastre e biancastre con concrezioni.

**caratteristiche geotecniche indicative:**  $\gamma_{\text{sat}}=1,5 - 1,7 \text{ t/mc}$

$$\phi' = 20^\circ - 25^\circ \quad c' = 0-2 \text{ t/mq}$$

**indagini geologiche e/o geotecniche relative ai progetti esecutivi:** in caso di nuove costruzioni o ampliamenti, indagini geognostiche in situ o di laboratorio eseguite mediante test rivolti ad evidenziare le caratteristiche del terreno di fondazione ed il calcolo del carico ammissibile che il manufatto in progetto potrà esercitare sul terreno. Regimazione delle acque di precipitazione e di quelle di infiltrazione. Verifiche di stabilità del versante ed eventualmente interventi di stabilizzazione del pendio (es. muri di contenimento o gradonature)

#### Scheda 4

**Destinazione urbanistica:** zona B2 residenziale esistente e di completamento semiestensiva (a)

**classe di idoneità urbanistica:** Classe II

**morfologia:** ripiano e scarpata del terrazzo fluviale antico; terreno di tipo collinare semi-pianeggiante o moderatamente acclive fino ad acclive.

**litologia superficiale:** strato superficiale argillificato, materiale limoso-argilloso depositi ad elevata impermeabilità per la presenza di un'abbondante matrice argillosa.

**geopedologia:** suoli di tipo bruno-lisciviato o suoli lisciviati a pseudogley caratteristici per la forte presenza nell'orizzonte B di argilla di lisciviazione con evidenti tracce di ristagni d'acqua, quali bande rossastre e biancastre con concrezioni.

**caratteristiche geotecniche indicative:**  $\gamma_{\text{sat}}=1,5 - 1,7 \text{ t/mc}$

$$\phi' = 20^\circ - 25^\circ \quad c' = 0-2 \text{ t/mq}$$

**indagini geologiche e/o geotecniche relative ai progetti esecutivi:** per le nuove costruzioni o gli ampliamenti eseguire indagini geognostiche in situ e/o di laboratorio per mezzo di test rivolti ad evidenziare le caratteristiche geomeccaniche del terreno di fondazione ed il calcolo del carico ammissibile che il manufatto in progetto potrà esercitare sul terreno. Valutazione della stabilità del versante per terreni con acclività superiore al 15%-20% eventuali interventi di stabilizzazione del pendio (muri o gradonature). Regimazione delle acque di precipitazione e di quelle di infiltrazione.

#### Scheda 5

**Destinazione urbanistica:** zona B2 residenziale esistente e di completamento semiestensiva (zona ex-Freedom) (b)

**classe di idoneità urbanistica:** Classe I

**morfologia:** ripiano del terrazzo fluviale recente; terreno di tipo pianeggiante

**litologia superficiale:** é costituito da litotipi che hanno una discreta pedogenesi e presentano alternanze di livelli

ghiaiosi e ghiaioso-sabbiosi con livelli argillosi, mostrando una certa prevalenza di questi ultimi in superficie.

**geopedologia:** I suoli sono di tipo limoso-argilloso con spessori variabili da 1-4 m tipo suoli bruni o bruni lisciviati caratterizzati da una successione ben distinta dei tre orizzonti pedologici fondamentali A-B-C.

**caratteristiche geotecniche indicative:**  $\gamma_{\text{sat}} = 1,5-1,7 \text{ t/mc}$

$$\phi' = 22^\circ - 28^\circ$$

$$c' = 0-1 \text{ t/mq}$$

**indagini geologiche e/o geotecniche relative ai progetti esecutivi:** in caso di ampliamenti e nuove costruzioni indagine geotecnica rivolta alla valutazione del carico ammissibile che il manufatto potrà esercitare sul terreno

#### Scheda 6

**Destinazione urbanistica:** zona B3 residenziale esistente e di completamento estensiva

**classe di idoneità urbanistica:** Classe II

**morfologia:** ripiano del terrazzo fluviale antico; terreno di tipo collinare semipianeggiante o generalmente ad acclività moderata fino a media

**litologia superficiale:** strato superficiale argillificato, materiale limoso-argilloso depositi ad elevata impermeabilità per la presenza di un'abbondante matrice argillosa.

**geopedologia:** suoli di tipo bruno-lisciviato o suoli lisciviati a pseudogley caratteristici per la forte presenza nell'orizzonte B di argilla di lisciviazione con evidenti tracce di ristagni d'acqua, quali bande rossastre e biancastre con concrezioni.

**caratteristiche geotecniche indicative:**  $\gamma_{\text{sat}} = 1,5 - 1,7 \text{ t/mc}$

$$\phi' = 20^\circ - 25^\circ \quad c' = 0-2 \text{ t/mq}$$

**indagini geologiche e/o geotecniche relative ai progetti esecutivi:** per le nuove costruzioni o gli ampliamenti eseguire indagini geognostiche in situ e/o di laboratorio per mezzo di test rivolti ad evidenziare le caratteristiche geomeccaniche del terreno di fondazione ed il calcolo del carico ammissibile che il manufatto in progetto potrà esercitare sul terreno. Valutazione della stabilità del versante per terreni con acclività superiore al 15%-20%. Regimazione delle acque di precipitazione e di quelle di infiltrazione.

#### Scheda 7

**Destinazione urbanistica:** zona C1 residenziale di espansione semiestensiva

**classe di idoneità urbanistica:** Classe II

**morfologia:** scarpata o ripiano del terrazzo fluviale antico; terreno di tipo collinare subpianeggiante o mediamente acclive

**litologia superficiale:** strato superficiale argillificato, materiale limoso-argilloso depositi ad elevata impermeabilità per la presenza di un'abbondante matrice argillosa.

**geopedologia:** suoli di tipo bruno-lisciviato o suoli lisciviati a pseudogley caratteristici per la forte presenza nell'orizzonte B di argilla di lisciviazione con evidenti tracce di ristagni d'acqua, quali bande rossastre e biancastre con concrezioni.

**caratteristiche geotecniche indicative:**  $\gamma_{\text{sat}}=1,5 - 1,7 \text{ t/mc}$

$$\phi' = 20^\circ - 25^\circ \quad c' = 0-2 \text{ t/mq}$$

**indagini geologiche e/o geotecniche relative ai progetti esecutivi:** per le nuove costruzioni o gli ampliamenti eseguire indagini geognostiche in situ e/o di laboratorio per mezzo di test rivolti ad evidenziare le caratteristiche geomeccaniche del terreno di fondazione ed il calcolo del carico ammissibile che il manufatto in progetto potrà esercitare sul terreno. Valutazione della stabilità del versante per terreni con acclività superiore al 15%-20%, eventuali interventi di stabilizzazione del pendio (es. muri di contenimento o gradonature). Regimazione delle acque di precipitazione e di quelle di infiltrazione.

#### **Scheda 8**

**Destinazione urbanistica:** zona C2 residenziale di espansione estensiva

**classe di idoneità urbanistica:** Classe II

**morfologia:** ripiano o orlo di scarpata del terrazzo fluviale antico; terreno semi-pianeggiante o leggermente acclive

**litologia superficiale:** strato superficiale argillificato, materiale limoso-argilloso depositi ad elevata impermeabilità per la presenza di un'abbondante matrice argillosa.

**geopedologia:** suoli di tipo bruno-lisciviato o suoli lisciviati a pseudogley caratteristici per la forte presenza nell'orizzonte B di argilla di lisciviazione con evidenti tracce di ristagni d'acqua, quali bande rossastre e biancastre con concrezioni.

**caratteristiche geotecniche indicative:**  $\gamma_{\text{sat}}=1,5 - 1,7 \text{ t/mc}$

$$\phi' = 20^\circ - 25^\circ \quad c' = 0-2 \text{ t/mq}$$

**indagini geologiche e/o geotecniche relative ai progetti esecutivi:** indagini geognostiche in situ o di laboratorio eseguite mediante test rivolti ad evidenziare le caratteristiche del terreno di fondazione ed il calcolo del carico ammissibile che il manufatto in progetto potrà esercitare sul terreno. Valutazione della stabilità del versante per terreni con acclività superiore al 15%-20%. Regimazione delle acque di precipitazione e di quelle di infiltrazione.

#### **Scheda 9**

**Destinazione urbanistica:** zona D1 produttiva esistente e di completamento (a)

**classe di idoneità urbanistica:** Classe I

**morfologia:** ripiano del terrazzo fluviale recente; terreno di tipo pianeggiante

**litologia superficiale:** é costituito da litotipi che hanno una discreta pedogenesi e presentano alternanze di livelli ghiaiosi e ghiaioso-sabbiosi con livelli argillosi, mostrando una certa prevalenza di questi ultimi in superficie.

**geopedologia:** I suoli sono di tipo limoso-argilloso con spessori variabili da 1-4 m tipo suoli bruni o bruni lisciviati caratterizzati da una successione ben distinta dei tre orizzonti pedologici fondamentali A-B-C.



**caratteristiche geotecniche indicative:**  $\gamma_{\text{sat}} = 1,5-1,7 \text{ t/mc}$

$\phi' = 22^\circ - 28^\circ$

$c' = 0-1 \text{ t/mq}$

**indagini geologiche e/o geotecniche relative ai progetti esecutivi:** in caso di ampliamenti e nuove costruzioni indagine geotecnica rivolta alla valutazione del carico ammissibile che il manufatto potrà esercitare sul terreno

#### **Scheda 10**

**Destinazione urbanistica:** zona D1 produttiva esistente e di completamento (b)

**classe di idoneità urbanistica:** Classe II

**morfologia:** ripiano o scarpata del terrazzo fluviale antico terreno di tipo collinare subpianeggiante o moderatamente acclive

**litologia superficiale:** strato superficiale argillificato, materiale limoso-argilloso depositi ad elevata impermeabilità per la presenza di un'abbondante matrice argillosa.

**geopedologia:** suoli di tipo bruno-lisciviato o suoli lisciviati a pseudogley caratteristici per la forte presenza nell'orizzonte B di argilla di lisciviazione con evidenti tracce di ristagni d'acqua, quali bande rossastre e biancastre con concrezioni.

**caratteristiche geotecniche indicative:**  $\gamma_{\text{sat}} = 1,5 - 1,7 \text{ t/mc}$

$\phi' = 20^\circ - 25^\circ$   $c' = 0-2 \text{ t/mq}$

**indagini geologiche e/o geotecniche relative ai progetti esecutivi:** per le nuove costruzioni o gli ampliamenti eseguire indagini geognostiche in situ e/o di laboratorio per mezzo di test rivolti ad evidenziare le caratteristiche geomeccaniche del terreno di fondazione ed il calcolo del carico ammissibile che il manufatto in progetto potrà esercitare sul terreno. Valutazione della stabilità del versante per terreni con acclività superiore al 15%-20%. Regimazione delle acque di precipitazione e di quelle di infiltrazione.

#### **Scheda 11**

**Destinazione urbanistica:** zona D2 produttiva di espansione:

**classe di idoneità urbanistica:** Classe I

**morfologia:** ripiano del terrazzo fluviale recente; terreno di tipo pianeggiante

**litologia superficiale:** é costituito da litotipi aventi una discreta pedogenesi e presentano alternanze di livelli ghiaiosi e ghiaioso-sabbiosi con livelli argillosi, mostrando una certa prevalenza di questi ultimi in superficie.

**geopedologia:** I suoli sono di tipo limoso-argilloso con spessori variabili da 1-4 m tipo suoli bruni o bruni lisciviati caratterizzati da una successione ben distinta dei tre orizzonti pedologici fondamentali A-B-C.

**caratteristiche geotecniche indicative:**  $\gamma_{\text{sat}} = 1,5-1,7 \text{ t/mc}$

$\phi' = 22^\circ - 28^\circ$



$$c' = 0-1 \text{ t/mq}$$

**indagini geologiche e/o geotecniche relative ai progetti esecutivi:** in caso di ampliamenti e nuove costruzioni  
indagine geotecnica rivolta alla valutazione del carico ammissibile che il manufatto potrà esercitare sul terreno