



PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvato con DGR 21-16288 del 03.02.1997

VARIANTE PARZIALE n.21

ai sensi del comma 5, art.17 LR 56/77 smi

NORME TECNICHE di ATTUAZIONE TABELLE DI ZONA

Testo Coordinato

Aggiornamento: ottobre 2025

Progetto Preliminare Adozione DCC 12 del 29.07.2025

Progetto Definitivo Approvazione DCC.....

Sindaco:

Claudio Raviola

Responsabile Unico del Procedimento:

arch. Noemi Maria Carretto

Segretario comunale:

Anna Maria Di Napoli

Progettista arch. Chiara Cambiano



COMUNE DI DOGLIANI
PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE PARZIALE N. 21
TESTO COORDINATO

NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE D'AMBITO

Le modifiche, integrazioni e correzioni degli articoli e delle tabelle introdotte con la Variante Parziale 21 sono in colore **arancione**.

Le modifiche, integrazioni e correzioni degli articoli e delle tabelle introdotte con la Variante Parziale 20 sono in colore **blu**.

Le modifiche, integrazioni e correzioni degli articoli e delle tabelle introdotte con la Variante Parziale 19 sono in colore **verde**.

Le modifiche, integrazioni e correzioni degli articoli e delle tabelle introdotte con la Variante Parziale 18 sono in colore **viola**.

Le modifiche introdotte con la VP17 sono evidenziate:

- Con scrittura in *corsivo sottolineato* le parti aggiunte
- Con **fondo grigio** le parti stralciate

INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI

- ART. 1 - Finalità, obiettivi, criteri informativi del Piano Regolatore Generale
- ART. 2 - Contenuti, efficacia, campo di applicazione, elementi costitutivi P.R.G
- ART. 3 - Definizioni

TITOLO II - NORME PER L'ATTUAZIONE E LA GESTIONE DEL PIANO

- ART. 4 - Criteri per l'attuazione del P.R.G
- ART. 5 - Programmi e strumenti di attuazione
- ART.6.0 - Attività edilizia libera
- ART. 6 - Opere soggette a permesso di costruire
- ART 6.1 - Permesso di costruire convenzionato
- ART. 6.2 - Denuncia Inizio Attività (D.I.A)
- ART. 7 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire
- ART. 7.1. - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione
- ART. 7.2. - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza
- ART. 7.3 - Opere di urbanizzazione e contributi di costruzione - scomputi
- ART. 7.4. - Monetizzazione delle aree di urbanizzazione
- ART. 8 - Utilizzo del suolo

TITOLO III - PRESCRIZIONI PER LE DESTINAZIONI D'USO, LE MODALITÀ' ED I TIPI DI INTERVENTO

- ART. 9 - Classificazione ed individuazione delle aree e dei corrispondenti ambiti normativi
- ART.10 - Classificazione e mutamento delle destinazioni d'uso
- ART.11 - Prescrizioni relative alle strade
- ART.12 - Prescrizioni relative alle distanze ed agli allineamenti
- ART. 12.1 - Distanze da strade extraurbane
- ART. 12.2 - Distanze da manufatti, infrastrutture, elementi naturali
- ART. 12.3 - Prescrizioni relative alle strade urbane - Allineamenti stradali
- ART. 12.4 - Limiti di distanza tra i fabbricati
- ART. 12.5 - Distanza dai confini
- ART.13 - Prescrizioni relative alle fasce di rispetto
- ART.14 - Insediamenti residenziali: condizioni di ammissibilità degli interventi
- ART.15 - Insediamenti residenziali: definizione degli ambiti normativi
- ART.16 - Insediamenti residenziali: destinazioni d'uso specifiche, modalità e tipi di intervento
- ART.17 - Insediamenti terziari: condizioni di ammissibilità degli interventi
- ART.18 - Insediamenti produttivi: condizioni di ammissibilità degli interventi
- ART.19 - Insediamenti produttivi: definizioni degli ambiti normativi
- ART.20 - Insediamenti produttivi: destinazioni d'uso specifiche, modalità e tipi di intervento
- ART.21 - Insediamenti agricoli: condizioni di ammissibilità degli interventi
- ART.22 - Insediamenti agricoli: definizione degli ambiti normativi

- ART.23 - Insediamenti agricoli: destinazioni d'uso specifiche, modalità e tipi di intervento
- ART. 23.1 - Destinazioni d'uso ammesse in area agricola
- ART. 23.1.1. - Agriturismo
- ART. 23.2 - Soggetti titolari di permesso di costruire in area agricola
- ART. 23.3 - Programma Aziendale di Sviluppo e atto di impegno
- ART. 23.4 - Applicazione dei parametri edilizi-urbanistici agli interventi a destinazione d'uso agricola
- ART. 23.5 - Interventi ammessi in assenza di Programma Aziendale di Sviluppo
- ART. 23.6 - Variazione di destinazione d'uso
- ART. 23.7 - Costruzioni di abitazioni rurali (b.1)
- ART. 23.8 - Costruzioni di fabbricati di servizio (b2.1)
- ART. 23.9 - Costruzioni di serre fisse (b2.2)
- ART. 23.10 - Costruzioni di fabbricati per allevamenti zootecnici di bovini-equini di tipo aziendale (b2.3)
- ART. 23.11 - Costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici di suini di tipo aziendale (b2.4)
- ART. 23.12 - Costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici di capi minori di tipo aziendale (b2.5)
- ART. 23.13 - Costruzione di fabbricati per allevamenti suinicoli industriali (b3.1)
- ART. 23.14 - Costruzione di fabbricati per allevamenti industriali di bovini ed equini e di capi minori (b3.2 –b3.3)
- ART. 23.15 - Costruzioni per impianti produttivi e attrezzature tecniche (b4.1 – b4.2)
- ART. 23.16 - Costruzione di fabbricati di custodia per allevamenti industriali e impianti produttivi (b3 – b4.1 – b4.2)
- ART. 23.17 - Costruzione di vasche e lagoni (b.5)
- ART. 23.18 - Definizione di allevamento aziendale, industriale, intensivo
- ART. 23.19 - Tabella di conversione in Unità Bovina Adulta (U.B.A.) di tutte le specie più comunemente allevate
- ART. 23.20 - Certificato di agibilità per gli allevamenti industriali
- ART. 23.21 - Deroghe ammesse in presenza di Programma Aziendale di Sviluppo
- ART. 23.22 - Modalità, tipi di intervento, ambiti

TITOLO IV - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- ART.24 - Ambiti riservati alle infrastrutture, ai servizi pubblici alle aree d'uso collettivo
- ART. 24.1 - Ambiti costituiti dalle aree riservate ad attrezzature cimiteriali e relative fasce di rispetto
- ART. 24.2 - Ambiti costituiti dalle aree riservate ad attrezzature ed impianti di interesse generale: attrezzature sociosanitarie e ospedaliere (Fo)
- ART. 24.3 - Ambiti costituiti da aree riservate ad attrezzature e impianti per servizi pubblici scolastici (Fs), lo sport ed il verde a parco e attività del tempo libero (Fv), gli spettacoli viaggianti (Fd), presidi socio assistenziali e attrezzature socio-sanitarie e ospedaliere (Fa)
- ART. 24.4 - Ambiti costituiti dalle aree riservate ad attrezzature anche private di interesse pubblico generale (Ap)
- ART. 24.5 - Ambiti costituiti da aree oper la coltivazione di cave (Lc)
- ART. 24.6 - Criteri tecnici per l'individuazione ed il recupero delle aree degradate
- ART. 25 - Norme per la tutela del suolo e delle acque
- ART. 25.1 - Tutela dell'assetto geomorfologico e idrogeologico

- ART. 25.2 - Tutela dell'ecologia vegetale
- ART. 25.3 - Tutela delle acque
- ART. 25.4 - Norme cautelari per la realizzazione di interventi edilizi e/o infrastrutturali comma - 2 comma
- ART. 25.5 - Norme per le Fasce Fluviali
- ART. 25.6 - Verifiche di compatibilità urbanistica al Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)
- ART.26 - Norme per i Beni Culturali e del Paesaggio
- ART.26 bis - Norme per le zone di eccellenza (core zone) del progetto di candidatura Unesco dei "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"
- ART.27 - Norme per le zone di recupero
- ART.28 - Norme per l'utilizzazione del sottosuolo e per la realizzazione di bassi fabbricati
- ART.29 - Realizzazione di parcheggi e autorimesse in fabbricati o immobili esistenti

TITOLO V

- ART. 30 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici
- ART. 31 - Salvaguardia di interesse paesaggistico
- ART. 32 - Revoche e sospensioni
- ART. 33 - Modifiche e varianti alle indicazioni di PRG
- ART. 34 - Norme transitorie per edifici ed impianti da rilocalizzare
- ART. 35 - Viabilità pedonale – Piste ciclabili
- ART. 36 - Rinvio alle norme del Regolamento Edilizio

TITOLO VI IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

- ART. 37 - Impianti stradali di distribuzione carburanti

TITOLO VII DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 12.11.1999 N. 28 E D.C.R. 59-10831 DEL 24.03.2006

- ART. 38 - disciplina degli insediamenti commerciali di cui alla legge regionale 12.11.1999 n. 28 e d.c.r. 59-10831 del 24.03.2006
- ART. 38bis - sale da gioco

TITOLO VIII ZONIZZAZIONE ACUSTICA

- ART. 39 - Previsioni normative di attuazione della Zonizzazione Acustica

ALLEGATI

- N. 1 - Tabelle d'ambito di intervento

NOTE:

Il PRGC, redatto dall'Architetto Alberto BOTTARI in Torino, è stato approvato dalla Giunta Regionale del Piemonte con delibera N. 21-16288 del 3 febbraio 1997 (in B.U.R. N. 9 del 5 marzo 1997), è stato oggetto delle seguenti varianti:

VARIANTE STRUTTURALE N. 1:

Adozione Progetto Preliminare: Delibera C.C. N° 30 del 22.06.1998
Adozione Progetto Definitivo: Delibera C.C. N° 70 del 07.10.1998
Approvazione con D.G.R. n°17 – 26885 del 22 marzo 1999
pubblicata sul B.U.R. n°13 del 31 marzo 1999

VARIANTE PARZIALE N.° 2 :

Adozione Progetto Preliminare: Delibera C.C. N° 29 del 22.06.1998
Approvazione Definitiva: Delibera C.C. N° 67 del 11.09.1998

VARIANTE N. 3

Adozione Progetto Preliminare: Delibera C.C. N° 5 del 26.02.1999
Approvazione Definitiva: Delibera C.C. N° 20 del 30.04.1999

VARIANTE N. 4

Adozione Progetto Preliminare: Delibera C.C. N° 31 del 29.06.2000
Approvazione Definitiva: Delibera C.C. N° 46 del 29.09.2000

VARIANTE N. 5

Adozione Progetto Preliminare: Delibera C.C. N° 73 del 20.12.2000
Approvazione Definitiva: Delibera C.C. N° 5 del 26.02.2001

VARIANTE PARZIALE N. 6

Adozione Progetto Preliminare: Delibera C.C. N° 25 del 29.06.2001
Approvazione Definitiva: Delibera C.C. N° 40 del 28.09.2001

VARIANTE PARZIALE N. 7

Adozione Progetto Preliminare: Delibera C.C. N° 59 del 27.12.2001
Approvazione Definitiva: Delibera C.C. N° 5 del 26.02.2002

VARIANTE PARZIALE N. 8

Adozione Progetto Preliminare: Delibera C.C. N° 28 del 03.08.2002
Approvazione Definitiva: Delibera C.C. N° 40 del 25.09.2002

VARIANTE STRUTTURALE N. 9

Adozione Progetto Preliminare: Delibera C.C. N° 52 del 06.09.2003
Adozione Progetto Definitivo: Delibere C.C. N° 76 del 19.12.2003 e N° 5 del 17.03.2004
Approvazione Regionale: Delibera Giunta Regionale 2 agosto 2006, n. 58-3579 in B.U.R. N. 32 del 10 agosto 2006, Supplemento Ordinario n. 2.

VARIANTE PARZIALE N. 10

Adozione Progetto Preliminare: Delibera C.C. N° 32 del 03.05.2007
Approvazione Progetto Definitivo : Delibera C.C. N° 38 del 25.06.2007

VARIANTE PARZIALE N. 11

Adozione Progetto Preliminare: Delibera C.C. N° 59 del 17.10.2007
Approvazione Progetto Definitivo : Delibera C.C. N° 67 del 11.12.2007

TITOLO I

NORME GENERALI

Art.1 - Finalità, obiettivi, criteri informativi del Piano Regolatore Generale (P.R.G. o PRGC)

Le finalità, gli obiettivi, i criteri informativi del P.R.G in adeguamento alla L.R. 56/77 e s.m.i. sono specificati nella Relazione Illustrativa, di cui al successivo articolo. Essi in ottemperanza alle disposizioni degli artt.11 e 82 della citata legge, possono così essere riassunti:

- definire un uso corretto del suolo, conservando e rivalutando le risorse naturali e ambientali del territorio;
- programmare il rapporto tra sistema naturale ed insediamenti umani sulla base di una chiara e diffusa conoscenza del problema delle risorse finite e di importanza collettiva, quali terra, acqua, aria e di conseguenza limitare e controllare i fenomeni di progressiva usura del suolo;
- sostenere le attività economiche, sia attraverso la difesa dei suoli agricoli più pregiati, sia attraverso il recupero e la razionalizzazione delle aree produttive esistenti, il trasferimento di alcuni insediamenti in aree attrezzate, sia infine attraverso il potenziamento delle attività turistiche e terziarie al fine di garantire una equilibrata base economica, indispensabile per mantenere adeguati livelli di sviluppo;
- riqualificare il livello dei servizi pubblici e garantirne una migliore fruizione, provvedendo al miglioramento della qualità ambientale;
- rivalutare e recuperare il patrimonio edilizio esistente, sia per il soddisfacimento della domanda dei residenti sia per possibili usi turistici;
- riordinare e riqualificare gli aggregati insediativi esistenti, prevedendo e regolando i completamenti necessari al fine di un organico assetto insediativo.

Art.2 - Contenuti, efficacia, campo di applicazione, elementi costitutivi del P.R.G.

I contenuti e l'efficacia del P.R.G. si estendono all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti norme di attuazione e gli elaborati costitutivi.

Il presente piano sarà sottoposto a periodica revisione ai sensi dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i. alla scadenza del termine di dieci anni dalla data di approvazione, e comunque, alla data di approvazione del Piano Territoriale o della sua revisione. Esso mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive varianti parziali o generali.

Le presenti norme integrano le prescrizioni topografiche contenute nelle Tavole e prevalgono rispetto ad esse. Qualora si riscontrassero discordanze fra le Tavole alle diverse scale, prevale

l'indicazione contenuta nelle tavole a scala maggiore o, in caso di omissione, l'indicazione più restrittiva contenuta nelle tavole, indipendentemente dalla scala nella quale sono redatte.

La delimitazione nella Tavola 0.8 (Beni ambientali e Culturali: Persistenza di tessuti e di trame della struttura urbanistica, fondiaria e fisica del concentrico, in Scala 1:2.000) degli immobili assoggettati a vincolo di rispetto dei caratteri originari di cui all'articolo 16 e art. 23.22, lettera a) delle Norme di Attuazione è prevalente a quella della Tavola 2.1 e 2.2, di progetto in Scala 1:2.000.

La documentazione relativa al Piano Regolatore Generale del Comune di Dogliani, si compone di:

- deliberazione consiliare n. 15 in data 8.4.1993, munita degli estremi di esecutività, integrata da deliberazione consiliare n. 44 in data 28.7.1993, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
- Fasc. vol. 1 - Relazione generale del Progetto
- Fasc. vol. 2 - Indagini per il Progetto Preliminare
- Fasc. vol. 3 - Indagini per il Progetto Preliminare
- Fasc. vol. 4 - Relazione Illustrativa/1990
- Fasc. All. A (vol. 2) – Relazione illustrativa
- Tav. 0.1.1 - Opere di urbanizzazione, vincoli, infrastrutture con vincolo, in scala 1:5000
- Tav. 0.1.2 – Opere di urbanizzazione, vincoli, infrastrutture con vincolo, in scala 1:5000
- Tav. 0.1.3 – Opere di urbanizzazione, vincoli, infrastrutture con vincolo, in scala 1:5000
- Tav. 0.1.4.. – Opere di urbanizzazione, vincoli, infrastrutture con vincolo, in scala 1:5000
- Tav. 0.1.5 – Opere di urbanizzazione, vincoli, infrastrutture con vincolo, in scala 1:5000
- Tav. 0.1.6 – Opere di urbanizzazione, vincoli, infrastrutture con vincolo, in scala 1: 5000
- Tav. 0.2 .a - Distribuzione e consistenza dei tipi di utilizzazione dei fabbricati: aree urbanizzate o urbanizzande, in scala 1:2000
- Tav. 0.2 .b - Distribuzione e consistenza dei tipi di utilizzazione dei fabbricati: aree urbanizzate o urbanizzande, in scala 1:2000
- Tav. 0.2 .c - Distribuzione e consistenza dei tipi di utilizzazione dei fabbricati: aree urbanizzate o urbanizzande, in scala 1:2000
- Tav. 0.2 .1 - Distribuzione e consistenza dei tipi di utilizzazione dei fabbricati: aree extraurbane, in scala 1:5000
- Tav. 0.2 .2 - Distribuzione e consistenza dei tipi di utilizzazione dei fabbricati: aree extraurbane, in scala 1:5000

- Tav. 0.2 .3 - Distribuzione e consistenza dei tipi di utilizzazione dei fabbricati: aree extraurbane, in scala 1:5000
- Tav. 0.2 .4 - Distribuzione e consistenza dei tipi di utilizzazione dei fabbricati: aree extraurbane, in scala 1:5000
- Tav. 0.2 .5 - Distribuzione e consistenza dei tipi di utilizzazione dei fabbricati: aree extraurbane, in scala 1:5000
- Tav. 0.2 .6 - Distribuzione e consistenza dei tipi di utilizzazione dei fabbricati: aree extraurbane, in scala 1:5000
- Tav. 0.3 - Usi del suolo in aree urbanizzate e urbanizzande, aree marginali, in scala 1: 2000
- Tav. 0.3.1 - Usi dei suoli extraurbani, in scala 1:5000
- Tav. 0.3 .2 - Usi dei suoli extraurbani, in scala 1:5000
- Tav. 0.3.3 - Usi dei suoli extraurbani, in scala 1:5000
- Tav. 0.3.4 - Usi dei suoli extraurbani, in scala 1:5000
- Tav. 0.3.5 - Usi dei suoli extraurbani, in scala 1:5000
- Tav. 0.3.6 - Usi dei suoli extraurbani, in scala 1:5000
- Tav. 0.4 - Attività edilizia 1965- 1990 : Localizzazione degli interventi nel Concentrico, in scala 1:2000
- Tav. 0.5.1 - Caratteristiche abitative, architettoniche e storico artistico ambientali, in scala 1:5000
- Tav. 0.5.2 - Caratteristiche abitative, architettoniche e storico artistico ambientali, in scala 1:5000
- Tav. 0.5.3/4 - Caratteristiche abitative, architettoniche e storico artistico ambientali, in scala 1:5000
- Tav. 0.5.5 - Caratteristiche abitative, architettoniche , storico artistico ambientali, in scala 1:5000
- Tav. 0.5.6 - Caratteristiche abitative, architettoniche e storico artistico ambientali, in scala 1:5000
- Tav. 0.6 - Tessuto storico nel concentrico: condizione manutentiva, in scala 1:1000
- Tav. 0.7 - Beni ambientali e culturali: tessuti di antico impianto nel Centro Storico, in scala 1:1000
- Tav. 0.8 - Beni ambientali e culturali: Persistenza di tessuti e di trame della struttura urbanistica, fondiaria, fisica, nel territorio del concentrico, in scala 1:2000
- Tav. 0.9.a. - Popolazione e abitazioni al 1991, Concentrico, in scala 1:2000

- Tav. 0.9.b - Popolazione e abitazioni al 1991, Tessuti di antico impianto nel Centro Storico ed ambiti limitrofi del Concentrico, in scala 1:1000
- Tav. 1.0 - Mosaico degli strumenti urbanistici dei Comuni confinanti, in scala 1:25000
- Tav. 5.0 – Allegato al progetto – Progetti per la rivitalizzazione e la ristrutturazione funzionale del tessuto storico del borgo: Studi particolareggiati, in scala 1:1000/1:2000

La definitiva documentazione relativa alla VARIANTE 9 al Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Dogliani, debitamente vistata, si compone di Deliberazioni Consiliari n. 76 in data 19.12.2003 e n. 5 in data 17.3.2004, esecutive ai sensi di legge;

- Deliberazione Consiliare n. 30 in data 30.9.2005, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
- Deliberazione Consiliare n. 30 in data 30.9.2005, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
- TAV. 1.1 . Progetto in Scala 1:5000
- TAV. 1.2 . Progetto in Scala 1:5000
- TAV. 1.3. Progetto in Scala 1:5000
- TAV. 2.1. Progetto in Scala 1:2000
- TAV. 2.2. Progetto in Scala 1:2000
- TAV. 2.3. Progetto, estratto delle Zone De, in Scala 1:2000
- TAV. 4.0 Progetto in Scala 1:1000
- TAV. 1.1. Progetto vigente in Scala 1:5000
- TAV. 1.2 . Progetto vigente in Scala 1:5000
- TAV. 1.3. Progetto vigente in Scala 1:5000
- TAV. 2.1. Progetto vigente in Scala 1:2000
- TAV. 2.2. Progetto vigente in Scala 1:2000
- TAV. 2.3. Progetto vigente, estratto delle Zone De, in Scala 1:2000
- TAV. 4.0 Progetto vigente in Scala 1:1000
- Elab. Relazione Illustrativa
- Elab. Norme di Attuazione
- Elab. All.1 Relazione Tecnica
- Elab. All. 2 Indagine anemometria
- Elab. All. 3 Planimetria con definizione area di rispetto, in scala 1:2000
- Elab. Relazione di controdeduzioni

- Foglio Parere del Direttore del Servizio di igiene e Sanità pubblica , A.S.L. n. 16
- Foglio Parere del Dirigente del Settore Disciplina dei Servizi Idrici, Direzione Regionale Pianificazione Risorse Idriche
- Elab. Valutazione di congruità della proposta di zonizzazione acustica – aggiornamento giugno 2005
- Elab. All.1 Relazione idrologica e idraulica
- Tav. All. 2 Planimetria generale della rete idrografica e delle aree esondabili su base aerofotogrammetria, con quadro di unione 1: 10.000
- Tav. All. 3.1. Planimetria delle aree esondabili su base aerofotogrammetria Tav. A – Scala 1:2000
- Tav. All. 3.2. Planimetria delle aree esondabili su base aerofotogrammetria Tav. B – Scala 1:2000
- Tav. All. 4 Planimetria Generale della rete idrografica e delle aree esondabili su base C.T.R., con quadro di unione 1:10.000
- Tav. All. 5.1. Planimetria delle aree esondabili su base C.T.R. Tav. A – Scala 1:2000
- Tav. All. 5.2. Planimetria delle aree esondabili su base C.T.R. Tav. B – Scala 1:2000
- Elab. All.6 Sezioni trasversali con livelli idrici di deflusso – scale 1:200, 1:500
- Verifiche di compatibilità idraulica degli strumenti urbanistici, Torrente Rea – Implementazione dati sul modello “SICOD” della Regione Piemonte (aggiornamento Giugno 2005) costituita da:
 - Elab. All.1 Cartografia su base C.T.R. delle opere idrauliche censite, in scala 1:10.000
 - Elab. All. 2 Schede delle opere rilevate
 - Elab. All. 3 Documentazione fotografica
- Elab. Relazione Geomorfologia e geoidrologica con allegati:
 - Allegato n. 1: Carta geologico-strutturale, in scala 1: 10.000
 - Allegato n. 2: Carta geomorfologia e dei dissesti, in scala 1:10.000
 - Allegato n. 3: Carta geoidrologica e delle opere di difesa idraulica, in scala 1:10.000
- Elab. Relazione geologico-tecnica
- Elab. Relazione geologica-tecnica integrativa con allegata:

- TAV. 1.1 bis Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all'utilizzazione urbanistica in Scala 1:5000
- TAV. 1.2 bis Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all'utilizzazione urbanistica in Scala 1:5000
- TAV. 1.3 bis Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all'utilizzazione urbanistica in Scala 1:5000
- TAV. 1.4 bis Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all'utilizzazione urbanistica in Scala 1:10.000 su base CRT.
- TAV. 1.1 bis-a Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all'utilizzazione urbanistica redatta sulla base cartografica di piano, in Scala 1:5000
- TAV. 1.2 bis-b Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all'utilizzazione urbanistica redatta sulla base cartografica di piano, in Scala 1:5000
- TAV. 1.3 bis-c Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all'utilizzazione urbanistica redatta sulla base cartografica di piano, in Scala 1:500

Elaborati introdotti dalla Variante Parzile n.12 approvata con D.C.C. n. 46 del 30/09/2009

- TAV. 1.4 Planimetria generale di tutto il territorio comunale con indicazione delle aree agricole non idonee alla realizzazione di impianti solari fotovoltaici per produzione di energia elettrica di potenza maggiore a 20 kw nonché delle opere e delle infrastrutture connesse - Scala 1:10000
- TAV. 1.4.A Planimetria puntuale a dettaglio della Tav. 1.4 - Scala 1:2000

Art. 3 - Definizioni

Ai fini dell'applicazione delle norme che seguono valgono le seguenti definizioni, rinviando, per quanto non specificato, al **Regolamento Edilizio** giunto anche il D.P.R. 6.6.2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia):

- I) AREA:** Si intende una porzione limitata del territorio, edificata e non, topograficamente individuata nelle tavole di piano e catastalmente precisabile;
- II) AMBITO NORMATIVO:** Si intende una porzione limitata del territorio, edificata e non, costituita da una o più aree, specificamente identificata nelle tavole di P.R.G.C., in cui agiscono le particolari prescrizioni sulle destinazioni d'uso, sui tipi di intervento e relativi parametri, sulle modalità di attuazione, contenute nelle allegate tabelle;
- III) UNITA' DI INTERVENTO:** Si intende un insieme organico di edifici e di aree libere funzionalmente ad essi aggregate, delimitato o meno con strutture fisiche, dotato di accesso diretto o indiretto da vie o spazi pubblici;
- IV) UNITA' EDILIZIA:** Si intende l'insieme costituito dal singolo edificio e dall'area libera funzionalmente aggregata ad esso: essa quindi può essere formata da una o più unità immobiliari;
- V) UNITA' IMMOBILIARE:** Si intende la minima porzione in cui è suddivisa ogni unità edilizia ai fini catastali: essa quindi può coincidere con l'unità funzionale costituita dal singolo alloggio;
- VI) DESTINAZIONE D'USO:** Si intende l'insieme delle attività e delle utilizzazioni specifiche che sono prescritte od ammesse nell'area considerata, secondo la classificazione di cui all'art. 10;

VII) DESTINAZIONE D'USO SPECIFICA: Si intende l'attività soggettiva svolta e l'utilizzazione specifica di un'area, di un edificio o di parte di esso;

VIII) CARATTERI ORIGINARI: Si intendono tali quelli del manufatto, dell'edificio, del tessuto edilizio e urbano, delle strutture e delle modificazioni antropiche del territorio, propri dell'epoca della costruzione o realizzazione, ovvero i più significativi fra quelli consolidati storicamente. Essi possono comprendere a titolo esemplificativo:

- finiture interne ed esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, pavimentazioni, elementi architettonici e decorativi, manto di copertura);
- caratteri compositivi delle facciate, sia singoli (rapporti dimensionali, allineamenti, interassi delle aperture, frequenza e disposizione, ecc) che costituenti insieme ricorrendo su più facciate, in presenza o meno di componenti di rafforzamento (quali continuità di cornicione, marcapiano, ecc);
- affreschi, datazioni dell'edificio;
- tipologia strutturale;
- aspetti tecnologici e materiali;
- tipi architettonici singoli (edilizia specialistica o altro);
- nuclei insediativi rurali;
- tipologia di tessuto e urbana;
- tracciati e trame della viabilità, dei corsi d'acqua canalizzati o arginati, del tessuto fondiario, della pianificazione attuata o progettata, che hanno assunto, con la loro persistenza, una funzione strutturante e ordinatrice della forma e della crescita urbana del concentrico;
- tracciati viabilistici, insediamenti sparsi nucleari ed edifici isolati, presenti nel territorio agricolo.

Le tavole 0.5, 0.7, 0.8 del PRGC, unitamente a quanto rinvenibile e documentato in sede di proposta di intervento, individuano e localizzano tali caratteri, contribuendo con le tavole di progetto del PRGC stesso alle indispensabili precisazioni su tipi e modalità di intervento.

IX) TIPI DI INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI - DEFINIZIONI :

Le definizioni dei tipi di interventi edilizi e urbanistici sono desunte dal "TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA", testo coordinato entrato in vigore il 30 giugno 2003. Tali definizioni prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dal D.Lgs. 42/2004 "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO"

I tipi di intervento edilizi ed urbanistici sono dettagliati, per quanto non in contrasto con le definizioni del T.U.E. (Testo Unico Edilizia) , nella Circolare del Presidente della Giunta

Regionale, N° 5/SG/URB del 27 aprile 1984 a cura dell'Assessorato Ambiente, Energia ed Urbanistica della Regione Piemonte, alla quale si rimanda per completezza, e con l'avvertenza che i sottocitati commi numerici (es: 1.1 – 1.2.....) corrispondono e rinviano ai commi della detta Circolare e con l'aggiunta di ulteriori integrazioni come segue:

1.1 MANUTENZIONE ORDINARIA

Si intendono: “**interventi di manutenzione ordinaria**” gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

1.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Si intendono: “**interventi di manutenzione straordinaria**”, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

Nel caso di interventi su beni culturali immobili riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico, demo-etno-antropologico, archeologico, anche se non originariamente compresi negli elenchi di cui alle leggi 1497/39 e 1089/39 e successivamente negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”, o di cui all'art. 9 ex L.R.56/77 e s.m.i., ma ricadenti nell'ambito dei beni culturali ed ambientali di cui all'art.24 ex L.R. 56/77 e s.m.i., è fatto obbligo di:

- uniformare materiali e colori delle facciate al contesto ambientale cui l'unità edilizia appartiene, ovvero alle prescrizioni del Piano del Colore (cfr Regolamento Edilizio), anche quando riordino e rifacimento della facciata interessino solo una parte della stessa, purché di consistente estensione;
- fare uso di materiali, elementi e tecnologie tradizionali;
- recuperare eventuali elementi architettonici e decorativi esistenti, oppure provvedere alla loro sostituzione con gli stessi materiali;
- non alterare il profili dei tetti e dei cornicioni;
- usare, nel caso di sostituzione di elementi costruttivi ed architettonici, forme e modelli uguali a quelli preesistenti;
- ripristinare integralmente i caratteri originari, qualora siano stati alterati in maniera estesa o completa in interventi precedenti, per gli aspetti documentabili.

Nel caso di intervento da autorizzare sia stato preceduto, in data non anteriore a tre anni rispetto alla richiesta presentata, da altro intervento di manutenzione straordinaria assentito, i due interventi verranno esaminati congiuntamente dal U.T.C., al fine di valutare se il loro insieme configuri un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato e diverso dal originario - nel qual caso se ne valuterà ammissibilità e tipo e l'eventuale assoggettamento a permesso di costruire .

1.3 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO :

Si intendono: “**interventi di restauro e di risanamento conservativo**”, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

1.3.1. restauro conservativo

1.3.2. risanamento conservativo

Sono consentite integrazioni edilizie di parti strettamente necessarie al miglioramento delle condizioni igieniche e di abitabilità, e, nel caso di edifici industriali, di igiene del lavoro, quando lo stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero le esigenze d'uso rendano necessarie modificazioni ed integrazioni dell'organismo edilizio.

Tali integrazioni possono essere ricavate utilizzando, quando esistono, ex rustici annessi al fabbricato (stalle, fienili, legnaie, etc.), o porticati e logge aperte, o sottotetti ove abitabili senza modifiche alle quote di gronda e di colmo della copertura; l'intervento non dovrà deturpare l'assetto formale, tipologico, decorativo, e gli elementi di finitura originari (ringhiere, balaustre, etc.), ne potrà comprendere integrazioni superiori a 25 mq. di superficie utile o 75 mc lordi per unità immobiliare preesistente già destinata ad abitazione; nei casi dei sottotetti a loggiato individuati nella tavola di indagine 0.7, e ricadenti in ambito 4 della tavola di progetto 4.0 del PRGC , si consente il riutilizzo integrale a fini abitativi, anche in eccedenza alle suddette quantità previo il rilascio di permesso di costruire ;

- ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture esterne, purché con l'impiego di materiali e tecniche congruenti, volte a valorizzare i caratteri dell'edificio e la salvaguardia di elementi di pregio.

- sostituzione e ricostruzione di parti degradate o crollate di elementi strutturali, compresi i muri perimetrali, ovvero modeste integrazioni per mutate esigenze statiche e/o distributive - purché realizzate secondo tipologie, materiali e tecnologie originali;
- il ripristino unitario dei prospetti secondo i caratteri originari, anche se ciò comporta parziali modifiche dello stato di fatto, compreso il rifacimento di parti limitate dei tamponamenti esterni, se degradate o crollate, ma a condizione che ne rimanga invariato il posizionamento;
- il ripristino e la valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione a volte, soffitti, pavimenti, affreschi, infissi, elementi decorativi.

1.3.3. RESTAURO (introdotto ai sensi art. 29, 4° c., D.Lgs 42 del 22.1.2004)

Si definisce come **Restauro** l'intervento sulla cosa volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali nei confronti dei beni culturali che compongono il patrimonio storico e artistico nazionale e che sono tutelati secondo le disposizioni del Decreto Legislativo 42/2004 codice dei beni culturali e ambientali.

1.4. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA :

Si intendono: “**interventi di ristrutturazione edilizia**”, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli “interventi di ristrutturazione edilizia”, nel solo ambito del Centro Storico (Zone : Aaa, Aab, Aac, Ab, Am, Ac) secondo il numero distintivo della Tav. 4.0 così come previsto dall'articolo 16, sono ulteriormente suddivisi in Tipo A e Tipo B:

1.4.1. ristrutturazione edilizia di TIPO A

1.4.2. ristrutturazione edilizia di TIPO B

detti interventi sono dettagliati nella citata Circolare del Presidente della Giunta Regionale, N° 5/SG/URB del 27 aprile 1984 a cura dell'Assessorato Ambiente, Energia ed Urbanistica della Regione Piemonte.

Sono consentite integrazioni con il recupero di quanto sottotetto e addizioni edilizie di parti necessarie al miglioramento delle condizioni igieniche e di abitabilità delle unità immobiliari e, nel caso di edifici industriali o artigiani, di igiene del lavoro. Tali integrazioni e addizioni possono essere realizzate sia rendendo abitabili i sottotetti, anche con modifiche alle quote di gronda e del

colmo della copertura in misura non eccedente mt. 0,70, sia con aggiunta di volume edificato alla sagoma del fabbricato; tali modifiche sono subordinate alla condizione di non compromettere le attuali condizioni di salubrità e ambientali (ventilazione, soleggiamento), ed al rispetto di vincoli e parametri di cui al D.M. 2/4/68 n.°1444 e del progetto del presente PRGC. Le addizioni non possono comunque superare i mc. 75 o mq.25 di superficie utile per unità immobiliare residenziale. Esse sono comunque soggette al contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 (T.U.E).

1.5. DEMOLIZIONE:

1.5.1 demolizione senza ricostruzione

1.5.2 demolizione con ricostruzione

Sono comprensivi degli interventi che riguardano edifici pericolanti, ovvero sprovvisti di caratteristiche tali da giustificarne la conservazione a giudizio del Comune, (anche nel caso in cui l'immobile non sia censito nelle Tavole 0.5 e 0.8 del PRG), e per i quali è ammissibile la ricostruzione totale o parziale nel rispetto della sagoma, tipologia e consistenza originarie: essa potrà riguardare solo edifici e manufatti per i quali il PRGC ammette tali interventi, o che ricadono in ambiti ove è consentita la demolizione e ricostruzione. In tutti i casi l'autorizzazione di demolizione sarà concessa contestualmente al rilascio del permesso di costruire relativo al progetto di intervento.

Nelle aree di interesse storico ambientale di cui all'art. 24 ex L.R.56/77 e s.m.i. e nel Centro Storico gli interventi di demolizione con ricostruzione sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

- l'intervento potrà riguardare unicamente gli ambiti perimetrati nella tavola 4.0 di progetto del PRGC, in quanto da assoggettare a Piano di Recupero ex art. 41 bis L.R. 56/77 e s.m.i. o Piano Particolareggiato ex art. 40, L.R. 56/77 e s.m.i.; nel caso dell'ambito generale **Aaa**, per i fabbricati in ambito di tipo 1, compresi nella perimetrazione a SUE che include anche l'ambito **Am**, l'intervento potrà essere unicamente rivolto alla realizzazione di volumi accessori per la residenza e le attività con essa compatibili, ai sensi dell'art.10 delle Nda.
- il progetto di intervento edilizio dovrà riguardare o l'intero ambito perimetrato, ove graficamente precisato, o un suo subambito costituito da un intero immobile tipologicamente unitario come unità minima di intervento o, in assenza di specifica perimetrazione, l'ambito o il sub ambito (come prima definito) sul quale si ammette l'intervento di demolizione e ricostruzione come illustrato dalle tavole di progetto del PRGC;

- il progetto di intervento potrà prevedere la realizzazione di un volume lordo non superiore a quella dell'edificio da demolire, rispettando le destinazioni d'uso consentite dalle altre norme del PRGC.
- il progetto di ricostruzione dovrà tenere conto della tipologia del tessuto edilizio in cui si colloca l'intervento, o del fabbricato da demolire (es: articolazione planimetrica, caratteristiche funzionali e distributive, numero piani, spazi esterni), dell'area occupata e della conformazione planimetrica dell'isolato, in modo da consentire un inserimento coerente con i complessi edilizi adiacenti;
- altezze, distanze, densità verranno precisate in base al D.M. 2/4/68 n.° 1444 ed al progetto del PRGC, rispettando gli allineamenti esistenti dei fili di fabbricazione su via ove le tavole di progetto del Piano non ne prescrivano variazioni, ovvero con rettifiche contenute, se dettate da ragioni di salubrità, e di funzionalità degli spazi pubblici.

L'intervento di demolizione con ricostruzione può essere consentito nel caso di crolli per casi fortuiti in occasione di interventi di ristrutturazione edilizia nel solo caso in cui si produca la documentazione dell'evento con perizia tecnica, asseverata davanti all'autorità giudiziaria

2. INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE:

Si intendono: “**interventi di nuova costruzione**”, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti Sono comunque da considerarsi tali:

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune,
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato,
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione,
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del

volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

2.1. nuova costruzione

2.2. ampliamento

2.3. sopraelevazione

Sono in particolare considerate come **“ampliamenti”**, ai fini dell'art.3 L.n.10/77 e s.m.i., le nuove opere, funzionalmente connesse con impianti o insediamenti industriali esistenti sulla stessa area di proprietà al momento dell'adozione del Piano Regolatore Generale, di cui si prevede la conservazione o la ristrutturazione con le attuali destinazioni, sempre che l'ampliamento non ecceda il rapporto di copertura consentito.

Nelle **Zone A** nelle quali dalla Tabella A di cui all'articolo 16 è previsto il Tipo di Intervento 2.2. di ampliamento è ammessa l'“integrazione edilizia” di cui al precedente Tipo di Intervento 1.3. e per tutte le destinazioni d'uso intendendosi “l'integrazione edilizia” come **“ampliamento interno all'esistente”**

Nel caso non esistano le condizioni anche dimensionali o funzionali per procedere all'“ampliamento interno”, è consentito “una tantum” l'“**ampliamento esterno**” nella misura lorda massima del 10% della superficie lorda esistente in aderenza all'unità da ampliare e/o l'immobile purché siano rispettate le norme edilizie, il rapporto di copertura non superi il 70% dell'area di pertinenza, e siano rispettate le distanze da confini, vedute, ecc.. secondo le norme del Codice Civile.

Il dimensionamento dell'ampliamento interno e quello dell'ampliamento esterno non sono cumulabili, ovvero l'ampliamento esterno è consentito in eccedenza all'ampliamento interno sino al raggiungimento dei 25 mq o 75 mc. In nessun caso è consentito creare nuove superfetazioni non consone alla tipologia edilizia delle Zone A.

Per gli ambiti corrispondenti alle parti di territorio di recente impianto a capacità insediativa esaurita (ambiti **B**), fatto salve le prescrizioni relative alle distanze ed agli allineamenti ed alle fasce di rispetto, nel caso di abitazioni esistenti uni e bifamiliari è consentito l'intervento di ampliamento “una tantum” o di mc. 125 lordi o di mq. 42 di superficie di solaio lorda per alloggio - fatti salvi gli interventi, da non conteggiare nella suddetta volumetria, per la realizzazione di parcheggi o autorimesse consentiti - purché siano rispettate le seguenti norme edilizie:

- densità edilizia fondiaria massima consentita..... mc/mq 3,00;
- rapporto di copertura..... 0,5 mq/mq;
- n° piani fuori terra..... 3;
- distanza minima dai confini..... mt.5,00 ovvero a confine se l'edificio è già a confine

Sono altresì consentiti, negli stessi ambiti **B**, interventi di ampliamento di unità immobiliari destinate ad impianti artigianali di produzione e di servizio connesse con la residenza - di cui al successivo art.10 - esistenti alla data di adozione del presente PRGC, ancorché non individuati nelle tavole dello stato di fatto; gli ampliamenti sono consentiti “una tantum” nella misura del 10% della superficie lorda di pavimento esistente, con un minimo sempre consentito di mq.10 e un massimo di mq 25.

3.1 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (CFR ART. 10)

Costituisce mutamento della destinazione d'uso, subordinato a permesso di costruire oneroso, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie (cfr art. 8, comma 5° e 6° LR 19/1999 – art. 48 LRU 56/77):

- a) destinazioni residenziali;
- b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
- c) destinazioni commerciali
- d) destinazioni turistico ricettive;
- e) destinazioni direzionali;
- f) destinazioni agricole.

Le destinazioni residenziali a) sono ulteriormente articolate in destinazioni d'uso connesse con la residenza citate all'articolo 10. Il passaggio dall'una all'altra destinazione d'uso connessa con la residenza, anche in assenza di opere edilizie, costituisce modifica di destinazione d'uso da subordinare a permesso di costruire conforme alla normativa urbanistica ed edilizia (cfr art. 8 c. 3°, LR 19/1999 – art. 48 LRU 56/77). Nuove destinazioni d'uso delle unità immobiliari, site in fabbricati esistenti, dotati di opere di urbanizzazione primaria, sono consentite per una superficie (Sul) pari o inferiore a 200 mq per unità immobiliare nei casi di cui all'art. 17, 7° comma, LRU 56/77.

4 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Si intendono: “**interventi di ristrutturazione urbanistica**”, quelli rivolti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

X) OPERE INTERNE

Si intendono gli interventi interni alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma, dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d’uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell’immobile e, nel caso di edifici compresi negli ambiti di interesse storico- ambientale, rispettino i caratteri originari.

Nel caso che gli interventi edilizi di cui ai commi da 1.1. a 1.4. del punto precedente, e fatte salve le limitazioni concernenti ambiti delimitati ai sensi dell’articolo 24 ex L.R. 56/77 e s.m.i., di cui alle tavole 0.5, 0.7, 0.8, del PRGC ed a quelle di progetto del Piano, per quanto concerne edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, i volumi tecnici relativi ad impianti tecnologici e di quelli per la tutela da inquinamenti, dell’igiene e sicurezza del lavoro possono essere realizzati all’esterno dell’edificio, purché non configurino aumento della superficie utile destinata all’attività produttiva o commerciale, e si garantisca il mantenimento dei caratteri compositivi delle facciate, escludendo l’alterazione di quelle prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.

TITOLO II

NORME PER L'ATTUAZIONE E

LA GESTIONE DEL PIANO

ART. 4 - Criteri per l'attuazione del PRGC

PREMESSA: dal momento che il Comune di Dogliani risulta classificato nell'Allegato A – Classificazione sismica dei Comuni italiani – dell'Ordinanza 3274/2003, in ZONA 4, dovranno essere rispettati i disposti di cui al punto 5) della Circolare del P.G.R. n. 1/DOP del 27 aprile 2004 (pubbl. sul BUR n. 17 del 29 aprile 2004).

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

Il Comune ai sensi del 3 comma dell'art. 36 delle LRU 56/77 e s.m.i. può dotarsi di un Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) ex art. 33 delle LRU citata e deliberare il Programma Operativo delle Opere e degli Interventi Pubblici (POOIP) ex articolo 37 bis LRU citata.

I Programmi Poliennali, i Programmi Operativi ed i relativi Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) debbono essere redatti tenendo conto delle connessioni e dei collegamenti tra il processo di pianificazione e gestione a livello locale e quello ai più diversi e più ampi livelli (pianificazione regionale, intercomunale, etc.), nonché con la pianificazione di settore (dei trasporti, agricola, etc.).

Le previsioni del PPA e del POOIP sono stabilite con durata non inferiore a tre e non superiore a cinque anni. Esse possono essere soggetti ad integrazioni e varianti non più di una volta all'anno.

La programmazione degli interventi suscettibili di modificare sostanzialmente lo stato e la qualità degli insediamenti, dei servizi, e delle infrastrutture deve essere opportunamente coordinata, in sede di formazione di PPA, in modo da garantire la contestuale soluzione dei problemi infrastrutturali, il miglioramento dei rapporti tra insediamenti e servizi, l'equilibrato sviluppo del territorio.

In sede di formazione o aggiornamento del PPA o del POOIP, il Comune verificherà lo stato degli insediamenti, dei servizi e delle infrastrutture, valutando la capacità insediativa, i fabbisogni pregressi, le condizioni di degrado e, quindi, le priorità di intervento.

Gli strumenti di programmazione e coordinamento suddetti debbono comunque tendere a ridurre progressivamente i fabbisogni pregressi, migliorare il grado di fruibilità dei servizi, garantire la integrale copertura dei fabbisogni addizionali prodotti dai nuovi insediamenti ammessi.

Art. 5 - Programmi e strumenti di attuazione.

Qualora il Comune intenda avvalersi della facoltà di dotarsi dello strumento attuativo del PPA, ai sensi del comma 3°, ART.36 ex L.R.56/77 e s.m.i., modificato ex art. 7, L.R. 27/12/91 n.° 70, l'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale, ai sensi dell'art. 13 della L.N. 10/77, avviene sulla base di Programmi Pluriennali di Attuazione, formati nei termini e con le modalità di cui agli artt. 33-37 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Nel caso contemplato al comma precedente del presente articolo delle NdA, il rilascio del permesso di costruire da parte del Sindaco è subordinato alla inclusione nel PPA delle aree oggetto del permesso di costruire, nonché alla approvazione del PPA.

Nelle more di approvazione del PPA il permesso di costruire è rilasciabile solo per interventi su aree dotate di opere di urbanizzazione, o per le quali esiste l'impegno dei concessionari a realizzarli purché comprese nel PPA.

Al di fuori delle aree incluse nel PPA il permesso di costruire è rilasciabile purché non in contrasto con le previsioni del PRGC, e previo versamento dei contributi di cui all'art. 16 DPR 380/01 e s.m.i. se dovuti, per i casi di cui al art. 33, comma settimo, della L.R. 56/77 e s.m.i.

Il rilascio del permesso di costruire non è subordinato inoltre all'inclusione dell'intervento nel PPA nei casi e nei limiti temporali previsti dall'art.91 quinquies della stessa legge.

Le limitazioni di cui ai commi secondo, terzo, quarto e quinto precedenti, non sussistono allorché il Comune non si avvalga della facoltà di cui al primo comma del presente articolo, mentre valgono a partire dalla data di eventuale adozione del PPA, fatto salvo il rispetto delle NdA e del PRGC.

Il Piano Regolatore definisce le parti del territorio in cui è ammesso l'intervento edilizio diretto e quelle in cui la il permesso di costruire è subordinata alla formazione ed all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.). Le parti del territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi, compresi gli interventi di ristrutturazione urbanistica, possono essere delimitate altresì in sede di formazione del PPA, o, in assenza di PPA, con

specifiche deliberazioni consiliari motivate, ai sensi dell'art. 32 ex L.R. 56/77 e s.m.i. senza che ciò costituisca variante al PRGC.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

- 1) (PP): i piani particolareggiati**, di cui agli articoli 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni e all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865
- 2) (PEEP): i piani per l'edilizia economica e popolare** di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni;
- 3) (PdR): i piani di recupero** di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;
- 4) (PEC): i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata;**
- 5) (PTE): i piani tecnici di opere e attrezzature** di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 6) I programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale** in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179. I programmi integrati di riqualificazione urbanistica sono regolati dalla Legge Regionale 9 aprile 1996, n. 18 (sul B.U.R. n. 16 del 17 aprile 1996).

In sede di attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi e in sede di PPA possono essere individuati, con deliberazione comunale ed anche su aree non soggette a disciplina di PP vigente, ambiti da assoggettare alla formazione di comparti e sub comparti edificatori ai sensi dell'art.46 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Ai fini di una efficace attuazione ed esecuzione delle previsioni del PRGC le N.d.A. fissano inoltre:

a) Piano di Recupero (PdR) e sua delimitazione: trova applicazione, nelle zone di interesse storico-ambientale per gli edifici e manufatti di cui all'art. 24 ex L.R. 56/77 e s.m.i., e nelle zone definite di recupero ai sensi dell'art. 41 bis della medesima legge.

L'obbligatorietà del piano di recupero trova inoltre applicazione in aree diverse da quelle su citate in tutti i casi di variazione "una tantum" del tipo di intervento ammesso dal PRGC, allorquando ciò comporti modificazioni e dislocazioni volumetriche rispetto all'esistente.

La preventiva formazione di piano di recupero - nel rispetto di altre eventuali prescrizioni delle N.d.A. nelle singole zone - è richiesta:

- negli ambiti perimetrati nella tav. 4.0 di progetto del PRGC o sub ambiti;
- per gli interventi edilizi di demolizione e ricostruzione;
- nei casi di variazione "una tantum" del tipo di intervento ammesso dal PRGC, quando la stessa conduca alla demolizione con ricostruzione secondo la tav. 4.0 di progetto del PRGC, qualora

l'intervento non sia riconducibile a Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale;

- variazione "una tantum" del tipo di intervento, che conduca dal restauro conservativo, risanamento conservativo, Restauro, alla ristrutturazione di Tipo A o di Tipo B (non ammessa per gli edifici di interesse storico artistico indicati dall'art. 24, 4° comma, lettera a) L.R. 56/77);
- variazione delle quote di gronda e del colmo della copertura del fabbricato esistente se in misura eccedente a quanto previsto con intervento di ristrutturazione edilizia;
- qualora, con intervento di ristrutturazione edilizia di Tipo A o di Tipo B interessante il fabbricato unitario nella sua globalità, sia previsto mutamento ammissibile di destinazione d'uso.

b) modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente - ai sensi e nei limiti di cui al comma 8° sub f), ex art.17, L.R. 56/77, così come modificata dalla L.R. 29/07/1997 n.° 41 - sono concedibili, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il Piano Regolatore Generale abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal Piano Regolatore Generale fra i beni culturali ambientali di cui all'art. 24 LRU 56/77, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi.

Per quanto riguarda edifici, manufatti ed aree comprese tra i beni culturali e del paesaggio - di cui alle tavole 0.5, 0.7, 0.8 del PRGC - individuati ex art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., le variazioni sono concedibili purché limitate alle sole porzioni omogenee del fabbricato per le quali si documenti l'inesistenza dei caratteri originari definiti dal PRGC stesso, purché vengano rispettati tipologia, materiali e tecniche congruenti.

Per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente del Centro Storico, individuabili nella Tav. 4.0 e nella Tabella A dell'art.16 le modificazioni sono concedibili quando siano limitate - fermo restando il disposto del comma precedente - al passaggio, una tantum, da Tipo di intervento più restrittivo ad uno più permissivo, ovvero:

- dalla Ristrutturazione di Tipo A si passi a quella di Tipo B (dal n. 5 al numero 6);
- da qualsiasi tipo di intervento si passi alla demolizione senza ricostruzione di "superfetazioni", ovvero quelle parti di edificio deturpanti, causa di insalubrità e di antigienicità e prive di valore storico, artistico o documentaristico;
- nel rispetto delle condizioni e dei limiti di cui ai punti precedenti, le variazioni sono concedibili (con esclusione dei casi di restauro conservativo, risanamento conservativo, Restauro) su una

porzione omogenea di un più consistente organismo edilizio nel quale si integra quando questa sia assoggettata ad intervento più restrittivo rispetto al restante, non consentendo un intervento unitario dell'intero organismo;

- ad esclusione dei beni culturali e ambientali di cui sopra, la variazione può riguardare anche solo parti o elementi costitutivi degli edifici quando sussistano motivate ragioni di natura funzionale, igienico/impiantistica, strutturale, senza che ciò conduca a soluzioni architettoniche stravolgenti rispetto al tipo di intervento originario;

fermo restando che:

le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente adiacente alla via Rovere (da assoggettare a Strumento Urbanistico Esecutivo esteso all'intero comparto o sub comparto di cui alla tav. 4.0 di progetto del PRGC) sono consentibili quando l'intervento edilizio di recupero dei fabbricati con o senza modifica di destinazione d'uso, sia volto a realizzare superfici utili per unità commerciali - *compatibilmente con la disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio* - terziarie, di artigianato di servizio, esistenti o di nuovo impianto connesse con la residenza, e l'intervento si faccia carico della sistemazione unitaria delle superfici scoperte e prevedere la possibilità di passaggio pedonale pubblico di collegamento fra vie e piazze situate a nord e a sud degli isolati interessati. A tali condizioni è altresì possibile il recupero di volumetria anche in eccedenza ai limiti di cui all'art.3, se necessaria all'abitazione del conduttore dell'attività insediata, nonché la modifica delle quote di gronda e del colmo, in misura non eccedente mt. 0,70 se necessario al tal fine.

Al di fuori degli ambiti soggetti a preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) e di comparti edificatori l'intervento edilizio diretto tramite permesso di costruire è ammesso nel rispetto delle condizioni di cui ai successivi articoli, delle specifiche prescrizioni nei relativi ambiti normativi, degli allineamenti stradali previsti dal PRGC.

Art. 6.0 – Attività Edilizia libera

Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42/2004, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Gli interventi devono essere comunque conformi alle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale

Art. 6 - Opere soggette a permesso di costruire

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

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

2. Le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività.

3. Le regioni possono altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del T.U.E. (Testo Unico Edilizia).

Non sono soggetti a permesso di costruire i mutamenti di destinazione d'uso delle unità immobiliari non superiori a 700 mc., ritenuti compatibili dal P.R.G. e non richiedenti opere edilizie, l'esercizio delle attività estrattive, ai sensi del art. 48, lettera b), L.R.56/77 e s.m.i., le conduzioni delle colture agricole, le opere di manutenzione ordinaria, e le opere interne di cui al precedente art.3, punto X e quanto oggetto di D.I.A. di cui all'art. 6.2.

Art. 6.1 – Permesso di Costruire Convenzionato

Ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della LRU 56/77 e s.m.i., nei casi di particolare complessità degli interventi previsti, ed ai fini del miglioramento dell'assetto del territorio, delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione, il rilascio del permesso di costruire può essere subordinato, a

giudizio del Comune, alla stipula di una Convenzione, o di un atto unilaterale di impegno da parte del richiedente, anche se non espressamente indicato nelle tabelle di cui all'Allegato 1 delle Nda.

La convenzione o l'atto di impegno unilaterale, di cui agli articoli 25 e 49 della LRU 56/77, debbono essere trascritti nei registri immobiliari ex art. 48, 5° comma, LRU 56/77.

Art. 6.2 –Denuncia Inizio Attività (D.I.A.)

Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività' gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 6.0 e all'articolo 6, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

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

3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività':

a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 6, comma 1, lettera c);

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

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

4 Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste

all'articolo 44 del T.U.E.

5. Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione.

Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a denuncia di inizio attività, diversi da quelli di cui al comma 3, assoggettati ai contributi di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

5. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, e' subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

7. E' comunque salva la facolta' dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione, salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 5. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del T.U.E. ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37. del T.U.E

Art.7 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire

1. Salvo quanto disposto dall'articolo 7.1., comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto del D.Lgs. 163/2006 Codice dei contratti pubblici, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni

- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo *41-quinquies*, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali.

5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale.

6. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale

7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dai comuni in base ai progetti presentati per

ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di **ristrutturazione edilizia** di cui all'articolo 3, punto IX, comma 1.4., lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 6.

Art.7.1. - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del T.U.E. (Testo Unico Edilizia)

2. il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

3. Il contributo di costruzione non è dovuto:

a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;

b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore ai 20%, di edifici unifamiliari,

c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Art.7.2. - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la

corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 7, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 7, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 7.1., venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art.7.3. - Opere di urbanizzazione e contributi di costruzione - scomputi

Condizione indispensabile per l'edificabilità l'esistenza di un conveniente accesso da strada pubblica o privata di uso pubblico, nel rispetto di quanto prescritto dal P.R.G. e dall'art. 28 della L.R. 56/77 e s.m.i.

A scomputo parziale o totale del contributo di costruzione il richiedente avente titolo può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune o a contribuire ad altre opere pubbliche destinate a servizi sociali, previa convenzione o atto unilaterale d'impegno con il Comune nelle dovute forme di Legge.

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta sono quelle definite all'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Il P.R.G. prevede ed indica le aree destinate ai servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti e in progetto, commisurate all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali commerciali e turistici così come risulta indicativamente dalle schede allegate dei servizi sulla base dei parametri stabiliti dagli artt.21 e 22 della L.R. 56/77, art. 7 L.R. 12 novembre 1999, n. 28, e s.m.i.

Sono da considerarsi di uso pubblico quelle attrezzature e quelle aree per le quali si sia costituito specifico vincolo di asservimento con atto d'obbligo o con convenzione soggetti a trascrizione obbligatoria nei pubblici registri immobiliari, nei limiti di cui al art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

La dotazione minima complessiva di servizi sociali ed attrezzature a livello comunale per insediamenti residenziali, giusto quanto disposto dall'art.21 della L.R. 56/77 così come modificato dall'art. 7 L.R. 12 novembre 1999, n. 28, e s.m.i. viene prevista in mq. 25 per abitante insediato o insediabile ed è articolata in relazione alle specifiche esigenze ed alle caratteristiche demografiche secondo diverse destinazioni a parcheggi (P), istruzione (SMA, scuola materna; SE, scuola elementare; SM, scuola media; S, altre scuole), attrezzature collettive (A), verde attrezzato o a parco (V, VU), verde sportivo (VS).

Nelle Zone assoggettate a S.U.E., la dotazione minima complessiva di servizi sociali ed attrezzature a livello comunale per insediamenti residenziali, giusto quanto disposto dall'art.21 della L.R. 56/77, viene dal PRG prevista in totali mq 15,00 per abitante insediato per aree destinate a parcheggi e verde pubblico, a meno che all'interno dello S.U.E. non siano previsti servizi sociali che contemplino dotazioni aggiuntive di standards. La norma non ha effetto retroattivo.

La dotazione minima complessiva di servizi sociali ed attrezzature a livello comunale per insediamenti produttivi è prevista nella misura del 20% della superficie territoriale destinata a nuovi insediamenti industriali, e al 10% della fondiaria nei lotti di completamento, articolata in modo da garantire una dotazione minima, per parcheggi pubblici (P), pari a 1/3 almeno della superficie complessiva per servizi, ed il rimanente a verde (V) ed attrezzature collettive (AD).

La dotazione minima complessiva di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio, non soggetti alle prescrizioni di cui al comma precedente, nei casi di intervento all'interno delle Zone A e di ristrutturazione urbanistica e di completamento, è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento. Nei casi di intervento di nuovo impianto, la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico (P) è stabilita in misura non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni.

Le indicazioni planimetriche circa ubicazione e forma delle aree per servizi, se attinenti ambiti normativi ove sia prescritto lo Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.), vengono dettagliate graficamente nelle tavole del PRGC solo ove ciò costituisca elemento significativo per il disegno del Piano, da un punto di vista funzionale e strutturale.

Quando i suddetti caratteri sono sostanzialmente rispettati, e purché sia garantita una quantità di aree a servizi uguale o superiore a quella originariamente prevista, in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) le indicazioni planimetriche del PRGC possono subire modificazioni in forma,

ubicazione e articolazione, ove sia necessario adeguarle alle concrete esigenze e allo stato effettivo dei luoghi; ove tali modificazioni non incidano su beni di terzi e riguardino le sole proprietà oggetto dello strumento esecutivo, ciò non costituisce variante al PRGC. In tale sede, nonché in sede di PPA, vengono definite specifiche funzioni di servizio all'interno delle aree vincolate.

Gli interventi edilizi sulle aree a servizi pubblici indicate dal P.R.G. non sono soggetti a vincoli particolari se non per quanto concerne la distanza minima dai cigli stradali e dai confini.

Non si dovrà comunque superare la densità fondiaria massima prescritta per l'ambito normativo cui l'area appartiene, con un max di mc./mq. 3,00 e uniformarsi in ogni caso per materiali forme e caratteristiche estetiche agli edifici circostanti.

Gli enti pubblici e i privati che intendono predisporre attrezzature di interesse generale, compatibili con le destinazioni dei diversi ambiti normativi, non compresi tra quelli sopra elencati, su aree anche non specificatamente indicate dal P.R.G., dovranno attenersi alle norme specifiche stabilite per i diversi ambiti normativi.

Le attrezzature tecniche occorrenti al funzionamento dei servizi primari di interesse generale, la cui costruzione e gestione è demandata ad enti pubblici diversi da quelli territoriali possono trovare collocazione anche in aree non specificatamente indicate dal PRGC; essi non debbono in ogni caso superare la densità fondiaria massima prescritta per l'ambito normativo cui l'area appartiene, ed in ogni caso i mc./mq.3,00. Sono comunque fatte salve le specifiche prescrizioni delle singole aree e le norme del Regolamento Edilizio.

I volumi tecnici quali cabine di trasformazione, di decompressione, serbatoi dell'acquedotto etc.. aerei e sotterranei non sono soggetti ad alcun vincolo di densità fondiaria, altezza, etc. se non per quanto riguarda le eventuali distanze dai cigli stradali, nel rispetto delle altre prescrizioni di P.R.G.. Nelle nuove costruzioni e anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione, ai sensi dell'art. 41 sexies L.N. 1150/42 e s.m.i., e comunque **non meno di un posto macchina per alloggio** (1 posto macchina = 18 mq netti in box = mq 12 netti con disposizione libera, escluse le aree di manovra ; per l'accessibilità ai portatori di handicap le dimensioni di cui sopra sono rispettivamente di mq 20 e mq 16 con larghezza minima non inferiore a ml 3,20). Le autorimesse chiuse dovranno obbligatoriamente essere ricavate all'interno dell'erigenda costruzione o interrate.

Nel caso di nuovi edifici residenziali deve essere ricavata un'area a verde privato nella misura minima del 40% dell'area libera del lotto (superficie fondiaria libera).

Nelle aree a verde privato (Vp) è ammessa, oltre all'attività di coltivazione del fondo e di giardinaggio, la realizzazione di fabbricati ricadenti nell'attività di edilizia libera, bassi fabbricati, strutture sportive, forni, barbecue, gazebo, etc..

Nel caso di edifici destinati alla residenza secondaria, motels, alberghi, strutture agrituristiche e simili, il rapporto di superficie a parcheggio privato di un metro quadro ogni 10 mc. costruiti è elevato a due.

In sede di strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) le superfici a parcheggio di pertinenza degli edifici possono essere concentrate in appositi spazi aperti o chiusi, purché se ne assicuri il facile accesso.

Art. .7.4 monetizzazione delle aree di urbanizzazione

E' ammessa la possibilità di monetizzazione delle superfici (tutte o in parte) da cedersi al Comune per la dotazione di aree per servizi, in particolari situazioni, nei casi di verificata oggettiva difficoltà di reperimento delle stesse negli ambiti interessati, nonché nei casi di scarsa rilevanza delle stesse ai fini urbanistici e di pubblica utilità, previa motivata delibera da parte della Giunta Comunale. Le somme ricavate sono destinate al reperimento di aree per servizi ed alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

Art. 8 - Utilizzo del suolo.

Le allegate tabelle precisano, per ogni ambito normativo, di cui al successivo articolo, le norme relative alle destinazioni d'uso, alle modalità e ai tipi di intervento ed in particolare le quantità di insediamento e di edificazione.

La quantità di edificazione è espressa in volume edilizio edificabile nell'ambito considerato.

La quantità di insediamento è espressa in nuovi abitanti insediabili nell'ambito considerato, computata facendo corrispondere un abitante ogni 90 mc. di volumetria costruibile (30 mq. di solaio lordo), per destinazioni d'uso residenziali e connesse con la residenza.

Negli interventi soggetti a Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) o permesso di costruire convenzionato la quantità di edificazione (e quindi di insediamento) si calcola moltiplicando la densità edilizia territoriale per la superficie territoriale. Va poi verificato il rispetto della densità edilizia fondiaria sulla superficie fondiaria, sul singolo lotto. I dati numerici delle superfici territoriali, fondiaria e dei relativi servizi di cui agli All. n° 1 e 2 delle presenti N.d.A., sono indicativi e non tassativi essendo di riferimento al calcolo le superfici effettivamente disponibili.

Negli interventi edilizi diretti con permesso di costruire singolo la quantità di edificazione (e quindi di insediamento) si calcola moltiplicando la densità edilizia fondiaria per la superficie fondiaria.

L'utilizzazione di una certa parte del suolo a scopi edificativi secondo gli indici stabiliti dal P.R.G. esclude l'accoglimento di successive istanze di permesso di costruire, salvo il caso di intervento di demolizione e ricostruzione, o il caso di ampliamento o di sub-lottizzazione tramite P.E.C., ove non sia stata esaurita la quantità di edificazione prevista. L'area relativa all'intervento è quindi vincolata al rispetto degli indici utilizzati.

Nel caso che sull'area oggetto dell'intervento edilizio preesistano edifici, costruiti prima dell'entrata in vigore del presente P.R.G., che si intende conservare, dalla volumetria costruibile dovrà essere dedotta la volumetria degli edifici preesistenti.

Fatta eccezione per le **aree agricole**, il trasferimento delle quantità di insediamenti e di edificazione tra proprietà diverse o tra lotti diversi e non contigui appartenenti alla medesima proprietà, può essere previsto solo alle seguenti condizioni:

- a) che i relativi interventi siano oggetto di Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) o permesso di costruire convenzionato (art. 6.1);
- b) che i trasferimenti avvengano all'interno dello stesso ambito normativo;
- c) che i trasferimenti stessi vengano registrati dal Comune e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a spese dei concessionari.

Nelle **aree agricole** l'intervento di nuova costruzione con destinazione abitativa (ex art. 25, comma 3°, L.R.56/77 e s.m.i.) viene concesso anche su aree non costituenti la pertinenza del corpo aziendale edificato, esistente alla data di adozione del PRGC, solo in caso di dimostrata impossibilità , in relazione alla indisponibilità di una superficie libera edificabile sufficiente, per ragioni igienico-sanitarie (rispetto di distanze minime, arretramenti, etc.) , anche quando tale impossibilità derivi da frazionamento della proprietà intervenuto in data successiva, o in relazione a documentati problemi di natura funzionale, o di stabilità dei terreni, o per l'esistenza di particolari vincoli e restrizioni di natura paesaggistica, ivi compresi quelli imposti dal PRGC.

Dovrà essere altresì verificata la eventuale impossibilità ad edificare su appezzamenti di terreno contigui a quelli già costituenti la pertinenza dei fabbricati aziendali principali, ovvero all'interno

degli **annucleamenti rurali**, di cui al successivo art.12.3, comma 4°. In questo ultimo caso, è comunque consentita una **densità fondiaria massima pari a mc/mq 1,5 ed un'altezza di mt. 7,00**.

Prioritariamente all'esecuzione di nuovi interventi dovrà essere attestante l'impossibilità di riuso degli edifici rurali non più utilizzati.

E' vietata la lottizzazione a scopo edificatorio al di fuori del PEC; ai sensi dell'art. 31 L.N. 1150/42, i relativi atti di compravendita sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata.

Nonostante la previsione del PRGC investa tutto il territorio comunale, e quindi anche i beni del Demanio Statale, qualora si intenda intervenire su detti beni dovranno essere rispettate le procedure previste dalle leggi vigenti in materia. Il Comune non potrà comunque disporre, in funzione delle previsioni del PRGC, la sdemanializzazione di terreni del Demanio Statale. Pertanto le previsioni del Piano relative a tali aree non potranno intendersi operanti sino a che sia pienamente intervenuta una intesa con i competenti organi dello Stato.

In osservanza delle disposizioni della Variante integrativa delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale - che comporta l'inserimento degli articoli "art. 18 BIS. Sistema di terreni di interesse regionale" e "art. 18 TER. Applicazione articolo 18 BIS" – approvata con Deliberazione del Consiglio Regionale 2 novembre 2005, n. 35-33752, qualora siano presenti terreni di proprietà della Fondazione Ordine Mauriziano, s'intenderà applicata la prescrizione immediatamente vincolante di cui al comma 5 dell'art. 18 BIS. che testualmente recita: "I terreni di proprietà della Fondazione Ordine Mauriziano, non individuati dai Piani regolatori generali vigenti con destinazioni residenziale e/o produttiva, sono vincolati all'uso agricolo.". Ai sensi dell'art. 18 TER, tali vincoli hanno validità per un anno a far data dal 31.12.2005.

TITOLO III

PRESCRIZIONI PER LE DESTINAZIONI D'USO, LE MODALITÀ' ED I TIPI DI INTERVENTO

Art. 9 - Classificazione ed individuazione delle aree e dei corrispondenti ambiti normativi.

PREMESSA: dal momento che il Comune di Dogliani risulta classificato nell'Allegato A – Classificazione sismica dei Comuni italiani – dell'Ordinanza 3274/2003, in ZONA 4, dovranno essere rispettati i disposti di cui al punto 5) della Circolare del P.G.R. n. 1/DOP del 27 aprile 2004 (pubbl. sul BUR n. 17 del 29 aprile 2004).

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

Ai fini della disciplina dell'uso del suolo il PRGC ripartisce il territorio in aree distintamente individuare nella cartografia di Piano e così classificate:

- **Aa:** aree prevalentemente residenziali aventi carattere storico-artistico e ambientale e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad esse pertinenti;
- **Ab:** aree prevalentemente residenziali aventi valore ambientale o documentario e relative pertinenze;
- **Am:** aree prevalentemente inedificate ed inedificabili di interesse paesistico ambientale, e di integrazione del tessuto storico urbano;
- **Ac:** aree prevalentemente inedificate e inedificabili, di interesse paesistico ambientale, naturalistico, etnologico, archeologico;
- **Eg:** aree agricole di tutela e salvaguardia dell'area urbana; in particolare suddivise in
 - Eg1** (di tutela paesaggistica del Centro Storico),
 - Eg2** (di tutela paesaggistica dell'area urbanizzata e urbanizzanda del Concentrico),

Eg3 (di salvaguardia urbanistica dell'abitato);

- **B:** aree prevalentemente residenziali e totalmente edificate (capacità insediativa esaurita, o “sature”), da mantenere allo stato di fatto;
- **Br:** aree prevalentemente residenziali totalmente edificate (da ristrutturare a destinazione prevalentemente residenziale);
- **Bc, Cc:** aree libere, parzialmente o totalmente comprese nel tessuto urbano, totalmente o parzialmente dotate di opere di urbanizzazione , da edificare (completamento) con destinazione prevalentemente residenziale: **Bc** (se a permesso di costruire convenzionato), **Cc** (se con Strumento Urbanistico Esecutivo obbligatorio);
- **Cn:** aree libere, non dotate di opere di urbanizzazione (nuovo impianto), da edificare con destinazione prevalentemente residenziale;
- **Cd:** aree già occupate da impianti produttivi obsoleti demoliti (ex Fornace San Rocco), a destinazione prevalentemente residenziale.
- **Da , De:** aree prevalentemente produttive totalmente edificate, per lo più costituite da impianti isolati interclusi in aree prevalentemente residenziali (**Da**) o agricole (**De**) ;
- **Dr:** aree prevalentemente produttive, parzialmente edificate, da riordinare e completare con interventi su lotti interclusi **Db**, e su aree inedificate più ampie **Du**;
- **Dn:** aree libere da edificare per impianti industriali o artigianali;
- **Dt:** aree libere da edificare per impianti tecnologici isolati ;
- **Et:** aree occupate da impianti tecnologici esistenti, confermate;
- **Frd:** aree con impianti tecnologici da rilocalizzare, a destinazione prevalentemente produttiva artigianale o industriale;
- **Lc:** aree destinate alla coltivazione di cave;
- **aree per servizi pubblici a livello comunale;** tali aree, articolate secondo quanto al precedente art.7, sono funzionalmente aggregate con le aree contigue nei relativi ambiti normativi;
- **aree per servizi ed attrezzature di interesse generale:**
 - (**Fc**): attrezzature cimiteriali;
 - (**Fs**): attrezzature scolastiche;

(Fv): attrezzature per lo sport attivo, lo sport spettacolo ed il tempo libero;

(Fd): spettacoli viaggianti;

(Fa): ricettività pubblica sociale – presidi socio assistenziali

(Ap): aree per servizi ed attrezzature private di interesse pubblico

(Fo): ospedaliere pubbliche funzionalmente aggregate con le aree contigue nel tessuto del Centro Storico, nei relativi ambiti normativi, per quanto concerne tipi e modalità di intervento;

(E): aree destinate ad attività agricole;

(Ed): aree produttive occupate da impianti isolati per allevamenti industriali, intercluse in aree agricole:

- **aree riservate alla viabilità** e relative pertinenze: tali aree sono funzionalmente aggregate con le aree contigue nei relativi ambiti normativi;

- **aree e fasce di rispetto**, funzionalmente aggregate con le aree contigue nei relativi ambiti normativi.

Ad ogni area, fatto salvo quando precisato per le aree a servizi a livello comunale, le aree stradali e le aree e fasce di rispetto, corrisponde il relativo ambito normativo, cioè il campo di applicazione di norme specifiche sulle destinazioni d'uso, sui tipi di intervento e relativi parametri, sulle modalità di attuazione.

(Ff) : fasce fluviali

Art.10 - Classificazione e mutamento delle destinazioni d'uso

Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso del suolo il P.R.G. definisce per ciascun ambito normativo le destinazioni d'uso generali coerenti o compatibili con il ruolo ad esso assegnato in conformità ai disposti dell'art. 8 della L.R. 8 luglio 1999, n. 19.

Le **destinazioni d'uso** si classificano in:

- a) destinazioni residenziali;
- b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
- c) destinazioni commerciali (ex L.R. 12 nov. 1999 N. 28);
- d) destinazioni turistico ricettive;
- e) destinazioni direzionali;
- f) destinazioni agricole.

Costituisce mutamento della destinazione d'uso, subordinato a permesso di costruire oneroso, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle categorie sopraccitate (cfr art. 8, comma 5° e 6° LR 19/1999 – art. 48 LRU 56/77).

Le destinazioni residenziali a) sono ulteriormente articolate in **destinazioni d'uso connesse con la residenza**, per le quali si intendono:

- 1) attività commerciali (ex L.R. 12 novembre 1999 N. 28)
- 2) attività artigianali di servizio;
- 3) attività artigianali di produzioni tipiche ed ad alta specializzazione, purché non nocive e non moleste;
- 4) intermediari del commercio, imprese immobiliari, agenzie di mediazione;
- 5) noleggio di beni mobili;
- 6) esercizi alberghieri ed extra alberghieri, ristoranti, bar ed esercizi simili;
- 7) agenzie di viaggio e turismo;
- 8) autorimesse pubbliche;
- 9) impianti di distribuzione carburanti (cfr TITOLO VI);
- 10) autorimesse private;
- 11) agenzie di credito, di assicurazioni e finanziarie;
- 12.1) servizi per l'igiene e la pulizia;
- 12.2) servizi dello spettacolo, del tempo libero, ricreativi, sportivi; (eccetto discoteche o assimilabili);
- 12.3) servizi sanitari;
- 12.4) servizi per l'istruzione e la formazione professionale e culturale;
- 12.5) servizi legali, commerciali, tecnici e artistici;
- 12.6) enti e associazioni di carattere professionale, sindacale politico e simili;
- 12.7) istituzioni ed associazioni ecclesiastiche e religiose;
- 12.8) servizi vari e attività artigianali non altrimenti classificati, a condizione che non siano incompatibili con la residenza, e cioè inquinanti, nocivi, pericolosi, molesti o che siano generatori di flussi eccessivi di traffico in relazione alle caratteristiche delle aree circostanti destinate alla circolazione e alla sosta dei veicoli.

Il passaggio dall'una all'altra destinazione d'uso connessa con la residenza, anche in assenza di opere edilizie, costituisce modifica di destinazione d'uso da subordinare ad autorizzazione

conforme alla normativa urbanistica ed edilizia (cfr anche art. 8 c. 3°, LR 19/1999 – art. 48 LRU 56/77)

Le destinazioni d'uso specifiche indicate nel permesso di costruire sono vincolanti.

Fatto salvo quanto stabilito nel secondo comma dell'art. 6 precedente, per ogni successiva richiesta di trasformazione d'uso il Comune verifica preliminarmente se la nuova destinazione specifica è compatibile con le destinazioni d'uso generali ammesse nell'ambito normativo entro cui è situato l'intervento. Se compatibile, l'intervento di trasformazione d'uso è soggetto a nuovo permesso di costruzione nel solo caso che comporti trasformazioni urbanistiche onerose, ai sensi dell'art.1, L. 10/77 entro e/o nel contorno dell'ambito normativo di riferimento.

Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia è consentita in generale la modifica di destinazione d'uso tra quelle consentite o ammesse nelle singole aree di P.R.G., con permesso di costruzione diretto o convenzionato o tramite S.U.E. a seconda delle particolari complessità o entità dell'intervento.

Art. 11 - Prescrizioni relative alle strade.

In sede di progettazione devono essere precisate le caratteristiche tecniche delle strade, tenendo conto della loro funzione, dell'intensità del prevedibile traffico, della tipologia e della volumetria degli edifici previsti, dell'acclività del terreno e della natura del suolo, ed in relazione al disposto del Nuovo Codice della Strada aggiornato, con riferimento al D.L. n.285 del 30 aprile 1992, ai DPR. n. 495 del 16/12/92 e n.147 del 26/04/93 D.P.R. 610 del 16/9/1996 e s.m.i., **nonché al disposto del D.M. 01/04/68 n. 1404 e del Decreto 5 novembre 2001** (s.o. n. 5, G.U. n. 3 del 04.01.2002) **“Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle Strade “** emanato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in attuazione all'art. 13 del D.L.vo 30 aprile 1992, n. 285 citato.

I Tipi di strade, secondo il Codice della Strada , sono da intendersi secondo la classificazione del citato DIM. 01/04/68 n. 1404 e del Decreto 5 novembre 2001:

A – Autostrada (extraurbano – urbano)

B – Extraurbana principale

C – Extraurbana secondaria C1 e C2

D – Urbana di scorrimento

E – Urbana di quartiere

F – Locale (extraurbano F1 ed F2 – urbano)

Formano oggetto di disciplina a parte le strade vicinali private e le strade interpoderali (esistenti o in progetto) nonché le strade vicinali e le strade comunali ad uso pubblico (esistenti o in progetto) non classificabili in F.

Sulla via Rovere, dove la tavola 4.0 di progetto del PRGC prevede interventi di regolarizzazione del tracciato e realizzazione di parcheggi, dovrà essere realizzata una sezione minima carrabile per il traffico in transito di mt. 9,00, esclusi i marciapiedi.

Per la nuova **viabilità pedonale**, la sezione minima non deve essere inferiore a m.1,50.

Le sezioni delle strade veicolari possono essere ulteriormente ridotte in sede di strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) o di P.P.A., tenuto conto delle condizioni di compromissioni edilizie, della possibilità di instaurare sensi unici, dell'esigenza di salvaguardare le particolari preesistenze paesaggistiche, dell'eventuale convenienza a predisporre percorsi pedonali complementari in sede propria.

Per quel che riguarda gli accessi veicolari diretti sulle strade provinciali e statali si richiama il contenuto dell'art. 28 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In occasione di interventi edilizi nelle aree urbanizzate o urbanizzande il Sindaco, sulla base di motivate esigenze, può imporre anche in assenza di strumenti urbanistici esecutivi, la rettifica di allineamenti per una profondità non maggiore di metri 5 dalla linea di fabbricazione o di recinzione esistente.

Ai sensi dell'art. 24 della L.1150/42 per la formazione delle vie o piazze previste nel P.R.G. è fatto obbligo ai proprietari delle aree latitanti di cedere il suolo fino a una profondità massima di m.15.

Le strade private debbono essere costruite canalizzate, sistemate e mantenute a cura e spese dei proprietari frontisti.

E' vietata in ogni caso la formazione di una nuova strada in un' area non edificata, tale che presuma la edificazione sui suoi rispettivi fronti laterali, se non inserita in uno S U.E..

A seguito di rettifiche di tracciati stradali esistenti, i tratti dismessi - se individuati come caratterizzanti la trama viaria storica, o di interesse vedutistico e paesaggistico, nelle tavole del Piano o in base a elementi documentari - verranno destinati a luoghi per il tempo libero, evidenziandone il tracciato con piantumazione su almeno uno dei lati.

Anche in difformità con il PRGC vale quanto prescritto dal Nuovo Codice della Strada e s.m.i..

Le norme di cui al Decreto 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade) si applicano per la costruzione di nuovi tronchi stradali e per l'adeguamento di tronchi

stradali esistenti salva la deroga di cui al comma 2 dell'art. 13 del D.L.vo 30 aprile 1992, n. 285 (cfr art. 2 e 3 D. 05.11.2001).

Definizioni ed elementi costitutivi dello Spazio Stradale:

Tenuto conto dell'art. 3 del CdS, le definizioni e la denominazione degli spazi stradali ha i significati di cui al sopra citato Decreto 5 novembre 2001.

Art. 12 - Prescrizioni relative alle distanze ed agli allineamenti

Art. 12.1 - distanze da strade extraurbane.

In tutto il territorio comunale si devono osservare, per gli interventi edilizi di demolizione con ricostruzione, ampliamento (fatto salvo quanto disposto al successivo art.13), nuova costruzione, gli allineamenti stradali indicati dagli elaborati grafici del PRGC.

In tutto il territorio comunale, all'esterno delle aree urbanizzate ed urbanizzande, fatte comunque salve eventuali maggior distanze indicate sugli elaborati del PRGC, si debbono osservare per gli stessi interventi le seguenti distanze minime dal ciglio delle strade antistanti ai sensi e con la metodologia degli artt.4 e 5 del D.M. 1404/68 e del Nuovo Codice della Strada.

- mt.30,00 per la strada Provinciale delle Langhe (ex statale n.° 661 – Via Torino) fuori Centro abitato e non in zone urbanizzate o urbanizzande incluse in PRGC, e mt. 10,00 se invece incluse in PRGC,

- mt.20,00, per le strade di tipo F1

- mt. 10.00, per le strade di tipo F2 ed F (urbane)

E' fatto salvo quanto al successivo art.12.3, comma 4°, nel caso degli annucleamenti rurali, per interventi edilizi connessi a trasferimenti di cubatura in aree agricole, ex art.8, comma 10°, delle NdA, ovvero di ampliamento di edifici esistenti, o di demolizione e ricostruzione.

E' consentito, in caso di ampliamento, l'allineamento con il fabbricato preesistente anche se posto a distanza inferiore a quanto previsto ai commi precedenti, qualora non pregiudichi la sicurezza della circolazione.

Al di fuori dei centri abitati per la costruzione o ricostruzione di **muri di cinta** di qualsiasi natura e consistenza **e/o di sostegno**, va osservata la distanza minima di mt. 3,00 per le strade di tipo C , F1, F2, riducibili a mt.1,00 per le strade vicinali private e le strade interpoderali (esistenti o in progetto) ed a mt.1,50 per le strade , vicinali private e le strade comunali ad uso pubblico

(esistenti o in progetto) , distanza misurata dal confine stradale o dal piede del muro di sostegno, salvo deroghe per diverse e motivate esigenze da parte del Comune.

Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. (cfr ultimo comma articolo 11). Qualora i frontisti non soddisfino a tali obblighi, il Sindaco previa diffida, può - ai sensi delle leggi vigenti - far eseguire d'ufficio quanto è necessario, recuperando le relative spese a carico dei frontisti predetti mediante procedimento di riscossione forzosa.

Si definisce **ciglio della strada** la linea di limite delle sedi o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predetti sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, e simili). (cfr D.M. 1° aprile 1968 in G.U. 13 aprile, n. 96).

Art. 12.2 - Distanze da manufatti, infrastrutture, elementi naturali.

(cfr per le distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua l'art. 25.4.2. : di norma le distanze sono disciplinate dall'art. 96, lettera f del T.U. approvato con R.D. del 25/07/1904 n. 523 e in conformità con l'art. 29 della L.R. 56/77 e smi)

In tutto il territorio comunale, all'esterno delle aree urbanizzate o urbanizzande definite dalle perimetrazioni delle zone di P.R.G. e fatte salve le norme specifiche riportate nei successivi articoli delle NdA, è vietata ogni nuova edificazione oltre che le opere di urbanizzazione secondaria, per una fascia di profondità dal limite del demanio o, in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita, di almeno:

- mt. 25,00 dal piede esterno degli argini maestri per torrenti e canali arginati;
- mt.12,50 dal piede esterno degli argini maestri - qualora eseguiti - dei Rii Doriolo, Pizzabò e S.Giorgio (art.29 L.R.U. 56/77 2° comma) e Brella con sede non demaniale.

Sono inoltre da osservare su tutto il territorio comunale le seguenti distanze minime:

- m.25 dall'asse dell'alveo dei rii non arginati;
- m.5 dell'asse dei rii e canali coperti e tombinati;
- m.200 da pozzi e sorgenti e punti di presa d'acqua di acquedotti pubblici.
- m.100 dal perimetro dell'impianto pubblico di depurazione di acqua lurida in progetto, in Zona Dt, e la minor distanza indicata in cartografia dal perimetro dell'impianto pubblico di depurazione di

acqua lurida da rilocalizzare, in Zona Frd, e m.100 dal perimetro di scarica dei rifiuti solidi urbani;

- mt. ~~150-200~~ dal perimetro esterno del cimitero, ~~salvo riduzione a mt.60, nei tratti verso l'abitato esistente e secondo il tracciato di cui alle tavole 2.0.3/4 e 2.1 di progetto del PRGC.~~

- m.3 da muri di sostegno esistenti;

- Le distanze dei conduttori elettrici aerei stabiliti dalle norme CEI (G.U. n. 264/68), e dalle leggi di settore vigenti in materia;

- m.3 dall'asse delle condotte idriche principali o dai collettori principali fognari, ove non corrano lungo o entro le sedi viarie esistenti o previste;

- le distanze dai metanodotti stabilite dalle leggi di settore vigenti in materia, e comunque non inferiori a metri 20,00.

Art. 12.3 - Prescrizioni relative alle strade urbane. Allineamenti stradali.

All'interno delle aree urbanizzate od urbanizzande, eccezion fatta per gli ambiti di interesse storico ambientale o paesaggistico, e per gli ambiti a destinazione produttiva, fatte salve eventuali maggiori distanze indicate negli elaborati di P.R.G., o diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici esecutivi, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a mt. 20,00 per le strade di Tipo D, mentre per le strade di Tipo E – F non sono stabilite distanze minime (codice della strada).

Il minimo assoluto della distanza dal confine stradale per gli interventi di nuova costruzione, in particolari situazioni orografiche e di impianto urbanistico, può essere ridotto a mt.6 (art.27 L.R.U. 56/77 2°comma).

All'interno delle aree urbanizzate ed urbanizzande, eccezion fatta per gli ambiti di interesse storico-artistico, ambientale, paesaggistico, e per quelli a destinazione produttiva, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei **muri di cinta**, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a mt. 2,00 per le strade di Tipo D, per le strade di Tipo E - F non sono stabilite distanze minime salvo maggiori distanze previste dalle Nda in singole zone.

In ogni caso di recinzioni preesistenti si dovranno osservare gli allineamenti fissati di volta in volta dall'Amministrazione Comunale o sulla base di un progetto unitario relativo all'intera via interessata dall'intervento.

Le recinzioni lungo la viabilità pedonale potranno essere a confine delle stesse purchè garantiscano la loro larghezza con un minimo di ml. 1,50.

Le tavole di progetto individuano con apposita perimetrazione, nelle planimetrie alla scala 1: 5.000, gli insediamenti e nuclei abitati in zone agricole all'interno dei quali l'intervento di ampliamento di fabbricato esistente, se motivato dall'acclività dei terreni e dalle loro condizioni di stabilità, può avvenire secondo l'allineamento di cortine edilizie preesistenti su via, anche se inferiore alla prescritta adottando i criteri di cui al precedente art.11 delle NdA, ovvero secondo diverse indicazioni di rettifica, da parte della Amministrazione Comunale, sulla base di progetti unitari relativi alla intera via. Fatto salvo quanto al precedente art.11, nell'intervento di demolizione e ricostruzione è ammessa l'edificazione sul filo del fabbricato preesistente, eccetto che, ricorrendo motivi di interesse pubblico (ad es. rettifica o allargamento di sede viaria, ecc.) si reputi applicabile il 5° comma art. 49 della L.R.U. 56/77 (permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale di impegno).

Art. 12.4 – Limiti di distanza tra i fabbricati.

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue (art. 1 e 9 D.M. 2 aprile 1968) fatte salve maggiori distanze qualora previste dalla tabelle di zona:

- 1) ZONE A) . per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
- 2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- 3) ZONE C: è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml.12,00.

Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Particolareggiati o S.U.E. o Concessioni Edilizie Convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Nelle **Zone A** in caso di ampliamento della sagoma dell'immobile per interventi consentiti di ampliamento, sopraelevazione, ecc.... i limiti di distanza da fabbricati, confini e vedute sono da intendersi quelle dettate dal Codice Civile.

In caso di intervento su terreno prospettante su fondo libero o che si renderà libero al fine del rispetto di detta norma si dovrà osservare dal confine una distanza minima pari alla metà dell'altezza massima realizzabile nell'ambito normativo, fatte salve le norme sulle distanze minime dai confini di cui all'articolo successivo; in caso di intervento su area al perimetro di ambiti normativi a differente disciplina l'altezza assunta a base del calcolo è quella massima tra le due.

E' permessa, dove indicato dalle allegate tabelle normative, l'edificazione a confine, secondo progetti unitari o le indicazioni planivolumetriche di P.R.G. o di Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.). L'edificazione a confine è comunque ammessa, qualora nel fondo confinante preesista un fabbricato attestato sul confine stesso, con l'obbligo di sistemare convenientemente le parti di pareti

cieche che fosse necessario conservare. Detta facoltà è concessa anche qualora il fabbricato preesistente disti dal confine meno di m.1,50; in questo caso chi costruisce può chiedere la comunione del muro al solo scopo di costruire in aderenza.

E' fatta salva al proprietario del fabbricato preesistente la facoltà di estendere il proprio muro sino al confine.

Al fine della costruzione in aderenza non costituiscono "edificio preesistente" i bassi fabbricati in genere. Per la deroga alle distanze si rimanda all' articolo 28.

12.5 - Distanza dai confini.

In tutto il territorio comunale, ad eccezione degli ambiti di interesse storico, artistico, ambientale, paesaggistico (per i quali prevalgono le norme del Codice Civile di cui all'articolo 12.4 precedente) è prescritta la distanza minima assoluta di m. 5,00 dai confini di proprietà non coincidenti con i cigli stradali, fatte salve le prescrizioni di cui agli articoli precedenti, e diverse prescrizioni degli Strumenti Urbanistici Esecutivi.

La distanza tra fabbricato e confine non potrà comunque essere inferiore alla metà dell'altezza massima realizzabile nell'ambito normativo.

Le aree soggette a vincolo di uso pubblico danno luogo a nuovo confine di proprietà.

E' possibile derogare a tali limiti sulla singola proprietà nel caso di accordi tra proprietà confinanti, opportunamente registrate e/o certificate, che consentano comunque il rispetto delle distanze complessive previste.

Art.13 - Prescrizioni relative alle fasce di rispetto.

Nelle fasce di rispetto definite al precedente art.12 sono ammessi i seguenti interventi:

1 - fasce di rispetto stradale: realizzazione di percorsi pedonali e piste ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura, o delle coltivazioni agricole, e, ove occorra, parcheggi pubblici e privati. Le installazioni di impianti per la distribuzione del carburante opportunamente intervallati (art.27 L.R.U. 56/77 3° comma) sono disciplinate dal TITOLO VI delle Nda. Sono inoltre concesse a titolo precario e nel rispetto delle norme vigenti e di quanto al TITOLO VII delle Nda, punti vendita stagionale che non richiedano attrezzature permanenti e non costituiscano intralcio alla visibilità e alla circolazione. E' fatto obbligo ai proprietari di mantenere le piantagioni e le siepi in modo da evitare pericoli per la pubblica incolumità, intralci alla visibilità, alla segnaletica e alla circolazione e, comunque, secondo le vigenti disposizioni del Codice della Strada.

2 - fasce di rispetto cimiteriale: ai sensi dell'art.338 del T.U. delle Leggi Sanitarie n. 1265/34, dell'articolo 28 Legge 166/2002 e dell'articolo 27 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. **le zone di rispetto dei cimiteri sono stabilite in 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale. È fatto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro la fascia di 200 metri. Ai sensi dell'art. 27, comma 6 quater, LR 56/77 smi, nella fascia di rispetto del cimitero è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale. All'interno di tale fascia sono consentiti, per gli edifici esistenti gli interventi di cui all'art.13 comma 3, lettere a), b), c), d) della LR 56/77 smi, nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10 per cento della superficie utile lorda. Sono ammessi altresì cambi di destinazione d'uso degli edifici esistenti, con esclusione di funzioni incompatibili con la sacralità del luogo.**

~~per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti funzionali all'utilizzo delle stesse nella percentuale massima del 10% della superficie utile lorda, cambi di destinazione d'uso per utilizzi compatibili con la zona urbanistica in cui ricadono e di demolizione con ricostruzione senza aumento di volume. Sono inoltre ammessi la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali (art.27 L.R.U. 56/77, comma 6 quater).~~ Si richiede ancora che tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010. Si dovrà tenere in debito conto degli eventuali impatti con l'avifauna mediante

l'impiego di specifici accorgimenti (esempio ridurre le superfici vetrate totalmente trasparenti). Infine la nuova edificazione dovrà rispondere ai requisiti di risparmio energetico previsti per gli edifici a destinazione produttiva dalla L.R. 13 del 28/05/2007 e delle disposizioni Regionali in materia di fonti rinnovabili D.G.R. 45-11967 del 04/08/2009, nonché alle norme di settore.

Ai sensi dell'art. 27, comma 6 ter, LR 56/77 smi, il Consiglio Comunale può approvare, previo parere favorevole della competente ASL, la riduzione della fascia di rispetto dei cimiteri, purché non oltre il limite di 50 metri, per consentire la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, purché non ostino ragioni igienico-sanitarie. Il comune con apposito atto amministrativo dovrà pertanto valutare la sussistenza della condizione di opera pubblica o intervento urbanistico, pubblico o privato di rilevante interesse pubblico.

3 - fasce di rispetto di pozzi, sorgenti, di impianti pubblici di depurazione e di discarica:

la conservazione delle colture arboree, comprese quelle industriali. Per le costruzioni esistenti, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Nel caso di edifici per la residenza in area agricola, ricadenti nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti, e per le quali possono essere autorizzati aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente per sistemazione igieniche o tecniche, fatte salve le specifiche prescrizioni più restrittive di P.R.G., gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria, dell'impianto, o dell'opera di captazione, da salvaguardare.

Nelle fasce di rispetto di cui sopra possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi;

All'interno della delimitazione dell'area di rispetto del depuratore, in Zona Frd , è posto vincolo di inedificabilità assoluta, mentre all'interno di un'area di rispetto di ml 100 sono esclusi nuovi interventi residenziali.

4 - fasce di rispetto di cui ai punti 1 – 2 – 3 per le costruzioni ivi esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e risanamento conservativo. Nel caso di edifici rurali esistenti ad uso residenziale è altresì ammessa la possibilità di ampliamento “una tantum” del volume lordo residenziale preesistente nella misura del 20% nelle sole fasce di rispetto stradale, giusto il comma 12 art.27 L.R.U. 56/77 e s.m.i.

5 - fasce di rispetto dei laghi, dei fiumi, dei canali, dei torrenti, dei rii ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77: realizzazione di percorsi pedonali e piste ciclabili, piantumazioni, sistemazioni a verde, attrezzature sportive eventualmente collegate con i corsi d'acqua principali, conservazione dello stato di natura o delle colture agricole e, comunque le opere di urbanizzazione primaria così come definite dall'art.51 della L.R.U. 56/77 e s.m.i.

Negli abitati esistenti e comunque nell'ambito della loro perimetrazione , se difesi da adeguate opere di protezione, sono ammessi gli interventi edilizi previsti per le relative Zone di P.R.G.. (4° comma, art. 29, L.R.U 56/77 e s.m.i. – si veda inoltre la circolare P.G.R. 8 ottobre 1998, n. 14/LAP/PET in BUR n. 43 del 28 ottobre 1998)

Nel caso di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, e relative sponde o piede di argine, per una fascia di mt. 150 ciascuna - di cui alle tavole 0.1 del PRGC - ogni intervento di trasformazione edilizia e territoriale è inoltre assoggettato ai vincoli ed alle procedure di cui al D.Lgs 42 del 22.1.2004 (in quanto aree tutelate per legge ai sensi art. 142 c) e L.R. 20/89.

Per quanto non sopra specificato sono da intendersi applicabili le norme dell'art. 29 della L.R.U. 56/77 e s.m.i.

6 - fasce di rispetto di complessi edificati, edifici, manufatti ed aree costituenti beni ex art.9 e art. 24, comma 4° sub a), L.R 56/77 e s.m.i.: realizzazione di percorsi pedonali, piantumazioni (ove non impediscano la visibilità complessiva del monumento, o la percezione di visuali

panoramiche), sistemazioni a verde con attrezzature per la sosta ed a parco urbano, manutenzione delle colture agricole e le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.51 della L.R.U. 56/77 e s.m.i..

7 – impianti per tele radiocomunicazioni : per quanto concerne l'installazione e localizzazione di impianti di cui al presente comma si richia il rispetto dell'apposito Regolamento approvato dal Comune.

Art.14 - insediamenti residenziali. condizioni di ammissibilità degli interventi.

Tutti gli interventi urbanistici ed edilizi riguardanti insediamenti ed aree ricadenti in ambiti normativi in cui è prescritta la residenza, così come definito al precedente art. 9, sono subordinati alla preventiva verifica delle condizioni generali di ammissibilità determinate, dallo stato delle comunicazioni, dei servizi e delle infrastrutture esistenti al momento dell'intervento.

La verifica della capacità insediativa così definita, da operarsi in sede di formazione e aggiornamenti dei P.P.A. e degli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.), va effettuata principalmente sulla consistenza e fruibilità delle infrastrutture e dei servizi a livello locale (cfr..art. 7, 4° comma).

Art. 15 - insediamenti residenziali: definizione degli ambiti normativi.

Ai fini della definizione delle specifiche destinazioni residenziali, delle modalità e dei tipi di intervento, gli insediamenti e le aree prevalentemente residenziali sono ripartiti nelle tavole di P.R.G in ambiti normativi (ambiti o zone).

Tali ambiti sono classificati, sulla base della consistenza edilizia, delle caratteristiche storico-artistiche, ambientali, paesaggistiche, ed in relazione agli obiettivi di trasformazione, conservazione e tutela che si vogliono perseguire, nei relativi tipi, già descritti al precedente articolo 9, e contraddistinti con un numero; detta simbologia trova riscontro nelle tabelle allegate che definiscono, per ciascun ambito, caratteristiche, vincoli, prescrizioni.

Nelle aree connotate come tessuto urbano di interesse storico, ambientale o documentaristico ex art. 24, L.R. 56/77 e s.m.i., **Aaa, Aab, Aac**, e in quelle di pertinenza residenziali **Ab**, nonché le aree **Ac, Am, Eg, Fo, Fa, Fa1** la tav. 4.0 di progetto del PRGC individua puntualmente, in particolare, per ogni singolo fabbricato ed area, i tipi di intervento edilizio ammessi adottando una numerazione (dal N. 1 al N. 8) aggiuntiva alle retinature grafiche e/o campiture in colore.

I tipi di intervento ammessi sono esplicitati nel seguente articolo 16 .

Art.16 - insediamenti residenziali: destinazioni d'uso specifiche, modalità e tipi di intervento.

Per ciascuno degli ambiti normativi relativi agli insediamenti e alle aree prevalentemente residenziali le allegate tabelle specificano le destinazioni d'uso ammesse, le modalità ed i tipi di intervento.

In generale tali ambiti sono riservati all'abitazione, permanente o temporanea, ed ai relativi servizi. Fatte salve eventuali ulteriori precisazioni contenute per ogni ambito nelle allegate tabelle sono pure ammesse le destinazioni d'uso connesse alla residenza di cui all'art. 10. Sono tassativamente escluse le costruzioni nelle quali si esplicano attività rumorose, nocive, moleste o comunque ritenute dal Sindaco, sentita la C.I.E. e l'Ufficiale Sanitario, incompatibili con l'abitazione: per il trasferimento di dette attività si potrà far ricorso a quanto previsto dall'art. 53 della L.R 56/77 e s.m.i.

Le modalità ed i tipi di intervento sono definiti, per ogni ambito normativo, sulla base dei seguenti principi generali, articolati per tipo di ambito:

a) **ambiti centro storico:**

Aaa, Aab, Aac: **ambiti costituiti da aree aventi carattere storico, artistico, ambientale e documentaristico**

Ab: **ambiti costituiti da aree aventi valore ambientale o documentario, o di pertinenza ambientale del tessuto storico**

Am,Ac: **aree esterne di interesse storico e paesaggistico, o archeologico, ad esse pertinenti**

Eg : **aree agricole di tutela e salvaguardia dell'area urbana**

Fo: **attrezzature socio sanitario e ospedaliere**

Fa, Fa1: **presidii socio assistenziali e attrezzature sociosanitarie e ospedaliere**

Questi ambiti sono evidenziati nella Tavola 4.0 di progetto in Scala 1:1.000, con la individuazione delle varie Zone, con retinature e/o campiture in colore specifici ulteriormente contraddistinti con una numerazione dal N. 1 al N. 8 compresi; la indicazione numerica è prevalente rispetto alla retinatura/campitura in caso di discordanza.

Si vedano inoltre per le Zone : **Fo** l'art. 24.2, **Fa, Fa1** l'art. 24.3, **Eg** l'art. 25.4 ,1 comma oltre le normative specifiche di NdA.

L'articolo 3 definisce i Tipi di Intervento Edilizi ai quali corrispondono le retature/campiture ed i numeri indicativi dal 1 al 8 della tavola 4.0, Tipi di Intervento individuati dalla seguente **TABELLA A** e dalla apposita legenda della relativa tavola in Scala 1:1000.

TIPO DI INTERVENTO	N° DISTINTIVO
1.1. manutenzione ordinaria	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
1.2. manutenzione straordinaria	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
1.3.1. restauro conservativo	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
1.3.2. risanamento conservativo	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
1.3.3. Restauro	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
1.4.1. ristrutturazione edilizia di Tipo A	5, 6, 7, 8
1.4.2. ristrutturazione edilizia di Tipo B	6, 7, 8
1.5.1. demolizione senza ricostruzione	1
1.5.2. demolizione con ricostruzione	7, 8
2.1. nuova costruzione	7
2.2. ampliamento:	3,..... 6, 7, 8
2.3. sopraelevazione	6, 7, 8
3. mutamento di destinazione d' uso	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

Nota. Ad esempio: sugli immobili contraddistinti con il N° 8 sono ammessi tutti gli interventi della Tabella A, esclusi gli interventi 1.5.1. e 2.1.; su quelli contraddistinti con il N° 1 sono ammessi solo gli interventi 1.1. – 1.2. – 1.5.1, ecc.... Sono fatte salve ulteriori limitazioni previste nelle singole zone o ambiti per le quali si rimanda ai rispettivi articoli normativi.

Qualora il cambio di destinazione d'uso – da non residenziale a residenziale – riguardi uno o più immobili unitari il piano terreno non potrà avere destinazione d'uso residenziale, a meno che sia già esistente; in esso, oltre ad altre destinazioni d'uso, possono essere consentite le sole pertinenze alla residenza. E' fatta salva l'applicabilità dell'art. 53 della LRU 56/77 e s.m.i. anche se gli immobili di cui trattasi non sono cartograficamente individuati e perimetrati, purchè ne esistano i presupposti. **Le eventuali aree libere sono inedificabili**, con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi sociali pubblici, secondo le indicazioni di PRG, nonché per eventuali autorimesse private interrato - tranne che nel caso di **Ac** - al servizio di edifici esistenti, purché la loro costruzione non pregiudichi la stabilità dei fabbricati e non interessi aree già sistemate a giardino o parco.

Nelle aree individuate come ambiti **Am** ed **Ac**, **inedificabili**, possono essere realizzati percorsi pedonali e punti di sosta e osservazione, piantumazioni ai fini del consolidamento dei terreni, impianti di illuminazione pubblica; sono vietati muri di sostegno, ed ogni incremento di cubatura di volumi eventualmente esistenti, ad eccezione delle porzioni dell'ambito **Am** incluse nell'ambito da assoggettare a Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.).

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione compresi nell'ambito di intervento assoggettato a Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.), e perimetrato nella tavola 4.0, non si dà obbligo di impronta.

In particolare, gli edifici di interesse storico-artistico-culturale, compresi originariamente negli elenchi di cui alla legge 1497/39 e 1089/39 e successivamente individuati ai sensi del D. Lgs 42 del 22.1.2004 e all'art.9 della L.R. 56/77 e s.m.i. o comunque individuati come tali in sede di P.R.G., sono soggetti esclusivamente a restauro conservativo (art. 3: 1.3.1.), risanamento conservativo (art. 3: 1.3.2.), Restauro (art. 3: 1.3.3.), e il relativo permesso di costruire è subordinato al parere vincolante degli organi preposti ovvero della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali e ambientali, di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

In questi ambiti è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama edilizia e viaria ed i manufatti anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale, tradizionale.

Il PRGC, alla tav. 4.0 di progetto, individua le parti di tessuto da assoggettare a interventi di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica, ai sensi del comma 4°, sub d), ex art.24 della L.R.56/77 e s.m.i.

Le modalità di attuazione sono definite per ogni singolo ambito nelle allegate tabelle, nelle tavole del Piano ed al precedente articolo 5. Nelle parti in cui è prescritta la formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) possono essere formati i Piani di Recupero (PdR) di cui al successivo art.27, con eventuali modifiche al perimetro individuato, ai sensi dell'art.17, comma 7° della L.R. 56/77 e s.m.i.

Il piano individua alcune parti, ricadenti in ambiti differenti di tipo **Aaa** e **Am**, comprendenti aree inedificate, fabbricati e manufatti, assoggettate a Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.), ove in attesa dello strumento si ammettono solo demolizione senza ricostruzione e l'ordinaria e straordinaria manutenzione.

Negli altri casi, in assenza degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) e della loro approvazione, sono comunque consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, Restauro, restauro conservativo, risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione, ovvero quelli ammessi dalle tavole del Piano, caso per caso.

Per tutti i progetti di intervento edilizio riguardanti edifici di interesse storico-artistico e ambientale, o comunque compresi nel tessuto edilizio storico, di interesse ambientale o documentaristico, di cui alla tav. 0.7, e con la sola eccezione degli immobili per i quali la tav. 4.0 ammette la possibilità di demolizione e ricostruzione senza variazione “una tantum” dell’intervento ammesso, è richiesta la documentazione prevista dal Regolamento Edilizio

Per tutti i progetti di intervento urbanistico (P.E.C., P.d.R., P.P.) si richiedono, unitamente agli elaborati necessari ai sensi degli artt. 39, 41 bis, 45 della Legge Regionale n.56/77, gli indirizzi progettuali degli interventi edilizi a scala non inferiore all’1:200.

Per l’edificio contrassegnato da apposito simbolo (★) si ammette la ricostruzione con le seguenti prescrizioni: volumetria edificabile 2.500 mc, massimo 3 piano fuori terra, altezza massima 10,50 m.

b) Ambiti costituiti da aree totalmente edificate (capacità insediativa esaurita) da mantenere

allo stato di fatto (B): in questi ambiti sono consentiti unicamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di Restauro, restauro conservativo o risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di Tipo A o di Tipo B, di cambio di destinazione d’uso e di ampliamento. Sugli immobili individuati puntualmente nelle tavole di progetto del P.R.G.C., segnalati o meno nelle tavole di indagine 0.5, 0.8, che rivestono interesse storico, architettonico, documentaristico, sono ammessi esclusivamente interventi sino al risanamento conservativo.

Interventi di demolizione e ricostruzione, anche con cambio di destinazione d’uso, sono concedibili, con l’eccezione degli immobili di cui sopra, previa redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.); si ammette l’assenso a permesso di costruire diretto solo se il progetto rispetta le caratteristiche di ingombro (volume e sagoma, in pianta e alzato) e l’ubicazione sul lotto del fabbricato da demolire.

In ogni caso il volume edilizio non potrà essere superiore al preesistente.

Non sono ammessi nuovi insediamenti, anche con cambio di destinazione d’uso, per attività improprie.

Sul mappale di cui al Fg. 11, partt. 111, 144, 315 e 316, ricadenti in ambito B5, è ammessa la possibilità di demolizione delle strutture esistenti e successiva edificazione in tempi differenti, purchè nell’istanza di abbattimento vengano dettagliatamente quantificati i volumi e le superfici esistenti.

c) Aree libere parzialmente o totalmente dotate di opere di urbanizzazione, da edificare con interventi di completamento, e destinazione prevalentemente residenziale (Bc e Cc):

In questi ambiti è consentito l’intervento di completamento.

Negli ambiti **Bc** l’intervento di edificazione è assentito a permesso di costruire convenzionato;

nell'area residenziale Bc10 posta lungo via Torino è ammessa la demolizione del muro di recinzione lato via Verdi con apertura di nuovi accessi pedonali e/o veicolari, purché si preveda la ricostruzione di tale muro arretrandosi dall'attuale filo di fabbricazione di mt. 2 e creando un idoneo accesso su via Torino. In sede di ricostruzione si dovranno utilizzare materiali, tipologia, forme e colori di quello esistente così da mantenere la continuità edilizio-formale con la porzione esistente da mantenere lungo via Torino. Si richiede ancora che tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010. Si dovrà tenere in debito conto degli eventuali impatti con l'avifauna mediante l'impiego di specifici accorgimenti (esempio ridurre le superfici vetrate totalmente trasparenti). Infine la nuova edificazione dovrà rispondere ai requisiti di risparmio energetico previsti per gli edifici a destinazione produttiva dalla L.R. 13 del 28/05/2007 e delle disposizioni Regionali in materia di fonti rinnovabili D.G.R. 45-11967 del 04/08/2009, nonché alle norme di settore. Per l'apertura di eventuali nuovi accessi veicolari nel muro di recinzione si dovrà rispettare l'art. 46 del Regolamento di attuazione del Codice della Strada e comunque eventuali interventi effettuati ai lati della viabilità di competenza Provinciale dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente proprietario dell'infrastruttura.

Per l'area Bc20, in fase di attuazione, dovrà essere prodotta specifica relazione acustica per prevedere le misure specifiche di mitigazione verso l'area produttiva limitrofa.

Dovranno essere realizzate delle misure di protezione per i nuovi fabbricati residenziali atte a ridurre eventuali ricadute di emissioni atmosferiche e acustiche, come ad esempio la creazione di barriere verdi e il mantenimento di un'adeguata distanza tra gli edifici a diversa destinazione d'uso.

Negli ambiti **Cc** vige l'obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.), come precisato nelle allegate tabelle;

Nell'area Cc5 posta in adiacenza alla zona produttiva dell'ex Fonace S. Rocco, si richiede che in sede di intervento edilizio vengano messi in atto accorgimenti tali da ridurre le eventuali criticità di carattere acustico determinante l'accostamento di zone con destinazioni differenti (ad esempio la previsione di quinte arboree quali fasce con funzione di filtro-barriera, la limitazione delle aperture verso le aree produttive, ecc...). In riferimento alle aree a standard pubblici da reperire, si ammette la possibilità di soddisfare tale obbligo mediante dismissione delle superfici necessarie anche in ambito B4 lungo la viabilità comunale posta a confine.

Nell'area Cc2A in sede di progettazione di S.U.E. è ammessa, previo consenso dell'Amministrazione Comunale, una diversa disposizione delle aree a servizi individuate sugli elaborati grafici.

L'accesso all'area residenziale di completamento Cc2A dovrà servire anche l'area di parcheggio limitrofa; non sarà possibile autorizzare, da parte dell'ufficio tecnico della provincia, due accessi distinti e separati.

L'area BC21 non potrà avere accesso dalla strada di competenza provinciale 661, ma dovrà servirsi dell'accesso esistente limitrofo. Per le nuove costruzioni la fascia di rispetto dei 10 m dovrà essere calcolata dal confine stradale.

Relativamente all'intervento di cui sopra (introdotto con la VP21), si dovrà seguire quanto indicato nel verbale dell'Organo Tecnico, nei pareri ASL e ARPA relativamente alla Valutazione Ambientale.

- **ORGANO TECNICO:**

- *Necessità di prevedere in fase di definizione degli interventi e durante la fase progettuale idonee misure di compensazione, di interventi di mitigazione, di tecniche costruttive tali da perseguire il principio DNSH (Do not significant harm) di risparmio energetico volto alla realizzazione di strutture NZEB (Near Zero Energy Bulding), di garantire in fase realizzativa il costante monitoraggio e tracciamento dei materiali di risulta, dei rifiuti, delle terre rocce di scavo, prevedendo inderogabilmente l'utilizzo delle fonte energetiche rinnovabili, di recupero delle acque piovane, di limitazione delle impermeabilizzazioni del suolo e contenimento di utilizzo dello stesso, ovvero senza che a livello paesaggistico, ambientale, floro-faunistico, acustico, energetico possano determinarsi ricadute negative sull'ambiente o sui fruitori dello stesso.*

- *Gli edifici dovranno essere realizzati privilegiando, per quanto possibile, scelte tecniche atte a consentire il risparmio di fonti energetiche e idriche (ad es. mediante l'utilizzo delle migliori tecnologie relative alle prestazioni energetiche degli edifici). In particolare dovrà essere considerata l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva e invernale, l'utilizzo del massimo grado della luce naturale per l'illuminazione naturale degli spazi interni, la razionalizzazione dei consumi energetici mediante l'impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione interna/esterna (potrebbe essere considerato l'impiego di impianti solari termici o fotovoltaici eventualmente integrati nelle opere da realizzare). L'irrigazione delle aree verdi dovrà essere possibilmente assicurata tramite l'utilizzo di sistemi di riciclo di acque meteoriche (vasche per le acque per la raccolta delle acque piovane); negli stessi dovrà essere ridotta al massimo la superficie impermeabile scolante ottenibile attraverso l'utilizzo di pavimentazioni permeabili per cortili, marciapiedi, parcheggi e la previsione dell'uso di manto bituminoso (seppure del tipo drenante) solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio.*

- **ASL:**

- *gli insediamenti delle nuove aree a destinazione residenziale o produttiva non dovranno ricadere entro aree poste a protezione di opere per la captazione di acque potabili o fasce di rispetto di interesse igienico – sanitario (es. cimiteriale, vincolo di inedificabilità in area circostante ad impianti di depurazione ecc...);*

- *dovrà essere possibilmente evitata la contiguità tra aree di tipo residenziale e produttivo/artigianale e tra aree residenziali ed aree agricole a coltura specializzate (anche in caso di edifici abitativi isolati). In alternativa, dovranno essere previste adeguate modalità di protezione degli edifici ad uso abitativo atte a ridurre eventuali ricadute di emissioni atmosferiche, acustiche, ecc. quali ad es. interposizione di barriere verdi, rispetto di distanze sufficienti tra immobili a diversa destinazione d'uso, idonea regolamentazione di attività specifiche (es. modalità consone di concimazione dei fondi agricoli al fine di limitare la diffusione di odori molesti, opportuni accorgimenti per il trattamento antiparassitario delle colture, ecc.), adozione di efficaci opere di mitigazione o interposizione di aree cuscinetto sufficientemente ampie tra le aree a diversa destinazione;*

- *dovrà essere garantita la sostenibilità dell'intervento in relazione alla potenzialità ed organizzazione dei sistemi locali di raccolta/smaltimento rifiuti, depurazione acque reflue, nonché di approvvigionamento idrico in relazione all'incremento di densità residenziale/produttiva e conseguente possibile incremento di produzione di alcune tipologie di rifiuti solidi urbani e di acque reflue dovute alla specifica attività. Si rimanda ai rispettivi Enti gestori dei servizi la puntuale valutazione di tali aspetti.*

- **ARPA**

Si reputano necessarie adeguate misure di compensazione, anche alla luce degli obiettivi e orientamenti sia nazionali (si veda per esempio il Piano per la Transizione Ecologica (PTE) 2021-2050, approvato con delibera CITE 08/03/2022) che comunitari (Strategia dell'UE per il suolo per il 2030 (COM/2021/699 final) in materia, che prevedono una riduzione o l'azzeramento del consumo netto di suolo entro il 2030. Posto quindi che il documento tecnico "Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale", approvato con D.D. del Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate della Regione Piemonte n. 701 del 30 novembre 2022, individua come prioritari interventi di compensazione finalizzati a deimpermeabilizzare/rinaturalizzare aree già urbanizzate o degradate, connotate da una superficie comparabile a quella compromessa dalle trasformazioni in progetto, è pertanto auspicabile, anche alla luce del sopra richiamato art. 20 del PPR, che, oltre a quegli interventi aventi caratteristiche di mera mitigazione puntuale, codesta Amministrazione individui adeguati interventi coerenti con le finalità sopra citate.

Si evidenzia l'opportunità di prevedere soluzioni progettuali che garantiscano la riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, la riduzione della produzione di rifiuti ed il miglioramento della gestione degli stessi e la sostenibilità energetico-ambientale, nonché l'inquinamento luminoso, ricorrendo, ove possibile, all'utilizzo di materiali da costruzione a bassa impronta di carbonio e utilizzando impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili, massimizzandone il ricorso al fine di assicurare, se tecnicamente possibile, una quota di soddisfacimento dei fabbisogni maggiore di quella prevista dalla normativa vigente, sfruttando anche l'eventuale capacità delle coperture già esistenti.

Nelle eventuali operazioni di demolizione, dovrà essere verificata preventivamente la presenza di materiali pericolosi (quali amianto) e di gestirne il corretto smaltimento/gestione secondo la normativa vigente.

Occorre garantire la conformità normativa rispetto ai seguenti aspetti:

- per quanto riguarda i materiali estratti come terre e rocce da scavo da collocare all'esterno del sito ovvero al suo interno, il riferimento normativo è il D.P.R. n. 120/2017 (ex artt. 21 e 24), ovvero, nel caso di una gestione di materiali con qualifica di rifiuto, la Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;

- il 2 novembre 2021 il Consiglio Regionale ha approvato l'aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque (PTA 2021) con D.C.R. n. 179 - 18293, a seguito della D.G.R. n. 8-3089 del 16 aprile 2021 di riassunzione della proposta al Consiglio di revisione del Piano: in particolare, si richiamano l'articolo 38 "Misure per il risparmio idrico" e l'articolo 27 "Acque meteoriche di dilavamento e di lavaggio delle aree esterne";

- gli edifici nuovi o sottoposti a ristrutturazioni rilevanti ai sensi del D. Lgs. 28/2011 devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma di quelli per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva (punto 2 dell'allegato 3 del D.Lgs. 199/2021);

- quanto previsto dal documento della Regione Piemonte relativo alle "Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA)" (B.U.R. 6 agosto 2009, n. 31 - Suppl. Ordinario n. 1) alla luce dell'art. 21 del PTR approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011, in merito ai nuovi insediamenti produttivi.

d) Aree libere non dotate di opere di urbanizzazione, da edificare con interventi di nuovo impianto, e destinazione prevalentemente residenziale (Cn):

In questi ambiti è consentita la nuova costruzione, per insediamenti di nuovo impianto, purché preceduti da Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) o da permesso di costruire convenzionato

qualora la modestia dell'intervento e/o la monetizzazione delle aree destinate a servizi ne individuino il ricorso.

Il ricorso al permesso di costruire convenzionato anziché allo S.U.E. è demandato al giudizio della Amministrazione Comunale.

In sede di S.U.E., lungo le strade provinciali, si dovrà tenere conto che:

- eventuali accessi dovranno limitarsi a non più di uno per ogni ambito
- qualora vi sia la possibilità di accesso da strade alternative è preferibile siano utilizzate queste ultime

Zone **Cn12A**, **Cn12B**, **Cn13**: l'attivazione e l'intervento edificatorio delle aree è subordinato alla creazione di un conveniente accesso da strada pubblica o privata di uso pubblico. In sede di S.U.E. e di relativa convenzione dovrà espressamente essere previsto l'accesso a partire dalla Strada Provinciale per Bossolasco in coerenza con gli altri S.U.E. interessati ovvero altrimenti senza che ciò comporti oneri a carico della collettività.

La redazione del progetto degli S.U.E. dei sub ambiti **Cn12A** e **Cn12B**, anche se singolarmente proposti, dovrà prevedere il completo assetto viario funzionale per l'intero ambito **Cn12**.

La volumetria assentita in ambito Cn1D potrà essere realizzata, oltre che sull'area medesima, anche sull'attiguo terreno ricadente in area Cn9.1, nel rispetto complessivo della capacità edificatoria.

Lo S.U.E. della Zona **Cn11** dovrà prevedere: a) il reperimento del verde attrezzato a Nord della Zona Fs2 (asilo) ed a questa confinante, commisurato agli standards residenziali e oltre al rispetto dell' art. 7.3 delle NdA e art. 21 della LRU 56/77, lo S.U.E; b) o l'accesso da Viale Rimembranza in mosaicatura con la Zona Cn4C o dalla confinante Zona E6 o a Nord senza che ciò comporti oneri a carico della collettività; c) a Est l'allargamento di Via Dante Alighieri con marciapiede della larghezza di ml 1,50."

Per i S.U.E. approvati si richiamano gli estremi di approvazione:

Dn4 – P.I.P. - D.C.C. N° 6 del 17.03.2004 - pubblicato BUR in data 01.04.2004 n. 13

Dn5 – Permesso di Costruire Convenzionato

DuA – P.I.P. - D.C.C. N° 41 del 13.07.1999 - pubblicato BUR in data 04.08.1999 n. 31

DuB – P.E.C.- D.C.C. N° 52 del 25.11.2001

Du.C1 – P.E.C. – D.C.C. N° 64 del 20.10.1999

Dn3 – P.E.C.- D.C.C. N° 19 del 28.04.2004

Cd1.1A - P.E.C.- D.C.C. N° 9 del 05.03.2003

Cd1.1C – P.E.C.- D.C.C. N ° 9 del 05.03.2003
Cd1.1.B/Cd1.2 – P.E.C.- D.C.C. N ° 43 del 28.09.2004
Cn5A – P.E.C.- D.C.C. N ° 20 del 28.04.2004
Cn5B1 – P.E.C.- D.C.C. N ° 39 del 25.09.2002
Cn6A – P.E.C.- D.C.C. N ° 43 del 22.06.1998
Cn9.1 – P.E.C.- D.C.C. N ° 40 del 24.04.1999
Cn9.2 – P.E.C.- D.C.C. N ° 65 del 29.11.2000

.....

e) **Aree totalmente edificate, da ristrutturare, a destinazione prevalentemente residenziale**

(Br): in questi ambiti sono consentiti tutti gli interventi di cui al precedente art.3.

Essi dovranno essere preceduti da strumenti urbanistico esecutivo (S.U.E.): in assenza di questo sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione, di Restauro, restauro conservativo e risanamento conservativo.

f) **Aree già occupate da impianti produttivi obsoleti demoliti (ex Fornace San Rocco), a destinazione prevalentemente residenziale (Cd):**

in questi ambiti sono consentiti tutti gli interventi di cui al precedente art.3.

L'area **Cd1** è stata divisa in sub ambiti **Cd1.1.A** , **Cd1.1.B** , **Cd1.1.C** , **Cd1.2**

L'area delimitata della **Cd1.2** è relativa alla sola superficie fondiaria (mq 7.416), la perimetrazione dell'area è stata modificata in sede di S.U.E. congiunto con **Cd1.1.B** ferma restando la volumetria di mc 8.900 realizzabile in **Cd1.2.** .;

La tabella di Zona della **Cd.1.2.** prevede la realizzazione di fabbricati a 2 piani fuori terra (h = ml 7,00) nella Zona **Cd.1.2.B**, ed a 3 piani fuori terra (h = ml 10,00) nella Zona **Cd.1.2.A**

L'intervento nella Zona **Cd1.2** dovrà essere preceduto da S.U.E.

Nella Zona **Cd1.1.C** è inclusa la superficie fondiaria con la realizzazione di impianto di distribuzione carburante per una superficie fondiaria non inferiore a mq 1.200 (oltre la superficie commerciale commerciali).

Art .17 - Insediamenti terziari: condizioni di ammissibilità degli interventi.

Tutti gli interventi, urbanistici ed edilizi, riguardanti insediamenti a destinazione terziaria sono subordinati ad una preventiva verifica da operarsi ai sensi degli art. 4 e 5, oltre che in sede di

eventuale formazione di PPA, delle condizioni generali di ammissibilità in relazione ai problemi di traffico, di trasporto, di accessibilità e di parcheggio, alla situazione abitativa, alle infrastrutture ed ai servizi effettivamente fruibili, ai rapporti funzionali con altre parti di territorio.

I relativi interventi possono trovare collocazione negli ambiti destinati alla residenza, limitatamente alle destinazioni d'uso connesse con la residenza di cui all'art. 10 delle NdA.

Le attrezzature ricettive turistico/alberghiere possono eventualmente trovare collocazione anche nei casi di cui all'art. 23.1.1.

Per i nuovi insediamenti e gli ampliamenti di attività preesistenti, è comunque prescritta la preventiva formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) .

Le superfici destinate a servizi sociali da prevedere per questi insediamenti sono quelle fissate dal precedente art.7 fatti salvi i disposti dell'art.21, L.R. 56/77 così come modificato dall'art. 7 della LR.. 12 novembre 1999, N° 28, e s.m.i.

Gli altri parametri edilizi ed urbanistici sono fissati dalle tabelle d'ambito allegate relative alle destinazioni prevalentemente residenziali.

Art. 18 - Insediamenti produttivi: condizioni di ammissibilità degli interventi:

Tutti gli interventi urbanistici ed edilizi, riguardanti gli insediamenti e le aree a destinazione produttiva industriale o artigianale, così come definite all'art. 9, ad eccezione dei lotti di completamento interclusi in aree **Dr**, individuati nelle tavole del PRGC, sono subordinati ad una preventiva verifica da operarsi ai sensi degli artt. 4 e 5, oltreché in sede di eventuale formazione di PPA, delle condizioni generali di ammissibilità determinate dallo stato delle infrastrutture e dei servizi.

In particolare sono condizioni di ammissibilità:

- la disponibilità dell'acqua potabile e di quella per usi industriali da reperirsi nel rispetto della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque del 4.2.77 (G.U.21.2.77 n.48) nelle quantità necessarie alle esigenze produttive, la disponibilità dell'energia elettrica e/o di gas;
- lo smaltimento delle acque luride sia civili che di scarico delle lavorazioni industriali, nel rispetto di quanto disposto dal D.Lgs. 152/99 e successive modifiche, nonché dalle L.R. integrative in esecuzione della precitata legge;
- la fruibilità di servizi e di parcheggi nella misura stabilita all'art. 7 delle presenti NdA;
- l'esistenza di idoneo accesso da strada pubblica pavimentato a regola d'arte con materiale durevole con le caratteristiche geometriche previste per le strade di Tipo D

- Sono ammesse misure inferiori a quelle del capoverso precedente nel solo caso che accessi, strade, marciapiedi non vengano cedute al comune e/o asservite ad uso pubblico

Nel caso di interventi riguardanti impianti produttivi oggetto di rilocalizzazione è inoltre richiesta la stipula di una convenzione specifica, secondo lo schema di Convenzione quadro regionale di cui all'art.53 L.R. 56/77 s.m.i.

Art.19 - Insediamenti produttivi: definizione degli ambiti normativi

Ai fini della definizione delle specifiche destinazioni produttive, delle modalità e dei tipi di intervento, gli insediamenti e le aree produttive sono ripartite nelle tavole di P.R.G. in ambiti normativi.

Tali ambiti sono classificati, sulla base del livello di saturazione, delle caratteristiche degli impianti produttivi già installati ed in relazione agli obiettivi di conservazione, riorganizzazione, e potenziamento che si vogliono conseguire nei relativi tipi, già descritti al precedente articolo 9; detta simbologia trova riscontro nelle tabelle allegate che definiscono, per ciascun ambito, caratteristiche, vincoli, prescrizioni.

Art.20 - Insediamenti produttivi: destinazioni d'uso specifiche, modalità e tipi di intervento.

Per ciascuno degli ambiti normativi relativi agli insediamenti e alle aree produttive le allegate tabelle specificano le destinazioni d'uso ammesse, le modalità e tipi di intervento.

In generale tali ambiti sono riservati alle attività e agli impianti industriali, artigianali o ad essi assimilati.

Fatte salve eventuali ulteriori precisazioni contenute per ogni singolo ambito normativo nelle allegate tabelle, sono pure ammesse le abitazioni del titolare, del direttore o del custode dell'azienda, e i relativi servizi, le costruzioni ritenute complementari alle attività produttive, cioè le costruzioni connesse con le attività di trasporto, di immagazzinamento, di conservazione, nonché la commercializzazione di prodotti specifici connessi all'attività produttiva.

Le aree libere, nelle zona di completamento, attorno agli edifici produttivi esistenti devono essere, compatibilmente con le esigenze di spazio delle varie unità produttive, piantumate con essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, sia al fine di integrare correttamente le previsioni di

Piano con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti sia con funzioni di mitigazione e protezione antinquinamento.

All'interno del lotto e nel rispetto del rapporto di copertura è ammessa la residenza per il custode e/o il titolare nella misura massima del 50% della superficie copribile garantendo un minimo di mq 150 ed un massimo di mq 400 di Superficie Utile Lorda (Sul) complessiva.

Sono esclusi gli insediamenti di impianti industriali o artigianali inquinanti, e in cui avvengono lavorazioni insalubri di prima classe ai sensi del D.M. 05/09/1994; possono invece essere permesse - tra quelle indicate nell'elenco allegato al citato D.M. 05/09/1994 - le sole seguenti attività:

1. carpenterie, carrozzerie, martellerie
9. deposito e demolizione di autoveicoli ed altre apparecchiature elettromeccaniche e loro parti fuori uso (e recupero materiali)
16. liofilizzazione di sostanze alimentari, animali e vegetali
- 24 . tipografie con rotative
25. verniciatura a fuoco con vernici a solvente organico (limitatamente per le attività 6)
26. verniciatura elettrostatica con vernice a polvere (limitatamente per le attività 6)

qualora i richiedenti provino che, con l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non rechi nocimento alla salute del vicinato (ai sensi art. 216, 5° comma R.D. 27 luglio 1934, n. 1265).

Il PRG individua invece la **Zona Dn5** nella quale, ai sensi del citato D.M. 05/09/94, potrà installarsi un'industria insalubre di prima classe, descritta all'allegato del D.M. nella parte I B (prodotti e materiali) al punto:

- 18.calcestruzzo - produzione centralizzata di impasti

Oltre che al rispetto delle norme di Legge, antinquinamento, e speciali cautele affinché l'esercizio dell'attività non rechi nocimento alla salute del vicinato (ai sensi art. 216, 5° comma R.D. 27 luglio 1934, n. 1265), è prescritta la piantumazione di alberature autoctone perimetralmente alla Zona ed anche parte nella **Zona Eg2.3**, per barriera alla polveri ed ai rumori e per protezione ambientale in genere.

Qualora venga installata l'attività prevista al punto 18 del D.M. 05/09/94 non si consente assolutamente l'uso residenziale.

E' prevista lungo la Strada Provinciale delle Langhe (Via Torino) la realizzazione di percorso ciclabile e di accorgimenti viari per la sicurezza in ingresso e in uscita - sulla detta Strada - degli autocarri.

Gli interventi edilizi sono subordinati a S.U.E. di cui all'art. 42 della L.R.U. 56777 e s.m.i.

Fatte salve le disposizioni particolari riferite ai singoli ambiti indicati nelle tabelle, le costruzioni devono rispettare le disposizioni seguenti:

- a)** non possono coprire oltre il 60% del lotto fabbricabile (sup. fondiaria) al netto degli spazi pubblici esistenti o previsti dal P.R.G.;
- b)** devono distare non meno di metri 6,00 dal confine stradale salve maggiori distanze risultanti dalle tavole di P.R.G.C e dalle disposizioni del Codice della Strada.
- c)** devono rispettare una distanza dai confini di proprietà non inferiore al rapporto 2:1 tra l'altezza media di ciascun fronte e la distanza dal rispettivo confine. Tale distanza non può comunque inferiore a metri 5,00, liberi da qualsiasi costruzione anche provvisoria e deve comunque essere rispettata la distanza minima di m.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Nel caso di costruzioni insistenti su aree inferiori a mq. 5000 è consentito il frazionamento in lotti con fabbricazione a confine, purché la costruzione unitaria risultante dal loro complesso segua le disposizioni di cui alle lettere precedenti e lo sviluppo delle singole fronti non superi i metri 50,00. Tale norma può trovare applicazione anche quando preesistano costruzioni a confine e il richiedente il permesso di costruire stipuli con il vicino relativo atto di vincolo;
- d)** devono disporre di un'area a parcheggio privato, al di fuori della sede stradale, non inferiore al 10% della superficie utile lorda della costruzione (Sul);
- e)** l'altezza massima misurata dal piano di campagna al piano di imposta delle coperture non può superare i metri 10 per gli edifici destinati ad uffici e servizi, e per una superficie coperta non superiore al 20% di quella ammessa: per la restante parte della superficie edificabile l'altezza massima non può superare m.11. Sono escluse dai limiti di altezza le sovrastrutture tecniche (ad esempio camini, serbatoi, esalatori, ecc.) purché nelle minime dimensioni occorrenti;
- f)** si deve destinare a verde, da formarsi con alberature, almeno il 10% della superficie totale delle aree di proprietà al netto degli spazi pubblici esistenti e previsti dal P.R.G.C. (sup. fondiaria) Entro detta percentuale può comprendersi la superficie da destinare a parcheggi di cui alla lettera (d).

L'eventuale Superficie Utile Lorda (Sul) destinata ad attività di distribuzione commerciale ed esposizione di pertinenza dell'attività produttiva dovrà essere compresa nel Rapporto di Copertura (Rc) del 60% e fare riferimento ai seguenti parametri urbanistici :

- Superficie utile lorda commerciale \leq ... 30% (Rc)
- Numero massimo piani fuori terraN.° 2
- Altezza massima.....m. 8 (misurata all'intradosso dell'imposta della copertura)

Dovranno inoltre essere individuate le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali nella misura prevista dall'art. 7 delle NdA; tali aree dovranno essere cedute o assoggettate ad uso pubblico con atto di impegno notarile.

Le modalità ed i tipi di intervento sono definiti, per ogni ambito normativo, sulla base dei seguenti principi generali, articolati per tipo di ambito:

a)-ambiti costituiti da aree totalmente occupate da impianti produttivi isolati, interclusi in aree prevalentemente residenziali (Da), o agricole (De)

(art.26 L.R.U. 56/77 comma 1° punto c):

in questi ambiti, fatto salvo quanto specificatamente previsto nelle singole tabelle d'ambito in ordine ad eventuali completamenti, sono consentiti unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, Restauro, restauro conservativo e risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento nella misura massima del 20% per impianti in ambiti **De, Da1 e Da11**, del 50% nei restanti ambiti **Da**, della superficie coperta esistente, fermi restando i limiti di cui al precedente comma 6°. Detto ampliamento è concedibile "una tantum".

Sono pure consentiti gli interventi finalizzati alla realizzazione di volumi tecnici indispensabili per la funzionalità degli impianti, e delle infrastrutture carenti, quali parcheggi, impianti di pre-trattamento o di depurazione totale, cabine di trasformazione; detti impianti e cabine rientrano nel computo della superficie copribile massima.

Detti interventi sono tutti ammissibili a permesso di costruire; in caso di ampliamento o completamento dovranno essere reperiti i necessari servizi (privati per **De**, pubblici per **Da**) nella misura del 10% della superficie fondiaria scoperta. Poiché tali servizi pubblici non sono conteggiati nell'allegato 2) delle NdA e quindi, negli standards di cui all'art.21 della L.R.U. 56/77 e s.m.i. ove ne ricorrano i presupposti è ammessa la monetizzazione in luogo della cessione delle superfici destinate a servizi pubblici .

Nel caso di ristrutturazione, ampliamento, i nuovi interventi edilizi in **Da2.1, Da2.2.** e **Da3.R** saranno vincolati ad opere di finitura di facciata con intonaco tradizionale, e copertura dei tetti a falde con manto in coppi di laterizio.

In **Da2.1 Da2.2.** l'area in ampliamento **Da2.A.1 Da2.a.2** a monte verso Borgo Castello è inedificabile; non sono consentiti movimenti di terra ed alterazione della morfologia salvo opere di consolidamento del terreno.

In **Da2.2** e **Da3** l'altezza massima consentita è di m. 8,00; in **Da.2.1**. l'altezza massima consentita è di m 11,50 con 3 p.f.t.

Per il lotto **Da7.3** si ammette la realizzazione di 1.000 mq di superficie coperta, derivanti dalla consistenza edificatoria del lotto **Da7.1**.

L'accesso agli ambiti **Da7** dalla strada provinciale 9 dovrà restare quello esistente e l'ingresso/uscita dovrà essere arretrato per non creare intralcio ai veicoli in transito sulla strada provinciale.

Qualora gli ambiti non siano perimetrati nelle Tavole di Piano ovvero la loro perimetrazione non sia chiaramente definibile nella Scala 1: 5.000 od anche nella Scala 1:2.000 si farà riferimento alle aree catastali formanti un unico corpo e già in proprietà alla data di adozione del PRGC, senza che ciò costituisca variante al PRGC e senza la procedura di cui all'art. 9 dell'art. 17 LRU 56/77 e s.m.i. (cfr anche l'ultimo comma dell'art. 32).

Gli ambiti **Da**, eccetto **Da3.R**, qualora sorgano i presupposti, sono assoggettabili ai disposti dell'art. 53 della L.R.. 56/77 e s.m.i..

In ambito **Da** è ammissibile, con il cessamento della attività produttiva e/o la sua rilocalizzazione in zona propria, il cambiamento in destinazione d'uso in residenziale e connesse con la residenza, mediante S.U.E. con intervento di demolizione e ricostruzione; in tal caso la volumetria consentita non potrà essere superiore alla preesistente e, comunque, a 3,00 mc/mq; le caratteristiche edificatorie saranno definite in sede di S.U.E, le altezze ed i numeri dei piani non potranno essere superiori a quelle prevalenti degli immobili esistenti nel contesto urbanistico.

In ambito **Da** è consentito definire e stralciare più sub ambiti che potranno essere soggetti a S.U.E. indipendentemente dalla situazione della restante parte dell'ambito, purché le previste e necessarie opere di urbanizzazione siano interconnesse tra di loro e connesse con le opere di urbanizzazione comunali esistenti e sia garantita l'accessibilità alle aree di possibile riordino e/o nuova edificazione, ed anche alle aree per servizi.

L'Amministrazione Comunale in sede di approvazione dello S.U.E. valuterà le opere di urbanizzazione nella globalità degli interventi possibili.

E' fatta salva la conservazione di immobili o loro parti di interesse storico artistico o documentario individuati ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

b)-ambiti costituiti da aree parzialmente occupate da impianti produttivi da riordinare e completare (Dr) (art.26 L.R.U. 56/77 comma 1 punto b):

In questi ambiti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e risanamento conservativo, ristrutturazione di Tipo A e di Tipo B, ampliamento "una tantum" nei limiti del 50% della superficie coperta esistente purché sia garantito il reperimento delle superfici per parcheggi e servizi, nella misura minima del presente articolo; sono inoltre previsti interventi di completamento in lotti interclusi inedificati **Db** e **Dr4** per i quali le tabelle d'ambito allegate alle presenti Nda prescrivono le cessioni minime di superfici per servizi (eccetto

che per Db8 e Db9) , ammissibili a permesso di costruire, e nuovi insediamenti in aree inedificate più ampie **Du**, con funzioni anche di riordino urbanistico dell'intera **Dr**, ove gli interventi diretti debbono essere preceduti da Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) esteso all'intero ambito **Du** o in subambiti urbanisticamente coerenti.

In tutti i casi di cui alla presente lettera b) andranno rispettati i parametri di cui al presente articolo, comma 6°.

~~Nell'ambito **Db2** l'altezza massima fuori terra viene stabilita in mt. 7,00 (2 piani fuori terra) riferita alla quota minima misurata sul limite della carreggiata della Strada Provinciale delle Langhe mentre il progetto edilizio dovrà essere redatto utilizzando materiali non in contrasto con quelli del fabbricato vincolato, posto sul declivio retrostante in ambito **Eg2.2**, e curando il profilo dei volumi in modo da consentire una completa visibilità delle arcate di sostegno contro terra del fabbricato suddetto.~~

L'edificazione dovrà essere contenuta entro la superficie copribile e le linee di distacco massimo individuabile sulle tavole 2.1. e 2.2. di progetto del PRGC.

Sono pure consentiti, con Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.), interventi di ristrutturazione urbanistica, all'interno della quale possono essere consentiti interventi di demolizione e ricostruzione qualora gli interventi, compreso quello di ampliamento, interessino più impianti esistenti alla data di adozione del PRGC su lotti confinanti, e purché gli interventi portino ad una migliore organizzazione funzionale dell'insediamento complessivo, garantiscano le cessioni di superfici per servizi ed il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente articolo; in quest'ultimo caso il rapporto di copertura massimo ammesso andrà verificato sull'ammontare complessivo della superficie fondiaria, al netto delle aree da cedere per usi pubblici, dei vari impianti interessati.

Sui mapp. 146 e 147 del Fg. 14, ricadenti in ambito **Dr1**, posti in fregio a Via Torino, è ammessa la realizzazione/mutamento d'uso di una S.U.L. aggiuntiva a quanto genericamente assentito, pari a mq. 650; la relativa area per servizi pubblici da reperire potrà essere oggetto di monetizzazione.

Sul fabbricato residenziale esistente, individuato al catasto foglio 5 part. 199, è consentito un ampliamento massimo di 90 mc rispetto a quanto già assentito.

c)-ambiti costituiti da aree prevalentemente o totalmente libere da edificare e attrezzare

(Dn) (art. 26 della L.R.U. 56/77, 1° comma lettera a):

in questi ambiti è consentito l'intervento di nuova costruzione. Esso dovrà essere preceduto da Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.), esteso all'intero ambito;

Il Comune di Dogliani ha approvato P.E.C. (delibera C.C. n° 19 del 28.04.2004) della Zona **Dn3**, oggetto di Recupero e Riquilificazione dell'ex sito di cava, con la cessione di mq 14.993 di verde pubblico paesaggistico e di mq 1.500 di parcheggio pubblico; la superficie copribile è riportata nelle tavole del PRG con apposita retinatura.

L'intervento nelle Zone **Dn4** e **Dn5** è subordinato a S.U.E. di cui all'art. 42 della L.R.U.56/77 e s.m.i. (P.I.P.); gli standards per parcheggio dovranno – tutto o in parte – essere reperiti fronte strada Provinciale delle Langhe nella fascia di rispetto stradale.

In sede di S.U.E., lungo le strade provinciali, si dovrà tenere conto che:

- eventuali accessi dovranno limitarsi a non più di uno per ogni ambito
- qualora vi sia la possibilità di accesso da strade alternative è preferibile siano utilizzate queste ultime.

Per il lotto indicato con apposita simbologia (*VP20), facente parte dell'ambito Dn4, si ammette intervento diretto, nel rispetto di tutti i parametri, gli aspetti e gli indici indicati nelle NTA e nel PIP precedentemente approvato.

Per l'area individuata puntualmente all'interno della zona produttiva Dn4 con la sigla (★VP21_car) si ammette, oltre alla realizzazione di un impianto di distribuzione carburante e di un piccolo locale di servizio commerciale (come già previsto dalle norme vigenti), un impianto di autolavaggio. L'accesso dovrà avvenire dalla via pubblica interna all'area e non dalla strada provinciale.

Gli impianti potranno essere realizzati all'interno della fascia di rispetto dalla strada provinciale, mentre il fabbricato dovrà essere realizzato al di fuori. Si rimanda inoltre alla specifica normativa di settore vigente.

Relativamente all'intervento di cui sopra (introdotto con la VP21), si dovrà seguire quanto indicato nel verbale dell'Organo Tecnico, nei pareri ASL e ARPA relativamente alla Valutazione Ambientale.

• **ORGANO TECNICO:**

- *Necessità di prevedere in fase di definizione degli interventi e durante la fase progettuale idonee misure di compensazione, di interventi di mitigazione, di tecniche costruttive tali da perseguire il principio DNSH (Do not significant harm) di risparmio energetico volto alla realizzazione di strutture NZEB (Near Zero Energy Bulding), di garantire in fase realizzativa il costante monitoraggio e tracciamento dei materiali di risulta, dei rifiuti, delle terre rocce di scavo, prevedendo inderogabilmente l'utilizzo delle fonte energetiche rinnovabili, di recupero delle acque piovane, di limitazione delle impermeabilizzazioni del suolo e contenimento di utilizzo dello stesso, ovvero senza che a livello paesaggistico, ambientale, floro-faunistico, acustico, energetico possano determinarsi ricadute negative sull'ambiente o sui fruitori dello stesso.*

- *Gli edifici dovranno essere realizzati privilegiando, per quanto possibile, scelte tecniche atte a consentire il risparmio di fonti energetiche e idriche (ad es. mediante l'utilizzo delle migliori tecnologie relative alle prestazioni energetiche degli edifici). In particolare dovrà essere considerata l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva e invernale, l'utilizzo del massimo grado della luce naturale per l'illuminazione naturale degli spazi interni, la razionalizzazione dei consumi energetici mediante l'impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione interna/esterna (potrebbe essere considerato l'impiego di impianti solari termici o fotovoltaici eventualmente integrati nelle opere da realizzare). L'irrigazione delle aree verdi dovrà essere possibilmente assicurata tramite l'utilizzo di sistemi di riciclo di acque meteoriche (vasche per le acque per la raccolta delle acque piovane); negli stessi dovrà essere ridotta al massimo la superficie*

impermeabile scolante ottenibile attraverso l'utilizzo di pavimentazioni permeabili per cortili, marciapiedi, parcheggi e la previsione dell'uso di manto bituminoso (seppure del tipo drenante) solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio.

- *ASL:*

- *gli insediamenti delle nuove aree a destinazione residenziale o produttiva non dovranno ricadere entro aree poste a protezione di opere per la captazione di acque potabili o fasce di rispetto di interesse igienico – sanitario (es. cimiteriale, vincolo di inedificabilità in area circostante ad impianti di depurazione ecc...);*

- *dovrà essere possibilmente evitata la contiguità tra aree di tipo residenziale e produttivo/artigianale e tra aree residenziali ed aree agricole a coltura specializzate (anche in caso di edifici abitativi isolati). In alternativa, dovranno essere previste adeguate modalità di protezione degli edifici ad uso abitativo atte a ridurre eventuali ricadute di emissioni atmosferiche, acustiche, ecc. quali ad es. interposizione di barriere verdi, rispetto di distanze sufficienti tra immobili a diversa destinazione d'uso, idonea regolamentazione di attività specifiche (es. modalità consone di concimazione dei fondi agricoli al fine di limitare la diffusione di odori molesti, opportuni accorgimenti per il trattamento antiparassitario delle colture, ecc.), adozione di efficaci opere di mitigazione o interposizione di aree cuscinetto sufficientemente ampie tra le aree a diversa destinazione;*

- *dovrà essere garantita la sostenibilità dell'intervento in relazione alla potenzialità ed organizzazione dei sistemi locali di raccolta/smaltimento rifiuti, depurazione acque reflue, nonché di approvvigionamento idrico in relazione all'incremento di densità residenziale/produttiva e conseguente possibile incremento di produzione di alcune tipologie di rifiuti solidi urbani e di acque reflue dovute alla specifica attività. Si rimanda ai rispettivi Enti gestori dei servizi la puntuale valutazione di tali aspetti.*

- *ARPA*

Si reputano necessarie adeguate misure di compensazione, anche alla luce degli obiettivi e orientamenti sia nazionali (si veda per esempio il Piano per la Transizione Ecologica (PTE) 2021-2050, approvato con delibera CITE 08/03/2022) che comunitari (Strategia dell'UE per il suolo per il 2030 (COM/2021/699 final) in materia, che prevedono una riduzione o l'azzeramento del consumo netto di suolo entro il 2030. Posto quindi che il documento tecnico "Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale", approvato con D.D. del Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate della Regione Piemonte n. 701 del 30 novembre 2022, individua come prioritari interventi di compensazione finalizzati a deimpermeabilizzare/rinaturalizzare aree già urbanizzate o degradate, connotate da una superficie comparabile a quella compromessa dalle trasformazioni in progetto, è pertanto auspicabile, anche alla luce del sopra richiamato art. 20 del PPR, che, oltre a quegli interventi aventi caratteristiche di mera mitigazione puntuale, codesta Amministrazione individui adeguati interventi coerenti con le finalità sopra citate.

Si evidenzia l'opportunità di prevedere soluzioni progettuali che garantiscano la riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, la riduzione della produzione di rifiuti ed il miglioramento della gestione degli stessi e la sostenibilità energetico-ambientale, nonché l'inquinamento luminoso, ricorrendo, ove possibile, all'utilizzo di materiali da costruzione a bassa impronta di carbonio e utilizzando impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili, massimizzandone il ricorso al fine di assicurare, se tecnicamente possibile, una quota di soddisfacimento dei fabbisogni maggiore di quella prevista dalla normativa vigente, sfruttando anche l'eventuale capacità delle coperture già esistenti.

Nelle eventuali operazioni di demolizione, dovrà essere verificata preventivamente la presenza di materiali pericolosi (quali amianto) e di gestirne il corretto smaltimento/gestione secondo la normativa vigente.

Occorre garantire la conformità normativa rispetto ai seguenti aspetti:

- per quanto riguarda i materiali estratti come terre e rocce da scavo da collocare all'esterno del sito ovvero al suo interno, il riferimento normativo è il D.P.R. n. 120/2017 (ex artt. 21 e 24), ovvero, nel caso di una gestione di materiali con qualifica di rifiuto, la Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;

- il 2 novembre 2021 il Consiglio Regionale ha approvato l'aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque (PTA 2021) con D.C.R. n. 179 - 18293, a seguito della D.G.R. n. 8-3089 del 16 aprile 2021 di riassunzione della proposta al Consiglio di revisione del Piano: in particolare, si richiamano l'articolo 38 "Misure per il risparmio idrico" e l'articolo 27 "Acque meteoriche di dilavamento e di lavaggio delle aree esterne";

- gli edifici nuovi o sottoposti a ristrutturazioni rilevanti ai sensi del D. Lgs. 28/2011 devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma di quelli per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva (punto 2 dell'allegato 3 del D.Lgs. 199/2021);

- quanto previsto dal documento della Regione Piemonte relativo alle "Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA)" (B.U.R. 6 agosto 2009, n. 31 - Suppl. Ordinario n. 1) alla luce dell'art. 21 del PTR approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011, in merito ai nuovi insediamenti produttivi.

L'intervento nella Zona **Dn6** dovrà essere preceduto da S.U.E. Le aree a standards di cui all'art. 21, comma 2°, LRU 56/77 e s.m.i. dovranno essere reperite su tutto il fronte prospettante sulla Strada Comunale di Piancerretto.

In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione dovrà essere opportunamente valutato in maniera da consentire anche un corretto inserimento a livello paesaggistico.

In particolare il progetto del nuovo impianto dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree – anche di alto fusto – ed arbustive locali con funzioni di mitigazione e protezione antinquinamento. Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

d)-ambiti costituiti da aree attualmente occupate da impianti tecnologici da trasferire, destinate a impianti produttivi artigianali industriali (Frd), intercluse in ambito Dn

(art.26 L.R.U. 56/77 comma 1° lettera e):

sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e risanamento conservativo. Gli interventi di nuova costruzione devono essere preceduti da Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) esteso all'intero ambito **Dn** di appartenenza, ove si potrà provvedere alla individuazione di comparti di intervento ai sensi dell'art.46 ex L.R. 56/77 e s.m.i. In ogni caso, gli interventi diretti sulle aree in **Frd** saranno assentibili solo a completo

trasferimento avvenuto dell'impianto di depurazione ivi esistente, e previa demolizione di ogni sovrastruttura, fermi restando i limiti di cui al precedente comma 6°.

e) ambiti costituiti da aree occupate da impianti tecnologici esistenti, confermati (Ft)

(art. 26 L.R.U. 56/77 comma 1° lettera d):

sono consentiti tipi e modalità di intervento specificate nelle relative tabelle allegate, fatto salvo quanto al precedente articolo 7 per impianti e servizi di interesse pubblico generale.

f) ambiti costituiti da aree ed edifici con insediamenti produttivi inattivi per i quali si rendano opportuni interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia e il riutilizzo per altre destinazioni d'uso degli immobili dismessi (Da3.R) (art. 26 LRU 56/77 3° comma):

sono consentiti interventi sino al risanamento, e ristrutturazione urbanistica previa redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.), e quelli specificati nelle relative tabelle allegate, con destinazioni d'uso ammesse e consentite nelle zone B in cui la Da3.R è inclusa, a parità di Volume Edilizio esistente.

Art.21 - Insedimenti agricoli. condizione di ammissibilità degli interventi

Opere di urbanizzazione primaria

Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola dell'area eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della LRU 56/77 e s.m.i. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G. In ogni caso, trattandosi di opere pubbliche o di pubblica utilità il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto attraverso le procedure di cui agli artt. 10 e 19 del "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*" approvato con D. P. R. 8 giugno 2001 n. 327 e s.m.i. ovvero, in particolare qualora si tratti di manufatti che richiedono una fascia di rispetto che vincola terreni esterni l'area su cui l'opera insiste (es. depuratori e pozzi di captazione), attraverso le procedure di cui ai comma 7, art. 17 della LRU 56/77.

Energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili (D.Lgs. 29-12-2003 n. 387)

Si applicano le disposizione del **D.Lgs. n. 387/2003** - art. 12 comma 7: Gli impianti di produzione di energia elettrica, di cui all'articolo 2, comma 1, lettere b) e c), possono essere ubicati anche in zone classificate agricole dai vigenti piani urbanistici. Nell'ubicazione si dovrà

tenere conto delle disposizioni in materia di sostegno nel settore agricolo, con particolare riferimento alla valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, alla tutela della biodiversità, così come del patrimonio culturale e del paesaggio rurale di cui alla *legge 5 marzo 2001, n. 57, articoli 7 e 8*, nonché del *decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, articolo 14.*

Per la realizzazione di tali impianti dovranno essere previste obbligatoriamente opere atte alla mitigazione dell'impatto visivo quali alberature, cespugli autoctoni, etc... e utilizzate tinteggiature delle costruzioni con tinte opache calde non riflettenti ed ogni altra soluzione che potrà essere prevista o prescritta nel rispetto del regolamento edilizio.

Sono escluse le zone evidenziate nella apposita cartografia (TAV. 1.4), quali aree ritenute non idonee alla realizzazione degli impianti di potenza superiore a 20 kW , sia per il pregio agricolo del territorio che per i vincoli idrogeologici che per l'impatto visivo paesaggistico, anche ai fini della candidatura di parte del territorio (aree di eccellenza) al patrimonio vincolato dall'UNESCO (core zone) "PAESAGGI VITIVINICOLI TIPICI DEL PIEMONTE" in sintonia con le disposizioni che devono obbligatoriamente essere osservate nei piani locali.

1) Nuove edificazioni

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

- a) imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito all'art. 1 del D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 228 che testualmente recita: " *E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse* ". In relazione all'allevamento di animali va precisato è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto.
- b) soggetti di cui alle lettere b) e c) 3° comma, art. 25 LRU 56/77 e s.m.i.

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

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

- abitazioni a servizio dell'azienda agricola

- fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie, ecc...
- bassi fabbricati a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq 30 di superficie netta per ogni unità abitativa, come regolamentato dal successivo art. 28.

2) Interventi su edifici esistenti

Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito a qualsiasi soggetto che ne abbia la proprietà o titolo, tutti gli interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. lettere a), b), c) e d), compreso l'ampliamento, la sopraelevazione e il mutamento della destinazione d'uso, con le limitazioni e secondo quanto indicato nei successivi articoli.

E' fatto salvo quanto previsto dalla L.R. n. 21 del 6 agosto 1998 *"Recupero ai fini abitativi dei sottotetti"* e L.R. n. 9 del 29 aprile 2003 *"Norme per il recupero funzionale dei rustici"*

In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricato a servizio dell'azienda agricola dovrà essere opportunamente valutato in maniera da limitarne il possibile impatto negativo sul paesaggio: in particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali e la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo nel quale si vanno a collocare nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

Per la porzione di fabbricato facente parte del Cascinale denominato "La Bra" identificato a Catasto al Fg. 14, mappale 195, date le precarie condizioni statiche delle strutture tali da impedirne il recupero e la mancanza di elementi architettonici di pregio per i quali prevedere forme di tutela, si ammette l'intervento di demolizione e successiva nuova costruzione mediante permesso di costruire convenzionato (P.C.C.). La nuova costruzione potrà essere realizzata sui terreni contigui a quelli oggi edificati e facenti parte della medesima proprietà. Il nuovo organismo dovrà risultare unitario e uniformarsi per forme – tipologia – dimensione all'architettura della tradizione rurale locale. La volumetria di nuova realizzazione dovrà corrispondere a quella preesistente con possibilità di incremento del 20% così come concesso dalle presenti N. di A. per il recupero delle strutture ex agricole. In sede di permesso di costruire convenzionato dovranno prodursi gli elaborati grafici necessari per valutare l'inserimento paesaggistico – architettonico dell'intervento, che dovrà comunque ricercare uno standard qualitativo di alto livello. In sede di P.C.C. dovrà prevedersi la realizzazione, a carico del proponente, di interventi di riassetto/sistemazione geo-idrologica atti a contenere/ridurre i fenomeni di instabilità presenti sui versanti sud ed ovest della zona collinare interessata al fine di incrementare la sicurezza delle sottostanti aree edificate.

Tenuto conto delle precarie condizioni di instabilità del versante sul quale insiste la C.na Schellino (identificata con apposito segno grafico al Fig. 15, mappale 383), comprovate da apposita relazione tecnica, si ammette, con intervento diretto, la possibilità di demolizione del fabbricato recuperandone la volumetria che potrà essere riedificata sul lotto identificato a Catasto al Fig. 14, mappale 186.

Per gli immobili denominati C.na Valle Dell'Olmo (Fig. 13, mappali 98 e 137), l'ampliamento del 20% ammesso dalle presenti norme, considerate le particolari caratteristiche orografiche dell'area e la conformazione distributiva di fabbricati, potrà essere realizzato ancorchè ricadente all'interno della fascia di rispetto stradale anche in allineamento alle strutture esistenti purchè non vengano diminuiti i distacchi in essere.

Per l'edificio contrassegnato da apposita sigla (★VP20) si ammette il mantenimento della volumetria esistente di 1.162 mc per successiva ricostruzione.

Per l'edificio contrassegnato da apposita sigla (★VP21) è consentito un ampliamento massimo di 950 mc rispetto a quanto già assentito.

Relativamente all'intervento di cui sopra (introdotto con la VP21), si dovrà seguire quanto indicato nel verbale dell'Organo Tecnico, nei pareri ASL e ARPA relativamente alla Valutazione Ambientale.

- **ORGANO TECNICO:**

- *Necessità di prevedere in fase di definizione degli interventi e durante la fase progettuale idonee misure di compensazione, di interventi di mitigazione, di tecniche costruttive tali da perseguire il principio DNSH (Do not significant harm) di risparmio energetico volto alla realizzazione di strutture NZEB (Near Zero Energy Bulding), di garantire in fase realizzativa il costante monitoraggio e tracciamento dei materiali di risulta, dei rifiuti, delle terre rocce di scavo, prevedendo inderogabilmente l'utilizzo delle fonte energetiche rinnovabili, di recupero delle acque piovane, di limitazione delle impermeabilizzazioni del suolo e contenimento di utilizzo dello stesso, ovvero senza che a livello paesaggistico, ambientale, floro-faunistico, acustico, energetico possano determinarsi ricadute negative sull'ambiente o sui fruitori dello stesso.*

- *Gli edifici dovranno essere realizzati privilegiando, per quanto possibile, scelte tecniche atte a consentire il risparmio di fonti energetiche e idriche (ad es. mediante l'utilizzo delle migliori tecnologie relative alle prestazioni energetiche degli edifici). In particolare dovrà essere considerata l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva e invernale, l'utilizzo del massimo grado della luce naturale per l'illuminazione naturale degli spazi interni, la razionalizzazione dei consumi energetici mediante l'impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione interna/esterna (potrebbe essere considerato l'impiego di impianti solari termici o fotovoltaici eventualmente integrati nelle opere da realizzare). L'irrigazione delle aree verdi dovrà essere possibilmente assicurata tramite l'utilizzo di sistemi di riciclo di acque meteoriche (vasche per le acque per la raccolta delle acque piovane); negli stessi dovrà essere ridotta al massimo la superficie impermeabile scolante ottenibile attraverso l'utilizzo di pavimentazioni permeabili per cortili, marciapiedi, parcheggi e la previsione dell'uso di manto bituminoso (seppure del tipo drenante) solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio.*

- *ASL:*

- *gli insediamenti delle nuove aree a destinazione residenziale o produttiva non dovranno ricadere entro aree poste a protezione di opere per la captazione di acque potabili o fasce di rispetto di interesse igienico – sanitario (es. cimiteriale, vincolo di inedificabilità in area circostante ad impianti di depurazione ecc...);*

- *dovrà essere possibilmente evitata la contiguità tra aree di tipo residenziale e produttivo/artigianale e tra aree residenziali ed aree agricole a coltura specializzate (anche in caso di edifici abitativi isolati). In alternativa, dovranno essere previste adeguate modalità di protezione degli edifici ad uso abitativo atte a ridurre eventuali ricadute di emissioni atmosferiche, acustiche, ecc. quali ad es. interposizione di barriere verdi, rispetto di distanze sufficienti tra immobili a diversa destinazione d'uso, idonea regolamentazione di attività specifiche (es. modalità consone di concimazione dei fondi agricoli al fine di limitare la diffusione di odori molesti, opportuni accorgimenti per il trattamento antiparassitario delle colture, ecc.), adozione di efficaci opere di mitigazione o interposizione di aree cuscinetto sufficientemente ampie tra le aree a diversa destinazione;*

- *dovrà essere garantita la sostenibilità dell'intervento in relazione alla potenzialità ed organizzazione dei sistemi locali di raccolta/smaltimento rifiuti, depurazione acque reflue, nonché di approvvigionamento idrico in relazione all'incremento di densità residenziale/produttiva e conseguente possibile incremento di produzione di alcune tipologie di rifiuti solidi urbani e di acque reflue dovute alla specifica attività. Si rimanda ai rispettivi Enti gestori dei servizi la puntuale valutazione di tali aspetti.*

- *ARPA*

Si reputano necessarie adeguate misure di compensazione, anche alla luce degli obiettivi e orientamenti sia nazionali (si veda per esempio il Piano per la Transizione Ecologica (PTE) 2021-2050, approvato con delibera CITE 08/03/2022) che comunitari (Strategia dell'UE per il suolo per il 2030 (COM/2021/699 final) in materia, che prevedono una riduzione o l'azzeramento del consumo netto di suolo entro il 2030. Posto quindi che il documento tecnico "Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale", approvato con D.D. del Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate della Regione Piemonte n. 701 del 30 novembre 2022, individua come prioritari interventi di compensazione finalizzati a deimpermeabilizzare/rinaturalizzare aree già urbanizzate o degradate, connotate da una superficie comparabile a quella compromessa dalle trasformazioni in progetto, è pertanto auspicabile, anche alla luce del sopra richiamato art. 20 del PPR, che, oltre a quegli interventi aventi caratteristiche di mera mitigazione puntuale, codesta Amministrazione individui adeguati interventi coerenti con le finalità sopra citate.

Si evidenzia l'opportunità di prevedere soluzioni progettuali che garantiscano la riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, la riduzione della produzione di rifiuti ed il miglioramento della gestione degli stessi e la sostenibilità energetico-ambientale, nonché l'inquinamento luminoso, ricorrendo, ove possibile, all'utilizzo di materiali da costruzione a bassa impronta di carbonio e utilizzando impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili, massimizzandone il ricorso al fine di assicurare, se tecnicamente possibile, una quota di soddisfacimento dei fabbisogni maggiore di quella prevista dalla normativa vigente, sfruttando anche l'eventuale capacità delle coperture già esistenti.

Nelle eventuali operazioni di demolizione, dovrà essere verificata preventivamente la presenza di materiali pericolosi (quali amianto) e di gestirne il corretto smaltimento/gestione secondo la normativa vigente.

Occorre garantire la conformità normativa rispetto ai seguenti aspetti:

- *per quanto riguarda i materiali estratti come terre e rocce da scavo da collocare all'esterno del sito ovvero al suo interno, il riferimento normativo è il D.P.R. n. 120/2017 (ex artt. 21 e 24), ovvero, nel caso di una gestione di materiali con qualifica di rifiuto, la Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;*

- il 2 novembre 2021 il Consiglio Regionale ha approvato l'aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque (PTA 2021) con D.C.R. n. 179 - 18293, a seguito della D.G.R. n. 8-3089 del 16 aprile 2021 di riassunzione della proposta al Consiglio di revisione del Piano: in particolare, si richiamano l'articolo 38 "Misure per il risparmio idrico" e l'articolo 27 "Acque meteoriche di dilavamento e di lavaggio delle aree esterne";

- gli edifici nuovi o sottoposti a ristrutturazioni rilevanti ai sensi del D. Lgs. 28/2011 devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma di quelli per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva (punto 2 dell'allegato 3 del D.Lgs. 199/2021);

- quanto previsto dal documento della Regione Piemonte relativo alle "Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA)" (B.U.R. 6 agosto 2009, n. 31 - Suppl. Ordinario n. 1) alla luce dell'art. 21 del PTR approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011, in merito ai nuovi insediamenti produttivi.

Art.22 - Insedimenti agricoli: definizione degli ambiti normativi.

Ai fini della definizione delle specifiche destinazioni agricole, delle modalità e dei tipi di intervento, gli insediamenti e le aree agricole sono ripartite nelle tavole di P.R.G. in ambiti normativi.

Tali ambiti sono classificati, sulla base delle caratteristiche delle aree ed in relazione agli obiettivi di trasformazione, salvaguardia, conservazione e tutela, che si vogliono perseguire, nei relativi tipi già descritti al precedente art. 9.

Art. 23- Insedimenti agricoli: destinazioni d'uso specifiche, modalità e tipi di intervento.

Art. 23.1 - Destinazioni d'uso ammesse in area agricola.

Nelle zone agricole le destinazioni d'uso **ammesse** sono le seguenti:

- b1** - residenze rurali (art.23.7);
- b2** - fabbricati direttamente funzionali alle esigenze dell'azienda agricola singola o c associata;
- b2.1** - costruzioni rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali e interaziendali, quali fienili, depositi per mangimi, sementi, ricovero macchine ed attrezzi, ricovero per allevamento di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera, ecc.) (art. 23.8);
- b2.2** - serre fisse per culture aziendali (art.23.9);
- b2.3** - allevamenti aziendali per bovini ed equini e cervidi(art.23.10);
- b2.4** - allevamenti aziendali di suini (art.23.11);
- b2.5** - allevamenti aziendali di capi minori (art.23.12);
- b3** - fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo industriale con annessi fabbricati ed impianti necessari allo svolgimento delle attività zootecniche (art.23.16);
- b3.1** - fabbricati ed impianti per allevamenti industriali di suini (non ammessi - cfr art.23.13);
- b3.2** - fabbricati ed impianti per allevamenti industriali di bovini ed equini e cervidi (art.23.14);
- b3.3** - fabbricati ed impianti per allevamenti industriali di capi minori (art.23.14);
- b4.1** - costruzioni rurali specializzate destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali della azienda singola o associata (cantine, caseifici, silos, frigo) (art.23.15 e 23.16);
- b4.2** - strutture tecniche e tecnologiche al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle aziende, ma non ad esclusivo servizio di una azienda singola o associata (cantine, rimesse per macchine agricole contoterzisti, officine riparazioni macchine agricole) (art.23.15 e 23.16);
- b5** - pozzi e laghi per uso irriguo, impianti di acqua coltura, vasche e lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, fatte salve le vigenti normative in materia sanitaria (art.23.17).

Le destinazioni d'uso **compatibili** con la funzione produttiva agricola sono l'attività agrituristica di cui al successivo articolo 23.1.1. e inoltre:

La residenza civile permanente e turistica, commercio al minuto - qualora rientrante nei disposti del TITOLO VII - bar, ristoranti, pensioni, attività terziarie di servizio al territorio rurale, attività per il tempo libero e lo svago. Per tutte queste destinazioni d'uso non saranno previste nuove costruzioni, ma il riuso di edifici extra-agricoli esistenti alla data di adozione del PRGC.

Sino all'approvazione dei Piani Settoriali Agricoli gli interventi di cui al primo comma, lettera **b3** del presente articolo, sono esclusi. In ogni caso gli interventi suddetti **b3** dovranno essere individuati negli elaborati di PRGC, previa formazione di apposite varianti.

Per gli interventi di tipo **b5** è richiesta la D.I.A.

Per gli altri interventi è richiesto il permesso di costruire a titolo oneroso, fatto salvo quanto previsto all'articolo 7.1.; in particolare per gli interventi di cui ai punti **b3** e **b4** può essere prevista l'attuazione attraverso uno Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.).

Art. 23.1.1. Agriturismo (L.R. 23 marzo 1995 n. 38 e s.m.i.- Legge 5 marzo 2001, N. 57 art. 3)

È inoltre **compatibile** con la funzione produttiva agricola l'attività agrituristica.

Per attività agrituristica si intendono le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli, singoli od associati, e da loro famigliari (art. 230 bis del C.C.) attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono comunque restare principali.

Per le attività agrituristiche possono essere utilizzati i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicati nel fondo, nonché gli edifici o parte di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso senza che ciò comporti modifica delle destinazione d'uso agricolo dei medesimi.

Per l'esercizio delle attività agrituristiche possono essere utilizzati gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di Restauro, di restauro conservativo e risanamento conservativo e ristrutturazione per il recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché gli interventi necessari per la fornitura dei servizi igienico sanitari ai turisti dotati di tende o caravan, in conformità alle norme di PRGC.

Non possono essere utilizzate nuove costruzioni per l'attività agrituristica.

Art. 23.2 - Soggetti titolari di permesso di costruire in area agricola.

Per il conseguimento delle finalità del P.R.G. nelle zone agricole il permesso di costruire per gli interventi previsti può essere rilasciato soltanto a determinate categorie di soggetti a seconda del tipo di intervento richiesto ed alla sua rispondenza alle esigenze del territorio agricolo.

I permessi di costruire per la edificazione delle **residenze rurali** sono rilasciati:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975 n. 153, e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 23 agosto 1982, n. 18 e 8 agosto 1997, n°49, anche quali soci di cooperative, leggi così come modificate dalla Legge 5 marzo 2001, N. 57;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12/10/1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art.25 della L.R. 56/77 e s.m.i., che hanno residenza a domicilio nell'azienda interessata.

Contestualmente alla richiesta del permesso di costruire in area agricola, l'imprenditore agricolo a titolo principale deve presentare tramite il Comune interessato la richiesta di accertamento del possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale, utilizzando il modello (I.A.T.P./1) predisposto dall'Assessorato Regionale dell'Agricoltura (Deliberazione G.R. 27 ottobre 1997, n.84-22883 – L.R. 8 agosto 1997, n. 49 – Istruzioni per l'accertamento dei requisiti di imprenditore

agricolo a titolo principale ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.).

L'imprenditore agricolo, il coltivatore diretto e le società semplici esercenti attività agricola dovranno produrre, unitamente alla richiesta del permesso di costruire certificato attestante l'iscrizione nella sezione speciale del registro delle Imprese di cui all'art. 2188 e seguenti del Codice Civile in quanto tale iscrizione è prevista dall'art. 2 della Legge 5 marzo 2001, N. 57.

Tutti gli altri permessi di costruire previsti dall'art. 25 della L.R.U. 56/77 e s.m.i. sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

Art. 23.3 - Programma Aziendale di Sviluppo e atto di impegno.

Nelle zone produttive agricole le risposdenze fra le finalità del P.R.G. per interventi di tipo **b1**, **b2**, **b4.1**, e dei fabbricati funzionali alla esigenza dell'azienda, e le richieste, sono sottoposte a verifica attraverso opportuna documentazione fornita dall'avente titolo al permesso di costruire mediante un Programma Aziendale di Sviluppo contenente:

- documentazione comprovante l'appartenenza ad una delle classi di soggetti giuridici di cui all'art. 23.2 "soggetti titolari di permesso di costruire";
- documentazione sulla disponibilità e sulle forme di conduzione dell'azienda;
- elenchi e planimetrie catastali;
- estratto dalla cartografia del P.R.G. con la perimetrazione delle zone interessate e relativi indici utilizzati;
- planimetrie dello stato di fatto e di progetto della azienda e relativi indirizzi produttivi, dimensione degli appezzamenti e ripartizione culturale e infrastrutturale prevista con il riparto degli indici edilizi utilizzati;
- planimetrie e descrizione dei fabbricati esistenti e di progetto, loro dimensioni e loro destinazioni d'uso;
- analisi della consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale nonché degli occupati già residenti sui fondi;
- relazione sull'attività dell'azienda, con l'indicazione delle produzioni, del patrimonio zootecnico, della produzione lorda vendibile, delle quote destinate all'auto consumo, ed inoltre con le indicazioni degli investimenti operati o programmati e delle previsioni di sviluppo conseguenti alle opere per cui si richiede il permesso di costruire.

Il Programma Aziendale di Sviluppo può essere integrato dal Piano di Sviluppo Aziendale, redatto ai sensi e per i fini della L.R. 22/2/77 n. 15, costituito dagli elementi di cui all'art. 4 della legge succitata ed approvato ai sensi dell'art. 23 della medesima legge.

Il Programma Aziendale di Sviluppo è approvato dal Sindaco sentita la Commissione Agricola Comunale, sulla base della verifica della economicità degli investimenti immobiliari previsti nel rispetto delle indicazioni della programmazione zonale, comprensoriale e regionale nonché delle disposizioni in materia di inquinamento della legge 10.5.1973 n. 319 e s.m.i..

Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un **atto di impegno** dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma dell'articolo 25 LRU 56/77 e s.m.i.;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'articolo 25 LRU 56/77 e s.m.i.
- d) le sanzioni, oltre a quelle dell'art.69 della L.R.56/77 e s.m.i. per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese dell'avente titolo al permesso di costruire su registri della proprietà immobiliare (cfr anche 5° c. art. 48 LRU 56/77 e s.m.i.).

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'art.9 della legge 28 gennaio 1977, n.10.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R.12/10/1978, n.63 e s.m.i..

Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte dell'avente titolo al permesso di costruire, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcun permesso di costruire (art.25 L.R.U. 56/77 10° e 11° comma).

Art. 23.4 - Applicazione dei parametri edilizi-urbanistici agli interventi a destinazione d'uso agricola.

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici previsti dalle presenti norme si intendono utilizzabili una sola volta.

Per gli interventi classificati di tipo **b1** (residenze rurali) e di tipo **b2** (fabbricati direttamente funzionali alle esigenze della azienda agricola) gli indici di utilizzazione fondiaria sono applicabili cumulativamente sulla stessa superficie; fanno eccezione gli indici relativi agli interventi di tipo **b2.3** (allevamenti aziendali di bovini ed equini e cervidi), **b2.4** (allevamenti aziendali di suini), e **b2.5** (allevamenti aziendali di capi minori) i quali non sono reciprocamente cumulabili.

Per gli interventi classificati di tipo **b3** (fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo industriale) e **b4**, gli indici di utilizzazione fondiaria non sono né cumulabili reciprocamente né con gli altri interventi ammissibili in zona agricola.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi purché contermini, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice. Il trasferimento della cubatura a fini edificatori deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto.

Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di permesso di costruire, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Analogamente, non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture e attrezzature, i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali.

Le volumetrie ricavabili con applicazione degli indici urbanistici delle presenti norme, andranno considerate al netto delle superfici dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti nel fondo dell'azienda alla data di adozione delle presenti norme salvo il caso di demolizione senza ricostruzione degli edifici stessi.

Si richiama infine quanto prescritto al precedente art. 8 circa i criteri di ubicazione delle nuove costruzioni.

Art. 23.5 - Interventi ammessi in assenza di Programma Aziendale di Sviluppo.

Non è richiesta la presentazione del Programma Aziendale di Sviluppo di cui al precedente art. 23.3, né la verifica degli indici di cui ai successivi articoli, né l'apposizione del vincolo a "non aedificandi" sulle aree di cui al precedente articolo:

a) agli imprenditori agricoli a titolo principale di cui alla lettera a) del precedente art. 23.2 per i seguenti interventi “una tantum”:

- 1) ampliamento del 20 % della superficie utile residenziale esistente con un minimo sempre consentito di mq 25;
- 2) ampliamento fino ad un massimo del 20% della superficie coperta esistente di costruzioni rurali di servizio **(b2.1)** (cfr art.23.8 per altre caratteristiche edificatorie);
- 3) ampliamenti per allevamenti aziendali **(b2.3, b2.4, b2.5)** per un massimo del 10% del carico U.G.B. esistente;
- 4) la costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici di bovini, equini, ovini e caprini non superiore a 10 U.G.B.;
- 5) la costruzione di nuovi fabbricati di servizio sino a 50 mq. di superficie coperta e non cumulabile con quanto al punto 2) precedente;

b) ai proprietari dei fondi ed agli imprenditori agricoli non a titolo principale di cui alle lett. b) e c) del precedente art. 23.2 per i seguenti interventi:

- 1) manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione con ampliamento “una tantum” non superiore al 20% della superficie utile residenziale esistente, con un minimo sempre consentito di 25 mq, e ampliamento dei fabbricati per allevamenti per un massimo del 10% del carico U.G.B. esistente o del 10% della superficie coperta esistente per gli allevamenti di zootecnia minore.
- 2) costruzioni di pozzi, laghi per uso irriguo, impianti di acquacoltura e la costruzione di vasche di accumulo per i liquami **(b5)**, costruzioni rurali di serre **(b2.2)** e di servizio **(b2.1)** fino ad un massimo di mq.20 di cui mq.10 chiusi (cfr. art.23.8 per altre caratteristiche edificatorie);
- 3) ampliamenti dei volumi esistenti nei casi previsti al successivo articolo.
- 4) ampliamento fino ad un massimo del 10% della superficie coperta esistente di costruzioni rurali di servizio **(b2.1)** (cfr art.23.8 per altre caratteristiche edificatorie);

Art. 23.6 – Variazione di destinazione d’uso.

E’ ammessa la variazione di destinazione d’uso nei seguenti casi:

A) Residenze rurali e annessi colonici tradizionali (ovvero fabbricato unitario integrato con la residenza agricola).

Nei nuclei rurali è ammessa la trasformazione a destinazione ad uso residenziale extra-agricola dei volumi abbandonati, sono esclusi i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato, nonché i manufatti, tettoie o baracche realizzati in materiali incoerenti.

Negli insediamenti rurali sparsi o annucleati è ammessa la trasformazione a destinazione d'uso residenziale extraagricola nei casi documentati di fabbricati abbandonati. La suddetta variazione d'uso è inoltre ammessa:

- a) nei casi previsti dall'art. 25 decimo e undicesimo comma della L.R. 56/77 e successive modificazioni;
- b) nei casi in cui, appartenendo l'edificio ad una azienda agricola attiva, la richiesta di variazione di destinazione d'uso sia conseguente alla presentazione di un Programma Aziendale di Sviluppo in cui si dimostri che il volume non è più necessario alle esigenze produttive dell'azienda.

Gli interventi di recupero potranno usufruire di un incremento pari al 20% della superficie utile residenziale-agricola esistente con un minimo sempre consentito di mq.25 utili;

Alternativamente possono essere utilizzati i disposti di cui al successivo punto **A.1)**; l'alternatività dei regimi esclude inoltre che nel recupero si possa operare sommando anche parzialmente le disposizioni della L.R. 29 aprile 2003 n. 9 e quelle al punto **A)** di cui sopra: la scelta di un regime esclude l'altra.

A.1.) – Norme per il recupero funzionale dei rustici esistenti ante 1° settembre 1967 - Legge Regionale 29 aprile 2003 , n° 9 (*in B.U.R. n. 19 del 08.05.2003*), Circolare del Presidente della Giunta Regionale 9 settembre 2003, n° 5/PET (*B.U.R. N° 37 del 11.09.2003*)

B) Volumi agricoli specialistici.

La trasformazione di destinazione d'uso dei volumi agricoli specialistici quali fabbricati per allevamento e deposito, non riconducibili per tipologia o per ingombro ad usi residenziali, è consentita qualora avvenga nell'ambito delle attività produttive agricole o di servizio all'agricoltura;

C) Volumi a destinazione d'uso extra-agricola per la quale non si prescrive il trasferimento.

Le varianti di destinazione d'uso saranno ammesse solo all'interno delle destinazione d'uso compatibili con la zona produttiva agricola.

Art. 23. 7 - Costruzioni di residenze rurali (b1)

Per gli interventi riguardanti nuove costruzioni di residenze rurali, e fatto salvo quanto al precedente art. 23.4, sono richieste le seguenti condizioni:

- 1) L'azienda agricola deve avere un'ampiezza tale da assorbire almeno 104 giornate di lavoro annuo convenzionali, calcolate sulla base delle "tabelle giornaliere lavorative ad ettaro/capo di bestiame" predisposte dall'Assessorato Regionale Agricoltura.
- 2) Assenza, nell'area in cui appare razionale collocare il centro dell'azienda e l'abitazione dell'imprenditore agricolo o del coltivatore, di fabbricati esistenti che possono essere destinati agevolmente, anche mediante interventi di manutenzione, risanamento o ristrutturazione, o ampliamento all'abitazione predetta in modo rispondente alle attuali esigenze delle persone e delle famiglie, e relativamente ai quali non sia assunto l'obbligo, - da parte del proprietario - di destinarli a funzione tecniche ove inadatti alla residenza, o ad uso agrituristico ove recuperabili a tale scopo; l'obbligo di cui dianzi è assunto con atto unilaterale trascritto recante anche l'indicazione del termine temporale entro il quale deve intervenire la destinazione sopra descritta; l'atto e la nota di trascrizione sono allegati all'istanza di rilascio del permesso di costruire

La densità fondiaria degli interventi di cui al comma precedente, non potrà comunque superare quelle stabilite dall'art. 25 comma 12° L.R. 56/77 e s.m.i.

- a) terreni a colture protette in serre fisse:..... 0,06
mc/mq
- b) terreni a colture orticole e floricole specializzate:..... 0,05
mc/mq
- c) terreni a colture legnose specializzate: 0,03
mc/mq
- d) terreni a seminativo ed a prato : 0,02
mc/mq
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: 0,01
mc/mq
in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- f) terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali:..... 0,001 mc
/mq.
per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

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

Il servizio dell'azienda è da intendersi connesso al nucleo/i familiare/i addetto/i all'azienda: si ritiene pertanto ammissibile un volume residenziale di 500 mc per nucleo familiare sino a 4 persone componenti, incrementabile di 50 mc per ogni componente in più.

Il lotto minimo (per nuova costruzione) destinato alla residenza rurale non potrà essere inferiore a mq 2.500 in un unico appezzamento di forma geometricamente regolare, cartograficamente delimitato.

Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni la destinazione d'uso dovrà essere esclusivamente "residenziale", accessori e pertinenze; non sono consentite destinazioni d'uso connesse con la residenza e quelle al servizio dell'agricoltura.

Le nuove costruzioni potranno anche essere edificate in aderenza a preesistenti costruzioni residenziali

Sono inoltre prescritti i rispetti delle distanze e altezze max:

- H max = altezza massima dell'edificio = ml 7,00
- D1 = distanza minima dai confini di proprietà = ml 5,00
- D2 = distanza minima da altri edifici residenziali = ml.10,00.

Le costruzioni dovranno essere realizzate in muratura intonacata, con tetti a falde inclinate e manto di copertura in coppo alla piemontese in laterizio.

Art. 23.8 - Costruzioni di fabbricati di servizio (b2.1)

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

- Superficie minima del lotto = $S_m = 3.000$ mq.
- Superficie coperta = $SC = 100$ mq., aumentabili in proporzione all'ampiezza della azienda agricola, nel rapporto di 50 mq. per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata, eccedente la S_m .
- D1 = distanza minima dai confini di proprietà = 5 ml .
- D2 = distanza minima da edifici residenziali = 10 ml.
- altezza massima mt.8,00.

Le costruzioni dovranno essere realizzate in muratura intonacata, con tetti a falde inclinate e manto di copertura in coppo alla piemontese in laterizio.

Art. 23.9. - Costruzioni di serre fisse (b2.2)

Per interventi riguardanti fabbricati adibiti a serre fisse sono prescritti i seguenti parametri edilizi urbanistici:

D1 = distanza minima dai confini di proprietà = 5 mt.

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,5 mq/mq.

Per la realizzazione di serre, su tutta la restante parte di territorio comunale cfr art. 28 giusto ultimo comma.

Art. 23.10 - Costruzioni di fabbricati per allevamenti zootecnici di bovini-equini-cervidi di tipo aziendale (b2.3)

Per gli allevamenti con carico U.B.A. (Unità Bovina Adulta , ai sensi del successivo art.23.19) non superiore a 10, è esclusivamente richiesta una superficie minima di ha. 1,00 di SAU (Superficie Agricola Utilizzata), ed il rispetto delle distanze.

Per gli altri allevamenti zootecnici di bovini ed equini aziendali, valgono i seguenti parametri edilizi ed urbanistici :

- Sm = 30.000 mq.

- Lotto minimo = 3.000 mq.

- carico animale massimo :

a) 10 . U.B.A. per Ha di S.A.U. per aree irrigue ;

b) 5 U.B.A. per Ha di S.A.U. per aree asciutte con pendenze inferiori al 20%;

c) 2 U.B.A. per Ha di S.A.U. per aree con pendenze superiori al 20%;

- superficie utile di stalla al netto di tutte le aree di servizio:

d) 4,5 mq. per . U.B.A. per stalle a stabulazione fissa e per stalle a cuccette;

e) 6,0 mq. per U.B.A. per stalle a lettiera.

Le aree di servizio comprendenti le corsie di foraggiamento e le aree di alimentazione e di servizio, corrisponderanno al 10% della S.U di stabulazione.

D1 = distanza minima dai confini di proprietà = 5 ml.

D2 = distanza minima da edifici residenziali di terzi = 150 ml.

D3 =distanza minima dal perimetro degli ambiti residenziali = 500 ml.

Sono ammesse deroghe relativamente alle distanze in relazione a particolari situazioni ambientali. Per modesti ampliamenti di stalle esistenti a distanze inferiori, questo dovrà avvenire sul lato opposto alle aree residenziali limitrofe.

Le costruzioni dovranno essere realizzate in muratura intonacata, con tetti a falde inclinate e manto di copertura in coppo alla piemontese in laterizio.

Nel caso di allevamento brado, semibrado e stabulato, D2 e D3 sono da computarsi dalle recinzioni adatte per vari scopi (recinti di suddivisione dei pascoli, recinti di raccolta del bestiame, recinti di isolamento, recinti di pulizia, ecc...); tali recinzioni sono da realizzarsi normalmente in legname con dimensioni tali da resistere alla forza dell'animale e da impedire la uscita del bestiame, e da indicare negli elaborati progettuali.

Art. 23.11 - Costruzioni di fabbricati per allevamenti zootecnici di suini di tipo aziendale
(b2.4)

Per gli allevamenti zootecnici di suini di tipo aziendale, valgono i seguenti parametri massimi di tipo edilizio-urbanistico:

- Sm = 50.000 mq.

- lotto minimo = 3.000 mq.

- **carico animale massimo:**

(il carico di bestiame medio annuo non può essere superiore a 5 q.li di peso vivo per ettaro)

a) 30 U.B.A. Ha di S.A.U. per aree irrigue

b) 20 U.B.A. Ha di S.A.U. per aree asciutte con pendenza inferiore al 20%

- **superficie utile di stalla al netto di tutte le aree di servizio:** 7,5 mq. U.B.A.

Le aree di servizio, comprendenti gli spazi di transito, corrisponderanno al 30% della S U di stabulazione.

D1 = distanza minima dai confini di proprietà = 5 ml.

D2 = distanza minima da edifici residenziali di terzi = 1.000 ml.

D3 = distanza minima dal perimetro degli ambiti residenziali = 5.000 ml.

D4 = distanza minima dai nuclei rurali = 1.000 ml.

Le costruzioni dovranno essere realizzate in muratura intonacata, con tetti a falde inclinate e manto di copertura in coppo alla piemontese in laterizio.

Nel caso di allevamento stabulato, D2, D3, D4 sono da computarsi dalle recinzioni adatte per lo scopo tali da resistere alla forza dell'animale e da impedire la uscita del bestiame, e da indicare negli elaborati progettuali.

Art. 23.12 - Costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici di capi minori di tipo aziendale (b2.5)

Per gli allevamenti di zootecnica minore di tipo aziendale, valgono i seguenti parametri di tipo edilizio-urbanistico massimi:

- Sm = 10.000 mq.
- lotto minimo 3.000 mq.
- SU = 100 mq. per ettaro di Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.)

D1 = distanza minima dai confini di proprietà = 5 ml.

D2 = distanza minima da edifici residenziali di terzi = 150 ml.

D3 = distanza dal perimetro degli ambiti residenziali = 300 ml.

D4 = distanza dai nuclei rurali = 300 ml.

D5 = distanza da edifici residenziali aziendali = 50 m

Gli allevamenti avicoli non potranno superare i 150 capi.

Le costruzioni dovranno essere realizzate in muratura intonacata, con tetti a falde inclinate e manto di copertura in coppo alla piemontese in laterizio.

Art. 23.13 - Costruzione di fabbricati per allevamenti suinicoli ed avicoli industriali (b3.1)

Non sono consentiti nuovi insediamenti di edifici per allevamenti suinicoli ed avicoli industriali.

Negli impianti esistenti individuati nelle tavole di progetto del PRGC con il simbolo **Ed** degli allevamenti industriali, di cui all'art.23.18 delle presenti Norme di Attuazione, sono ammessi tutti gli interventi edilizi di cui al precedente art.3, sino all'ampliamento escluso.

In caso di chiusura dell'insediamento, è unicamente ammessa la sua ridestinazione ad usi agricoli. Le costruzioni dovranno essere realizzate in muratura intonacata, con tetti a falde inclinate e manto di copertura in coppo alla piemontese in laterizio.

Art. 23.14 - Costruzione di fabbricati per allevamenti industriali di bovini ed equini e cervidi e di capi minori (b3.2 – b3.3)

Per gli interventi riguardanti fabbricati per allevamenti industriali di bovini ed equini valgono le prescrizioni seguenti e i parametri edilizi-urbanistici sono:

Lotto minimo = 10.000 mq.

Uf = 0,4 mq./mq.

D1 = distanza minima dai confini di proprietà = 20 ml.

D 2 = distanza da edifici residenziali di terzi = 300 mt

D3 = distanza minima dal perimetro degli ambiti residenziali = 500 mt.

D4 = distanza minima da nuclei rurali = 300 mt.

Parcheggi inerenti le costruzioni = 30% di S.U

Per interventi riguardanti fabbricati per allevamenti industriali di capi minori, valgono le stesse prescrizioni indicate al comma precedente, ad eccezione del lotto minimo pari a 5.000 mq.

Gli allevamenti industriali di cui al presente articolo sono individuati mediante simbolo **Ed** sulle tavole di progetto del PRGC ; ai fini dell'applicazione appropriata dei parametri edilizi ed urbanistici, il rilascio di autorizzazione o permesso di costruire avverrà previo accertamento dell'utilizzazione produttiva in atto ed in progetto.

Le costruzioni dovranno essere realizzate in muratura intonacata, con tetti a falde inclinate e manto di copertura in coppo alla piemontese in laterizio.

Nel caso di allevamento brado, semibrado e stabulato, D1, D2, D3 e D4 sono da computarsi dalle recinzioni adatte per vari scopi (recinti di suddivisione dei pascoli, recinti di raccolta del bestiame, recinti di isolamento, recinti di pulizia, ecc...); tali recinzioni sono da realizzarsi normalmente in legname con dimensioni tali da resistere alla forza dell'animale e da impedire la uscita del bestiame, e da indicare negli elaborati progettuali.

Art. 23.15. - Costruzioni di fabbricati per impianti produttivi e attrezzature tecniche (b4.1 e b4.2)

Per interventi riguardanti impianti produttivi ed attrezzature tecniche per l'agricoltura, valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici.

- Lotto minimo = 5.000 mq. (cfr. art. 23.21)

- Uf = 0,4 mq./mq.

D1 = distanza minima dai confini di proprietà = 20 ml. derogabile con l'assenso dei confinanti fino a 5,00 ml. dai confini di proprietà e a 10,00 ml dalle costruzioni

D 2 = distanza da edifici residenziali di terzi = 20 ml. derogabile con l'assenso dei confinanti fino a 5,00 ml. dai confini di proprietà e a 10,00 ml dalle costruzioni

D3 = distanza minima dal perimetro degli ambiti residenziali = quelle previste dalle Norme Igienico Sanitarie per i singoli impianti.

D4 = distanza minima da nuclei rurali = quelle previste dalle Norme Igienico Sanitarie per i singoli impianti.

- parcheggi di pertinenza degli edifici = 20% di S U.

Le costruzioni dovranno essere realizzate in muratura intonacata, con tetti a falde inclinate e manto di copertura in cotto alla piemontese in laterizio.

Art. 23.16 - Costruzione di fabbricati di custodia per allevamenti industriali e impianti produttivi. (b3 – b4.1 – b4.2)

Per interventi riguardanti fabbricati di allevamento industriale (**b3**) e impianti produttivi ed attrezzature tecniche (**b4.1** e **b4.2**) è ammessa l'edificazione contestuale di fabbricati di custodia, secondo i seguenti parametri edilizi e urbanistici:

Su = 150 mq.

D1 = distanza minima dai confini di proprietà = 5 mt.

D2 = distanza da edifici residenziali di terzi = 10 mt.

Le costruzioni dovranno essere realizzate in muratura intonacata, con tetti a falde inclinate e manto di copertura in cotto alla piemontese in laterizio.

Art. 23.17 - Costruzione di vasche e lagoni. (b5)

Esse devono essere idoneamente impermeabilizzate e distare da abitazioni esistenti almeno 100 m. Il rilascio permesso di costruire, ove occorra, o D.I.A. è subordinato alla certificazione preventiva rilasciata dalle autorità sanitarie comunali sentita la Unità Sanitaria Locale, nel rispetto delle leggi regionali che regolamentano tali insediamenti, in particolare quelli di natura geologica ed idrogeologica.

Art. 23.18 - Definizione di allevamento aziendale, industriale, intensivo

Sono considerati **allevamenti aziendali** di bestiame quelli nei quali il carico di bestiame medio annuo non superi i 40 q.li di peso vivo per ettaro (5 q.li per i suini - cfr art. 23.11) ed il cui titolare abbia la qualità di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi.

Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà o di usufrutto; nonché quelli relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore l'esistenza di un contratto registrato di affitto, di mezzadria, di appalto per la concimazione, o di altro equipollente contenuto.

In ogni caso, almeno due terzi della superficie dei terreni disponibili deve essere costituita da fondi oggetto di proprietà, o di usufrutto o di contratto di affitto registrato.

Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti su cui sono riportati i terreni che - in sede di permesso di costruire per l'esecuzione di interventi edilizi riguardanti gli allevamenti di bestiame di cui al presente articolo - vengono indicati come disponibili per

l'allevamento medesimo: l'archivio è aggiornato con continuità, anche in sede di rilascio di permessi di costruire od autorizzazioni .

Sono considerati **allevamenti di tipo industriale** quelli che superano i valori di cui ai precedenti commi. Gli impianti di tale entità, già esistenti sul territorio comunale, sono individuati nelle tavole di progetto del PRGC con il simbolo **Ed**, e per essi valgono le prescrizioni di cui agli articoli 23.13, 23.14, ed all'art. 23.22, punto a). La verifica dei valori di cui ai precedenti commi dovrà essere prodotta in sede di presentazione del Programma Aziendale di Sviluppo.

Qualora sia prevista la costruzione o l'ampliamento di insediamenti zootecnici aziendali per più di 200 capi di Unità Bovina Adulta (U.B.A.) si dovrà dimostrare, oltre a quanto definito nei precedenti commi, l'idoneità del terreno interessato allo spandimento con la indicazione della natura geopedologica, delle relative colonne stratigrafiche e delle possibili influenze sulla falda: tale studio dovrà essere eseguito da un tecnico abilitato a norma di legge.

Art. 23.19 - Tabella di conversione in Unità Bovina Adulta (U.B.A.) di tutte le specie più comunemente allevate (allegata al D.G.R. n. 34.1254 del 6.1.2000)

TABELLA A)

<i>Specie</i>	<i>U.B.A.</i>	<i>n. capi/U.B.A</i>
BOVINI		
<i>1. Allevamento</i>		
vacche (oltre 3 anni)	1,00	1,00
manze (2-3 anni)	0,80	1,25
manzette (1-2 anni)	0,60	1,67
tori	1,00	1,00
torelli	0,70	1,43
<i>2. Ingrasso</i>		
vitelli e vitelle	0,40	2,50
OVINI		
pecore e montoni	0,15	6,67
altri soggetti	0,05	20,00
CAPRINI		
Capre e arieti	0,15	6,67
altri soggetti	0,05	20,00
EQUINI		
adulti	1,00	1,00
puledri	0,60	1,67
CERVIDI		
Capriolo, cervo, daino	0,30	3,33

SUINI		
scrofe	0,30	3,33
verri	0,35	2,86
adulti sup . 6 mesi	0,26	3,85
scrofette 3-6 mesi	0,20	5,00
magroni 3-6 mesi	0,24	4,17
suinetti fino 3 mesi	0,15	6,67
POLLAME		
	(100 capi)	
ovaiole- galli	1,30	77
pollastri	0,50	200
CONIGLI		
	(100 capi)	
adulti riproduzione	2,50	40
giovani ingrasso	1,10	91
TACCHINI - OCHE		
	(100 capi)	
oltre 6 mesi	3,00	33
fino 6 mesi	2,00	50

Art. 23.20 - Certificato di agibilità per gli allevamenti industriali.

Gli allevamenti industriali debbono essere dotati di un adeguato impianto di depurazione atto a garantire per le acque reflue gli indici previsti dalla legge 10 maggio 1976 n° 319 e s.m.i.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla certificazione preventiva rilasciata dalle autorità sanitarie locali, sentita l'Azienda Sanitaria Locale comprovante la idoneità dell'impianto di depurazione progettato, a garantire la emissione di acque reflue aventi le caratteristiche previste dalla citata legge 10.5.1976 n°319 e s.m.i.

Il certificato di agibilità verrà rilasciato solo ad avvenuto collaudo dell'impianto di depurazione da effettuarsi da parte delle autorità sanitarie comunali in collaborazione con l'Azienda Sanitaria Locale.

Art. 23.21 - Deroghe ammesse in presenza di Programma Aziendale di Sviluppo.

In presenza di Programma Aziendale di Sviluppo redatti ai sensi dell'art.4 della L.R.22/2/1977 n°15 ed approvati ai sensi dell'art.23 della medesima L.R., ed in relazione alla normativa di settore vigente, si può derogare alla normativa ed alle prescrizioni del PRGC unicamente per quanto attiene le superfici minime di intervento.(cfr art.23.3)

Art. 23.22.- Modalità, tipi di intervento, ambiti.

Le modalità ed i tipi di intervento sono definiti, per ogni ambito normativo, sulla base dei seguenti principi generali, articolati per tipo di ambito:

a) (E): ambiti costituiti dal territorio agricolo produttivo e dalle relative residenze rurali:

in questi ambiti sono consentiti con permesso di costruire singolo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione, con l'obbligo di osservare vincoli e prescrizioni attinenti i parametri edilizi ed urbanistici dei suddetti interventi, di cui ai precedenti punti sub art. 23 della NdA.

Sugli immobili individuati puntualmente nelle tavole di progetto del PRGC, segnalati o meno nelle tavole di indagine 0.5 e 0.8, che rivestono interesse storico, architettonico o documentaristico, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, Restauro, restauro conservativo risanamento conservativo, con possibilità di ricorrere alla variazione, "una tantum", del tipo di intervento ammesso, ai sensi dell'art.5 delle NdA.

In tal caso valgono le prescrizioni circa la documentazione e gli elaborati di progetto da presentare prevista dal Regolamento Edilizio per le Zone A.

Per gli **edifici ad uso agricolo abbandonati o non più necessari alle esigenze agricole** (fatto salvo e prevalente quanto previsto dall'art. 23.6 per il recupero dei rustici a solo scopo residenziale) sulla base degli indirizzi dei P.A.Z. o, in assenza di questi, in quanto non ne è richiesta l'utilizzazione dalle aziende contermini, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione non superiore alla volumetria esistente nel lotto di pertinenza, ampliamento (fino al 20% della superficie utile residenziale agricolo esistente, per esigenze igienico distributive, con un minimo sempre consentito di 25 mq utili), cambiamento di destinazione d'uso, ammissibile in ambito agricolo, previa corresponsione degli oneri relativi, ai sensi dell'art.10, comma terzo, della L.N. 10/77, ed a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli a titolo principale. Le nuove destinazioni d'uso ammesse sono la residenza temporanea o permanente, le attività agrituristiche e turistiche, le attività produttive artigianali, purché garantiscano un corretto inserimento ambientale. Ove gli interventi di trasformazione di uso suddetti interessino complessivamente più edifici di uno stesso annucleamento rurale, gli interventi stessi sono ammissibili solo previa apposita variante specifica di P.R.G.C.

Per gli **edifici esistenti adibiti ad usi extra agricoli** (fatto salvo e prevalente quanto previsto dall'art.23.6 per il recupero dei rustici a solo scopo residenziale) sono consentiti unicamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento.

In località Biarella, il sub ambito **E1.1.** è destinato ad area di rispetto della Zona **Fa2**; in esso sono inoltre consentite la realizzazione di verde privato, parcheggio privato, assetto viario,

attrezzature private a servizio della Fa2. E' esclusa la realizzazione di fabbricati e l'allevamento animali (b2.3, b2.4, b2.5, b3.1, b3.2, b3.3, b3, b4.1, b4.2)

In località "I Piani", in ambito **E2**, eventuali ampliamenti di aziende esistenti sono concedibili solo se di limitata entità, e se realizzati in aderenza ai fabbricati esistenti.

In ambito **E6** sono consentite esclusivamente residenze rurali **b1**. (art. 23.7) tramite permesso di costruire convenzionato (art.6.1.)

b) - (Eg1) : Ambiti costituiti da aree e insediamenti a destinazione agricola, di tutela paesaggistica del Centro Storico, prevalentemente inedificate, di interesse paesistico ambientale, naturalistico: in questi ambiti, vincolati alla inedificabilità, giusto quanto disposto agli artt .13 e 24 ex L.R.56/77 e s.m.i., per gli edifici esistenti sono consentiti unicamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e risanamento conservativo, nel totale e rigoroso rispetto dei luoghi, nonché interventi leggeri di sistemazione, in analogia a quanto previsto per gli ambiti di tipo **Am**, di cui al precedente art.16.

c) - (Eg2): Ambiti costituiti da aree e insediamenti a destinazione agricola, di tutela paesaggistica dell'area urbanizzata e urbanizzanda del Concentrico, prevalentemente inedificati, ed aree fluviali (torrente Rea) con potenziali pericoli ai fini della pubblica incolumità: il sottoambito **Eg2.1** è vincolato alla inedificabilità; giusto quanto disposto dagli artt.13 e 30 ex L.R.56/77 e s.m.i. sono consentiti gli interventi di cui al precedente punto b), la ristrutturazione edilizia con gli eventuali ampliamenti igienico-funzionali nel limite del 20% del volume esistente, con un minimo sempre consentito di 75 mc. . Ai sensi dell'art.31 ex L.R.56/77, e s.m.i., vi possono essere realizzate le opere previste dal PT, quelle di pubblica utilità e quelle attinenti al regime idraulico, alle derivazioni di acqua o di impianti di depurazione, ad elettrodotti, ad impianti di telecomunicazione, ed ad altre attrezzature per la erogazione di pubblici servizi, nel rispetto delle leggi nazionali vigenti. Nel sottoambito **Eg2.2** sono ammessi tutti gli interventi di cui al precedente art.3, sino all'ampliamento "una tantum" del 20% della superficie utile residenziale esistente, con un minimo sempre consentito di mq.25 utili, purché di modesta entità e motivati dalla necessità di adeguamento igienico relativo ad insediamenti abitativi esistenti propri della zona agricola, ma con divieto di sopraelevazione. Il sottoambito **Eg2.3** è inedificabile destinato a "verde di rispetto e protezione ambientale", ove è prevista, in parte, piantumazione di alberature e/o

vegetazione a bosco autoctono quale cortina naturale tra la Zona Dn5 e quanto sta a monte della medesima.

Per quanto riguarda l'area a servizi individuata con la simbologia V_{vp} , in fase di attuazione dovrà essere predisposta apposita relazione geologica e si dovranno rispettare le specifiche norme dell'art. 23.22, punto c) "Modalità, tipi di intervento, ambiti". Eg2): *Ambiti costituiti da aree e insediamenti a destinazione agricola, di tutela paesaggistica dell'area urbanizzata e urbanizzanda del Concentrico.*

d) - (Eg3): Ambiti costituiti da aree e insediamenti a destinazione agricola, di tutela urbanistica dell'abitato, parzialmente edificati: sono ammessi tutti gli interventi di cui al precedente art.3, sino all'ampliamento dei fabbricati aziendali esistenti, strettamente pertinenti le attività proprie delle zone agricole.

Per tutti gli ambiti a destinazione agricola succitati, valgono in ogni caso vincoli e disciplina di cui agli artt.8 e 25 delle presenti Nda.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art.24 - Ambiti riservati alle infrastrutture, ai servizi pubblici alle aree d'uso collettivo.

Art. 24.1 - (Fc): Ambiti costituiti dalle aree riservate ad attrezzature cimiteriali e relative fasce di rispetto.

Le aree per attrezzature cimiteriali sono riservate agli impianti cimiteriali ed ai relativi servizi. La zona di rispetto, di profondità ~~200 metri variabile da 150 a 60 mt.~~ come individuato e prescritto dalle tavole ~~2.0.3/4 e 2.1. 1.2, 2.1, 4~~ di progetto del PRGC, comprende sia superfici a parcheggio che ambiti a destinazione agricola, residenziale, e produttiva industriale.

Nella zona di rispetto sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art .27, comma 6 quater, ex L.R.56/77 e s.m.i.

Art. 24.2 - (Fo): Ambiti costituiti dalle aree riservate ad attrezzature ed impianti di interesse generale: attrezzature sociosanitarie e ospedaliere.

Le aree per la costruzione delle singole attrezzature e dei singoli impianti devono essere definite in sede di P.P., cui è demandata la determinazione dei relativi parametri di intervento, e dimensionate in misura non inferiore a quella prescritta dall'art. 4 del D.M.1444/68 in rapporto alla capacità insediativa residenziale del territorio di influenza della rispettiva attrezzatura. Le relative opere debbono essere predisposte da enti pubblici e rispettare le disposizioni delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia.

Si dovrà comunque tendere ad adottare densità edilizie fondiarie non superiori a quelle fissate per gli ambiti dell'intorno.

Nel caso di impianti esistenti (Fo), gli interventi su edifici di interesse storico, artistico, architettonico, documentario e ambientale, sono limitati a quanto specificato nella tav. 4.0 di Piano. Per quanto non precisato, sono unicamente ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro, restauro conservativo e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di Tipo A. Bassi fabbricati e autorimesse sono ammissibili - con le caratteristiche di cui agli art. 28 e 29 -con permesso di costruire previo parere della Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis LRU 56/77 e s.m.i.

L'intervento di ampliamento sarà concesso previo Piano Particolareggiato ex art. 40, L.R. 56/77 e s.m.i. esteso a tutto l'ambito **Fo**, realizzabile anche per comparti.

La disposizione dei nuovi fabbricati, per la parte di **Fo** retrostante l'attuale pertinenza dell'ospedale, dovrà essere tale da rendere disponibile, e facilmente attrezzabile a verde pubblico, una porzione dell'area di entità superiore a quella necessaria per rendere possibili eventuali ampliamenti dell'attrezzatura sanitaria.

Il rapporto di copertura sul lotto di pertinenza non potrà superare 0,5 mq/mq e l'altezza fuori terra i mt. 7,50, e comunque non superiore a quella del fabbricato più prossimo. Le facciate dovranno essere progettate e realizzate con disegno e materiali consone ai caratteri degli edifici di valore storico/artistico esistenti. La copertura a falde avrà il manto in tegole di laterizio tipo coppo alla piemontese; la eventuale parte di copertura di tipo piano, dovrà essere terrazzata e praticabile, realizzata in materiali e con un andamento che ne faciliti l'inserimento ambientale, tenuto conto delle preesistenze architettoniche nell'ambito e nel tessuto urbano storico.

Art. 24.3 - Ambiti costituiti dalle aree riservate ad:

(Fs): attrezzature ed impianti per servizi scolastici

(Fv): lo sport ed il verde a parco e attività del tempo libero (pubblico e/o privato)

(Fd): spettacoli viaggianti

(Fa): presidi socio assistenziali e attrezzature sociosanitarie e ospedaliere

Le aree per la costruzione delle singole attrezzature e dei singoli impianti devono essere definite in sede di S.U.E., cui è demandata la determinazione dei relativi parametri di intervento, e dimensionate in misura tale da tenere conto sia della capacità insediativa residenziale che dell'eventuale territorio di influenza, esterno a quello Comunale, della rispettiva attrezzatura.

Più in particolare:

a) - Nel caso degli ambiti di tipo **Fs**, ricomprendenti singole attrezzature SMA (scuola materna), SE (scuola elementare), SM (scuola media), S (altre attività di formazione non corrispondenti al ciclo dell'obbligo), si dovrà comunque tendere ad adottare densità fondiaria non superiori a quelle fissate per gli ambiti circostanti. **Fs3** viene in particolare destinata a attività ludico-educative, complementari all'istruzione.

b) - Negli ambiti di tipo **Fv** assoggettati ad uso pubblico e/o convenzionati, al livello urbano, sono ammessi interventi comprendenti la realizzazione di attrezzature e impianti sportivi e ricreativi per

l'impiego sociale del tempo libero, secondo quanto precisato dai relativi strumenti urbanistici e di progetto esecutivo; in particolare, in **Fv2** non più del 50% della superficie potrà essere utilizzata per le attrezzature sportive e ricreative vere e proprie, i parcheggi e gli edifici al servizio degli impianti; il rimanente 50% verrà sistemato a prato per eventuali giochi liberi, con percorsi pedonali, alberature e bassa vegetazione. I locali destinati alla formazione di servizi (spogliatoi, locali di ristoro, abitazioni custodi, ecc.) dovranno essere ottenuti prioritariamente con riuso di edifici esistenti mediante risanamento conservativo e ristrutturazione, compreso il recupero di rustici esistenti; con nuovi edifici nei limiti di una densità edilizia fondiaria di 0,20 mc./mq. compresi i volumi preesistenti, e di una altezza non superiore a m. 4. Le parti attrezzate non potranno essere realizzate nelle fasce di rispetto di cui all'art. 12 delle presenti norme.

Qualunque trasformazione del suolo dovrà essere subordinata alla formazione di uno studio idrogeologico il quale prescriva le opere necessarie per garantire la sicurezza dell'area e che stabilisca gli ambiti più idonei alla realizzazione dei bassi fabbricati.

Per le recinzioni saranno ammesse esclusivamente siepi vive di altezza non superiori a 2 metri, con eventuale rete metallica plastificata interposta, su paletti, senza zoccolatura.

La superficie territoriale della **Fv4**, pari a mq 47.851, non viene conteggiata negli standards di cui all'art. 21 della LRU 56/77 e s.m.i. in quanto è previsto intervento di iniziativa privata. L'intervento è da assoggettarsi a Convenzionamento (art.6.1): non più del 50% della superficie potrà essere utilizzata per le attrezzature sportive e ricreative vere e proprie, i parcheggi e gli edifici al servizio degli impianti; il rimanente 50% verrà sistemato a prato per eventuali giochi liberi, con percorsi pedonali, alberature e bassa vegetazione. Sull'area, oltre alle predette destinazioni è altresì prevista la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di realizzare, su aree in proprietà, "aree ecologiche", che devono essere opportunamente integrate nel contesto prevedendo zone verdi di mitigazione con funzione di barriera-filtro. Le caratteristiche edificatorie saranno stabilite in sede di permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 6.1. Nella fascia di rispetto del Torrente Rea, con la disciplina dell'art. 25, è vietato ogni intervento edificatorio e qualunque trasformazione del suolo dovrà essere subordinata alla formazione di uno studio idrogeologico.

Negli ambiti di tipo **Fv** sono comprese singole attrezzature di tipo V (verde attrezzato), VS (verde per lo sport), VU (verde per attività ricreative non attrezzate).

Per le parti a verde ricreativo non attrezzato, o parco urbano sono ammessi interventi finalizzati al riassetto idrogeologico e alla tutela e valorizzazione dell'attività agricola esistente non in contrasto con le caratteristiche paesistiche e naturali dell'ambiente.

Nel sotto ambito **Fv3** è ammessa anche la realizzazione di piccole aree attrezzate per la sosta.

In **Fv1** sono ammessi, per la parte pianeggiante, tutti gli interventi, evitando densità fondiaria ed altezze superiori a quelle degli ambiti circostanti e nel rispetto comunque della normativa vigente per gli impianti e le attrezzature sportive.

c) - Negli ambiti di tipo **Fd** non sono ammesse nuove costruzioni; sono consentiti gli interventi di sistemazione delle superfici ed infrastrutturazione di sottosuolo volti a garantire la fruibilità delle aree per la sosta temporanea, ovvero le forniture energetiche, idriche, gli impianti di smaltimento fognario e servizi igienici pubblici; è altresì consentita la realizzazione di percorsi pedonali alberati, in sede propria distinta dagli spazi per la sosta degli spettacoli, e di parcheggi. Le aree saranno inoltre dotate di idoneo sistema di illuminazione pubblica.

d) nell'ambito **Fa e Fa1**, destinato ad attrezzature per la ricettività pubblica sociale, in particolare per ospitare persone anziane e per attrezzature sociosanitarie e ospedaliere, sono ammessi gli interventi specificati nella tavola 4.0.

Sono ammessi ampliamenti per usi pubblici secondo le necessità nel rispetto delle tipologie esistenti.

La zona **Am** di pertinenza alla zona **Fa**, è parzialmente attrezzabile per servizi alla medesima

Gli interventi nell'ambito **Fa2** sono subordinati a S.U.E.

In tutte le aree pubbliche di cui al presente articolo, gli alberi di alto fusto che per pericolosità o malattia vengono abbattuti, debbono essere sostituiti con altri di specie simile (se già indigena), ovvero con specie autoctone - fra le quali il pino silvestre, quercia, frassino, ontano, faggio, acero campestre - tenuto conto delle caratteristiche di stabilità dei terreni.

Art. 24.4 - (Ap): Ambiti costituiti dalle aree riservate ad attrezzature anche private di interesse pubblico generale

Nelle aree e negli edifici destinati ad attività ed attrezzature private di interesse pubblico, sono consentiti gli interventi, tutti ammissibili a permesso di costruire singolo, di ordinaria e straordinaria manutenzione, Restauro, restauro conservativo, risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di Tipo A, quando necessari per il miglioramento tecnologico e funzionale per le attività e le destinazioni già in atto, e nei limiti consentiti dalle specifiche attribuzioni d'ambito, dei fabbricati e delle aree, di cui alla tavola 4.0 di progetto del PRGC.

Gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, sono ammessi unicamente per le attrezzature di cui al presente articolo, non ricadenti in ambiti di tipo **Aaa**, **Aac**, e solo se preceduti da Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.); non potrà in ogni caso

essere realizzata una densità fondiaria massima eccedente i mc/mq 3,00, mentre l'altezza massima non potrà superare quella degli edifici circostanti.

In ogni caso, quando l'attività in atto venga a cessare, gli immobili interessati possono essere destinati ad uso residenziale o per attività ricettiva turistica, di interesse generale, ai sensi dell'art.17 delle Nda. Tali nuove destinazioni d'uso sono ammesse esclusivamente per l'ambito **Ap3**. Essa inoltre verrà assentita in subordine alla verificata disponibilità di idonee superfici per parcheggi, sia esistenti, che prevedibili mediante eventuale variante al PRGC.

Nel caso di edifici di interesse storico, artistico, ambientale o documentario gli interventi ammissibili sono unicamente quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro, restauro conservativo e risanamento conservativo, fatte salve diverse prescrizioni della tav. 4.0 del PRGC.

Le aree pertinenti le attrezzature di tipo **Ap** sono cartograficamente individuate nelle tavole 2.0 e 2.1, 2.2. di progetto del PRGC, mentre gli interventi edilizi ammissibili, di cui al comma precedente del presente articolo, sono localizzati nella tavola 4.0 sopra citata. Esse sono territorialmente ricomprese negli ambiti **Aaa** ed **Aac**, come da tabelle allegate alle presenti Norme di Attuazione.

I fabbricati esistenti in ambiti diversi da quelli sopra citati possono essere riutilizzati per le finalità di cui al presente articolo, purché individuati negli elaborati del PRGC. In tal caso sono ammessi ampliamenti della volumetria esistente sino al 20%, fatti salvi i parametri edilizi e di densità fissati dalle tabelle allegate alle Nda.

Art. 24.5 - (LC) Ambiti costituiti da aree per la coltivazione di cave

Nelle aree riservate alla coltivazione di cave **Lc** è consentito l'esercizio delle attività estrattive nel rispetto della L.R.22 novembre 1978 n. 69 e s.m.i. La relativa concessione, rilasciabile solo all'avente titolo munito dell'autorizzazione prevista dalla legge citata, comporta la corresponsione di un contributo che giustifica l'art.10 della L.N.10/77, tiene conto dei costi delle opere di accesso e impone gli interventi atti a garantire, durante e dopo l'esercizio di questa attività, il ripristino e la ricomposizione del paesaggio naturale da esse alterato.

Fatte salve le condizioni poste da atti autorizzativi vigenti, la concessione impone il rispetto delle seguenti disposizioni:

- le coltivazioni devono rispettare le prescrizioni di cui al D.L. 29 ottobre 1999, n. 490, testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, e di quanto altro

specificatamente stabilito dalla legge 4.3.1958, n.198 e dal D.P.R. n.128 del 9.4.1959 e s.m.i. e non devono comunque essere alterate aree di specifico interesse panoramico;

- le coltivazioni di cave esistenti o l'apertura di nuove in zona delimitata, debbono essere predisposte in modo tale da non creare problemi particolari di traffico, né interessare la viabilità pubblica;
- i lavori di cava devono essere condotti senza compromettere la sicurezza di acquedotti al servizio pubblico, delle relative opere di captazione o falde di alimentazione, e di ogni altra opera riconosciuta di interesse pubblico;
- per l'esecuzione a cielo aperto od in galleria, la cava deve essere provvista di adeguato piazzale;
- in caso di apertura di nuove cave, la coltivazione deve essere attuata secondo la tecnica dello splateamento per gradoni, al fine di garantire al massimo il riassetto dell'ambiente naturale e consentire di provvedere ad un ripristino della copertura vegetale con interventi periodici nelle parti via via abbandonate;
- per le nuove cave ad escavazione a cielo aperto è vietato tenere a strapiombo le fronti di escavazioni, ed è prescritto procedere a gradoni di alzata attorno ai 15 metri;
- al termine del processo di escavazione, deve risultare una gradonatura con fasce orizzontali larghe all'incirca quanto l'alzata;
- per le aree interessate dalle nuove cave al momento in cui le stesse siano da considerarsi esaurite con provvedimento del competente Distretto Minerario e quindi abbandonate, colui che ha eseguito lo sfruttamento deve adottare i criteri di cui allo art. 24.8 delle NdA.

In tali zone è infine ammessa l'edificazione permesso di costruire singolo di manufatti ed impianti direttamente connessi con l'attività estrattiva e di attività connesse con l'esercizio della cava, nel limite dei seguenti indici:

- densità edilizia fondiaria = 0.02 mc./mq.
- area minima di intervento = 10.000 mq.

I suddetti manufatti e impianti previsti a servizio dell'attività estrattiva o connessi con l'esercizio della medesima attività, dovranno essere rimossi e/o completamente smantellati al termine della coltivazione di cava, al fine di consentire un completo recupero e ripristino a livello sia ambientale che paesaggistico dei corrispondenti sedimi.

Dette norme devono applicarsi non ad esaurimento avvenuto, ma bensì man mano col procedere dello sfruttamento della cava, sia che le zone vengano abbandonate per esaurimento, sia che abbiano raggiunto il limite della gradonatura consentita dalle presenti norme.

Si intendono comunque fatte salve le eventuali prescrizioni più restrittive contenute nelle necessarie autorizzazioni, anche in contrasto con i dati quantitativi e le norme riportate nel presente articolo.

Gli interventi di utilizzazione edilizia dovranno essere preceduti di volta in volta da un uno specifico studio geotecnico, che li giustifichi e ne vincoli il corretto dimensionamento ed ubicazione, in funzione dell'avanzamento delle varie fasi di sfruttamento.

Art. 24.6. Criteri tecnici per l'individuazione ed il recupero delle aree degradate e per la sistemazione e rinaturalizzazione di sponde ed alvei fluviali e lacustri

L.R. 2 novembre 1982, n. 32, artt. 2 e 12, approvati con D.C.R. del 31 luglio 1991 n. 250-11937 e modificati con D.C.R. del 2 aprile 1997, n. 377-4975, (Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 17 del 30 aprile 1997)

I) Definizione ed individuazione delle aree degradate in generale

Per aree degradate agli effetti della L.R. 32/82 si intendono tutte quelle aree in cui, per qualsivoglia causa, il terreno risulta privo di copertura vegetale o ricoperto di un manto di vegetazione degradata ed in condizione di squilibrio ecologico nell'ambito del criterio generale sopra esposto; si individuano in particolare i seguenti tipi di aree degradate, distinti secondo le caratteristiche geomorfologiche e la localizzazione delle aree medesime.

A) Aree compromesse per l'azione prevalente di fattori naturali

- 1) Aree che sono state teatro di fenomeni franosi, valanghivi o smottamenti nonché le aree che sono state invase e ricoperte dal materiale franato o smottato.
- 2) Aree di collina, montagna ed alta montagna soggette a forte erosione eolica e meteorica ove si è prodotto o si sta producendo un diradamento ed un impoverimento della vegetazione.
- 3) Aree ripariali e collaterali a corsi d'acqua di qualsivoglia ordine, nonché aree spondali di laghi naturali o artificiali, invase e ricoperte da materiale solido a seguito di eventi alluvionali e/o di trasporto in massa indotti da piogge intense e concentrate:
- 4) Aree ripariali di corsi d'acqua di qualsivoglia ordine, soggette ad erosione spondale per azione della corrente fluviale.

- 5) Aree soggette alla crescita di vegetazione in condizione di squilibrio ecologico, ivi comprese aree ripariali e spondali di corsi d'acqua di qualsivoglia ordine e di laghi naturali o artificiali.

B) Aree degradate per l'azione di fattori antropici

- 1) Aree interessate da calpestio e/o passaggio intenso e continuato dovuto a fruizione turistico-ricreativa, ove la copertura vegetale è scomparsa o ove si è avuta la crescita di vegetazione secondaria degradata. Sono comprese in questa categoria le piste destinate alla pratica dello sci.
- 2) Aree interessate dal passaggio e dalla sosta continui e ripetuti ed intensi di veicoli, ove la copertura vegetale è scomparsa o ove si è avuta la crescita di vegetazione secondaria degradata.
- 3) Aree in cui si riscontrano l'assenza o il degrado della copertura vegetale in conseguenza dell'esecuzione di scavi, movimenti e riporti terra, con particolare riferimento ai seguenti casi:
 - a) scarpate ed aree collaterali a infrastrutture lineari di trasporto su gomma, ivi comprese le aree circostanti e sottostanti ponti e viadotti;
 - b) tronchi stradali e autostradali in disuso a seguito di rettifiche e variazioni del tracciato;
 - c) scarpate ed aree collaterali ad infrastrutture lineari di trasporto su rotaia;
 - d) aree collaterali, circostanti e sottostanti infrastrutture lineari di trasporto a fune sia in esercizio che in disuso, ivi comprese le stazioni di partenza ed arrivo degli impianti;
 - e) scarpate e fasce collaterali a infrastrutture lineari di adduzione di acqua potabile o per irrigazione;
 - f) scarpate, aree collaterali e sottostanti infrastrutture lineari di trasporto di energia elettrica, fasce di asservimento delle medesime, strade di servizio e aree adibite a cantiere e deposito durante la loro costruzione;
 - g) scarpate ed aree collaterali e circostanti dighe ed altri impianti destinati a trattenere e regolare o accumulare le acque in modo durevole;
 - h) discariche autorizzate anteriormente all'entrata in vigore D.P.R. 915/82;
 - i) aree di accumulo abusivo di rifiuti;
 - l) aree interessate da attività di escavazione ed estrattive;
 - m) aree collaterali e contermini ad impianti industriali in disuso e già di loro pertinenza (cortili, accessi, parcheggi e piazzali) nonché aree risultanti dalla demolizione dei medesimi;

- n) aree superficiali pensili di parcheggi, depositi o altri manufatti e impianti sotterranei, anche derivanti dall'interramento di infrastrutture precedentemente localizzate in superficie;
- o) aree comunque individuate dallo strumento urbanistico vigente come destinate a verde pubblico;
- p) aree dismesse alle colture;
- q) depositi ed accumuli di materiali terrosi inerti derivanti dai lavori, movimenti terra ed escavazione di cui alle precedenti lett. a), c), d), f), g), h), l), m), n), o da lavori, movimenti terra ed escavazioni effettuati a qualsiasi altro fine.

II) Criteri per l'esecuzione degli interventi di recupero

- 1) **Finalità.** I presenti criteri mirano a fornire indicazioni per un recupero conforme alle esigenze ed alle specificità degli ambienti piemontesi.
- 2) **Caratteristiche finali delle aree oggetto di recupero.** Le caratteristiche assunte dalle aree oggetto di intervento di recupero al termine dell'intervento stesso dovranno essere tali da consentirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante. Di tale ambiente circostante dovranno pertanto essere considerate, in sede di progetto, le peculiarità naturalistiche, e segnatamente quelle afferenti la flora e la vegetazione naturale, ed i fattori che storicamente hanno volta a volta concorso a determinarlo quale oggi si presenta: sistemazioni e colture agricole, canalizzazioni, caratteri urbanistici, presenza di elementi di particolare valore artistico ed architettonico. A tale inserimento dovranno pertanto informarsi:
 - il rimodellamento del terreno e la ricostruzione della geo-morfologia del sito eventualmente eseguiti nel corso dell'intervento di recupero;
 - la scelta delle specie vegetali erbacee, arbustive ed arboree, da insediare sul sito e che verranno perciò a costituirne la nota paesaggisticamente dominante a recupero terminato;
 - le caratteristiche delle opere in muratura direttamente connesse al recupero ed al consolidamento dell'area che risulterà necessario eseguire, nonché le caratteristiche delle opere accessorie di arredo, destinate alla ricreazione, al ristoro, servizi, ecc., che sull'area si preveda di apporre e realizzare.
- 3) **Intervento di recupero ed economia ambientale generale.** Essendo finalizzate al riequilibrio ambientale, le operazioni di recupero e rinaturalizzazione debbono anche essere eseguite in modo da non causare squilibrio o degrado in altre aree, e segnatamente in quelle da cui provengano i materiali necessari all'esecuzione dell'intervento. A tale fine si applicano le disposizioni di cui ai successivi punti 4, 5, 6.

4) **Linea guida generali per l'esecuzione di interventi di recupero e rinaturalizzazione.**

Nell'ottica del mantenimento di un equilibrio ambientale generale di cui al precedente punto 3, gli interventi di recupero vanno eseguiti privilegiando l'uso di materie prime rinnovabili ed evitando o riducendo al minimo indispensabile l'uso di materie prime non rinnovabili od il cui uso sia comunque causa di squilibrio, alterazione e degrado delle aree da cui tali materie prime provengono.

5) **Scelta delle tecniche e dei materiali.** Nell'esecuzione degli interventi verrà pertanto privilegiato l'impiego di materiale rinnovabile, ovverosia di materiale biologico capace, impiegato secondo le opportune tecniche di Ingegneria Naturalistica, di assicurare la ricostituzione del manto vegetale, il consolidamento dell'area, il trattenimento del suolo e delle acque, il reinserimento ambientale e paesaggistico nonché l'ottimale fruibilità. L'impiego di materiali inerti, cementizi, laterizi, lapidei, metallici, sintetici o di qualsiasi altra natura va pertanto evitato o limitato allo stretto indispensabile; le opere eseguite con tali materiali vanno inoltre inserite nel progetto complessivo in modo che, ad avvenuta crescita della vegetazione, vengano da questi mascherati e coperti nella misura massima possibile.

6) **Opere di consolidamento e contenimento per la prevenzione di frane e smottamenti di pendii naturali, scarpate, rilevati e trincee, argini e ripe fluviali, torrentizie e lacustri.** La scelta delle tecniche e dei materiali di cui al precedente punto 5, si applica anche nelle opere di consolidamento e contenimento di pendii naturali, scarpate, rilevati e trincee, argini e ripe fluviali, torrentizie e lacustri, per le quali va privilegiato l'impiego di tecniche di Ingegneria Naturalistica quali:

- idrosemina
- semina con coltre protettiva di paglia
- semina con coltre protettiva di paglia e bitume
- gradonata viva con talee e/o piantine
- palificata semplice (palizzata)
- cordonata
- viminata
- fascinata
- drenaggio con fasciname
- canalette in legname e/o pietrame
- sistemazione con reti e stuoie biodegradabili
- sistemazione con reti, griglie e tessuti in materiale sintetico
- grata viva

- palificata di sostegno ad una o due pareti
- palificata di sostegno a due pareti con difesa spondale in massi vincolati
- copertura diffusa con astoni e talee di salice
- copertura diffusa con astoni e talee di salice tipo armata
- difesa spondale in massi con talee
- difesa spondale in massi vincolati con talee
- repellente vivo
- gabbionata con talee
- briglia in legname e pietrame
- soglia in massi vincolati
- terre rinforzate rinverdite.

L'impiego di opere di sostegno in muratura va limitato allo stretto indispensabile, per solito al piede del pendio o scarpata e, nel caso di argini e ripe, al di sotto o al pelo della superficie dell'acqua considerato al suo livello medio.

7) **Utilizzo e riutilizzo materiali e residui inerti.** Ove l'intervento di recupero comporti la ricostruzione totale o parziale della geomorfologia del sito, distrutta o alterata da precedenti interventi, mediante l'utilizzo e/o il riutilizzo di materiali e/o residui inerti, si applicano i seguenti criteri:

- ai fini di cui sopra possono essere impiegati esclusivamente i materiali e i residui classificati come inerti e assimilabili, nonché giudicati suscettibili di utilizzo in operazioni di recupero ambientale ai sensi della vigente normativa;
- raccolta, trasporto, stoccaggio, eventuale trattamento e riutilizzo dei materiali o residui debbono svolgersi secondo le prescrizioni della normativa vigente;
- deve essere accertata l'effettiva natura dei materiali o residui e l'assenza da essi di sostanze non inerti di qualsiasi natura;
- ove i materiali o residui siano impiegati nella realizzazione di rilevati o accumuli, devono possedere caratteristiche fisiche e granulometriche tali da assicurare la stabilità intrinseca dei manufatti che si prevede di realizzare;
- devono essere identificate con precisione le fonti di provenienza dei materiali o residui cui si prevede di fare ricorso indicandone la o le località di prelievo e le quantità che si prevede di prelevare ed utilizzare o riutilizzare;
- al fine di garantire l'omogeneità e la stabilità di rilevati e accumuli, i materiali o residui devono comunque provenire da un numero ridotto di fonti ed essere comprovatamente

disponibili per l'utilizzo o riutilizzo entro il termine massimo del 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui è stata accolta la richiesta di contributo;

- è comunque esclusa la possibilità di utilizzare e/o riutilizzare materiali e/o residui provenienti da un gran numero di fonti ed il cui accumulo sul sito di intervento avvenga per piccole quantità protraendosi per tempi manifestamente superiori a quelli necessari per l'effettuazione dell'intervento.

8) **Parametri per la valutazione dell'ambiente circostante e per la determinazione delle caratteristiche finali della vegetazione delle aree oggetto di recupero.** Per il raggiungimento dei risultati di cui al precedente punto 2, la scelta degli elementi salienti nel determinare, sul piano paesaggistico e del recupero della naturalità dei siti, le caratteristiche finali delle aree oggetto di intervento di recupero e rinaturalizzazione, cioè le specie vegetali, e soprattutto quelle arboree che su di esse vengono insediate, dovrà essere tale per cui, a conclusa successione della vegetazione, questa non comprenda elementi estranei al paesaggio ed alla vegetazione circostanti l'area oggetto di intervento. Nelle aree in cui il consolidamento superficiale del suolo rappresenta la ragione e la finalità primaria dell'intervento (aree di frana, rive, scarpate artificiali), questo criterio si applica soltanto per quanto compatibile con il consolidamento medesimo, dovendosi in questo caso fare ricorso alle specie erbacee, arbustive od arboree maggiormente atte alla bisogna. Ciò premesso, in sede di progettazione dell'intervento si dovrà pertanto tenere conto:

- di quali siano le specie vegetali proprie della vegetazione naturale potenziale dell'orizzonte vegetazionale della zona geografica in cui è sita l'area oggetto di intervento di recupero;
- delle caratteristiche assunte dalla vegetazione a seguito dell'azione dell'uomo e della eventuale presenza di specie vegetali naturalizzate ed ormai consuete nel paesaggio; al fine degli interventi in oggetto non si considerano tuttavia tali le comuni colture industriali da legno (per esempio pino strobo, quercia rossa, pioppo);
- della dinamica evolutiva che dall'inizio dell'intervento ad avvenuto inserimento nel contesto circostante modificherà qualitativamente e quantitativamente la vegetazione;
- di quale sia la vegetazione che, tanto nelle sue successive fasi evolutive quanto nella sua fisionomia finale, favorisca maggiormente l'insediamento e l'arricchimento quantitativo e qualitativo della fauna autoctona;
- del fatto che l'area oggetto di intervento di recupero si trovi all'interno di un continuo edificato o al di fuori di esso. Per la determinazione di tale collocazione si fa riferimento alla

perimetrazione degli abitati di cui all'art. 81, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Nell'ambito di tali indicazioni di massima, le valutazioni e le scelte influenti e determinanti le caratteristiche finali della vegetazione andranno ovviamente effettuate caso per caso, tenendo altresì conto delle peculiarità specifiche del sito e dell'ambiente circostante, della sua destinazione ad uso turistico ricreativo piuttosto che di protezione idrogeologica o viceversa, dell'esigenza di soddisfare finalità particolari quali, ad esempio, la costituzione di barriere verdi capaci di svolgere funzione fonoassorbente o di protezione contro la diffusione di polveri ed emissioni inquinanti, ecc.

Considerando che le essenze arboree costituiscono, in tutti quei siti in cui la vegetazione arborea rappresenta lo stadio finale (climax) della successione vegetazionale, gli elementi salienti, pur se non unici, nel determinare le caratteristiche ambientali finali dell'area oggetto di recupero ed il suo equilibrato inserimento nel paesaggio circostante, e considerato altresì che le proprietà biologiche di queste, e segnatamente i lunghi tempi del loro ciclo di sviluppo, rendono difficoltosa, tanto sul piano tecnico che su quello economico, la correzione di eventuali errori di scelta in corso di esecuzione dell'intervento, si ritiene opportuno fornire per tali essenze, in Allegato "A" alla presente deliberazione ed a costituirne parte integrante, un'elencazione delle specie proprie della vegetazione naturale potenziale dei diversi orizzonti vegetazionali e delle diverse zone geografiche del Piemonte, anch'esse specificate in allegato, unitamente ai parametri di scelta derivanti dal ricadere o meno le aree oggetto di intervento di recupero all'interno di un ambiente urbano o prevalentemente antropizzato e della loro prossimità o meno a corpi idrici superficiali.

- 9) **Ambito di applicazione.** I presenti criteri tecnici si applicano sia nell'esecuzione delle operazioni di recupero delle aree degradate che nell'esecuzione d'interventi di recupero e rinaturalizzazione di sponde e alvei fluviali e lacustri. Essi inoltre costituiscono linee guida per l'esecuzione di tali operazioni indipendentemente dal fatto che esse siano compiute o meno con contributo o per intervento diretto della regione.

Art. 25 - Norme per la tutela del suolo e delle acque.

Art. 25.1 - Tutela dell'assetto geomorfologico e idrologico

PREMESSA: dal momento che il Comune di Dogliani risulta classificato nell'Allegato A – Classificazione sismica dei Comuni italiani – dell'Ordinanza 3274/2003, in ZONA 4, dovranno

essere rispettati i disposti di cui al punto 5) della Circolare del P.G.R. n. 1/DOP del 27 aprile 2004 (pubbl. sul BUR n. 17 del 29 aprile 2004).

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

Nelle aree attualmente vincolate ai sensi del R.D. 3267/23 e dell'articolo 5 del R.D. 215/33 ogni intervento di trasformazione agraria e di modificazione del suolo, ivi compresa quella edificatoria e quella estrattiva, sono condizionate al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale, dal Presidente della Provincia ovvero del Sindaco, nell'ambito delle rispettive competenze, così come disposto dalla L.R. 45/89, e con riferimento ai contenuti della Circolare PdGR 31/1/90 n°2/AGR, nonché dall'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Nelle aree di cui al precedente art. 23.22, delle presenti Norme, che il PRGC definisce inedificabili, poiché presentano caratteristiche negative dei terreni o copertura boscata che assolve funzione di salubrità ambientale o di difesa del terreno, sono vietate nuove costruzioni, mentre eventuali opere di urbanizzazione devono avere contenute dimensioni e limitarsi a quanto previsto nelle tavole di progetto del PRGC e dalle Norme.

Ai sensi dei pareri previsti per legge circa la richiesta di modifica del vincolo idrogeologico, ad approvazione del PRGC il vincolo idrogeologico risulta parzialmente modificato; le suddette modifiche si intendono operanti per le sole parti assentite ed autorizzate, mentre il nuovo perimetro del vincolo idrogeologico risulta definito dalla tavola 2.1. e 2.2., e prevalente per le parti in contrasto con il contenuto delle tavole di indagine del PRGC, redatte per l'adozione del Progetto Preliminare.

Dall'approvazione delle modifiche proposte per le aree così svincolate, ogni intervento è comunque ammissibile, nel rispetto delle norme generali del PRGC stesso, dei vincoli specifici riportati sulle tavole di progetto e delle specifiche norme contenute nella relazione geologica tecnica, relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti e da opere pubbliche rilevanti, ed in quella relativa all'intero territorio comunale, a carattere generale.

Nelle aree di cui al primo e secondo comma il progetto di ogni nuova costruzione ammessa dalla normativa vigente, di bonifica e di riassetto idrogeologici, di coltivazione o apertura di cava, di variazione notevole dell'attuale assetto agricolo forestale, dovrà essere corredata da una relazione

sulle condizioni geologiche e geotecniche, redatta sulla base dei criteri di cui al punto B del D.M. 11/3/88.

La relazione geologica e geotecnica o perizia asseverata dovranno essere redatte rispettivamente da tecnici qualificati ed esperti nei problemi di assetto idrogeologico e di stabilità dei versanti e dovranno essere conformi a quanto prescritto dall'art. 7 ex L.R. 45/89.

Il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, ed eventualmente l'Organo Forestale e/o il Settore Prevenzione del rischio geologico, metereologico e sismico della Regione Piemonte, può imporre prescrizioni e condizioni cui subordinare il provvedimento autorizzativo.

L'autorizzazione ai fini idrogeologici a livello comunale costituisce atto a sé stante, seppur complementare, rispetto al permesso di costruire e/o D.I.A a fini edilizi (art.2 comma 3° ex L.R. 45/89).

Le indicazioni di vincolo di cui al primo comma del presente articolo sono riportate planimetricamente nelle tavole 0.1.1, 0.1.2, 0.1.3, 0.1.4, 0.1.5, 0.1.6. integrate dal dispositivo normativo di cui al precedente terzo comma del presente articolo, ai fini della completa individuazione delle aree interessate.

Per l'applicazione di quanto previsto al 2° comma del presente articolo, il territorio comunale soggetto a tutela del suolo per i suoi caratteri idrogeologici e di stabilità, e di copertura forestale, è inoltre ripartito in zone, in parte anche comprese nelle aree di cui al primo comma, individuate sulla base della **CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGIA E DELL'IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA** e riportate sulle tavole di progetto redatte anche ai fini dell'adeguamento P.A.I., contraddistinte con i numeri **1.1.bis, 1.2.bis, 1.3.bis** in scala 1: 5000 e **1.4.bis** in scala 1:10.000 su base CTR, interessanti tutto il territorio comunale e, limitatamente all'asta del Torrente Rea ed affluenti oggetto di verifica idraulica, nelle tavole **2.1., 2.2, 4.0** del PRGC.

Per la individuazione dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sono state individuate le seguenti classi di idoneità e sottoclassi (cfr Circolare P.G.R. 8 maggio 1996 n. 7/LAP e la Nota Tecnica Esplicativa delle Direzione Regionale Servizi Tecnici di Prevenzione/Ordine Regionale dei Geologi del Piemonte in data 20 dicembre 1999), così definite:

CLASSE I:

“Porzioni di territorio, per lo più pianeggianti, dove le condizioni di pericolosità geomorfologia sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988”

L’inserimento dell’intervento in Classe I non esime il progettista da tutte le verifiche necessarie ad evidenziare eventuali pericolosità alla scala locale, ottemperando a quanto prescritto dal citato D.M. 11.03.1988 ed adottando le eventuali soluzioni tecniche atte a superare le limitazioni.

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi ed urbanistici.

CLASSE II:

“Porzioni di territorio, per lo più in dolce pendenza, nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologia possono essere agevolmente superate attraverso l’adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11.03.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell’ambito del singolo lotto edificatorio o dell’intorno significativo circostante”.

- **Em** (P.A.I.) Aree lungo i corsi d’acqua con pericolosità media o moderata (**Em**)

Nelle aree classificate **Em** , compete alla Regione e agli Enti Locali attraverso gli strumenti di pianificazione, tenuto anche conto delle indicazioni della L.24 febbraio 1992, n. 225, regolamentare le attività consentite. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall’Autorità competente. (art. 9, comma 6 bis, Nda P.A.I)

Gli interventi in Classe II non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all’edificabilità. Si riportano a titolo puramente indicativo, e non esaustivo, i seguenti esempi:

- a) settori di territorio condizionati da modesti allagamenti dovuti all’azione antropica sul reticolato minore dove, comunque, l’azione delle acque di esondazione presenti caratteri di bassa energia e altezze di pochi centimetri (*non oltre 30-40 cm dal piano campagna*);
- b) in modo analogo ci si riferisce a quelle aree di pianura limitrofe a linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi, ecc...), per le quali si evidenzia la necessità di

interventi manutentivi (pulizia costante dell'alveo, rivestimento dei canali e dei fossi, adeguamento di attraversamenti, ecc...) e nelle quali il rischio di inondabilità, di acque sempre a bassa energia, sia legato esclusivamente alla scarsa manutenzione.

(nota: le acque di inondazione “a bassa energia” non devono comportare apprezzabili fenomeni di erosione, trasporto o deposizione)

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi compatibili con le condizioni di “moderata pericolosità”; sono altresì compresi interventi di nuova edificazione e di ampliamento del preesistente previa verifiche locali della profondità e condizioni del substrato di fondazione.

La sistemazione del lotto da edificarsi può essere estesa ai lotti confinanti, senza per questo assumere vero e proprio assetto territoriale *(ad es: manutenzione ordinaria della rete di drenaggio superficiale di pertinenza privata)*.

Le sistemazioni *(che possono comprendere interventi di pulizia dell'alveo o piccole manutenzioni escludendo la realizzazione di interventi strutturali afferenti alla Classe III)* andranno realizzate **prima** della edificazione dei settori interessati e garantite nel tempo dai proprietari del lotto o dei lotti coinvolti, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale.

Non è giustificabile di norma la realizzazione di piccoli intervento “sotto falda”, quali gli **interrati** di tipo privato, o al limite anche pubblici altrimenti realizzabili, neanche a seguito della installazione di opere per la mitigazione del rischio o di interventi strutturali di protezione, dal momento che questi si rivelano spesso inefficaci e di elevato costo manutentivo.

Le indagini geoidrologiche per la determinazione della soggiacenza della falda freatica *in situ* e bibliografiche prescritte, non dovranno limitarsi alla determinazione di un trend evolutivo stagionale, ma dovranno individuare anche le variazioni storiche dell'andamento della superficie freatica nell'area oggetto di studio, soprattutto per quelle zone interessate da attività industriali poste in aree urbane e quindi oggetto di possibili rilocalizzazioni o, viceversa, per quelle zone di recente insediamento di importanti poli industriali.

CLASSE III :

“Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologia e di rischio, derivanti questi ultimi dall'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”

Vengono individuate le seguenti sottoclassi in funzione della tipologia del dissesto e dello stadio di evoluzione:

CLASSE III a 1) :

*“Porzioni di territorio **inedificate** caratterizzate da condizioni geomorfologiche di elevata pericolosità legate alla presenza di diffusi fenomeni franosi e/o processi erosivi in atto o potenziali che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.*

- **Fa, Fq** (P.A.I.) aree interessate da frane attive o quiescenti con pericolosità molto elevata.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 200, n. 365 (*vedi nota1*), sono esclusivamente consentiti i seguenti interventi :

- Nelle aree classificate **Fa** (art. 9, comma 2, NdA del P.A.I):-
 - a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
 - b) gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici;
 - c) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e di volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativi;
 - d) Gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
 - e) le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
 - f) le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
 - g) la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.
- Nelle aree classificate **Fq** (art. 9, comma 3, NdA del P.A.I) sono esclusivamente consentiti i seguenti interventi :
 - Gli interventi di cui alle aree classificate **Fa**, di cui sopra, ed inoltre:
 - h) gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, senza

aumenti di superficie e volume;

- i) gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale; (vedi nota 2)
- j) gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al P.A.I. fatto salvo quanto disposto dalle linee successive; (vedi nota 2)
- k) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall' Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs 152/2006. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso DLgs 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall' Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo”

Si veda inoltre la NOTA 5.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

Nelle aree ricadenti in classe IIIa1, diverse dalle precedenti, sono ammessi i seguenti interventi:

- a)** interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b)** relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
 - 1. manutenzione ordinaria;
 - 2. manutenzione straordinaria;
 - 3. restauro e risanamento conservativo;

4. mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
 5. ristrutturazione edilizia e ampliamento “una tantum” (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico sanitario e funzionale, realizzazione dei volumi tecnici, ampliamento delle unità abitative esistenti, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;
 6. un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d'uso) e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio;
- c) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche;

La fattibilità degli interventi ai punti 5-6-c) dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessari geotecnici facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

I cambi di destinazione d'uso dei volumi esistenti che comportino un aumento del rischio geologico possono avvenire per interventi non altrimenti localizzabili e comunque a seguito di adeguate indagini puntuali finalizzate a dettagliare le reali condizioni di pericolosità e ad individuare eventuali opere di riassetto che inducano la minimizzazione e o eliminazione del rischio stesso (secondo quanto indicato al punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP).

Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purchè realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art.31 della L.R. 56/77.

CLASSE III a 2) :

*“Porzioni di territorio **inedificate** caratterizzate da condizioni geomorfologiche di elevata pericolosità che le rendono inidonee a nuovi insediamenti per processi legati alla dinamica dei corsi d’acqua.*

- **Ee, Eb, Em** (P.A.I.) aree con pericolosità molto elevata o elevata e media.

- Nelle aree classificate **Ee** (art. 9, comma 5, NdA del P.A.I), fatto salvo quanto previsto dall’art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365 (*vedi nota1*), sono esclusivamente consentiti i seguenti interventi :

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

dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

- Nelle aree classificate **Eb** (art. 9, comma 6, NdA del P.A.I) sono esclusivamente consentiti i seguenti interventi :

Gli interventi di cui alle aree classificate **Ee**, di cui sopra, ed inoltre:

- k) gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumenti di superficie e volume; (vedi nota 2)
- l) gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale; (vedi nota 2)
- m) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- n) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di Bacino, anche sulla base di quanto previsto all'ad. 19 bis delle NdA del P.A.I.

- Nelle aree classificate **Em** (art. 9, comma 6bis, NdA del P.A.I) sono esclusivamente consentiti i seguenti interventi, tenuto conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ex Legge n.225/92, gli interventi devono essere in ogni caso soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente:

- a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, senza aumenti di superficie e volume;
- c) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e di volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativi;
- d) Gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro e risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

- e) la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purchè compatibili con lo stato di dissesto esistente;
- f) le opere di protezione spondali e regimazione idraulica.

Si veda inoltre la NOTA 5

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

CLASSE III b :

*“Porzioni di territorio **edificate** contraddistinte da elevate condizioni di pericolosità geomorfologia e di rischio. Non sono ammessi nuovi interventi urbanistici in assenza delle analisi mirate a verificare la validità delle opere per la mitigazione del rischio esistenti o ad individuare gli eventuali interventi di riassetto del territorio e della loro realizzazione”*

In assenza di tali interventi di riassetto saranno solo consentite trasformazioni che non aumentino il carico antropico (cfr: NOTA 5).

Sono consentiti gli interventi di cui alle sottoclassi III a1 e III a2.

Ricadono in questa Classe le aree urbanizzate potenzialmente esposte alla dinamica torrentizia e alla dinamica dei versanti.

In relazione alle diverse condizioni di pericolosità geomorfologia riscontrabili nell'ambito dei siti urbanizzati, si è suddivisa nelle seguenti quattro sottoclassi:

CLASSE III b₁ :

“Aree ove in cui l'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa fino alla verifica della validità delle opere esistenti, con successiva prevista trasformazione in una delle altre sottoclassi”

CLASSE III b₂ :

“Aree in cui, a seguito della realizzazione delle opere, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (Classe IIIb s.s.)”

CLASSE III b₃ :

“Aree in cui, a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.”

La realizzazione di nuove edificazioni è subordinata all'attuazione delle verifiche tecniche che ne attestino la sicurezza nei confronti delle fenomenologie dissestive condizionanti ed all'eventuale realizzazione di adeguati interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico o, nel caso di opere di difesa esistenti, di specifiche indagini che attestino l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Per gli edifici esistenti sono in ogni caso consentiti gli interventi previsti dalle NdA adottando soluzioni tecnico-progettuali atte a minimizzare fattori di rischio e che non comportino interferenze negative con l'assetto geomorfologico locale.

CLASSE III b₄ :

“Aree in cui anche in seguito della realizzazione delle opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun aumento del carico antropico”

Sono consentiti i seguenti interventi:

- g) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- h) gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, senza aumenti di superficie e volume;
- i) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e di volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativi;

Gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro e risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

CLASSE III (non differenziata) :

*“Ampi settori di territorio collinare, per lo più **inedificati**, che presentano caratteri geomorfologici e geoidrologici d'insieme non favorevoli a interventi di trasformazione urbanistico-edilizia. Il loro futuro parziale utilizzo a fini urbanistici, subordinato all'esecuzione di ulteriori indagini di dettaglio per individuare eventuali situazioni locali meno pericolose attribuibili a classi meno condizionanti, è rinviato a successive varianti di piano”.*

Sono consentiti i seguenti interventi:

- j) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

- k) gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, senza aumenti di superficie e volume;
- l) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e di volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativi;
- m) Gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro e risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

Nell'ambito di questa classe, ad eccezione delle aree cartografate in Classe II o Classi III b in essa già perimetrale, valgono, allo stato attuale delle conoscenze, le prescrizioni riportate per le Classi IIIa, a cui si rimanda per quanto riguarda gli interventi consentiti. Si ribadisce che soltanto nell'ambito di future varianti di Piano, a seguito dell'esecuzione di ulteriori approfondite indagini, potranno eventualmente essere individuate al suo interno aree attribuibili alla Classe II.o alle Classi III b.

Per le sole **attività agricole**, in assenza di alternative praticabili, si ritiene possibile, qualora le condizioni di pericolosità lo consentano dal punto di vista tecnico, la realizzazione di nuove costruzioni per attività agricole e annesse residenze rurali. Si esclude, comunque, la possibilità di realizzare nuove costruzioni nell'ambito di settori interessati da dissesti in atto, quiescenti o incipienti. Gli edifici dovranno risultare **non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola** e la loro fattibilità dovrà essere verificata mediante opportune indagini geologiche, geoidrologiche e geognostiche, con eventuale esecuzione di prove in situ.

Si veda inoltre la NOTA 5.

La individuazione delle aree IIIa, IIIb e comunque dei dissesti che possono interferire con zone abitate, impone lo stretto coordinamento con il Piano Comunale di Protezione Civile e l'adozione dei necessari strumenti o sistemi operativi di allerta che consentano l'efficace allontanamento delle persone ed il controllo della viabilità, oltre alla realizzazione degli opportuni interventi di eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

NOTA 1: l'art. 3 ter citato recita: “ **Compatibilità della ricostruzione** – 1 nelle zone danneggiate da calamità idrogeologiche, la ricostruzione di unità immobiliari, impianti ed infrastrutture può essere consentita solo al di fuori delle aree di cui al comma 1 dell'articolo 1 (nдр: al quale si rimanda per completezza) e comunque previo accertamento della compatibilità nei confronti degli strumenti di pianificazione di bacino adottati ed in via di adozione. – 2 La verifica di compatibilità

è effettuata dalle regioni e dall'Autorità di bacino, ciascuna per le rispettive competenze, entro sessanta giorni dalla presentazione della relativa richiesta da parte dei soggetti interessati”.

NOTA 2: Edifici sparsi in zone potenzialmente pericolose – Le classi di idoneità e sottoclassi individuate nelle Carte di Sintesi, con particolare riferimento agli ampi versanti collinari marginali ai contesti urbani, possono includere edifici sparsi e/o agglomerati in zone potenzialmente pericolose. Escludendo gli edifici che ricadono in aree di dissesto attivo o incipiente, per i rimanenti sono ammissibili gli interventi sopra menzionati, così come classificati e normati dalle Norme di Attuazione del PRG.

Ristrutturazione ed ampliamenti sono condizionati alla esecuzione di studi di compatibilità geomorfologia comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

NOTA 3: Cambi della destinazione d'uso di immobili siti in aree “pericolose” – Nei territori pericolosi di cui alle classi III non sono consentiti cambi di destinazione d'uso che implicino un aumento del rischio (cfr punto 2 citata Nota Tecnica Esplicativa del 20 dicembre 1999, alla circolare PRG 8 maggio 1996 N. 7/LAP).

Per modesti interventi, può essere eventualmente previsto un cambio di destinazione d'uso - compatibile con le Norme del P.R.G. – solo a seguito di indagini puntuali che dettagliano il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare, e verifichino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio.

NOTA 4: viene esclusa la realizzazione di **campeggi**

NOTA 5: Fatte salve le situazioni di grave pericolo ed a seguito di opportune indagini di dettaglio, non costituiscono **carico antropico** gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione di edifici esistenti, oltrechè gli adeguamenti igienico-funzionali (es. si intende quindi possibile: la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc. **escludendo** viceversa **la realizzazione di nuove unità abitative**)

La interpretazione, propria della Classe IIIb, viene estesa alla Classe IIIa ed alla Classe III non differenziata.

NOTA 6: Il dettaglio degli interventi ammissibili corrispondenti ad ogni Classe è quello di cui alle citate: Circolare P.G.R. 8 maggio 1996 n. 7/LAP e la Nota Tecnica Esplicativa delle Direzione Regionale Servizi Tecnici di Prevenzione/Ordine Regionale dei Geologi del Piemonte in data 20 dicembre 1999.

NOTA 7: Qualsivoglia indicazione cartografica riportata negli atti del P.R.G., deve intendersi superata dalle indicazioni riportate sulle carte di sintesi (TAVOLE: 1.1 bis, 1.2 bis, 1.3 bis, 1.4 bis)

I vincoli sin qui precisati al presente articolo non esimono dalla applicazione di vincoli più restrittivi, di cui alle presenti Norme di Attuazione ed alle tavole di progetto del PRGC, in particolare per quanto concerne la tutela del patrimonio ambientale, storico artistico e architettonico.

In tutto il territorio l'autorizzazione per l'apertura di **pozzi ad uso domestico o industriale** è condizionata alla presentazione di uno studio idrogeologico completo che dimostri, ai sensi dell'art. 56 della L.R. 56/77 e s.m.i., il razionale utilizzo della falda.

Su tutto il territorio, oltre ai divieti posti dalle leggi statali e regionali con finalità di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, delle acque dagli inquinamenti, nonché dalle leggi sulla caccia e sulla pesca non è ammesso:

- a) aprire cave al di fuori degli ambiti a ciò specificatamente riservati.
- b) eseguire movimenti di terra (sbancamenti, rilevati, riporti, scavi in sottosuolo) per la creazione di terrazzi, piazzali, giardini e colture specializzate in pendio, autorimesse, interrati e scantinati, ecc., senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzanti, cautelanti, cautelativi o risarcitivi dell'assetto superficiale del suolo, in particolare dei lati sottoripa e controripa, intendendo come tali opere di sostegno, rinsaldamento, costruzione inerbimento dei pendii, ecc., nonché di canalizzazione, arginatura e drenaggio della rete grondante capillare e delle falde subsuperficiali;
- c) costruire muri di sostegno senza drenaggio efficiente del lato controripa (in particolare senza barbacani e dreno ghiaioso artificiale) e comunque di altezza superiore a m.3;
- d) modificare il regime idrologico dei rii senza le specifiche indagini morfologiche ed idrogeologiche che determinino la ridefinizione di una adeguata sezione di deflusso e della redazione di un progetto di definitiva sistemazione idraulica;
- e) addurre alla superficie del suolo le acque della falda freatica intercettata in occasione di scavi, sbancamenti o perforazioni, senza regimentarne il conseguente deflusso;

- f) intercettare la falda freatica mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi trivellati non autorizzati;
- g) effettuare deversamenti delle acque di uso domestico sul suolo e disperdere nel sottosuolo acque di ogni provenienza;
- h) impermeabilizzare cortili, viali, ecc. mediante manti bituminati o cementizi, ecc., senza la previsione di opere che assicurino una corretta raccolta ed un adeguato smaltimento delle acque piovane;
- i) costituire discariche e riporti di macerie ed altri materiali di rifiuto;
- l) esercitare al di fuori delle sedi proprie e degli spazi riservati le attività sportive praticate con mezzo fuoristrada e con altri veicoli a motore;
- m) alterare le condizioni naturali di vita degli animali, esclusa la lotta alle specie infestanti o gravemente nocive;
- n) asportare rocce, reperti speleologici e paleontologici, salvo che per motivi dichiarati ed accertati di ricerca scientifica;

Art. 25.2 - Tutela dell'ecologia vegetale.

Ai fini di mantenere e tutelare le attuali caratterizzazioni paesistiche naturali dell'ambiente e di salvaguardare le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli, su tutto il territorio, sono vietati i disboscamenti, i dissodamenti e la perturbazione dell'idrografia minore e le irrazionali variazioni delle colture.

Per l'attuale superficie boscata del territorio, con particolare riferimento alle parti incluse in aree a parco non attrezzato, si pone l'obiettivo di un miglioramento delle associazioni forestali spontaneamente presenti. Al fine di migliorare la struttura chimico-meccanica del suolo e mantenere l'assetto statico dei pendii, per i terreni con evoluzione pedogenetica profonda e più fertili si dovrà pertanto provvedere alla progressiva conversione e riclassazione del ceduo in fustaia, mentre per quelli più superficiali saranno adeguati il semplice recupero e la stabilizzazione del ceduo attuale; nelle operazioni di riconversione e nuovo impianto si impiegheranno esclusivamente specie locali.

Ai proprietari dei fondi è fatto carico di attuare tutte le cure e le opere capillari idraulico-colturali dei boschi, che si rendono necessarie alla salvaguardia dell'equilibrio idrogeologico dei versanti, alla conservazione della stabilità del suolo, alla regimazione delle acque defluenti, alla prevenzione degli incendi e al miglioramento del bosco.

Le cure colturali si prevedono attuate mediante:

- a) abbattimento degli alberi morti o deperenti;

- b) potatura del secco;
- c) sfollamento dei semenziali più scadenti;
- d) taglio dei polloni malati e di quelli sopra enumerati;
- e) diradamento dei popolamenti troppo fitti;
- f) decespugliamento di rivo e rampicanti;
- g) ripulitura da specie infestanti;
- h) eventuali ripopolamenti.

Per l'infoltimento o la formazione di boschi il popolamento deve essere attuato mediante impiego di latifoglie autoctone spontaneamente presenti nelle associazioni forestali, con l'esclusione delle specie infestanti.

Non è altresì consentita l'introduzione intensiva di essenze esotiche.

Le opere idraulico-colturali si prevedono realizzate mediante:

- a) inerbimenti, cespugliamenti ed eventuali rimboschimenti;
- b) canalizzazione, arginature, drenaggi della rete grondante capillare;
- c) sostegno e rinsaldamento dei pendii con muretti, fascinate, graticciate, staccionate, ecc.

In tutto il territorio, ai sensi dell'art. 56 della L.R.56/77 e s.m.i. è vietato, salvo motivata autorizzazione del Comune, l'abbattimento di alberi di particolare valore ambientale e paesaggistico, e cioè aventi a petto d'uomo diametro non inferiore a cm.20, con l'esclusione degli individui deperenti, delle specie infestanti e delle essenze da frutto, da sostituirsi con altri di specie simili (se già indigene), o locali. Analogamente sono tutelate le alberature di particolare pregio ornamentale ed ambientale dei parchi delle ville; qualora si debba procedere all'abbattimento degli individui deperenti si deve procedere alla loro sostituzione.

Le attività agricole debbono svolgersi nei terreni in cui sono attualmente praticate nelle forme appresso specificate:

- a) nei terreni con pendenza non superiore a 25% sono ammesse tutte le colture erbacee ed arboree;
- b) nei terreni con pendenza compresa tra 25% e 40% sono consentite solo colture permanenti erbacee ed arboree con tempi di rotazione non inferiore a quattro anni.
- c) nei terreni con pendenza superiore a 40% sono consentite esclusivamente colture permanenti estensive a prati polifiti, a prevalenza di Graminacee e Leguminose.

In ogni caso le lavorazioni dovranno essere condotte a giropoggio e si dovranno adottare tutte le opere idraulico-colturali capillari di regimazione delle acque defluenti e di rinsaldamento dei pendii, rispondenti agli obiettivi di conservazione e tutela dell'assetto idrogeologico del suolo.

Art. 25.3 - Tutela delle acque.

Le acque meteoriche raccolte da gronde o canalizzazioni debbono essere recapitate direttamente nella fognatura comunale, bianca o mista, ove esistente ed idonea, oppure addotte con una canalizzazione privata o consortile al più vicino corso d'acqua, dotando la immissione nello stesso in un opportuno dissipatore di energia.

Tutte le acque di rifiuto domestiche e cloacali degli insediamenti civili e quelle di rifiuto degli insediamenti produttivi devono essere addotte alla rete di fognatura nera o mista comunale, nel rispetto di quanto disposto dal D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.

Nell'eventualità in cui si riconosca impossibile per circostanze giudicate ammissibili esclusivamente dall'Amministrazione, addurre le acque di rifiuto alla fognatura comunale, esse saranno trattate in un idoneo impianto di depurazione. A tal fine l'Amministrazione promuoverà la formazione di depuratori consortili corrispondenti ad un sufficientemente vasto bacino di utenza. Nel caso in cui venga ammesso un impianto di depurazione, le acque in uscita, trattate nel rispetto della L.319/10.5.1976 e della normativa integrativa regionale in esecuzione della precitata legge, dovranno essere addotte con idonea canalizzazione fino al corso d'acqua più vicino.

Solo nel caso di interventi riguardanti edifici adibiti ad uso civile, così come definito dal Capo III del D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. situati negli ambiti a destinazione agricola, siano essi a ciò specificatamente destinati o adibiti ad usi extra-agricoli, di cui all'art. 23.22 sono ammessi gli impianti singoli di smaltimento sul suolo o in sottosuolo.

Nel caso in cui un canale di fognatura nera privata debba necessariamente passare, per recapitare alla fognatura nera comunale esistente, su di una o più proprietà che intercludono il fondo da servire, il proprietario del fondo servente non potrà rifiutare la relativa concessione di passaggio e di acquedotto a norma dell'art. 534 del Codice Civile ed in seguito ad ordinanza del Sindaco che, sarà rilasciata su richiesta dell'interessato, sentito il proprietario del fondo servente.

La indennità di servitù di acquedotto e per il passaggio temporaneo nel altrui proprietà sarà, in caso di disaccordo, attribuita e liquidata dal Giudice ordinario.

Nel caso in cui un canale di fognatura nera, pubblica o consortile, debba necessariamente passare, per recapitare alla fognatura nera comunale esistente, su una o più proprietà che intercludono il fondo da servire, il comune o il consorzio si avvarrà della facoltà concessa dall'art.1 e seguenti della legge 3 gennaio 1978 n.1 e s.m.i., in base alla quale l'approvazione dei progetti di opere pubbliche equivale a dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità delle opere stesse, e procederà alla occupazione d'urgenza e all'esproprio dell'area interessata dal passaggio della canalizzazione, o in alternativa, alla costituzione gratuita e perpetua di servitù di passaggio della fognatura nera.

Art. 25.4. - 1° COMMA - Norme cautelari per la realizzazione di interventi edilizi e/o infrastrutturali.

In relazione ai diversi gradi di rischio idrogeologico - di cui al precedente articolo 25.1, comma 10, delle NdA - e con riferimento alla “Relazione geologico-tecnica illustrativa”, ex art.14, comma 1, punto 2), lettera b), L.R. 56/77 e s.m.i. parte integrante del presente PRGC, si prescrivono le seguenti norme che devono regolare il rilascio di permesso di costruire, e sovrintendere all’esercizio dei poteri comunali di vigilanza e sanzione, di cui al Titolo VII della legge urbanistica regionale citata. Le norme suddette non esimono tuttavia dall’obbligo delle indagini geotecniche specifiche di cui al sopracitato art.25.1, e dal rispetto dei vincoli di edificabilità e trasformazione dei suoli ivi prescritti.

1. Ambito B8 - si rinvia per completezza esauriente alla relazione Geologico-Tecnica allegata alla Variante Strutturale N.9

2. Ambito Cn1

I carichi ammissibili massimi, trattandosi di terreni della fascia di raccordo con il versante costituiti da prodotti di origine colluviale a elevata componente limoso-argillosa, non potranno superare i valori unitari di 1 kg/cmq.

I muri perimetrali di fondazione dovranno essere dotati sul lato controripa di adeguati setti drenanti e canalette di gronda superficiali, onde evitare il ristagno di acque ipogee di infiltrazione e di dilavamento del versante. Eventuali acque percolanti nella coltre di copertura potranno essere smaltite dalle suddette opere di drenaggio.

3. Ambiti E6 Per fondazioni di tipo superficiale, che non raggiungano lo strato marnoso sottostante la coltre eluvio-colluviale, sono ammissibili carichi massimi unitari pari a 2 kg/cmq.

4. Ambito ex Cn4.A ora in B9 e ex Cn4B ora in E6

I carichi ammissibili massimi, trattandosi di terreni di origine colluviale a elevata componente limoso-argillosa, non potranno superare i valori unitari di 1 kg/cmq.

Fatta eccezione per la parte pianeggiante situata a quota inferiore ai 300 mt s.m., i muri perimetrali di fondazione e/o contenimento dovranno essere dotati sul lato controripa di adeguati setti drenanti e canalette di gronda superficiali, onde evitare il ristagno delle acque ipogee di infiltrazione e di dilavamento del versante.

5. Ambito Cn5.A Le opere di fondazione dovranno essere impostate direttamente sulle rocce del substrato costituito da materiali sovraconsolidati (marne ed arenarie), previa asportazione dei terreni di copertura. Sono ammissibili per il sistema terreno-fondazioni carichi anche molto elevati.

Si dovranno adottare criteri progettuali atti comunque a limitare l'entità degli sbancamenti, realizzando ove necessario le opere di fondazione su piani sovrapposti, previa gradonatura.

I muri perimetrali di fondazione e/o di contenimento dovranno essere dotati sul lato controripa di adeguati setti drenanti e canalette di gronda superficiali per la intercettazione delle acque ipogee di infiltrazione e di quelle di dilavamento, che dovranno essere opportunamente scaricate.

In questo contesto dovrà essere realizzata, lungo la strada che risale il versante sul lato NE dell'area, un'idonea cunetta per lo smaltimento delle acque provenienti dal pendio sovrastante.

Data l'acclività del versante, la costruzione dei singoli fabbricati dovrà essere subordinata all'esecuzione di indagini geognostiche puntuali atte a definire la tipologia degli interventi.

I fabbricati dovranno essere posizionati all'interno della superficie copribile, identificata da apposita retinatura sulla tavola 3.0 di progetto del PRGC, sia in planimetria che in legenda.

6. Ambito ex Cn6.A ora in B8 e Cn6.B, Cn6.C

Sui terreni pianeggianti più prossimi alla strada per Bossolasco, sino alla quota di mt.305 s.m., per fondazioni di tipo superficiale sono ammessi carichi massimi unitari sino a 2 kg/cmq.

Sui terreni della fascia di raccordo con il versante, compresi fra i 305 ed i 310 mt s.m. circa, costituiti da prodotti di origine colluviale ad elevata componente limoso-argillosa, i carichi massimi unitari ammissibili per le fondazioni non dovranno superare 1 kg/cmq.

I muri perimetrali di fondazione dovranno essere dotati sul lato controripa di adeguati setti drenanti e di canalette di gronda superficiali, per evitare il ristagno delle acque ipogee di infiltrazione e di dilavamento del versante.

7. Ambito ex Cn7.A ora in B8 , Cn7.B, Cn7.C

Sui terreni pianeggianti più prossimi alla strada per Bossolasco, sino alla quota di mt.312 s.m. circa, per fondazioni di tipo superficiale sono ammessi carichi massimi unitari sino a 2 kg/cmq.

Sui terreni della fascia di raccordo con il versante, compresi fra i 312 ed i 320 mt s.m. circa, costituiti da prodotti di origine colluviale ad elevata componente limoso-argillosa, i carichi massimi unitari ammissibili per le fondazioni non dovranno superare 1 kg/cmq.

I muri perimetrali di fondazione dovranno essere dotati sul lato controripa di adeguati setti drenanti e di canalette di gronda superficiali, per evitare il ristagno delle acque ipogee di infiltrazione e di dilavamento del versante.

I fabbricati dovranno distare almeno mt.20 dal ciglio della strada per Cissone, corrispondente ad una fascia di rispetto che si ritiene sufficiente essendo l'alveo del Torrente Riavolo ben incassato e impostato nel substrato marnoso.

8. Ambito Cn8

I carichi ammissibili massimi, trattandosi di terreni di origine colluviale a elevata componente limoso-argillosa, non potranno superare i valori unitari di 1 kg/cmq.

I muri perimetrali di fondazione e/o contenimento dovranno essere dotati sul lato controripa di adeguati e profondi setti drenanti e canalette di gronda superficiali, onde evitare il ristagno delle acque ipogee di infiltrazione (e di una modestissima falda idrica in contatto con il substrato roccioso), e di dilavamento del versante.

Oltre alla realizzazione dei drenaggi superficiali e profondi a tergo dei fabbricati, si dovrà prevedere alla sistemazione dell'impluvio presente a monte, le cui acque di corrivazione vengono attualmente scaricate nella cunetta stradale sottodimensionata.

L'utilizzo dell'area deve essere subordinato al mantenimento di un franco dal ciglio della sponda del Rio Argentella, che scorre profondamente incassato nella marna, a tutela di eventuali processi erosivi laterali. A tal fine una fascia di rispetto di mt.25 è da ritenersi sufficientemente cautelativa.

Data l'acclività e la natura dei materiali dei terreni, inoltre, i fabbricati dovranno essere posizionati all'interno della superficie copribile, individuata come al precedente punto 4., e localizzata al di sotto della strada che interseca a monte l'ambito.

9. Ambito Cn9.1, Cn9.2

Contigua all'area Cn1 (ubicata immediatamente a valle) insiste sulla parte medio inferiore del versante collinare, ove i terreni di copertura colluviali raggiungono probabilmente un notevole spessore.

Data la discreta acclività e le mediocri caratteristiche geotecniche dei terreni, si rendono necessari ulteriori approfondimenti di carattere geognostico per verificare la potenza e la natura dei materiali di copertura e definire i criteri progettuali delle opere di fondazione.

I muri perimetrali di fondazione e/o di contenimento dovranno comunque essere dotati sul lato contro ripa di adeguati setti drenanti e canalette di gronda superficiali.

L'assetto morfologico locale porta ad escludere l'esistenza di una vera e propria falda freatica. Eventuali acque percolanti nella coltre di copertura nei periodi di maggior piovosità potranno essere smaltite dai suddetti dispositivi di drenaggio.

10. Ambito Cn10.A, Cn10.B, Cn10.C

Le aree sono ubicate alla periferia nord-occidentale dell'abitato, in corrispondenza alla fascia di raccordo tra il versante collinare posto in destra orografica della Valle del Torrente Rea e il fondovalle principale. Tratta si di un settore a moderata acclività, costituito, al di sotto di una sottile coltre di terreno unico, da prodotti pluvio-colluviali. Questi materiali rientrano nel campo intermedio limo-argilla, con subordinate aliquote di sabbia e piccoli clasti; dato il comportamento

pseudocoesivo e quindi tendenzialmente plastico, sono caratterizzati da mediocri requisiti geotecnici

Ad essi si possono assegnare, in base a dati di repertorio, i seguenti parametri geotecnici angolo di attrito interno (\mathbf{f}) compreso tra 25° e 28° e coesione (c), nel caso di totale saturazione, uguale a 0 e Il valore di densità naturale (g_n) si aggira intorno a $19-20 \text{ KN/m}^3$ (t/m^3).

Dovranno essere eseguiti ulteriori approfondimenti d'indagine ai sensi del D.M. 11.03.1988 per definire in dettaglio la tipologia delle opere di fondazione; si dovrà inoltre tenere conto di eventuali apporti di acque di ruscellamento superficiali provenienti da monte e, nel caso di realizzazione di locali interrati, di acque di infiltrazione percolanti nel sottosuolo.

11. Ambito Cn11

si rinvia per completezza esauriente alla relazione Geologico-Tecnica allegata alla Variante Strutturale N.9

12. Ambito Cn12.A, Cn12.B

si rinvia per completezza esauriente alla relazione Geologico-Tecnica allegata alla Variante Strutturale

13. Ambito Cn13 -

si rinvia per completezza esauriente alla relazione Geologico-Tecnica allegata alla Variante Strutturale

14. Ambito Cc1

~~Per fondazioni di tipo superficiale sono ammissibili carichi massimi unitari non superiori ai 2 kg/cmq .~~

15. Ambito Cc2.A, Cc2.B

I carichi ammissibili massimi, trattandosi di terreni di origine colluviale a elevata componente limoso-argillosa, non potranno superare i valori unitari di 1 kg/cmq .

Fatta eccezione per la parte pianeggiante situata a quota inferiore ai $290 \text{ mt s.m. circa}$, i muri perimetrali di fondazione e/o contenimento dovranno essere dotati sul lato controripa di adeguati setti drenanti e canalette di gronda superficiali, onde evitare il ristagno delle acque ipogee di infiltrazione e di dilavamento del versante.

16. Ambito ex Cc3 ora in B9

I carichi ammissibili massimi, trattandosi di terreni di origine colluviale a elevata componente limoso-argillosa, non potranno superare i valori unitari di 1 kg/cmq .

I muri perimetrali di fondazione e/o contenimento dovranno essere dotati sul lato controripa di adeguati setti drenanti e canalette di gronda superficiali, onde evitare il ristagno delle acque ipogee di infiltrazione e di dilavamento del versante.

17. Ambito Cc4.A, Cc4.B

In corrispondenza della fascia di raccordo con il versante, a quote del terreno superiori ai 285 mt s.m., sui terreni di fondazione, costituiti da prodotti di origine colluviale a elevata componente limoso-argillosa, non sono ammessi carichi massimi unitari superiori a 1 kg/cmq - mentre non sussistono invece problemi per quanto concerne la parte inferiore dell'area, dove si rinvencono i depositi ghiaiosi a matrice sabbioso-limoso del Torrente Rea.

Nel caso di fabbricati sulla suddetta fascia di raccordo, i muri perimetrali di fondazione e/o contenimento dovranno essere dotati sul lato controripa di adeguati setti drenanti e canalette di gronda superficiali, onde evitare il ristagno delle acque ipogee di infiltrazione e di dilavamento del versante.

18. Ambito Cc5

Per fondazioni di tipo superficiale sono ammissibili carichi massimi unitari non superiori ai 2 kg/cmq.

19. Ambito Dn1

Per le fondazioni sono ammessi carichi massimi unitari sino a 2 kg/cmq; nel caso in cui, nel corso degli scavi, si rinvenissero livelli sabbiosi non addensati, o limoso-argillosi, particolarmente estesi e potenti, tale limite dovrà scendere a 1 kg/cmq.

I fabbricati potranno essere edificati sino a 25 mt. dalla sponda, solo previa realizzazione della scogliera prevista dalle tavole di progetto del PRGC.

20. Ambito Dn4

Le aree sorgono a Nord-Ovest del concentrico di Dogliani su un terrazzo alluvionale in destra idrografica del T.Rea. Trattasi di settori sub pianeggianti in leggera pendenza sul lato sud orientale, costituito, al di sotto di una coltre di terreno unico di spessore decimetrico, da depositi alluvionali ghiaioso-ciottolosi in matrice prevalentemente sabbiosa-limoso. Questi materiali, pur essendo caratterizzati da parametri di resistenza al taglio essenzialmente frizionali, sono indubbiamente validi quali terreni di fondazione. Ad essi si possono assegnare, a titolo indicativo, i seguenti parametri geotecnici: coesione (c) quasi nulla e angolo di attrito interno (**f**) compreso tra 35° e 40°. Per il peso di volume (**g_n**) sono da ritenersi significativi i valori compresi tra 18-19 KN/m³ (t/m³).

In riferimento all'utilizzazione urbanistica le aree sono da ritenersi idonee essendo ubicate in posizione sicura nei confronti della dinamica torrentizia.

Dovranno essere eseguiti ulteriori approfondimenti d'indagine ai sensi del D.M. 11.03.1988 e, in riferimento ad eventuali interferenze della falda freatica con le opere di fondazione e/o locali interrati, dovrà essere verificata la soggiacenza e l'escursione della superficie piezometrica.

(si rinvia per completezza esauriente alla relazione Geologico-Tecnica allegata alla Variante Strutturale N.9)

21. Ambito Dn6

si rinvia per completezza esauriente alla relazione Geologico-Tecnica allegata alla Variante Strutturale N.9

22. Ambito DuA, DuB

Per le fondazioni sono ammessi carichi massimi unitari sino a 2 kg/cmq; nel caso in cui, nel corso degli scavi, si rinvenissero livelli sabbiosi non addensati, o limoso-argillosi, particolarmente estesi e potenti, tale limite dovrà scendere a 1 kg/cmq.

Gli interventi edilizi ed infrastrutturali concernenti la parte dell'ambito collocata più a valle, saranno ammissibili solo previa realizzazione del prolungamento della scogliera in riva destra del Torrente Rea, con le stesse modalità costruttive, anche per quanto riguarda il dimensionamento, di quella esistente.

Il terreno dovrà inoltre essere costipato, livellato e stabilizzato, con materiali ed opere idonee, sino a portarlo alle quote del tratto più a monte, e comunque non inferiori ai mt.259 s.m.

Gli interventi edilizi ed infrastrutturali saranno inoltre subordinati al riconfezionamento delle tombature del Rio Brella, ed alla risagomatura del suo alveo, secondo le caratteristiche tecniche individuate nella Appendice della "Relazione geologico-tecnica illustrativa".

23. Ambito Dr4

si rinvia per completezza esauriente alla relazione Geologico-Tecnica allegata alla Variante Strutturale N.9

24. Ambito Dt

L'intervento di realizzazione del nuovo depuratore dovrà essere subordinato alla realizzazione delle seguenti opere:

- arginatura di 70/80 metri, ed almeno mt.1 di altezza, in corrispondenza della sezione su Torrente Rea, nel tratto indicato in planimetria nella tav. 2.2 di progetto del PRGC, ad impedire l'eventuale tracimazione delle acque di esondazione verso la zona morfologicamente più depressa, a valle;

- pulizia e risagomatura dell'alveo della incisione torrentizia a monte, verso sud-ovest, e del tratto in conoide;
- completamento dell'intervento di costipamento, con stabilizzazione e livellamento, dell'ex laghetto, mediante materiali ed opere idonee a renderlo utilizzabile per la destinazione prevista;
- definizione dei criteri progettuali dell'intervento sulla base di uno specifico studio geotecnico, finalizzato alla individuazione più precisa della caratterizzazione dei terreni di fondazione ed alla valutazione della possibile interferenza con un'eventuale falda freatica.

25. Ambito Am

L'utilizzazione di quest'area deve essere subordinata alla esecuzione dei lavori di sistemazione della pendice della Ripa di Castello.

Verrà prioritariamente realizzata un'opera di contrasto al piede, mentre gli interventi successivi si articoleranno come segue:

- consolidamento dell'area con opere di ingegneria naturalistica, mediante la realizzazione di palificate semplici;
- limitazione dell'azione erosiva da parte delle acque meteoriche con la predisposizione di un sistema di canalette di drenaggio e la realizzazione di un fosso di guardia;
- miglioramento dell'accessibilità mediante il recupero e la manutenzione dei percorsi pedonali già esistenti, attualmente inutilizzabili;
- miglioramento della copertura vegetale, previa adeguata preparazione, con inerbimento e posa a dimora di idonee specie arbustive e arboree.

Progettazione esecutiva e realizzazione dei servizi e delle infrastrutture previste al piede, mediante Piano Particolareggiato ex art.40, L.R. 56/77 e s.m.i., e intervento di ristrutturazione urbanistica, saranno subordinate alle garanzie di stabilità nel lungo termine, ed ai vincoli fabbricativi, che gli interventi sopra descritti comporteranno.

26. Ambito Ab: Area a parcheggio adiacente via Cesare Battisti

Intervento ammissibile a condizione di procedere prioritariamente, e tempestivamente, a consolidamento e rinverdimento delle scarpate dei terreni di riporto del rilevato artificiale da ampliare.

27. Ambiti Aaa, B6, Eg2.1: Interventi lungo le sponde del Torrente Rea

Si rinvia alla carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (TAV. 1.1.bis, 1.2.bis, 1.3.bis in scala 1:5000, 1.4.bis in scala 1:10.000, e, per i tratti del torrente Rea ed affluenti in zona urbanizzata le TAV. 2.1., 2.2, 4.0)

28. Ambiti E

In tutti gli ambiti di tipo **E**, ricadenti nelle aree a rischio geomorfologico ed idromorfologico di cui all'art. 25.1, gli interventi sono ammissibili a condizione che:

- la progettazione e richiesta di permesso di costruire siano accompagnate sempre da un approfondito studio geomorfologico ed idromorfologico, volto ad accertare le modalità di realizzazione dell'intervento ed a definire in modo specifico i parametri locali, anche in relazione all'eventuale accertamento della presenza o meno di falda freatica;
- le opere di fondazione siano, ove possibile, realizzate sul substrato marnoso, con un limite massimo di carichi di fondazione pari a 2 kg/cmq; in caso contrario i carichi massimi non dovranno superare 1 kg/cmq;
- si provveda tempestivamente al consolidamento e rinverdimento dei riporti;
- gli sbancamenti siano estremamente contenuti;
- i muri perimetrali di fondazione e/o contenimento siano comunque dotati sul lato controripa di adeguati setti drenanti e canalette di gronda superficiali - dispositivi atti anche a smaltire eventuali acque percolanti nella coltre di copertura;
- l'altezza massima fuori terra dei fabbricati non superi i mt.7,00.

29. Strada di collegamento fra Strada Provinciale delle Langhe (Via Torino) e località Valle

Non dovranno essere effettuati sbancamenti.

Dovrà essere preservato l'alveo del piccolo rio che drena l'impluvio, canalizzandolo a lato del rilevato stradale.

Occorrerà provvedere tempestivamente al consolidamento e rinverdimento delle scarpate dei riporti.

30. Ambito Da2.1 – Da2.2. - Da2.A1 – Da2.A.2

si rinvia per completezza esauriente alla relazione Geologico-Tecnica allegata alla Variante Strutturale N.9 per l'ampliamento, Da2A in edificabile.

31. Ambito Fv4

si rinvia per completezza esauriente alla relazione Geologico-Tecnica allegata alla Variante Strutturale N.9 per l'ampliamento

32. Ambito De12

si rinvia per completezza esauriente alla relazione Geologico-Tecnica allegata alla Variante Strutturale N.9 per la perimetrazione ex novo.

33. Ambito Fa2

si rinvia per completezza esauriente alla relazione Geologico-Tecnica allegata alla Variante Parziale N.11.

ART. 25.4 – 2° COMMA

25.4.1 - Nell'ambito **Dt** previsto come sede per il nuovo depuratore, la realizzazione dell'impianto sarà subordinata alle opere di difesa spondale, le quali dovranno essere definite, in sede di progettazione esecutiva, in modo da garantire che l'impianto stesso possa essere raggiunto, nella peggiore delle ipotesi, solo da acque defluenti a bassa energia, prive cioè di forza erosiva.

La porzione **Dt.A** soggetta ad esondazione del Torrente Rea, è in edificabile.

25.4.2 - Distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua

Di norma le distanze sono disciplinate dall'art. 96, lettera f). del T.U. approvato con R.D. 25 luglio 1904, n.523 ed in conformità con l'art. 29 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) recepito lo studio e relazione idraulica di tratto del Torrente Rea ed affluenti (allegato tecnico alla variante strutturale n. 9 del P.R.G. ai sensi dell'art. 14, comma 1, punto 2, della L.R. 56/77) supporta e giustifica le previsioni normative contenute nel PRG; in tal caso le norme del PRG stabilisce autonomamente distanze minime di fabbricati e manufatti dei corsi d'acqua anche nell'ambito degli abitati esistenti.

La disciplina si applica a tutti i corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche, nonché a quelli appartenenti al demanio ancorché non iscritti nei predetti elenchi.

Nei casi specifici dei rii Doriolo, Brella, Pizzabò, Papin, e San Giorgio, affluenti del torrente Rea dovrà essere osservata una fascia di rispetto inedificabile di:

- metri 25,00 nelle zone non urbanizzate
- metri 12,50 nelle zone urbanizzate ed urbanizzande (ad esclusione del Rio Brella, privo di sedime demaniale, per il quale non è prescritta alcuna distanza minima) previa realizzazione delle opere di definitiva sistemazione idraulica in base al progetto fatto redarre dalla Amministrazione Comunale;
- metri 12,50 per il Rio Doriolo nel tratto dalla S.S. 661 al Torrente Rea con le modifiche di percorso e l'arginatura eseguita in base al progetto citato di cui sopra.

Le fasce di rispetto da sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti e dei canali, si intendono individuate, ai sensi dell'art. 29 della L.R.U. 56/77 e s.m.i. qualora non altrimenti precisato in cartografia, nello studio del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e/o nelle presenti NdA; in

presenza di discordanti o carenti indicazioni cartografiche le profondità di tali fasce devono intendersi quelle di cui al 1° comma dell'art. 29 della L.R.U. 56/77 e s.m.i.

Art.25.5. - Norme per le Fasce Fluviali

Il Comune di Dogliani è inserito nel Piano Stralcio delle Fasce Fluviali approvato con D.P.C.M. del 24.07.1998 per un breve tratto di circa 400 metri, ai confini con il Comune di Farigliano, ove è lambito dal Fiume Tanaro, per una fascia di circa mq 10.000. La strumentazione urbanistica è da ritenersi adeguata al Piano Stralcio delle fasce Fluviali. Per gli interventi si rimanda alle leggi specifiche e, in particolare, alle normative introdotte dall'Autorità di Bacino del Fiume Po con deliberazione N. 1 del 11.05.1999

Art. 25.6 – Adeguamento urbanistico al Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

Il Comune di Dogliani ha effettuato verifiche tecniche di compatibilità idraulica ed idrogeologica con approfondimenti alla scala locale, ai sensi dell'art. 18, commi 2, 3 e 4 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del Bacino del Po, approvato con DPCM del 24 maggio 2001 (G.U. n. 183 Serie Generale del 08.08.2001), ed ha così integrato il quadro conoscitivo dei dissesti presenti o potenziali. (documentazione cartografica e relativa relazione in allegato alla Variante Strutturale N. 9, giusta la deliberazione della Giunta Regionale 18 marzo 2003, n. 1-8753 - B.U. n. 13 del 27.03.2003). Gli studi sono stati condotti alla scala del Piano Regolatore coerenti con gli indirizzi emanati con Circolare del Presidente della Giunta Regionale in data 8 maggio 1996, n. 7/LAP e relativa nota tecnica esplicativa emanata nel dicembre 1999, e Circolare del Presidente della Giunta Regionale in data 8 ottobre, n. 14/LAP/PET; tali studi di compatibilità idraulica sono state estese a parte del bacino di interesse (aste torrente Rea e di alcuni affluenti) essenzialmente con riferimento agli insediamenti ed alle infrastrutture esistenti e previsti.

Conseguentemente alle risultanze della verifica di compatibilità delle previsioni urbanistiche vigenti ed in progetto con l'effettivo stato di dissesto del territorio, ha provveduto a definire le norme di tutela ed uso del suolo introducendo le relative varianti di adeguamento del PRG contestuale alla detta Variante Strutturale N. 9.

Le risultanze effettuate sono state riportate sulle carte di sintesi, 1.1. bis, 1.2. bis, 1.3. bis, in scala 1:5000 ed 1.4 bis in scala 1:10000 su base CRT, di tutto il territorio comunale e dettagliate, per le

aste del Torrente Rea ed affluenti, nelle Tavole 2.1. e 2.2. in scala 1:2000 e 4.0. in scala 1:1000 per le zone maggiormente urbanizzate.

A seguito accoglimento delle indicazioni di cui alla:

“Nota assessorile in data 29.09.2004 prot. 14857/19.09.PPU – L.R. 56/77 E S.M.I. – DD.CC. n. 76 del 19.12.2003 e n. 5 del 17.03.2004 – ADOZIONE ED INTEGRAZIONE VARIANTE AL PRGC n. 9 STRUTTURALE DI ADEGUAMENTO AL P.A.I.

PRATICA N. A40022 – RELAZIONE DI ESAME PREDISPOSTA DALLA DIREZIONE REGIONALE PIANIFICAZIONE E GESTIONE URBANISTICA AL FINE DI ACQUISIRE LA PRESCRITTA APPROVAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE ED ALLEGATI.

COMUNE DI DOGLIANI – PIANO REGOLATORE GENERALE - CARTOGRAFIA E NORMATIVA DERIVANTE DA VERIFICA IDRAULICA E REVISIONE CARTE DI SINTESI.”

La documentazione grafica e di relazione del progetto di verifiche di compatibilità idraulica degli strumenti urbanistici Torrente Rea e quella Geomorfologia e Geoidrologica con revisione delle carte di sintesi sono state aggiornate al giugno 2005, in conformità al parere del settore decentrato OO.PP., Direzione Difesa del Suolo Torino, ed ARPA area di Cuneo, ed allegate alla documentazione del PRGC

Art.26 - Norme per i Beni Culturali e del Paesaggio

Il Patrimonio Culturale costituito dai Beni Culturali e del Paesaggio sono individuati e tutelati secondo il D.Lgs 42 del 22.01.2004 pubblicato nel s.o., G.U. N. 45 del 24.02.2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

Le funzioni in materia di tutela del Patrimonio Culturale sono attribuite al Ministero per i Beni le attività culturali che le esercita direttamente o ne può conferire l'esercizio alle Regioni, tramite forme di intesa e coordinamento.

Con DGR 25.10.2004 n. 62-13768 – L.R. 50/95 - 1° aggiornamento dell'elenco degli alberi monumentali di alto pregio naturalistico e storico del Piemonte, è stato inserito l'“ippocastano” in Piazza Belvedere, Zona Castello.

Le tavole di P.R.G. individuano invece i beni culturali ambientali, e cioè gli edifici, gli spazi pubblici, i manufatti, gli agglomerati ed i nuclei di rilevante interesse storico-artistico, oltre che le aree esterne che ne costituiscono l'integrazione storico-ambientale ai sensi dell'art.24 della L.R.U. 56/77 e s.m.i..

Le parti di territorio che, giusto il 4° e 5° comma dell'art.13 e il 3° comma dell'art.24 ex L.R.56/77 e s.m.i., sono da salvaguardare, corrispondono agli ambiti di tipo A.

Il Sindaco, previo eventuale parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti, ha facoltà di disporre l'esecuzione di opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata in aree pubbliche o di uso pubblico.

Il rilascio del permesso di costruire o l'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi relativi alle aree ed agli immobili, definiti ai sensi dell'art. 24 della L.R.U. 56/77 e s.m.i., è subordinato al parere vincolante degli Organi Regionali preposti e, ove ricorrano gli estremi di cui al primo comma del presente articolo, è subordinato alla preventiva approvazione della competente Soprintendenza.

Il rilascio del permesso di costruire relativo ad aree o immobili che, anche se non individuati e/o definiti di interesse storico-artistico dal PRG, rivestano interesse storico-artistico a giudizio della Amministrazione Comunale, possono essere subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali ai sensi dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 26 bis - Norme per le zone di eccellenza (core zone) del progetto di candidatura Unesco dei “Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato”

1. Il P.R.G. individua nella Tav.1.2 e Tav.1.3 in scala 1:5.000 le aree di eccellenza (core zone) del progetto di candidatura Unesco dei “Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato” ricadenti nel territorio del Comune di Dogliani.

2. Sulle aree di cui al comma 1 precedente si applicano le prescrizioni che seguono.

2.1 Sistema idrografico:

- lungo i corsi d'acqua, ferme restando altre specifiche prescrizioni del P.R.G., devono essere conservate le specie vegetali autoctone che contornano rii, scarpate a pendenza elevata, sorgenti, torrenti e corsi d'acqua in genere e zone umide. Eventuali interventi devono essere realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.

2.2 Sistema ambientale:

- non è consentito aprire o ampliare impianti di smaltimento/trattamento dei rifiuti e di attività estrattive, depositi di sostanze pericolose o localizzazione di impianti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334.

2.3 Relazioni visive tra insediamento e contesto:

- non sono consentiti interventi che impediscano la preesistente percezione visiva dalle strade e dai punti panoramici, comprese le modifiche dell'impianto colturale, il disegno parcellare e il sesto d'impianto. Sono comunque fatti salvi gli interventi previsti dai disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, gli interventi di lotta obbligatoria alle fitopatie e gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola; analogamente non sono consentiti interventi che alterino la morfologia e gli elementi visivi dell'edificato e della vegetazione che compongono il paesaggio agrario;

- in sede di intervento dovrà essere prevista la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi e agricoli e alle attrezzature tecnologiche in contrasto ambientale;

- gli interventi che modificano la trama del paesaggio agrario (sistemazione e/o ampliamento della viabilità esistente, realizzazione nuova viabilità, parcheggi), che comportano sbancamenti e/o muri contro terra, devono essere realizzati facendo ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica;

- nuove strade necessarie per gli usi agricoli devono essere realizzate con larghezza

massima di 3 m., fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la difesa del suolo e la protezione civile o motivati da esigenze aziendali e/o produttive di aventi diritto.

In questi casi dovrà essere predisposto apposito progetto che verifichi l'inserimento paesaggistico dell'infrastruttura;

- nelle more di un progetto unitario che disciplini le caratteristiche dimensionali e di aspetto estetico, non è consentita la posa in opera di manufatti edilizi necessari per la realizzazione e manutenzione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico e di elementi di arredo urbano fatti salvi gli interventi urgenti nei casi di emergenza pubblica o di calamità naturali. Le nuove reti energetiche e di comunicazione devono essere interrate;

- nelle more di un progetto unitario che disciplini le caratteristiche dimensionali e di aspetto estetico della cartellonistica, non è consentita la posa in opera di cartelli pubblicitari ed ogni altra simile attrezzatura; sono fatte salve le indicazioni strettamente necessarie ai fini della sicurezza stradale dei servizi pubblici essenziali e per le insegne turistiche.

2.4 Aree rurali:

- è fatto obbligo di mantenere la trama agricola costituita dal sistema viticolo storicamente consolidato;

- sono vietate alterazioni significative dello strato fertile del suolo, in particolare movimenti di terra (se non preordinati all'impianto delle colture e ad opere ad esso collegate se realizzate secondo le vigenti normative), attività estrattive, estese impermeabilizzazioni e interventi per la produzione di energie;

- è fatto obbligo di mantenere il reticolo idrografico superficiale, necessario alla corretta regimazione delle acque superficiali, il sistema dei pozzi, le sorgenti, la viabilità minore e le trame agricole. Sono comunque fatti salvi gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola;

- è fatto obbligo di mantenere la morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario mediante il ricorso alle tradizionali forme di sistemazioni del terreno (terrazzamenti, ciglionamenti, etc.);

- è fatto obbligo di conservare l'assetto agrario costruito, le recinzioni storiche del sistema insediativo storico, le alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia);

- sono ammessi i nuovi impianti viticoli privilegiando i vitigni autoctoni;

- oltre ai vigneti, sono ammesse le colture agricole tradizionali per mantenere la varietà

colturale storicamente consolidata;

- la palificazione dei vigneti deve avvenire preferendo l'utilizzo di materiali cromaticamente simili a quelli naturali tradizionali.

2.5 Aree insediative esistenti nel piano regolatore comunale:

- sono consentiti, nei limiti ammessi dallo strumento urbanistico vigente:

a. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;

b. gli ampliamenti dei fabbricati esistenti;

c. i completamenti realizzabili esclusivamente nei lotti già parzialmente edificati o in aree interstiziali tra lotti edificati su almeno due lati;

d. i nuovi interventi edilizi nelle aree in continuità e a ridosso delle zone già edificate e urbanizzate;

- per i tipi di intervento ammessi, non sono consentiti cambiamenti dei materiali costruttivi e dei caratteri stilistici locali tradizionali e, per gli interventi di completamento, si deve rispettare l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali;

- nel caso di recupero ed eventuale ampliamento di strutture, ove ammesso dal piano regolatore, gli interventi dovranno garantire il corretto inserimento dell'edificio nel profilo collinare; in particolare, qualsiasi intervento dovrà disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni della morfologia. L'insieme delle opere, pertinenze edificate e non, dovrà integrarsi nel paesaggio evitando in particolare fratture e linee di separazione con il contesto. Eventuali infrastrutture e impianti tecnologici dovranno essere minimizzati utilizzando schermature e bordi vegetati;

- gli interventi edilizi di cui alla precedente lettera d) devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ad esempio alle immediate pertinenze ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005;

2.6 Insediamenti rurali:

- sono consentiti, nei limiti ammessi dal P.R.G. e dalle presenti prescrizioni, gli interventi edilizi o infrastrutturali di manutenzione ordinaria e straordinaria, di

- ristrutturazione o di ampliamento strettamente necessari;
- è altresì ammesso l'insediamento di nuove attività agricole solo qualora sia motivata l'impossibilità di scelte alternative, che privilegino il riuso di strutture esistenti;
- gli edifici agricoli dovranno attenersi ai modelli dei rustici tradizionali esistenti, in particolare per quanto riguarda le partiture architettoniche, la pendenza delle falde delle coperture e i materiali di finitura;
- gli interventi edilizi ed infrastrutturali che eccedono il restauro conservativo devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ad esempio alle immediate pertinenze, ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.

Art.27 - Norme per le Zone di recupero.

Il piano individua come zone di recupero, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27 e segg. L.457/78, le parti di territorio individuate nelle tavole di P.R.G. come ambiti di tipo **A** di cui all'art. 9 precedente.

Oltre alle unità edilizie già individuate come oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) ed, eventualmente, di Piani di Recupero, il Comune in sede di Programma d'Attuazione o comunque con delibera ai sensi dell'art. 27 della legge citata potrà individuare altri ambiti nei quali il rilascio del permesso di costruire è subordinata alla formazione del Piano di Recupero. Per le unità edilizie oggetto di Piano di Recupero, fino alla sua approvazione sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per gli immobili, aree ed edifici, ricadenti nell'ambito delle zone di recupero di cui all'art. 27 della L.457/78 ma non assoggettati al Piano di Recupero (o per le quali sia decorso il termine di cui al 3° comma dell'art. 28 L.457/78) sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di demolizione e ricostruzione, nel rispetto degli interventi ammissibili ai sensi delle norme e delle prescrizioni delle tavole 2.1 e 2.2. e 4.0 di progetto del PRGC.

Gli interventi di Restauro e ristrutturazione edilizia di Tipo A o di Tipo B, di demolizione e ricostruzione ove ammissibili in base alle norme ed alle prescrizioni delle tavole 2.1. e 2.2. e 4.0 di progetto del PRGC, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono

consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purchè disciplinati da permesso di costruire convenzionato (art. 6.1).

Per gli immobili e nei casi in cui è stabilito l'obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) sono consentiti, in carenza di tale Piano, gli interventi di cui alla tavola 4.0 di progetto del PRGC.

Art.28 - Norme per l'utilizzazione del sottosuolo e per la realizzazione di bassi fabbricati.

In tutto il territorio comunale l'utilizzazione del sottosuolo a scopo edificatorio è soggetta, oltre alle disposizioni generali e specifiche su modalità, tipi di intervento e destinazioni d'uso fissate per ogni ambito normativo negli articoli precedenti, alle seguenti disposizioni specifiche:

- a) le costruzioni sotterranee sono soggette a permesso di costruire singolo; vengono computate come volume nel rispetto dei criteri stabiliti dal Regolamento Edilizio;
- b) quando la superficie utile prevista in sottosuolo sia superiore a quella in soprassuolo, il permesso di costruire singolo deve essere preceduto da Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.);
- c) l'eventuale area libera sovrastante la soletta di copertura dovrà essere sistemata, per la parte non necessaria a spazi di manovra e sosta, a verde o a campi gioco.

In tutto il territorio comunale, ad eccezione degli ambiti **Eg1, Eg2, Am, Ac**, di tutela paesaggistico-ambientale, è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati al servizio delle costruzioni assentite, o esistenti, destinabili ad autorimesse, ricovero attrezzi, od altre funzioni pertinenziali; essi sono soggetti, oltre che alle disposizioni d'ambito, generali e specifiche, concernenti modalità e tipi di intervento, parametri edilizi ed urbanistici, destinazioni d'uso, normate negli articoli precedenti, anche alle seguenti prescrizioni:

- d) devono essere costruiti a confine - previa stipula di convenzione fra le proprietà, ed in caso di edificazione contemporanea - o, diversamente, a mt.5,00 dal confine stesso;
- e) non devono superare l'altezza, all'estradosso della copertura piana o del colmo della copertura a falde, di mt. 3,00 dal piano di campagna circostante;
- f) se staccati dal fabbricato principale, devono distare da questo non meno di mt.6,00 quando siano dotati di accesso prospettante sul fabbricato, ovvero non meno di mt.3,00 negli altri casi;
- g) debbono essere realizzati contestualmente agli edifici principali, o integrarsi comunque con essi e con l'ambiente nel caso di costruzione non isolata; l'adozione di copertura piana o inclinata, e la scelta del manto di copertura, saranno conformi a tale principio; qualora le strutture suddette costituiscano edificazione isolata, ai sensi della precedente lettera c), le stesse dovranno essere realizzate con materiali che consentano un perfetto inserimento nell'ambiente circostante, utilizzando tipologie tradizionali con copertura a falde e manto di copertura in coppo in laterizio alla piemontese..

h) I bassi fabbricati oggetto delle presenti disposizioni costituiscono sempre, ai fini dei computi volumetrici, ampliamento e pertinenza delle costruzioni esistenti, ancorché realizzati mediante corpo di fabbrica separato e distaccato dall'edificio principale; è comunque sempre consentibile la realizzazione di basso fabbricato per un massimo di mq. 30 di superficie utile.

i) Qualora il proprietario di un immobile preesistente, richiedente l'assenso alla realizzazione di basso fabbricato, si obblighi con atto di impegno unilaterale di cui all'art. 6.1., a mantenere destinata all'immobile la costruzione in progetto, ottemperando al disposto del successivo art.29, ai sensi della L.N.94/82, art.7, il permesso di costruire viene rilasciato gratuitamente.

Le quantità di cui al punto h) di cui sopra, se in deroga ai limiti di edificabilità ammessi dalla normativa d'ambito, sono permessi "una tantum";

I bassi fabbricati non sono tenuti al rispetto di quanto all'art.12.4, mentre non è possibile derogare dalle disposizioni degli articoli 12.1, 12.2, 12.3, delle presenti Norme.

Le prescrizioni di cui ai precedenti commi punti d), e), f), e comma precedente si applicano anche al caso della costruzione di serre.

Art.29 - Realizzazione di parcheggi e autorimesse in fabbricati o immobili esistenti

Ai sensi e per gli effetti dell'art.9 ex L.N.122/89 e s.m.i. è consentito al proprietario di immobile che ne faccia richiesta, previo permesso di costruire, di realizzare parcheggi da destinare a **pertinenza** delle singole unità immobiliari, nel sottosuolo dell'immobile, all'aperto, in spazi esistenti già coperti, in locali chiusi esistenti al piano terra dei fabbricati.

Qualora l'unità immobiliare già disponga di una o più autorimesse, o spazi per parcheggio, è sempre possibile permettere al richiedente, proprietario dell'immobile, a realizzare ulteriori parcheggi o autorimesse, purché il richiedente stesso si obblighi con atto unilaterale di impegno di cui all'art. 6.1., a mantenere destinata all'unità immobiliare quanto previsto dal progetto.

Gli elaborati di progetto dovranno evidenziare in apposita planimetria l'unità immobiliare della quale il parcheggio o autorimessa costituisce pertinenza, allegando altresì la documentazione del titolo di proprietà, l'atto d'obbligo di cui al comma precedente, l'eventuale deliberazione di cui al punto 3. ex art.9, L.N.122/89.

In calce permesso di costruire il Comune deve precisare che la destinazione a parcheggio ai sensi dell'art. 9 ex L.N.122/89 costituisce presupposto del provvedimento permissivo, e che la modifica della destinazione d'uso, o la sottrazione alla pertinenzialità dichiarata, comporteranno la revoca del permesso di costruire .

Restano in ogni caso validi i vincoli concernenti aree, fabbricati e manufatti di interesse storico, artistico e ambientale, di cui ai precedenti articoli delle presenti Norme di Attuazione ed agli

elaborati grafici del PRGC, e quelli derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici degli ambiti normativi, di cui alle tabelle allegate alle NdA ed ai precedenti articoli.

Qualora la realizzazione dei parcheggi comporti la chiusura di spazi coperti, o la stessa sia oggetto di richiesta in tempi successivi, il tipo di intervento ricade fra quelli di cui al precedente articolo 28, punti h) , i).

TITOLO V

Art.30 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici. (ART. 14 T.U.E.)

(legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-quater, introdotto dall'art. 16 della legge 6 agosto 1967, n. 765; decreto legislativo n. 267 del 2000, art. 42, comma 2, lettera b); legge 21 dicembre 1955, n. 1357, art. 3)

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs 42 del 22.1.2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della *legge 7 agosto 1990, n. 241*.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del *decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444*.

Il Comune con deliberazione del Consiglio Comunale riconosce l'interesse pubblico dell'intervento e, previo parere della Commissione Edilizia, richiede alla Regione il nulla osta per il rilascio del permesso di costruire in deroga.

Art. 31 – Salvaguardia di interesse paesaggistico

Nelle aree tutelate per legge di cui all'art. 142 del D.Lgs 42 del 22.1.2004 , e nelle fasce di salvaguardia riportate nelle tavole del PRGC, ogni intervento di trasformazione del suolo ed edilizio eccedente le manutenzioni, il restauro conservativo e il risanamento conservativo, o comunque tendente ad alterare lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dei fabbricati, è sottoposto a preventivo nulla-osta da parte del competente ufficio regionale.

Art.32 - Revoche e sospensioni.

L'entrata in vigore del presente P.R.G. comporta, ai sensi dell'art. 31 della L.1150/42 e s.m.i., la decadenza dei permessi di costruire e D.I.A. nonché delle concessioni ed autorizzazioni in contrasto

con le disposizioni del P.R.G. stesso salvo che i relativi lavori siano già stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Si richiama la potestà del Comune, ai sensi della L.1902/52 di presentare all'autorità regionale richiesta di provvedimenti sospensivi di quei lavori precedentemente assentiti che possono, se completati, rendere più onerosa l'attuazione del P.R.G.

Art.33 - Modifiche e varianti alle indicazioni di P.R.G. .

I tracciati definitivi delle nuove strade previste dal P.R.G. possono subire lievi variazioni conseguenti alla loro progettazione esecutiva (disposta dal Comune o dagli altri enti interessati in accordo con il Comune) purché si dia luogo comunque a fasce di rispetto di ampiezza pari a quella originaria: tali variazioni non costituiscono variante al PRGC.

Le delimitazioni degli ambiti normativi e delle aree eventualmente non coincidenti con le suddivisioni delle particelle catastali individuate in mappa o con elementi naturali (strade esistenti, rii, greti di fiumi o torrenti, ecc.) individuabili senza difficoltà, possono subire lievi variazioni planimetriche in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) o di realizzazione delle singole opere, in modo da farle coincidere con le suddivisioni catastali: anche tali variazioni non costituiscono variante al P.R.G., purché sia in ogni modo assicurata la superficie delle aree a servizi necessaria ai fini del rispetto degli standard di cui al precedente art. 7, e non ne derivino variazioni apprezzabili del carico urbanistico di progetto.

Art.34 - Norme transitorie per edifici e impianti da rilocalizzare.

Il Comune dispone i termini e le modalità con cui debbono essere trasferiti gli insediamenti agricoli, artigianali, industriali esistenti da rilocalizzare, e in contrasto con le destinazioni d'uso prescritte per i singoli ambiti normativi. Ai sensi dei precedenti articoli 4 e 5 delle Nda, i suddetti termini e modalità di trasferimento verranno disposti in sede di formazione del PPA, qualora il Comune intenda avvalersi della facoltà di adottare tale strumento attuativo.

Nel caso in cui gli interventi conseguenti al trasferimento comportino modifiche al PRGC, ai sensi del 6° e 7° comma dell'art.53 ex L.R.56/77, e s.m.i., essi sono oggetto di Piano Particolareggiato, secondo le modalità di cui agli artt.17 e 40 della L.R.56/77, e s.m.i.; essi sono oggetto di Piano Particolareggiato da adottarsi contestualmente alla variante al PRGC.

Art. 35 – Viabilità pedonale - Piste Ciclabili

In sede di S.U.E. o di permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 6.1. l'Amministrazione Comunale potrà valutare l'opportunità o meno di prescrivere la viabilità pedonale in rapporto alla situazione derivante dalle particolari condizioni urbanistiche e viabili.

Ai sensi della Legge Regionale 17 aprile 1990 n. 33 e deliberazione Giunta Regionale 26 maggio 1997, n. 85-19500, il comune di Dogliani intende realizzare una rete urbana ed extraurbana di percorsi e piste ciclabili. Ai fini del PRGC viene individuata una pista ciclabile esternamente alla carreggiata e su lato Nord della Strada Provinciale delle Langhe (Via Torino- Ex S.S. 661) dal Largo Delfino Orsi sino al confine con il Comune di Monchiero. Nella fascia di rispetto stradale della Strada Provinciale delle Langhe (Via Torino) dal Largo Delfino Orsi sino al confine con il Comune di Monchiero, una fascia della larghezza di ml 2,50, ancorché non indicata graficamente nella cartografia di piano, dovrà essere destinata a tale finalità costituendo opera di urbanizzazione; nel caso di preesistenze di fabbricati che precludano il soddisfacimento dei ml. 2,50 è ammessa una larghezza inferiore

Art. 36 – Rinvio alle norme del Regolamento Edilizio

Per quanto non contemplato nelle presenti Norme di Attuazione e, in particolare, per le definizioni si rinvia al Regolamento Edilizio Tipo del Comune di Dogliani.

Con l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo ai sensi dell'art. 3, della Legge Regionale 8 luglio 1999, n. 19, in caso di contrasto con le presenti Norme di Attuazione prevalgono le norme del Regolamento Edilizio.

TITOLO VI

Art. 37 – Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati gli impianti di distribuzione carburanti (art. 1 del d.lgs. n. 346/99)

(Delibera Giunta Regionale 46-29536 del 01.03.2000 – B.U.R. n. 10 del 08.03.2000)

TITOLO I

IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

CAPO 1 - RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE.

art. 1

Il territorio comunale, in rapporto ai tipi di impianti stradali di distribuzione carburanti da permettere, è suddiviso nelle seguenti quattro zone omogenee:

- a) **zona 1. Centro storico.** All'interno di tale area non possono essere installati nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti; possono continuare l'attività gli impianti esistenti purchè non deturpino il particolare pregio storico-artistico e ambientale della zona;
- b) **zona 2. Zone residenziali.** All'interno di tali aree possono essere installati esclusivamente nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti riconducibili a stazioni di rifornimento, stazioni di servizio e chioschi secondo le definizioni dell'art.4 L.R. n. 8/99;
- c) **zona 3. Zone per insediamenti produttivi.** All'interno di tali aree possono essere installati esclusivamente impianti di distribuzione carburanti per autotrazione riconducibili a stazione di rifornimento e stazioni di servizio con annessi centri commerciali per prodotti rivolti prevalentemente al veicolo o di centri commerciali integrati rivolti al veicolo e alla persona (possibilità di apertura di negozi, bar, edicole e simili) e chioschi;
- d) **zona 4. Zone agricole.** All'interno di tali zone possono essere installati esclusivamente impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione riconducibili a stazione di rifornimento e stazione di servizio con la presenza di servizi per il veicolo e di servizi per la persona del tipo ristorante, oltre ad eventuali edicole, bar ecc.

CAPO 2. PRINCIPI GENERALI

art. 2

L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti è consentita nel rispetto della specifica normativa vigente in materia e sulle aree aventi i requisiti e le caratteristiche di cui al presente provvedimento.

art. 3

I nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti devono essere dimensionati in modo da prevedere l'installazione delle benzine e del gasolio per autotrazione ed eventualmente del gas propano liquido (g.p.l.), qualora sussistano le condizioni previste dalla vigente normativa.

art. 4

Non è consentita l'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti in corrispondenza di tratti di strada caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incanalamento di manovre veicolari.

art. 5

Qualora, per la realizzazione e la ristrutturazione di un impianto stradale di distribuzione carburanti sia necessaria l'occupazione in via precaria di aree di proprietà comunale, l'occupazione è soggetta a concessione e per la stessa deve essere corrisposto il relativo canone.

CAPO 3 - TUTELA DEI BENI AMBIENTALI - ARCHITETTONICI

art. 6

Non si possono installare impianti stradali di distribuzione carburanti nei seguenti casi:

- nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati ai sensi D.Lgs 42 del 22.01.2004 pubblicato nel s.o., G.U. N. 45 del 24.02.2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).
- nei coni visuali o in particolari siti di pregio paesaggistico indicati cartograficamente dal P.R.G. e comunque tali da impedire la visuale, anche parziale, dei beni di interesse storico-artistico-architettonico e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.

art. 7

Nelle aree di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici individuati ai sensi art. 136 D.Lgs 42/2004 sono consentiti solo impianti stradali di distribuzione carburanti tipo "chiosco" opportunamente realizzati con idonee opere di mascheramento atte a mitigare l'impatto visivo.

CAPO 4 - SUPERFICIE MINIMA

art. 8

Il nuovo impianto stradale di distribuzione carburanti deve essere installato su una superficie non inferiore a quella prevista dall'art. 8 della L. R. n. 8/99 "Norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione". Le colonnine, i serbatoi e le attrezzature relative al lavaggio devono essere posizionate ad una distanza di almeno mt. cinque dal ciglio stradale e dai confini dell'impianto stesso. All'interno dell'area di servizio possono essere attrezzati appositi spazi per il rifornimento di acqua e lo scarico dei liquami per roulotte e campers.

art. 9

La superficie da destinare alle attività complementari dell'impianto, ad esclusione delle aree occupate dalle pensiline, non può superare il 50 % per le zone 2 e 3 (residenziali e produttive) e il 20% per le zone 4 (agricole) della superficie complessiva dell'impianto stesso, esclusa l'area occupata dalle corsie di accelerazione e decelerazione.

art. 10

La superficie minima dei nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti che hanno al proprio interno attività commerciali (esercizi commerciali al dettaglio, bar, edicole, ristoranti e simili) deve essere almeno il doppio della superficie minima prevista all'art. 8 della L.R. n. 8/99. Almeno la metà della superficie destinata alle suddette attività commerciali deve essere destinata a parcheggio, con un minimo di 300 mq.

CAPO 5 - SUPERFICI EDIFICABILI

art. 11

Le dimensioni delle strutture dei nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti devono osservare, per singola tipologia di impianto, i seguenti parametri:

chiosco: deve essere dotato di servizi igienici e la superficie relativa al locale ricovero del personale addetto deve essere contenuta entro i 20 mq.;

stazione di rifornimento e stazione di servizio: le relative strutture non devono superare gli indici di edificabilità stabiliti per le zone all'interno delle quali ricadono e comunque devono avere un rapporto di copertura non superiore al 10% della superficie dell'impianto, esclusa l'area occupata dalla pensilina.

Non sono ammesse installazioni di "punti isolati e/o appoggiati", così come descritti dall'art. 4 della L.R. n. 8/99.

CAPO 6 - DISTANZE MINIME

art. 12

La distanza minima tra impianti stradali di distribuzione carburanti è quella di cui all'art. 9 della L.R. n. 8/99.

art. 13

In caso di installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti all'interno di aree di pertinenza di struttura di dettaglio moderno, le distanze minime di cui all'art. 9 della L.R. n.8/99 sono calcolate avendo come riferimento la mezzeria dell'accesso sulla pubblica via più vicina ad un impianto esistente della struttura di dettaglio moderno medesima, indipendentemente dal posizionamento delle strutture del punto vendita all'interno del piazzale.

CAPO 7 - ATTIVITA' COMPLEMENTARI

art. 14

Le attività di commercio al dettaglio in sede fissa di edicole e di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande sono esercitate, all'interno delle aree di servizio, nel rispetto del D.Lgs. n. 114/98, della legge n. 287/91 e dei relativi piani di settore (cfr TITOLO VII)

CAPO 8 – ACCESSI

art. 15

Gli accessi degli impianti stradali di distribuzione carburante sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 22 del Nuovo Codice della Strada (N.C.d.S.) ed all'art. 61 del relativo Regolamento.

art. 16

Gli accessi dei nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti localizzati sulle strade di quartiere e sulle strade locali in ambito urbano devono rispondere ai requisiti previsti dal N.C.d.S. per i passi carrabili.

art. 17

Gli accessi su strade di tipo B, C, D, così come definite dal N.C.d.S., per i nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti, sono costituiti da corsie di accelerazione e decelerazione della larghezza di

almeno mt. 3 (tre) e raccordate al piazzale dell'impianto con curve di raggio non inferiore a mt. 10 (dieci). L'area occupata dalle corsie è da considerare aggiuntiva alla superficie del piazzale medesimo.

art. 18

Il piazzale dell'impianto di distribuzione carburanti deve essere separato dalla sede stradale da idoneo spartitraffico.

art. 19

Qualora in luogo delle banchine stradali vi siano dei marciapiedi rialzati, anche la zona corrispondente antistante lo spartitraffico dell'impianto stradale di distribuzione carburanti deve essere sistemata con marciapiede avente le stesse caratteristiche di sopralzo, cordonatura e pavimentazione dei marciapiedi stradali.

art. 20

Deve essere garantita la continuità e l'integrità di tutte le opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali senza alterare la relativa sezione.

art. 21

Le opere di canalizzazione a servizio della strada delle quali è indispensabile la copertura, devono essere realizzate con strutture in calcestruzzo cementizio e, qualora la lunghezza del tratto coperto superi i mt. 10 (dieci), devono essere provviste di idonei pozzetti di decantazione, ispezionabili, per garantirne la manutenzione. Tali opere sono a cura e spese del titolare dell'impianto.

art. 22

Per gli impianti ricadenti lungo strade a quattro o più corsie, ai fini della sicurezza stradale, le corsie di accelerazione o di decelerazione devono avere lunghezza minima rispettivamente di mt 75 (settantacinque) e mt. 60 (sessanta) e larghezza non inferiore a mt 3 (tre) raccordate al piazzale dell'impianto con curve di raggio non inferiore a mt.10 (dieci). L'area occupata dalle corsie è considerata aggiuntiva alla superficie del piazzale medesimo.

CAPO 9 - ABBATTIMENTO DI PIANTAGIONI E MANOMISSIONE DI PERTINENZE STRADALI.

art. 23

L'abbattimento di alberature e piantagioni è ammesso nel caso in cui sia indispensabile per la costruzione dell'accesso all'impianto e non sia possibile prevedere un accesso in altre posizioni. L'abbattimento deve essere limitato ai soli esemplari che ostacolano il posizionamento dell'accesso ed il richiedente deve curare la reintegrazione, a proprie spese, dove indicato dal Comune.

CAPO 10 - INSEGNE

art. 24

Le insegne che insistono sull'impianto stradale di distribuzione carburanti devono avere, salvo quanto previsto dai piani comunali di arredo urbano già in atto, le seguenti caratteristiche:

1. le insegne poste parallelamente alla carreggiata devono avere superficie massima di mq. dieci;
2. le insegne su palina (supporto proprio) devono avere una superficie massima di mq. quattro;
3. tutte le insegne devono essere posizionate ad almeno metri due dal margine della carreggiata e la proiezione esterna dell'insegna stessa non deve insistere al di fuori dell'area dell'impianto;
4. se trattasi di insegne luminose, non possono essere a luce intermittente né avere intensità superiore a 150 watt per mq. e comunque non devono provocare abbagliamento o distrazione o

trarre in inganno con l'uso dei colori adottati, soprattutto se posti in prossimità di impianti semaforici.

CAPO 11 - SEGNALETICA

art. 25

Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (sia orizzontale che verticale), come previsto dal N.C.d.S., che deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuare l'accesso e l'uscita dell'impianto ed impedire le manovre di svolta a sinistra.

CAPO 12 - SMANTELLAMENTO E RIMOZIONE

art. 26

Nel caso di smantellamento e rimozione dell'impianto, deve essere richiesto il relativo permesso di costruire per lo smantellamento.

Lo smantellamento e la rimozione prevedono:

- a) la cessazione delle attività complementari dell'impianto;
- b) l'adeguamento dell'area alle previsioni del P.R.G.;
- c) la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto sopra e sotto suolo, come previsto dalla vigente normativa;
- d) la bonifica del suolo.

CAPO 13 - PRESCRIZIONI A TUTELA AMBIENTALE PER GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI PER USO PRIVATO

art. 27

Nell'area di rifornimento dei mezzi devono essere previsti sistemi di protezione dell'inquinamento della falda idrica (impermeabilizzazione del piazzale, raccolta delle acque meteoriche, sistemi di contenimento versamenti di carburante)

Lettera:

A. Nell'ambito degli impianti, oltre alle attrezzature e ai manufatti funzionali all'attività principale di distribuzione dei carburanti (colone erogatrice, ufficio del gestore, piccoli ripostigli, serbatoi, pensiline di copertura...), sono ammesse – fermo restando specifiche esclusioni previste da leggi di settore e previo conseguimento delle autorizzazioni del caso- le seguenti destinazioni che si intendono connesse all'impianto medesimo e pertanto non autonomamente funzionali:

- a) Piccole officine di riparazione veicoli
- b) Lavaggi auto
- c) Servizi igienici
- d) Posto telefonico pubblico
- e) Vendita accessori auto
- f) Giornali e tabacchi
- g) Mini ristorazione

B. La distanza dei nuovi impianti, sia da quelli esistenti che da quelli di nuovo insediamento, e la superficie minima dell'area di pertinenza dell'impianto non dovranno essere inferiori a quelle stabilite dalle norme di settore specifiche.

C. Costituiscono elemento di valutazione da parte della Commissione Edilizia le modalità di impianto, tipologiche e costruttive dei nuovi insediamenti per conseguire l'obiettivo di un corretto inserimento nel contesto ambientale.

D. La realizzazione degli accessi per le nuove aree dovrà essere autorizzato dall'ente competente della viabilità interessata e rispondere ai requisiti del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento Attuativo.

E. Si richiama il rispetto delle aree a parcheggio secondo la DGR 35-9132 del luglio 2008.

F. Per gli impianti nuovi o in ampliamento si richiede di prevedere necessarie opere di mitigazione (in funzione delle norme specifiche di sicurezza) e definire la raccolta e lo smaltimento delle acque. Si richiede che in sede autorizzativa siano definite le modalità di rimozione dell'impianto e bonifica dell'area, sopra e sotto suolo, a cessazione dell'attività, prevedendo idonee forme di fideiussione.

G. Sono fatte salve le vigenti normative in materia di prevenzione incendi, inquinamento acustico, atmosferico, ambientale, ecc. e quelle poste a tutela della salute delle persone; le norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione e le prescrizioni specifiche della L. 11/2011, della LR 14/2004, da ritenere prevalente rispetto alle presenti norme, qualora in contrasto; le disposizioni di cui alle DGR 48-2966 del 31.01.2000, n. 35-9132 del 07.07.2018, n. 46-12577 del 16.11.2009. Si richiamano altresì le DGR 72-2681 del 02.04.2001 e DGR 40-6232 del 22.12.2017.

TITOLO VII

DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

ART. 38 - disciplina degli insediamenti commerciali di cui alla legge regionale 12.11.1999 n. 28 e d.c.r. 59-10831 del 24.03.2006

- 38.01 L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99 e s.m., della D.C.R. nr. 59-10831 del 24/03/2006, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione ed ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.
- 38.02 Le zone di insediamento commerciale riconosciute dai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" e recepite nel P.R.G. sono:
- ▶ Addensamenti commerciali:
 - A1 centro storico;
 - A3 oltre Rea;
 - A4 via Torino
 - ▶ Localizzazioni commerciali:
 - L1 vicolo Cerruti;
 - L1 via Generale Cappa;
 - L2 Famila;
- 38.03 Tutti gli addensamenti e le localizzazioni sono riconosciute individuandole con una perimetrazione riportata sull'apposita cartografia di PRG (TAV. 5.0 in scala 1:2000) .
- 38.04 L'individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni sopraindicati è esaustiva e preclude la possibilità di riconoscimenti di ulteriori zone di insediamento commerciale.
- 38.05 L'ammissibilità delle varie tipologie di esercizi commerciali al dettaglio, all'interno delle sopra richiamate zone di insediamento commerciale, è fissata dalla Tabella A - "Compatibilità territoriale delle strutture distributive", allegata ai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita".
Esternamente alle zone di insediamento commerciale sopra richiamate, l'attività commerciale al dettaglio è ammessa, negli esclusivi limiti dell'esercizio di vicinato, nelle zone ove il PRG prevede la specifica destinazione.

Si richiama in quanto applicabile l'art. 28, c. 6 degli "Indirizzi regionali".

- 38.06 Per le attività commerciali al dettaglio, fatto salvo quanto previsto dall'art. 15, c. 10 degli "Indirizzi regionali" relativamente agli accorpamenti e dal c. 38.07 successivo relativamente agli ampliamenti "fisiologici", lo standard urbanistico delle aree a servizi di cui all'art. 21 della LRU 56/77 e s. m. i. è ripartito come segue:
- negli addensamenti commerciali, 100% a parcheggio;
 - nelle localizzazioni commerciali, 70% a parcheggio e 30% a verde;
 - nelle zone di PRG, esternamente ad addensamenti e localizzazioni, ove è ammesso il commercio al dettaglio esclusivamente nella dimensione dell'esercizio di vicinato, 100% a parcheggio.

Per esercizi aventi superficie di vendita superiore a 400 mq. la dotazione di parcheggi va determinata tenendo conto sia del comma 2 dell'art. 21 della LRU 56/77 e s. m. i. che dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate (comma 5 dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali"), per le medie strutture ricadenti nell'addensamento A1 non si applicano le formule per il calcolo dei parcheggi riportate nell'art. 25 citato.

- 38.07 Le variazioni della superficie di vendita definite "fisiologiche" dall'art. 15, c. 9, degli "Indirizzi regionali" sono subordinate al rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti per ciascuna zona di PRG ma per tali variazioni non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno delle aree per servizi. Diversamente la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva.

- 38.08 Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione indicata nel comma 38.09 successivo.

- 38.09 La monetizzazione delle aree per servizi, con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è prevista secondo le seguenti modalità:

- a. nell'addensamento A1 è consentita la monetizzazione per tutte le tipologie di esercizi ammissibili;
- b. nell'addensamento A3 è consentita la monetizzazione per tutte le tipologie di esercizi ammissibili, previa documentata dimostrazione dell'impossibilità di reperire le aree per servizi. Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere cedute o asservite.
- c. nelle zone di PRG diverse dalle precedenti, e dalle localizzazioni L1 ed L2, ove è ammesso il commercio al dettaglio, è consentita la monetizzazione per l'esercizio di vicinato, previa documentata dimostrazione dell'impossibilità di reperire le aree per servizi.
Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere cedute o asservite.

Oltre a quanto previsto nei precedenti casi non è ammessa la monetizzazione ed è conseguentemente fatto obbligo di cedere o asservire le aree per servizi.

38.10 Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R.U. 56/77 e s.m.i. e secondo le finalità dell'art. 6, c. 3, lettera c. del D.Lgs. 114/98.

La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati:

- alle specifiche norme del PRG e del Regolamento Edilizio;
- al piano del colore e arredo urbano annesso al Regolamento Edilizio

Gli interventi in questione sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare riferimento alla sistemazione dei fronti commerciali, all'organizzazione degli spazi espositivi sul fronte strada, all'utilizzo dei materiali di finitura, di insegne pubblicitarie e di impianti di illuminazione.

38.11 Si richiamano le norme di cui ai commi 6, 7, 8, 9, 10, 11 dell'art. 26 della L.R.U. 56/77 e s. m. i. e gli artt. 23, 24, 25, 26, 27 degli "Indirizzi regionali".

38.12 Le disposizioni contenute nel presente articolo si intendono prevalenti rispetto ad eventuali diverse disposizioni delle Norme di Attuazione quando ci si riferisce al commercio al dettaglio in sede fissa.

ART. 38bis - sale da gioco

1 L'apertura di nuove sale giochi e l'ampliamento di sale esistenti all'interno del centro storico con l'installazione di apparecchi di cui all'art. 110 del T.U.L.P.S. (R.D. 773 del 18/06/1931 e s.m. ed i.) è subordinata al rispetto delle condizioni che seguono:

- distanza minima stradale da Chiese, Cappelle, scuole di ogni ordine e grado, ospedali, case di cura: ml. 250;
- dotazione di aree per parcheggio pubblico pari al 100% della SUL prevista. Tale dotazione dovrà essere dismessa al Comune gratuitamente quale standard urbanistico e reperita in area ritenuta idonea, in diretta connessione all'attività (distanza massima ammessa dalla sala ml. 50) e alla viabilità veicolare pubblica esistente.

TITOLO VIII

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

ART. 39 - Previsioni normative di attuazione della Zonizzazione Acustica

Il Comune di Dogliani è dotato di **Proposta di Zonizzazione Acustica (PZA)** e di **Piano di Classificazione Acustica (PCA)** * del territorio comunale ai sensi della Legge Regionale 20 ottobre 2000 n. 52 (B.U. 25 ottobre 2000 n. 43) in attuazione dei disposti dell'art. 4 della Legge 447/1995 con delibera C.C. N° 45 del 02 agosto 2003 con la pubblicazione all'Albo Pretorio dal 18.08.2003 al 16.09.2003.

La Zonizzazione Acustica è un procedimento giunto a validazione definitiva approvato con delibera C.C. n. 77 del 19 dicembre 2003 e pubblicato sul B.U.R. n. 01 del 08.01.2004.

La proposta di zonizzazione acustica è redatta in scala 1:5000 su supporto informatico

Dalla Relazione Illustrativa della proposta di Zonizzazione Acustica si estrae quanto segue, rinviando agli elaborati adottati dal C.C. per completezza di informazione ed a costituire parte integrante delle presenti NdA.

La Fase 1 dello studio di Zonizzazione Acustica (linee guida emanate dalla Regione Piemonte con delibera n. 85-3802 del 06.08.2002), contempla l'analisi delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e la determinazione delle corrispondenza tra categorie omogenee d'uso del suolo (classi di destinazione d'uso) e classi acustiche ed elaborazione della bozza di zonizzazione acustica.

Questa fase prevede l'elaborazione della bozza di zonizzazione acustica del territorio comunale. A tal fine si sono analizzate le definizioni relative ai singoli ambiti urbanistici individuati dal P.R.G.C. stabilendo una corrispondenza con le definizioni delle classi acustiche, previste dalle linee guida regionali, che vengono riportate di seguito:

Classe I

“Rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.”

Classe II

“Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali”.

Classe III

“Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.”

Classe IV

“Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali; le aree con limitata presenza di piccole industrie.”

Classe V

“Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.”

Classe VI

“Rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.”

Le definizioni relative alla classificazione ed individuazione delle aree dei singoli ambiti sono state reperite nelle norme di attuazione del P.R.G.C ed alle definizioni degli ambiti urbanistici del progetto preliminare del nuovo P.R.G.C.. Nello specifico, le corrispondenze sono state individuate come nel seguito indicato.

Classe I:

- P.R.G.C vigente: ospedali, case di riposo, scuole, aree cimiteriali.

Classe II:

- P.R.G.C vigente: Aaa, Aab, Aac, Ab, Bc, Cc, Br cioè aree esclusivamente residenziali, strutture alberghiere in contesto residenziale, piccole aree verdi a servizio di ambiti residenziali.

Classe III:

- P.R.G.C vigente: Aa, B, Ab, E cioè aree residenziali con elevata presenza di attività commerciali e/o terziarie, aree interessate ad attività agricole, aree interessate ad attività ricreative e ricettive di supporto, aree dedicate a spazi pubblici, gioco, sport, parcheggi in zone con elevata presenza di attività commerciali ed uffici.

Classe IV:

- P.R.G.C vigente: Dr, Db, Du, Cd, Cn, cioè aree interessate da centri commerciali, aree artigianali con presenza di abitazioni.

Classe V:

- P.R.G.C vigente: non assegnata.

Classe VI:

- P.R.G.C vigente: non assegnata.

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DESTINATE A SPETTACOLO A CARATTERE TEMPORANEO, OPPURE MOBILE, OPPURE ALL'APERTO.

Il P.R.G.C. vigente non fornisce indicazioni relativamente alle aree destinate a manifestazioni di carattere temporaneo o mobile; dalle considerazioni fatte proprie dalla Amministrazione Comunale sono da considerare aree da destinare a pubblico spettacolo:

- area impianti sportivi
- Pian del Troglio
- Piazza Carlo Alberto
- Piazza Belvedere
- Piazza Don del Podio

Per le aree sopra riportate il Comune rilascerà l'autorizzazione, anche in deroga ai valori limite fissati per tale zona, per lo svolgimento delle manifestazioni di cui sopra secondo delle prescrizioni prestabilite con particolare attenzione agli orari di termine degli spettacoli nel periodo notturno.

NORME DI ATTUAZIONE DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA.

Per rendere lo sviluppo urbanistico compatibile con la classificazione acustica del territorio comunale, si propongono strumenti tecnici da associare alle procedure di valutazione degli interventi proposti.

La Legge Quadro sull'inquinamento acustico prevede che il rilascio di licenze e concessioni edilizie sia subordinato a valutazioni di impatto acustico o di clima acustico.

Le opere per cui si propone una valutazione di impatto acustico o di clima acustico sono:

- opere soggette a valutazione e/o verifica di impatto ambientale;
- aeroporti, eliporti, campi volo;
- discoteche, circoli;
- stazioni di servizio ed autolavaggi;
- parcheggi, terminal autobus, deposito mezzi pubblici;
- attività estrattive, impianti di betonaggio;
- ferrovie e altri sistemi di trasporto su rotaia;
- strade di tipo A, B, C, D, E, F secondo la classificazione di cui al DLgs 30/04/1992, n.285 e successive modificazioni.

L'assenza di tali valutazioni potrà essere causa di diniego per carenza di documentazione essenziale.

La valutazione di impatto acustico o di clima acustico deve essere redatta da tecnici competenti in acustica ambientale riconosciuti dalla Regione Piemonte (art. 2, commi 6 e 7, Legge 26 ottobre 1995, n. 447 – art. 16, comma 2. LR 20.10.2000 n. 52).

ALLEGATO N° 1

ALLE NORME DI ATTUAZIONE (NdA) TABELLE D'AMBITO D'INTERVENTO

LEGENDA

1) Simbologia

- **C** = comunicazione al Sindaco e/o D.I.A.
- **x** = permesso di costruire
- **X** = previo strumento urbanistico esecutivo e/o specifiche procedure (convenzioni, etc.), ove previsto dagli articoli delle NdA
- **0** = previo strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)
- **CC** = permesso di costruire convenzionato (art. 6.1 NdA - 5° comma art. 49 LRU 56/77 e s.m.i.)

2) Destinazioni d'uso

- **r** = residenziale (e attività connesse ex art.10 delle NdA)
- **a** = agricolo
- **c** = commerciale
- **p** = produttivo industriale o artigianale
- **s** = servizi pubblici
- **n** = impianti e attrezzature pubbliche
- **m** = attrezzature private di interesse generale o collettivo
si vedano inoltre quelle specificate per le singole zone negli art. delle NdA.

3) Superfici Territoriali o Fondiarie

- (2500) = superficie conteggiata in altro ambito

nota: i dati numerici (con o senza parentesi) delle superfici territoriali, fondiarie e dei relativi servizi di cui alle schede di zona che seguono sono indicativi essendo di riferimento agli interventi quelle effettivamente utilizzabili (cfr art. 8 delle NdA)

NOTE

- Numero dei piani della Costruzione (Np) : ai solli fini urbanistici normativi, per numero dei Piani è da intendersi quello relativo alla sola parte del fabbricato emergente dal terreno ad esclusione del piano sottotetto con copertura a falde inclinate
- Tav. 4.0 = si rinvia a contenuti normativi illustrati nelle tavole citate
- artt. 18,20 = si rinvia a contenuti normativi degli articoli citati, nelle NdA
- **v** = verde attrezzato (fra parentesi, la superficie prevista)
- **p** = parcheggio
- **e** = esistente

Br1	Bc13	Bc12	Bc10	Bc9	Bc8	Bc7	Bc6	Bc5	Bc3	Bc2	B9	B8	B7	AMBITO ZONA DI P.R.G.
Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	LOCALITA'
	2.942	660	1.934	2.725	1.375	1.750	1.170		3.200	2.500	39.556	86.100	63.700	SUPERFICIE TERRITORIALE (St)
1.400	1.866	660	1.934	2.400	1.200	1.400	1.050	1.300	2.900	1.500	34.411	65.187	53.150	SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)
											104	217	192	CAPACITA' INSEDIATIVA ATTUALE
61	39	7	19	13	7	16	30	9	47	12				NUOVI ABITANTI INSEDIABILI
5.500	3.530	660	1.702	1.200	600	1.400	2.690	800	4.200	1.200				VOLUMETRIA COSTRUIBILE
C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	MANUTENZIONE ORDINARIA 1.1.
x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	MANUTENZIONE STRAORDINARIA 1.2.
x											x	x	x	RESTAURO CONSERVATIVO 1.3.1.
x											x	x	x	RISANAMENTO CONSERVATIVO 1.3.2.
											x	x	x	RESTAURO 1.3.3.
											x	x	x	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A - 1.4.1.
											x	x	x	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B - 1.4.2.
	C										x	x	x	DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE 1.5.1.
0											0	0	0	DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE 1.5.2.
0	CC	CC	CC	CC	CC	CC	CC	CC	CC	CC				NUOVA COSTRUZIONE 2.1.
											x	x	x	AMPLIAMENTO 2.2.
														SORAELEVAZIONE 2.3.
xX											xX	xX	xX	MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (cfr art.10) 3.
1,95	1,20	1,00	0,88	0,45	0,45	0,80	2,25		1,30	0,50				INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (It)
3,95				0,50	0,50	1,00	2,50	0,60	1,45	0,80				INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (If)
13	10	7	10	7	7	10	10	7	10	7				ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf)
4	3	2	3	2	2	3		2	3	2				NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (Np)
														RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	DISTANZA DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (Dc)
r	r	r	r	r	r	r	r	r	r	r	r	r	r	DESTINAZIONE D'USO (cfr art.10)
art.16 e)	art.16.c	art.16.c art. 6.1.	art. 16 c	p=325 art. 16 c	p=175 art. 16 c	p=200; art 16 c	p=60; art. 16 c	art. 16 c	p=300 art. 16 c	art. 16 c	Tav. 2.1, 2.2 art. 16b	Tav. 2.1, 2.2 art. 16b	Tav. 2.1, 2.2 art. 16b	NOTE

BC19	BC18	Cn1C	Cn1B	Cn1A	Cd1.2	Cd1.1C	Cd1.1B	Cd1.1A	BC13	Cc5	Cc4B	Cc4A	Bc15	Cc2A	Cc1	AMBITO ZONA DI P.R.G.	
Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	LOCALITA'	
1.467	890	335	540	1.025		6.726	9.679	5.350	4.886	4.361	3.615	2.963	4.371	14.065	5.659	SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	
1.467	890	223	360	684	7.416	6.726	6.856	3.790	4.274	4.361	3.532	2.851	4.306	10.005	4.902	SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)	
																CAPACITA' INSEDIATIVA ATTUALE	
8	6	2	3	6	99		183	101	26	24	20	16	41	60	97	NUOVI ABITANTI INSEDIABILI	
733,50	578	168	270	513	8.900		16.454	9.095	2.350	2.181	1.808	1.482	3.715	5.423	8.774	VOLUMETRIA COSTRUIBILE	
C	C	C	C	C	C		C	C	C	C	C	C	C	C	C	MANUTENZIONE ORDINARIA 1.1.	
x	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	MANUTENZIONE STRAORDINARIA 1.2.	
																RESTAURO CONSERVATIVO 1.3.1.	
																RISANAMENTO CONSERVATIVO 1.3.2.	
																RESTAURO 1.3.3.	
																RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A - 1.4.1.	
																RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B - 1.4.2.	
		0	0	0	x	x	x	x								DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE 1.5.1.	
																DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE 1.5.2.	
CC	CC	CC	CC	CC	0	0	0	0	CC	0	0	0	CC	0	0	NUOVA COSTRUZIONE 2.1.	
																AMPLIAMENTO 2.2.	
																SORAELEVAZIONE 2.3.	
																MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (cfr art.10) 3.	
		0,50	0,50	0,50			1,70	1,70		0,50	0,50	0,50	0,85	0,385	1,55	INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (It)	
					1,20		2,40	2,40	0,55		0,65	0,65		0,542	2,60	INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (If)	
7	7	7	7	7	7 o 10	13	13	13	7	7	10	10	7	7	10	ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf)	
2	2	2	2	2	2 o 3		4	4	2	2	3	3	2	2	3	NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (Np)	
						0,60										RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)	
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	DISTANZA DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (Dc)	
r	r	r	r	r	r	c (*)	r	r	r	r		r			r	DESTINAZIONE D'USO (cfr art.10)	
Art. 16c	Art. 16c	art 16 d art. 6.1.	art 16 d art. 6.1.	art 16 d art. 6.1.	art. 16 f	commerciale L2 mq 5.000 distrib. carburante mq 1.726 (*)	art. 16 f	art. 16 f	P / Viabilità comunale mq 612 Art. 16 c	art. 16 c	art. 16 c	art. 16 c	art. 16 c	art. 16 c	art. 16 c	me-11.450 di edilizia-pubblica art. 16 e	NOTE

BC21	BC17	Cn10B	Cn10A	Cn9.2	Cn9.1	Cn8	Cn7C	Cn7B	Cn6C	Cn6B	Cn5C	Cn5A	Cn4C	Cn1E	Cn1D	AMBITO ZONA DI P.R.G.	
Conc.	Conc.	conc.	conc.	Gene.	Conc.	Conc.		Conc.	Conc.	Conc.	Gene.	Conc.	Conc.	Conc.	Gene.	LOCALITA'	
1.080	1.220	11.410	4.265	12.422	14.243	1450	7.225	9.768	828	8.867	4.396	3.655	1610	2.795	500	SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	
1.080	1.220			9.366	11.626	1.280	5.418	7.326	521	6.118	3140	2611	1372		333	SUPERFICIE FONDARIA (Sf)	
																CAPACITA' INSEDIATIVA ATTUALE	
11	-	63	24	65	74	6	48	65	8	72	24	20	11	16	3	NUOVI ABITANTI INSEDIABILI	
1.000	-	5.705	2.133	5.800	6.649	512	4.335	5.535	911	6.500	2.198	1.828	960	1.397	250	VOLUMETRIA COSTRUIBILE	
C	C					C	C	C	C	C	C	C	C			MANUTENZIONE ORDINARIA 1.1.	
x	x					x	x	x	x	x	x	x	x			MANUTENZIONE STRAORDINARIA 1.2.	
																RESTAURO CONSERVATIVO 1.3.1.	
																RISANAMENTO CONSERVATIVO 1.3.2.	
																RESTAURO 1.3.3.	
																RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A - 1.4.1.	
																RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B - 1.4.2.	
														0	0	DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE 1.5.1.	
																DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE 1.5.2.	
x	CC	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	CC	CC	NUOVA COSTRUZIONE 2.1.	
																AMPLIAMENTO 2.2.	
																SORAELEVAZIONE 2.3.	
																MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (cfr art.10) 3.	
		0,500	0,500	0,467	0,467	0,35	0,60	0,60	1,10	0,75	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (It)
				0,619	0,572	0,40	0,80	0,80	1,75	1,062	0,70	0,70	0,70				INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDARIA (If)
7	4,50	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf)
2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (Np)
	0,60																RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	DISTANZA DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (Dc)
r	r	r	r	r	r	r	r	r	r	r	r	r	r	r	r	r	DESTINAZIONE D'USO (cfr art.10)
Nota specifica accesso: Vedi Art. 16c	Art. 16c	art. 16 d	art. 16 d	art. 16 d	art. 16 d	art. 16 d	art. 16 d	art. 16 d	art. 16 d	art. 16 d	art. 16 d	art. 16 d	art. 16 d	art. 16 d	art. 16 d	art. 6.1.	NOTE

BC20	Da8	Da7	Da6	Da5	Da4	Da3R	Da2.2	Da2.1	Da1	Cn13	Bc14	Bc16 Cn12B1	Cn12A	Cn11	Cn10C	AMBITO ZONA DI P.R.G.
Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.		conc.	LOCALITA'
565	6.500	48.950	8.700	11.450	4.450	1.300	15.758	13.660	28.772	2.428	2.374	2.781	5.150		5.874	SUPERFICIE TERRITORIALE (St)
565	6.500	48.950	8.700	11.450	4.450	1.300	15.758	13.660	28.772							SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)
																CAPACITA' INSEDIATIVA ATTUALE
10										13	13	15	29		33	NUOVI ABITANTI INSEDIABILI
910										1.214	1.187	1.390	2.575		2.937	VOLUMETRIA COSTRUIBILE
C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C			MANUTENZIONE ORDINARIA 1.1.
x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			MANUTENZIONE STRAORDINARIA 1.2.
	x	x	x	x	x	x	x	x	x							RESTAURO CONSERVATIVO 1.3.1.
	x	x	x	x	x	x	x	x	x							RISANAMENTO CONSERVATIVO 1.3.2.
	x	x	x	x	x	0	x	x	x							RESTAURO 1.3.3.
	x	x	x	x	x	x	x	x	x							RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A - 1.4.1.
	x	x	x	x	x	x	x	x	x							RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B - 1.4.2.
	x	x	x	x	x	x	x	x	x							DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE 1.5.1.
	0	0	0	0	0	0	0	0	0							DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE 1.5.2.
CC										0	CC	CC	0		0	NUOVA COSTRUZIONE 2.1.
	x	x	x	x	x		x	x	x							AMPLIAMENTO 2.2.
																SORAELEVAZIONE 2.3.
																MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (cfr art.10) 3.1.
										0,50	0,50	0,50	0,50		0,500	INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (It)
																INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (If)
7	11	11	11	11	11	e	8	11,5	4	7	7	7	7		7	ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf)
2	3	3	3	3	3	e	2	2	1	2	2	2	2		2	NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (Np)
	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	e	0,60	0,60	0,60							RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)
5	5	5	5	5	5	e	5	5	5	5	5	5	5		5	DISTANZA DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (Dc)
r	p	p	p	p	p	r	p	p	p	r	r	r	r		r	DESTINAZIONE D'USO (cfr art.10)
Art. 16c	art. 18,19, 20a	art. 18,19, 20a	art. 18,19, 20a	art. 18,19, 20a	art. 18,19, 20a	art. 20 f	art. 18,19,20 a Da2,A2 ineditabile	art. 18,19,20 a Da2,A1 ineditabile Ammessi ulteriori 4,827 mc rispetto a quanto previsto	art. 18,19, 20a	art. 16 d	art. 16 c	art. 16 c	art. 16 d		art. 16 d	NOTE

Area stralciata in sede di Variante Parziale n. 17

De5	De4	De3	De2	De1	Db9	Db8	Db6	Db5	Db4	Db3	Db2	Db1	Da11	Da10	AMBITO ZONA DI P.R.G.
Valdibà	Pianezzo	Fracchia	Fracchia	SS 661	Via Torino	Via Torino	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Gene.	Conc.	Conc.	Conc.	LOCALITA'
(800)	(5.601)	(3700)	(2100)	(27350)	3495	2.300	(1820)	2.518			(1600)	(2400)	3.336	750	SUPERFICIE TERRITORIALE (St)
(800)	(5.601)	(3700)	(2100)	(27350)	3495	2300	(1670)	1.891	(2700)	1.500	(1400)	(2160)	3.336	750	SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)
															CAPACITA' INSEDIATIVA ATTUALE
					(3)	(3)	(3)	(8)	(5)	(3)	(3)	(4)			NUOVI ABITANTI INSEDIABILI
															VOLUMETRIA COSTRUIBILE
C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	MANUTENZIONE ORDINARIA 1.1.
x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	MANUTENZIONE STRAORDINARIA 1.2.
x	x	x	x	x									x	x	RESTAURO CONSERVATIVO 1.3.1.
x	x	x	x	x									x	x	RISANAMENTO CONSERVATIVO 1.3.2.
x	x	x	x	x									x	x	RESTAURO 1.3.3.
x	x	x	x	x									x	x	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A - 1.4.1.
x	x	x	x	x									x	x	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B - 1.4.2.
x	x	x	x	x									x	x	DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE 1.5.1.
0	0	0	0	0									0	0	DEMOL. CON RICOSTR.
					x	x	x	x	x	x	x	x			NUOVA COSTRUZIONE 2.1.
x	x	x	x	x									x	x	AMPLIAMENTO 2.2.
															SORAELEVAZIONE 2.3.
															MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (cfr art.10) 3.1.
															INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (It)
															INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (If)
8	8	8	8	11	11	11	11	11	11	11	7	11	11	11	ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf)
2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (Np)
0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	DISTANZA DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (Dc)
p	p	p	p	p	p	p	p	p	p	p	p	p	p	p	DESTINAZIONE D'USO (cfr art.10)
art. 18, 20 a; incluso in ambito E	art. 18, 20 a; incluso in ambito E	art. 18, 20 a; incluso in ambito E	art. 18, 20 a; incluso in ambito E	art. 18, 20 a; incluso in ambito E	art. 18, 19, 20b; incluso in Dr1; p=150;	art. 18, 19, 20b; incluso in Dr1;	art. 18, 19, 20b; incluso in Dr1; p=150;	art. 18, 19, 20b; incluso in Dr2; p=1000;	art. 18, 19, 20b; incluso in Dr3;	art. 18, 19, 20b; incluso in Dr3;	art. 18, 19, 20b; incluso in Dr3; p=200;	art. 18, 19, 20b; incluso in Dr1; p=240	art. 18, 19, 20a	art. 18, 19, 20a in ambito Cd1	NOTE

	Dr3	Dr2	Dr1	Dn6	Dn5	Dn4	Dn3	Dn1	De13	De12		De10	De9	De8	De7	AMBITO ZONA DI P.R.G.	
nota 1): al rilascio del permesso a costruire venga depositato un ATTO UNILATERALE D'IMPEGNO, corredato dalle dovute garanzie, del richiedente al mantenimento in efficienza del piano viabile del tratto di strada comunale "Martina tre" dall'incrocio con la S.P. n.32 fino all'area De12.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.Piandelt	SS 661	SS 661	Conc.Piandelt	Conc.Piandelt	Biarella	Martina		Gombe	SS 661	SS 661	Valle	LOCALITA'	
	32.350	53.511	244.931	3.960	11.067	47.846	53.804	21.915	(2.900)	10.648		(1200)	(5750)	(3850)	(800)	SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	
	18.500	47.036	197.705				34.304	11.136	(2.900)			(1200)	(5750)	(3850)	(800)	SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)	
	Dr1/Dr3=146	Dr1/Dr3=146	0													CAPACITA' INSEDIATIVA ATTUALE	
	8	8	75	3			3	12								NUOVI ABITANTI INSEDIABILI	
																	VOLUMETRIA COSTRUIBILE
		C	C	C	C	C	C	C	C	C	C		C	C	C	C	MANUTENZIONE ORDINARIA 1.1.
		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x	MANUTENZIONE STRAORDINARIA 1.2.
	x	x	x							x	x		x	x	x	x	RESTAURO CONSERVATIVO 1.3.1.
	x	x	x							x	x		x	x	x	x	RISANAMENTO CONSERVATIVO 1.3.2.
		x	x							x	x		x	x	x	x	RESTAURO 1.3.3.
	x	x	x							x	x		x	x	x	x	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A - 1.4.1.
	x	x	x							x	x		x	x	x	x	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B - 1.4.2.
	x	x	x					0		x	x		x	x	x	x	DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE 1.5.1.
	0	0	0							0	0		0	0	0	0	DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE 1.5.2.
	x	x	x	X	CC	X	X	0			x						NUOVA COSTRUZIONE 2.1.
	x	x	x							x	x		x	x	x	x	AMPLIAMENTO 2.2.
																	SORAELEVAZIONE 2.3.
																	MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (cfr art.10) 3.1.
																	INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (It)
																	INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (If)
	11	11	11	11	11	11	11	11	11	8	8		8	8	8	8	ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf)
	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2		2	2	2	2	NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (Np)
0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60		0,60	0,60	0,60	0,60	RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)	
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5		5	5	5	5	DISTANZA DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (Dc)	
p	p	p	p	p	p	p	p	p	p	p		p	p	p	p	DESTINAZIONE D'USO (cfr art.10)	
	artt. 18, 20 b Interclusi edificabili Db Interclusi edificabili Db	artt. 18, 20 b sui lotti Interclusi edificabili Db	artt. 18, 20 b sui lotti Interclusi edificabili Db	artt. 18, 20c	artt. 18, 20 c esclusa residenza	artt. 18, 20 c	artt. 18, 20 c v = 18.000 p = 1.500	artt. 18, 20 c,d comprende fabbricati in Frd	artt. 18, 20 a; incluso in ambito E	artt. 18, 20 a; incluso in ambito E nota1)		artt. 18, 20 a; incluso in ambito E	artt. 18, 20 a; incluso in ambito E	artt. 18, 20 a; incluso in ambito E	artt. 18, 20 a; incluso in ambito E	NOTE	
	artt. 18, 20 b Interclusi edificabili Db + 90 mc su fabbricato al foglio 5 part. 199																

Ed4	Ed3	Ed2	Ed1	E6	E5	E4	E3	E2	E1.1	E1	DuB	DuA	Dr4	AMBITO ZONA DI P.R.G.
Martina	Martina	Biarella	Biarella								Conc.	Conc.	Via Torino	LOCALITA'
(3200)	(4050)	(2000)	(4300)	63.906	8.929.911	8148979	1.734.178	8.186.350	9.509	5.047.694	21.624	24.615	1.360	SUPERFICIE TERRITORIALE (St)
(3200)	(4050)	(2000)	(4300)	63.906	8.586.191	8085855	1.706.476	8.060.073	9.413	4.996.743	18.872	17.217	884	SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)
														CAPACITA' INSEDIATIVA ATTUALE
											(20)	(18)		NUOVI ABITANTI INSEDIABILI
														VOLUMETRIA COSTRUIBILE
C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	MANUTENZIONE ORDINARIA 1.1.
x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	MANUTENZIONE STRAORDINARIA 1.2.
x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			x	RESTAURO CONSERVATIVO 1.3.1.
x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			x	RISANAMENTO CONSERVATIVO 1.3.2.
				x	x	x	x	x	x	x			x	RESTAURO 1.3.3.
x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			x	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A - 1.4.1.
x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			x	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B - 1.4.2.
x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			x	DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE 1.5.1.
				x	x	x	x	x	x	x			0	DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE 1.5.2.
				CC	x	x	x	x	x	x	0	0	CC	NUOVA COSTRUZIONE 2.1.
x	x	x	x										x	AMPLIAMENTO 2.2.
														SORAELEVAZIONE 2.3.
				xX	xX	xX	xX	xX	xX	xX				MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (cfr art.10) 3.1.
														INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (It)
														INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (If)
7	7	7	7								11	11	7	ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf)
2	2	2	2								3	3	2	NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (Np)
0,60	0,60	0,60	0,60								0,60	0,60	0,60	RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)
											5	5	5	DISTANZA DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (Dc)
p	p	p	p	a	a	a	a	a	a	a	p	p	p	DESTINAZIONE D'USO (cfr art.10)
art. 23:13, 23:14, 23:18, 23:22; incluso in ambito E	art. 23:13, 23:14, 23:18, 23:22; incluso in ambito E	art. 23:13, 23:14, 23:18, 23:22; incluso in ambito E	art. 23:13, 23:14, 23:18, 23:22; incluso in ambito E	art.23 a) solo residenze rurali b.1.	art. 23;	art. 23;	art. 23;	art. 23;	art. 23;	art. 23;	art. 18, 20 b	art. 18, 20 b	art. 18, 20 b sui lotti interclusi edificabili Dp	NOTE

Eg3.2/b	Eg3.1	Eg.2.3	Eg2.2	Eg2.1	Eg1.2	Eg1.1	Ed12	Ed11	Ed10	Ed9		Ed7	Ed6	Ed5	AMBITO ZONA DI P.R.G.
Conc.Codev.	Conc.Biarella	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	S.Bartol.	S.Giorgio	Gombe	Gombe		valdibà	SS 661	Codevilla	LOCALITA'
162.729	105.000	5.128	432.812	207.808	91.795	98.216	3.300	(5050)	(5000)	(3.500)		(3800)	(8700)	(1100)	SUPERFICIE TERRITORIALE (St)
131.389	101.600			163.508	90.309	94.916		(5050)	(5000)	(3.500)		(3800)	(8700)	(1100)	SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)
															CAPACITA' INSEDIATIVA ATTUALE
															NUOVI ABITANTI INSEDIABILI
															VOLUMETRIA COSTRUIBILE
C	C		C	C	C	C	C	C	C	C		C	C	C	MANUTENZIONE ORDINARIA 1.1.
x	x		x	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x	MANUTENZIONE STRAORDINARIA 1.2.
x	x		x	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x	RESTAURO CONSERVATIVO 1.3.1.
x	x		x	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x	RISANAMENTO CONSERVATIVO 1.3.2.
x	x		0	0	0	0									RESTAURO 1.3.3.
x	x		x				x	x	x	x		x	x	x	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A - 1.4.1.
x	x		x				x	x	x	x		x	x	x	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B - 1.4.2.
x	x		x				x	x	x	x		x	x	x	DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE 1.5.1.
x	x		x												DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE 1.5.2.
															NUOVA COSTRUZIONE 2.1.
x	x		x	0	x		x	x	x	x		x	x	x	AMPLIAMENTO 2.2.
															SORAELEVAZIONE 2.3.
xX	xX		xX	xX	xX	xX									MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (cfr art.10) 3.1.
															INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (It)
															INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (If)
7	7						7	7	7	7		7	7	7	ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf)
2	2						2	2	2	2		2	2	2	NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (Np)
							0,60	0,60	0,60	0,60		0,60	0,60	0,60	RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)
															DISTANZA DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (Dc)
a	a		a	a	a	a	p	p	p	p		p	p	p	DESTINAZIONE D'USO (cfr art.10)
art. 23.22 d) Tav. 4.0, 2.1, 2.2	art. 23.22 d) Tav. 4.0, 2.1, 2.2	art.23.22c) Inedificabile	art. 23.22 c) Tav. 4.0, 2.1, 2.2	art. 23.22 c) Tav. 4.0, 2.1, 2.2	art. 23.22 b) Tav. 4.0, 2.1, 2.2.	art. 23.22 b) Tav. 4.0, 2.1, 2.2.	art. 23.13, 23.14, 23.18, 23.22; incluso in ambito E	art. 23.13, 23.14, 23.18, 23.22; incluso in ambito E	art. 23.13, 23.14, 23.18, 23.22; incluso in ambito E	art. 23.13, 23.14, 23.18, 23.22; incluso in ambito E		art. 23.13, 23.14, 23.18, 23.22; incluso in ambito E	art. 23.13, 23.14, 23.18, 23.22; incluso in ambito E	art. 23.13, 23.14, 23.18, 23.22; incluso in ambito E	NOTE

Ft7	Ft6	Ft5	Ft3	Ft2	Ft1	Frd	Fo	Fd/Fv	Fc	Fa2	Fa1	Fa	Eg3.4	Eg3.3	AMBITO ZONA DI P.R.G.
Taricchi	Pianezzo	Biarella	Piandelt.	Piandelt.	Piancerr.	Conc.Piandelt.	Conc.	Conc.	Biarella	Biarella	Conc.	Castello	Piandelrog.	Pieve	LOCALITA'
400	100	301	9700	900	750	(7200)	11.060	7.250	20.350	4.500	1.060	8.316	437.842	152.437	SUPERFICIE TERRITORIALE (St)
											1.060	7.216	384.109	150.026	SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)
															CAPACITA' INSEDIATIVA ATTUALE
															NUOVI ABITANTI INSEDIABILI
															VOLUMETRIA COSTRUIBILE
C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	MANUTENZIONE ORDINARIA 1.1.
x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	MANUTENZIONE STRAORDINARIA 1.2.
x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	RESTAURO CONSERVATIVO 1.3.1.
x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	RISANAMENTO CONSERVATIVO 1.3.2.
							x					x	x	x	RESTAURO 1.3.3.
x	x	x	x	x	x		x		x		x	x	x	x	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A - 1.4.1.
x	x	x	x	x	x				x				x	x	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B - 1.4.2.
x	x	x	x	x	x	X			x				x	x	DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE 1.5.1.
x	x	x	x	x	x				x				x	x	DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE 1.5.2.
x	x	x	x	x	x	X		x	x	X					NUOVA COSTRUZIONE 2.1.
x	x	x	x	x	x		0						x	x	AMPLIAMENTO 2.2.
															SORAELEVAZIONE 2.3.
													xX	xX	MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (cfr art.10) 3.1.
															INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (It)
															INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (If)
8	8	8	8	8	8		7,5	7					7	7	ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf)
2	2	2	2	2	2								2	2	NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (Np)
0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60		0,50								RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)
5	5	5	5	5	5			5							DISTANZA DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (Dc)
n	n	n	n	n	n	n p	s	s	n	s	s	s	a	a	DESTINAZIONE D'USO (cfr art.10)
art. 20 e)	art. 20 e)	art. 20 e)	art. 20 e)	art. 20 e)	art. 20 e)	art. 20 d) incluso in ambito Dn1:	art. 24.2 lav. 4.0. 2.1.	art.24.3 b) c)	art. 24.1 cimitero	art.24.3 d)	art. 24.3 d) incluso in Ab	art. 24.3 d) incluso in Aa 1100 in Am	art. 23.22 d) Tav. 4.0. 2.1, 2.2	art. 23.22 d) Tav. 4.0. 2.1, 2.2	NOTE

Da7.1	Da7.2	Da7.3	Da7.4			Lc	Fv4	Fv3	Fv2	Fv1	Fs3	Fs2	Fs1	AMBITO ZONA DI P.R.G.	
Conc.	Conc.	Conc.	Conc.			Mogne S.Lu	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	Conc.	LOCALITA'	
5.825	4.305	3.820	4.435			67.303	47.851	15.746	22.495	37.232	31.055	5.000	7.550	SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	
5.825	4.305	3.820	4.435											SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)	
														CAPACITA' INSEDIATIVA ATTUALE	
														NUOVI ABITANTI INSEDIABILI	
														VOLUMETRIA COSTRUIBILE	
C	C	C	C			C			C	C	C	C	C	MANUTENZIONE ORDINARIA 1.1.	
x	x	x	x			x			x	x	x	x	x	MANUTENZIONE STRAORDINARIA 1.2.	
x	x	x	x			x				x	x	x	x	RESTAURO CONSERVATIVO 1.3.1.	
x	x	x	x			x				x	x	x	x	RISANAMENTO CONSERVATIVO 1.3.2.	
x	x	x	x			0								RESTAURO 1.3.3.	
x	x	x	x			x				x	x	x	x	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A - 1.4.1.	
x	x	x	x			x				x	x	x	x	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B - 1.4.2.	
x	x	x	x							x	x	x	x	DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE 1.5.1.	
0	0	0	0								x	x	x	DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE 1.5.2.	
							xX	0	0	x				NUOVA COSTRUZIONE 2.1.	
x	x	x	x							x	x	x	x	AMPLIAMENTO 2.2.	
														SORAELEVAZIONE 2.3.	
														MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (cfr art.10) 3.1.	
														INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (It)	
														INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (If)	
11	11	11	11						8	8				ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf)	
3	3	3	3						2	2	3	3	3	NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (Np)	
0,60	0,60	0,60	0,60											RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)	
5	5	5	5				5	5	5	5	5	5	5	DISTANZA DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (Dc)	
p	p	p	p			p	s	s	s	s	s	s	s	DESTINAZIONE D'USO (cfr art.10)	
artt. 18,19, 20a	artt. 18,19, 20a	artt. 18,19, 20a	artt. 18,19, 20a			artt.24,6	art. 24,3b) (servizi privati) art. 25	art. 24,3b)	art. 24,3b)	art. 24,3 b)	art. 24,3 a)	art. 24,3 a)	art. 24,3 a)		NOTE