

COMUNE DI CERRETO D'ASTI

PROVINCIA DI ASTI

PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE VARIANTE STRUTTURALE AL VIGENTE P.R.G.I.

**ai sensi della L.R. 26/01/2007 n.1
Variante di adeguamento L.R. n.28/99 e s.m.i.
Variante di adeguamento L.R. n.19/99 e s.m.i.
Variante aree a destinazione residenziale**

(PROGETTO DEFINITIVO)

ELABORATO 2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO COMUNALE

DELIBERA CONSILIARE N.

DEL

PROGETTO :

studio di architettura

maggiora e ramello associati

via p. micca N.30

14100 ASTI

DOTT. ARCH. PIERLUIGI RAMELLO

Art. 1. FINALITA', DELIMITAZIONE TERRITORIALE E VALIDITA' TEMPORALE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.

1. Le finalità del presente P.R.G. , redatto ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/77 e s.m.i. , sono specificate nella relazione illustrativa del Progetto Preliminare in armonia con le disposizioni degli artt . 11 ed 82 della Legge citata
2. Il Piano si estende all'intero territorio del comune di Cerreto d'Asti
3. Il presente Piano sarà sottoposto a revisione periodica alla scadenza del termine di dieci anni dalla data di approvazione e, comunque, alla data di approvazione del Piano Territoriale esso sarà adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali stabilite dal Piano Territoriale stesso.

Art. 2. ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.

1. Il P.R.G. è costituito dai seguenti documenti:
 - A. Studi preliminari: caratteri fisici del territorio
 - A.1. Carta geolitologica e dei dissesti idrogeologici — Relazione illustrativa,
 - B. Studi preliminari: analisi dello stato di fatto,
 - B.1. Relazione illustrativa
 - B.2. Allegati tecnici
 - B.3. Analisi di tessuti urbani campione
 - B.4. Tavole dello stato di fatto

0.1	Inquadramento generale	scala	1: 25.000
0.2	Acquedotto, fognature, vincoli idrogeologici, aree a rischio geologico, aree boscate, linee elettriche ad alta tensione	scala	1:10.000
0.3	Destinazione d'uso degli edifici	scala	1:2.000
0.4	Valori storici ed ambientali	scala	1:2.000
0.5	Centri storici	scala	1:1.000
 - C. Progetto

	Relazione illustrativa		
	Norme di attuazione		
	Tavola di piano		
0.6	Planimetria sintetica	scala	1:25.000
0.7	Territorio comunale	scala	1:10.000
0.8	Dettaglio delle aree urbanizzate	scala	1:2.000
C.4	Aree oggetto di osservazioni al PRGI		
	Relazione geologico tecnica scheda		
	Quantitativa dei dati urbani		

ELABORATI DELLA RIELABORAZIONE AI SENSI DELL'ART. 15 C. DELL'ART. 15 DELLA L.R. N.56/77 e s.m.i. (VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL P.A.I.)

- Relazione illustrativa
e Scheda quantitativa dei dati urbani
- Testo coordinato delle norme tecniche di attuazione e tabelle allegate della
3° Variante al P.R.G.I.
- 0.2 Acquedotto, fognatura, vincoli idrogeologici aree a rischio geologico, aree boscate, linee elettriche ad alta tensione sc. 1:10.000
- 0.7 Territorio comunale sc. 1:10.000
- 0.8 Dettaglio delle aree urbanizzate sc. 1:2.000

ELABORATI GEOLOGICI

- Relazione geologica tecnica (aggiornamento febbraio 2007)
Relazione idraulica sul rio Meina (aggiornamento febbraio 2007)
Schede rilevamento frane e dei processi lungo la rete idrografica (aggiornamento febbraio 2007)
Schede monografiche delle opere idrauliche interferenti con il reticolo idrografico (aggiornamento febbraio 2007)
Tavola1 Carta geologico – strutturale in scala 1.10.000 (aggiornamento febbraio 2007)
Tavola 2 Carta geomorfologica e dei dissesti in scala 1.10.000 (aggiornamento febbraio 2007)
Tavola 3 Carta geoidrologica e delle opere idrauliche in scala 1.10.000 (aggiornamento febbraio 2007)
Tavola 4 Carta delle acclività in scala 1.10.000 (aggiornamento febbraio 2007)
Tavola 5 Carta di sintesi in scala 1.10.000 (aggiornamento febbraio 2007)

ELABORATI DELLA VARIANTE STRUTTURALE NON GENERALE, AI SENSI DELLA L.R. N.1/07.

ELABORATI DI CARATTERE URBANISTICO

Relazione illustrativa integrativa
e Scheda quantitativa dei dati urbani

Testo coordinato delle norme tecniche di attuazione e tabelle

- 0.7 Territorio comunale sc. 1:5.000
- 0.8 Dettaglio delle aree urbanizzate sc 1:2.000

ALTRI ELABORATIVerifica di compatibilità acusticaRelazione geologico tecnica

2. In caso di difformità di indicazioni tra planimetrie a scala diversa, s'intendono come prevalenti quelle fornite dalla planimetria a scala maggiore e di maggior dettaglio.

Art.3 EFFICACIA E GESTIONE DEL PIANO

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è subordinata al conseguimento di ~~concessione od autorizzazione~~ idoneo titolo abilitativo, a norma del titolo VI della L.R. n.56/77 e s.m.i. e delle altre Leggi vigenti in materia di edilizia ed urbanistica e deve essere compatibile con le Norme e le Prescrizioni cartografiche del presente P.R.G.

2. A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi l'uso di aree e di edifici (esclusi i mutamenti relativi ad immobili con volume non superiore a 700 mc. ritenuti compatibili con le Norme di Attuazione del Piano Regolatore), la utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

~~3. In particolare, fatte salve comunque ulteriori disposizioni di legge che entrino in vigore:~~

~~1) sono soggette a concessione, le seguenti opere~~

~~a) nuova costruzione, ampliamento e/o sopraelevazione di edifici;~~

~~b) ristrutturazione di edifici~~

~~c) variazione della destinazione d'uso di immobili, (salvo quelle relative ad edifici di volume inferiore a 7 mc. e compatibili con le prescrizioni di Piano regolatore, a norma 1° comma art.48 L.R. 56/77 e s.m.i.~~

~~d) costruzione, modificazione, collocamento e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole stazioni di servizio, recinzioni ed altri manufatti;~~

~~e) discariche;~~

~~f) sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto;~~

~~g) apertura di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili ed esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo, di punto e di rete;~~

~~h) costruzione di vani nel sottosuolo;~~

~~i) collocamento, modificazione di apparecchiature e di impianti, salvo quelli necessari alla manutenzione straordinaria degli edifici o alla normale conduzione dei fondi agricoli;~~

~~l) costruzioni prefabbricate anche a carattere provvisorio per uso abitativo;~~

~~m) costruzioni temporanee e campeggi.~~

~~4) Sono soggetti ad autorizzazione tutti gli interventi di cui al 1° comma dell'art. 56 della L.R. 56 / 77 e successive modificazioni.~~

~~3) Non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione le seguenti opere:~~

~~a) le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli, non comprese~~

~~nell'elenco delle opere soggette a concessione;~~

- ~~b) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;~~
- ~~c) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco, fatto salvo ogni successivo adempimento necessario;~~
- ~~d) la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione degli edifici;~~
- ~~e) l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore;~~
- ~~f) le opere interne agli edifici e/o singole unità immobiliari, secondo quanto stabilito dall'art. 2, comma 60, della legge 23.12.1996, n. 662, e/o da eventuali leggi specifiche in materia.~~

Art. 4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1. Il Piano Regolatore viene attuato:
 - 1) con intervento diretto mediante semplice conseguimento della ~~concessione o dell'autorizzazione~~, del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente.
 - 2) Con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio della concessione del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente.
2. Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli indicati al 3° comma dell'art. 32 della L.R. 56/77 e sue successive modificazioni ed integrazioni.
- ~~3. Anche in sede di formazione del Programma di Attuazione o con specifiche Deliberazioni Consiliari, possono essere delimitate porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.(L.R.56/77, art.32, 2° comma).~~
3. In casi di particolare complessità dell'intervento ed ove sia prevista la dismissione o l'assoggettamento di aree per servizi pubblici o la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, il permesso di costruire sarà subordinata alla stipula di una convenzione tra privato ed Amministrazione comunale al fine di disciplinare tali interventi.

Art. 5 - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE.

1. Il territorio comunale è suddiviso in aree urbanistiche omogenee, distintamente individuate e delimitate nella cartografia di P.R.G. (Tavv. 7 ed 8), nelle quali l'attuazione del P.R.G. stesso è disciplinata da prescrizioni di carattere generale e particolare contenute nelle presenti norme.
2. Le aree vengono così classificate:
 - CS - area del centro storico;
 - RR - area a prevalente tipologia rurale;
 - RM - area a destinazione mista
 - ~~P.E.1 - area residenziale di nuovo impianto;~~
 - APC - area con impianti produttivi esistenti e confermati;
 - APA - area produttiva di nuovo impianto;
 - E - area per attività agricola;
 - area per fascia e zona di rispetto;

- area di tutela a fini idrogeologici, area boscata, ~~area alluvionabile, area franosa, area a franosità potenziale;~~
- area agricola speciale
- area di tutela paesaggistica ed ambientale
- zone di interesse naturalistico e paesistico- Boschi di Muscandia”
- area per attrezzature a livello urbano;
- area con impianti tecnologici di pubblica utilità,

Art. 6 - AREA DEL CENTRO STORICO “CS”.

Area urbanistica compresa all'interno della perimetrazione commerciale “Addensamento storico rilevante A1” (L.R. n.28/99)

1. A. Destinazioni d’uso.

1.1 Sono escluse le destinazioni d’ uso che seguono:

- grandi depositi e magazzini di merci all’ingrosso;
- ~~grandi strutture distributive, quali supermercati, ecc.;~~
- commerciale al dettaglio, con superficie di vendita maggiore di 150 mq.
- industrie;
- laboratori per l’artigianato produttivo e/o di servizio, se con lavorazioni che producono immissioni anche solo moleste , e/o con numero di addetti superiore a 5;
- allevamenti di animali di qualsiasi genere su grande scala (v. art.13);
- destinazioni agricole, fatto salvo i casi di cui al comma 1.2 seguente;
- ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale - agricolo dell’area.

1.1bis- Gli interventi ammessi di carattere commerciale e artigianale sono subordinati alla cessione o all’assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, nella misura stabilita dall’art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e dalla L.R. n. 2006 n. 38 e successive D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85 – 13268 D.G.R. 1 marzo 2010, n. 43 – 13437 (per quanto riguarda le attività di somministrazione di alimenti e bevande; in alternativa è sempre ammessa la corresponsione, al Comune, del valore necessario per l’acquisizione delle aree standard (ai sensi delle relative Deliberazioni comunali), l’importo di tale monetizzazione non potrà essere minore del costo di esproprio.

Tali interventi dovranno inoltre rispettare le seguenti disposizioni:

. salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici che privati, dovranno utilizzare sistemi di pavimentazione semimpermeabili;

. l’eventuale stoccaggio all’aperto di prodotti o materiali dovrà essere previsto in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature;

. la progettazione architettonica degli interventi di recupero con variazione di destinazione d’uso dovrà porsi in corretta dialettica formale con l’esistente, con riferimento all’orografia ed in relazione ai volumi preesistenti.

1.2 E’ consentita la permanenza delle strutture e delle attività agricole esistenti e funzionanti nell’area fino a quando permanga il conduttore presente alla data di adozione, da parte del

Consorzio, del Progetto Preliminare di P.R.G., e/o ascendenti e discendenti o anche nel caso di alienazione dell'azienda agricola a terzi, purché imprenditori agricoli a titolo principale, nel rispetto delle norme igienico - sanitarie vigenti,

- 1.3 Al venir meno delle condizioni che ne consentono la permanenza assumeranno la destinazione residenziale o altre destinazioni non escluse dall'area.
- 1.4 Tutte le costruzioni con destinazione d'uso escluse dall'area dovranno essere gradualmente trasformate e le attività relative trasferite in apposite aree.

2. B. Tipi di intervento.

2.1 Premesso che per la definizione dei vari tipi d'intervento si fa espresso riferimento alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 5/SG/UPB del 27.04. 1984 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n° 19 del 09.05.1984, sono consentiti, con le specificazioni di cui al comma 2.2 seguente gli interventi di:

- a) mutamento di destinazione d'uso purché si tratti di destinazione non esclusa dall'area;
- b) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- c) restauro conservativo;
- d) risanamento conservativo;
- e) ristrutturazione di tipo A;
- f) ristrutturazione di tipo B , nei casi eventualmente previsti a seguito di specifica delibera consiliare motivata , ai sensi del 8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s,m.i.

2.2 Sulla cartografia di piano (tav.09) sono espressamente indicati, edificio per edificio, gli interventi consentiti. Tali interventi sono i seguenti:

- 1) Per edifici o manufatti riconosciuti come d'intrinseco valore storico - artistico o documentario , compresi i piloni votivi,
 - manutenzione ordinaria e straordinaria,
 - restauro conservativo.
- 2) Per edifici e manufatti riconosciuti come privi di valore storico - artistico o documentario, ma inclusi in ambiti di valore ambientale , o comunque riconosciuti meritevoli di conservazione,
 - manutenzione ordinaria e straordinaria,
 - risanamento conservativo.
- 3) Per edifici riconosciuti privi di valore storico - artistico o documentario ed esclusi da specifici ambiti di valore ambientale, o comunque riconosciuti come passibili di trasformazioni architettoniche e strutturali,
 - manutenzione ordinaria e straordinaria,
 - restauro e risanamento conservativo,
 - ristrutturazione edilizia di tipo A.

- 4) Per edifici di nuova costruzione o che abbiano già subito sostanziali ristrutturazioni, esclusi da ambiti specifici di valore ambientale,
- manutenzione ordinaria e straordinaria,
 - sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A, purché tali interventi comportino la sostituzione di materiali risultanti in contrasto con quanto previsto al punto D. del presente articolo.

2.3 Per gli edifici esistenti a tipologia rurale è di norma ammesso il recupero alla residenza o ad altra destinazione non esclusa dall'area, delle parti chiuse o aperte coperte dalle falde del tetto del corpo principale dell'edificio (in genere, stalle e fienili) , senza verifiche di carattere volumetrico purché tale recupero soddisfi le seguenti due condizioni: nel rispetto delle successive indicazioni normative:

- 1) Nel caso in cui la parte sia costituita da porticato o loggia ad archi tradizionali, la chiusura per il recupero dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali (conservazione integrale di eventuali volte) e comunque ad una profondità dal filo esterno di fabbricazione non inferiore a ~~m. 0,50~~ m. 0,10, al fine di consentire la valorizzazione e la "lettura" della struttura edilizia originaria.

1bis) Le parti ex agricole, staccate dalla residenza, possono essere recuperate solo a fini pertinenziali.

- 2) ~~Le volumetrie complessive oggetto di cambiamento di destinazione d'uso a fini residenziali devono rientrare nei limiti stabiliti dalle presenti N.d. A.~~

2) Nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B (di cui alla Cir. del P.G.R. n.5/SG/URB del 27 aprile 1984) per gli edifici ex agricoli è di norma ammesso il recupero alla destinazione d'uso residenziale, o ad altra destinazione non esclusa dall'area, delle parti chiuse o aperte coperte dalle falde del tetto del corpo principale dell'edificio (in genere stalle, fienili ecc.) purché contigue alla parte abitativa già esistente, senza verifiche di carattere volumetrico, nel rispetto delle successive indicazioni normative".

3) per i rustici realizzati prima del 1° settembre 1967, valgono inoltre le norme contenute nella specifica L.R. 29 aprile 2003, n.9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" e nella DGR 20-10187 del 1/08/2003. Inoltre quando l'intervento di recupero dei rustici sia attuato nel rispetto dei disposti della sopracitata L.R. è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione delle aree per servizi pubblici (parcheggio pubblico) ai sensi delle relative Deliberazioni comunali.

2.4 Il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 2.1 punto a) del presente articolo è consentito in tutti gli edifici, senza verifiche di carattere volumetrico.

2.5 ~~In caso tale mutamento comporti l'utilizzo residenziale di volumi destinati in precedenza ad altro uso, od inutilizzati, la volumetria interessata dovrà rientrare nei limiti stabiliti dalle presenti N.d. A.~~

2.6 Per gli edifici con destinazione d'uso in contrasto con quanto previsto dalle presenti N.d. A. sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- 2.7 Non è consentito:
- alcun intervento per la costruzione di nuovi edifici o manufatti;
 - la demolizione di edifici o manufatti, salvo i casi espressamente indicati sulla Cartografia di Piano (Tav.09) e fatte salve le esigenze di salvaguardia della pubblica incolumità;
 - l'impoverimento dell'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere
3. C. Modalità d'intervento.
- 3.1 Gli interventi di cui al comma 2.1, ~~punti a) ed e)~~ del presente articolo, sono ammessi a ~~concessione singola~~, permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente eccetto gli interventi concernenti mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 3, 3° comma punto 1) sub c, per i quali valgono i disposti dell'art. 48, 10 comma lett.a) della L.R..56/77 e s.m.i.
- 3.2 ~~Gli interventi di cui al comma 2.1, punti c) e d) del presente articolo e gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione~~
- 3.3 ~~Il rilascio delle concessioni edilizie~~ dei permessi di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente (con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria) è subordinato al parere vincolante della ~~sezione provinciale della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali di cui all'8° comma dell'art.9bis della L.R. 56/77 e s.m.i.~~ Commissione Locale per il Paesaggio.
- 3.4 Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, saranno assoggettati a preventivo Piano di Recupero ai sensi dell'art. 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. e dovranno essere sottoposti al parere vincolante della Commissione Regionale di cui al 10 comma dell'art, 91 bis della L..R.. 56/77 e s.m.i.
- 3.5 Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno garantire il mantenimento degli eventuali tipici "soffitti in gesso" segnalandone tempestivamente la presenza all'Amministrazione Comunale per l'opportuno censimento dell' esistente.
4. D. Materiali da utilizzare, oltre alle norme seguenti valgono i disposti degli articoli specifici del R.E.C. approvato ai sensi della L.R. n.19/99.
- 4.1 Tutti gli interventi dovranno essere effettuati con i seguenti materiali:
- intonaci esterni ~~a calce ed intonaci plastici lisci, colori terrosi;~~ tinteggiati nei colori classici piemontesi
 - eventuale zoccolatura a elementi lapidei regolarmente squadrate di h. max. 1 m.;
 - serramenti esterni in legno a coloritura coprente persiane o ante in legno;
 - manti di copertura in coppi colore naturale con pendenza non superiore a gradi 27.
- 4.2 Si intende esclusa la realizzazione di tetti piani e coperture a terrazza;
- 4.3) Per le costruzioni legittime anche se in virtù di un provvedimento a sanatoria e che

configurano superfetazioni, quali tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie di recente formazione e/o incongrue rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e dell'ambiente, sono assentibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

Il PRGC incentiva la demolizione di tali strutture, al fine di favorire il recupero tipologico-architettonico, ambientale del tessuto di più antica formazione.

Nel caso di interventi edilizi che prevedano la demolizione delle medesime, tale volumetria potrà essere recuperata e trasferita, nell'ambito dell'intervento, sul fabbricato principale in modo da costituire congrui ampliamenti del corpo dell'edificio principale, nel rispetto della sua morfologia originaria, delle sue caratteristiche architettoniche e dei parametri edilizi previsti.

4.4 Nel caso di interventi di recupero dei sottotetti é ammessa la realizzazione di abbaini e/o lucernari, nella quantità massima di uno ogni 30,00 mq. (nel caso di locali destinati a sgombero) e di uno ogni 20 mq. (per gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 21/98) di superficie di falda misurata in proiezione orizzontale.

Gli abbaini dovranno avere una superficie non superiore a 2,00 mq., la loro copertura potrà essere realizzata con manto del medesimo materiale di quello delle falde, o in lamiera di rame, nel rispetto delle tipologie prevalenti in zona, quando esistenti, nonché delle norme regionali o nazionali di carattere igienico e di sicurezza, la formazione di abbaini dovrà tutelare l'ordine architettonico delle facciate, rispettandone la simmetria ed il posizionamento degli elementi decorativi e delle finestre esistenti.

4.5 Inoltre tutti gli interventi dovranno essere effettuati con caratteristiche ed elementi estetico - architettonici congruenti con quelle storicamente realizzatisi, atti comunque a salvaguardare e migliorare l'ambiente sotto il profilo edilizio ed urbanistico, con l'eliminazione delle parti in contrasto e delle superfetazioni.

4.6 Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate in muratura, legno o metallo ed avere un semplice disegno, nel rispetto dei disposti del Regolamento Edilizio comunale vigente.

Art. 7 - AREA PREVALENTE TIPOLOGIA RURALE "RR"

Area urbanistica parzialmente compresa all'interno della perimetrazione commerciale "Addensamento storico rilevante A1" (L.R. n.28/99)

1. A. Destinazioni d'uso.

1.1 Sono escluse le destinazioni d'uso che seguono:

- grandi depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- ~~grandi strutture distributive, quali supermercati, ecc.;~~
- commerciale al dettaglio, con superficie di vendita maggiore di 150 mq.
- industrie;
- laboratori per l'artigianato produttivo o di servizio, se con lavorazioni che producano immissioni anche solo moleste e/o con numero d'addetti superiore a 5;

- allevamenti di animali di qualsiasi genere su grande scala (vedi art.13);
- destinazioni agricole, fatto salvo i casi di cui al comma 1.2 seguente;
- ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale - agricolo dell'area.

1.1bis– Gli interventi ammessi di carattere commerciale e artigianale sono subordinati alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, nella misura stabilita dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e dalla L.R. n. 2006 n. 38 e successive D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85 – 13268 D.G.R. 1 marzo 2010, n. 43 – 13437 (per quanto riguarda le attività di somministrazione di alimenti e bevande

Per gli interventi all'interno dei contesti già edificati è sempre ammessa, in alternativa, la corresponsione, al Comune, del valore necessario per l'acquisizione delle aree standard (ai sensi delle relative Deliberazioni comunali), l'importo di tale monetizzazione non potrà essere minore del costo di esproprio.

Gli interventi dovranno inoltre rispettare le seguenti disposizioni:

.salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici che privati, dovranno utilizzare sistemi di pavimentazione semimpermeabili;

.l'eventuale stoccaggio all'aperto di prodotti o materiali dovrà essere previsto in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature;

.la progettazione architettonica degli interventi di recupero con variazione di destinazione d'uso dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi preesistenti.

- 1.2 E' consentita la permanenza delle strutture e delle attività agricole esistenti e funzionanti nell'area fino a quando permanga il conduttore presente alla data di adozione, da parte del Consiglio Comunale, del Progetto Preliminare di P.R.G. e/o ascendenti e discendenti, o anche nel caso di alienazione a terzi purché imprenditori agricoli a titolo principale, nei rispetto delle norme igienico - sanitarie vigenti.
 - 1.3 Le strutture agricole e le aree di pertinenza assumeranno la destinazione residenziale o altre destinazioni d'uso non escluse dall'area al venir meno delle condizioni che ne consentono la permanenza.
 - 1.4 Tutte le costruzioni con destinazioni escluse dovranno essere gradualmente trasformate e le attività relative trasferite in apposite aree,
2. B. Tipi di intervento
 - 2.1 Sono consentiti interventi di:
 - a) mutamento di destinazione d'uso purché si tratti di destinazione non esclusa dall'area;
 - b) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - c) ristrutturazione edilizia di tipo B di cui alla Circ. 5/SG/URB del 27.4.84»- Nell'ambito di tali interventi sono ammesse modificazioni delle quote di imposta delle coperture per il raggiungimento delle altezze minime di legge per i vani abitabili, con un innalzamento massimo di m. 1,00;
 - d) demolizione di edifici e manufatti purché non aventi valore storico - artistico o

documentario od ambientale e non inclusi in sequenze aventi valore ambientale;
 e) ricostruzione o nuova costruzione di bassi fabbricati secondo i parametri di cui alle schede allegate alle presenti N.d.A. e con destinazione d'uso non esclusa dall'area, escludendo ogni destinazione comportante capacità insediativa residenziale aggiuntiva. Per basso fabbricato s'intende una costruzione, aperta o chiusa, che si elevi per un'altezza non superiore a m.4, dal piano di campagna alla linea di gronda, con tetto a falde e copertura in manto di coppi in colore naturale. In caso tali bassi fabbricati siano da adibirsi ad autorimessa o locali per impianti tecnologici a servizio della residenza, si può derogare al rapporto di copertura stabilito per l'area in oggetto fino ad un valore massimo di 1/2 della superficie fondiaria;

- f) ampliamento una tantum delle abitazioni per adeguamento igienico - sanitario o funzionale non eccedente il 20% della superficie utile esistente e con un massimo di mq. 30 che, nel caso dei sottocitati edifici a tipologia rurale può essere ammesso solo in assenza di analoga possibilità di recupero di preesistenze ex agricole recuperabili a fini residenziali. In caso tale ampliamento avvenga in edifici a tipologia rurale esso dovrà rientrare in quanto stabilito al successivo comma 2.3;
- g) nuova costruzione su lotti liberi e/o di completamento, quali risultano perimetrati nella tavola "0.8" del presente progetto di variante di P.R.G. A tal fine, gli indici di densità edilizia e gli altri parametri afferenti le nuove costruzioni sono indicati nelle schede allegate alle presenti norme.

La nuova costruzione dovrà riservare aree destinate al parcheggio privato, in sopra o sottosuolo, nella misura non inferiore a 10 mq./100 mc, nel caso di volume residenziale;
 4mq/mq. di superficie lorda di pavimento nel caso di attività commerciali e di cui almeno il 50% venga destinato per parcheggio pubblico;

1 mq./5mq. di superficie lorda di pavimento nel caso di altre destinazioni d'uso consentite e con almeno il 50% disponibile per parcheggio pubblico;

Tali intervento dovranno inoltre rispettare le seguenti disposizioni normative:

Le aree a parcheggio pubblico e privato salvo diverse disposizioni in materia di inquinamento, dovranno essere realizzate con pavimentazioni di tipo semipermeabili.

All'interno del lotto fondiario di intervento dovrà essere prevista una superficie permeabile da destinare a verde privato o area libera, in misura non inferiore al 25% della superficie del medesimo.

Inoltre il progetto municipale dovrà contenere studio progettuale di dettaglio delle aree a verde privato con idonee quinte alberate di mascheramento, con essenze arboree locali, viluppate secondo un regolare andamento.

Dovranno inoltre essere rispettate le norme in materia di :

.risparmio e rendimento energetico, ai sensi della L. 10/91 e della L.R. n.13 28/5/2007 e s.m.i. . recupero ed utilizzazione delle acque meteoriche (DCR n. 117-10731 del 13/03/2007), in particolare le strutture di nuova costruzione dovranno essere dotate di sistemi di separazione delle acque meteoriche affinché siano destinate al riutilizzo delle aree verdi di pertinenza, inoltre dovrà essere verificato che gli scarichi delle acque reflue siano collegate ad idoneo impianto di depurazione, o siano smaltite con idonei sistemi, nel rispetto delle vigenti norme di legge in materia.

- 2.2 Per gli edifici riconosciuti come aventi valore storico - artistico o documentario (individuati sulla tav. di progetto e sulle planimetrie relative allo stato di fatto) valgono le norme di cui

all'art.6 sub. B, comma 2.2 punto 1); per gli edifici aventi valore ambientale (individuati sulle tav. di progetto e sulle planimetrie relative allo stato di fatto) valgono le norme di cui all'art.6 sub. B, comma 2.2 punto 2).

2.3 Per gli edifici esistenti a tipologia rurale è ammesso il recupero alla residenza e ad altre destinazioni non escluse dall'area delle parti chiuse o aperte coperte dalla falda del tetto del corpo principale dell'edificio (in genere stalle o fienili), purché tale recupero soddisfi le seguenti due condizioni:

- 1) nel caso in cui la parte aperta sia costituita da un porticato o loggia ad archi tradizionali, la chiusura per il recupero dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali (conservazione integrale di eventuali volte) e comunque ad una profondità dal filo esterno di fabbricazione non inferiore a ~~m. 0,50~~, m. 010.
- 2) le volumetrie complessive oggetto dei cambiamenti di destinazione d'uso a fini residenziali devono rientrare nei limiti stabiliti dalle presenti N.d.A.

2.4 Il mutamento di destinazione d'uso, di cui al sub. E) comma 2.1 lettera a) del presente articolo è consentito in tutti gli edifici; in caso tale mutamento comporti l'utilizzo a fini residenziali di volumi destinati in precedenza ad altro uso o inutilizzati, la volumetria interessata dovrà rientrare nei limiti stabiliti dalle presenti N.d.A.

2.5 Per gli edifici la cui destinazione sia esclusa dalla area sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

3. C. Modalità d'intervento.

3.1 Gli interventi di cui al sub.B) comma 2.1, punti a) e) e f) e comma 2.3, sono ammessi a ~~concessione singola~~ a permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente eccetto gli interventi relativi a mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art.3, 3° comma punto i sub c) per i quali valgono i disposti dell'art.48, 1° comma lett.a) della L.R. 56/77 e s.m.i.

3.2 Gli interventi di cui al sub,E) comma 2.1 punto d) nonché gli interventi di manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo, sono ammessi ad autorizzazione.

3.3 Gli interventi di cui al sub..B) comma 2.1 punto g) sono ammessi a ~~concessione~~ a Permesso di costruire o altro titolo abilitativo al momento vigente, singolo subordinato a convenzionamento finalizzato all'adeguamento infrastrutturale dell'area, ai sensi del 5° comma dell'art.49 della L.R 56/77 e sm.i.

3.4 Gli interventi sul patrimonio edilizia esistente dovranno garantire il mantenimento degli eventuali tipici "soffitti in gesso" segnalandone tempestivamente la presenza all'Amministrazione Comunale per l'opportuno censimento dell' esistente.

3.5 Per le costruzioni legittime anche se in virtù di un provvedimento a sanatoria e che configurano superfetazioni, quali tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie di recente formazione e/o incongrue rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e dell'ambiente, sono assentibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza

cambio di destinazione d'uso.

Il PRGC incentiva la demolizione di tali strutture, al fine di favorire il recupero tipologico - architettonico, ambientale del tessuto di più antica formazione.

Nel caso di interventi edilizi che prevedano la demolizione delle medesime, tale volumetria potrà essere recuperata e trasferita nell'ambito dell'intervento sul fabbricato principale in modo da costituire congrui ampliamenti del corpo dell'edificio principale, nel rispetto della sua morfologia originaria, delle sue caratteristiche architettoniche e dei parametri edilizi previsti.

3.6 Nel caso di interventi di recupero dei sottotetti é ammessa la realizzazione di abbaini e/o lucernari, nella quantità massima di uno ogni 30,00 mq. (nel caso di locali destinati a sgombero) e di uno ogni 20 mq. (per gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 21/98) di superficie di falda misurata in proiezione orizzontale.

Gli abbaini dovranno avere una superficie non superiore a 2,00 mq., la loro copertura potrà essere realizzata con manto del medesimo materiale di quello delle falde, o in lamiera di rame, nel rispetto delle tipologie prevalenti in zona, quando esistenti, nonché delle norme regionali o nazionali di carattere igienico e di sicurezza, la formazione di abbaini dovrà tutelare l'ordine architettonico delle facciate, rispettandone la simmetria ed il posizionamento degli elementi decorativi e delle finestre esistenti.

4. D. Materiali da utilizzare. (Le seguenti disposizioni dovranno essere attuate nel rispetto dei disposti del vigente R.E.C., approvato ai sensi della L.R. n.19/99)

4.1 Tutti gli interventi di cui al sub. B) dovranno essere effettuati con l'impiego dei seguenti materiali:

- intonaci esterni a calce od intonaci plastici lisci, colori terrosi;
- eventuale zoccolatura ad elementi lapidei regolarmente squadrate di h. max. m.1;
- serramenti esterni in legno con coloritura coprente, persiane od ante in legno;
- manti di copertura in coppi o tegole portoghesi, colore naturale con pendenza non superiore a gradi 27.

S'intende esclusa la realizzazione di tetti piani e coperture a terrazza.

4.2 Le recinzioni dovranno essere realizzate in muratura, legno o metallo a semplice disegno.

4.3 Eventuali muri di sostegno controterra non potranno avere altezza fuori terra superiore a m.2,50, misurata sul fronte a valle del muro stesso e rispetto al piano naturale del terreno e dovranno essere rivestiti per le parti in vista, con mattoni o materiale lapideo

Art.8 AREE A DESTINAZIONE MISTA "RM"

Area urbanistica, di nuovo impianto, soggetta a P.E.C., esterna alla perimetrazione commerciale "Addensamento storico rilevante A1" (L.R. n.28/99)

1. A. Destinazione d'uso.

~~Sono escluse le destinazioni che seguono:~~

- destinazioni agricole

- . industrie
- . allevamenti di animali di qualsiasi genere
- . attività che producano immissioni anche solo moleste
- . laboratori per l'artigianato produttivo e/o di servizio con più di 10 addetti,
- . ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale, terziario o artigianale dell'area
- . ipermercati e centri direzionali

1.1 All'interno dei comparti edilizi di nuovo impianto, RM1 e RM 2 previsti dalla Variante in oggetto sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

. residenziale (comprende anche le attività abitative e quelle connesse con la residenza, culturali, residenziali collettive, attività professionali espletate in studi, uffici, laboratori ed ambulatori la cui dimensione non superi i 150 mq. di superficie lorda di pavimento);

. commerciale al dettaglio, con superficie di vendita non maggiore di 150 mq,

. commerciale per la somministrazione di alimenti e bevande;

. artigianale di servizio con meno di 5 addetti e con lavorazioni che non producano immissioni anche solo moleste.

Tali interventi sono subordinati alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, nella misura stabilita dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e dalla L.R. n. 2006 n. 38 e successive D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85 – 13268 D.G.R. 1 marzo 2010, n. 43 – 13437 (per quanto riguarda le attività di somministrazione di alimenti e bevande); tali aree dovranno essere reperite all'interno dei lotti fondiari in funzione degli interventi previsti ad integrazione delle aree standard previste cartograficamente dalla Variante.

1.2 — Le attività commerciali di distribuzione sono consentite l'applicazione dei principi e norme generali di cui al D.Lgs. 31/03/1998, n°114, sulla riforma del commercio.

1.3 Tutte le costruzioni con destinazioni escluse dovranno essere gradualmente trasferite e le attività relative trasferite in apposite aree.

2. B. Tipi di intervento

2.1 A seguito della prima attivazione urbanistica dell'area sono consentiti i seguenti tipi di intervento :

- a) mutamento di destinazione d'uso purché si tratti di destinazione d'uso non esclusa dall'area
- b) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo
- c) ristrutturazione edilizia di tipo B di cui alla Circ. 5/SC,URB del 27.4.84. Nell'ambito di tali interventi sono ammesse modificazioni delle quote di imposta delle coperture per il raggiungimento delle altezze minime di legge per i vani abitabili, innalzamento massimo di m. 1,00;
- d) demolizione di edifici, manufatti o bassi fabbricati;
- e) ricostruzione o nuova edificazione di bassi fabbricati, secondo i parametri di cui alle schede allegate alle presenti N.d. A. e con destinazione non esclusa dall'area, con esclusione di ogni destinazione comportante C.I.R. aggiuntiva.

Per basso fabbricato s'intende una costruzione aperta o chiusa, che si elevi per un'altezza non superiore a m. 4,50 dal piano di campagna alla linea di gronda. In caso tali siano da adibirsi ad autorimessa o locali per impianti tecnologici al servizio della residenza, si potrà derogare al rapporto di copertura stabilito per l'area in oggetto, se inferiore, fino ad un massimo di 1/2 della

superficie fondiaria.

f) ampliamento una tantum delle abitazioni per adeguamento igienico sanitario o funzionale non eccedente il 20% della superficie utile esistente con un massimo di mq 30 e, nel caso dei sottocitati edifici a tipologia rurale può essere ammesso solo in assenza di analoghe possibilità di recupero di preesistenze ex agricole recuperabili a fini residenziali.

g) nuova costruzione su lotti liberi e/o di completamente, all'interno dei comparti edilizi di nuovo impianto, RM 1 e RM 2, quali risultano perimetrati nella tavola "0.8" del presente progetto di variante di P.R.G., ai sensi della L.R. n.1/07.

A tal fine, gli indici di densità edilizia e gli altri parametri afferenti le nuove costruzioni sono specificati nelle schede allegate alle presenti norme.

La nuova costruzione dovrà riservare aree destinate al parcheggio privato, in sopra o sottosuolo, nella misura non inferiore a : 10mq./100mc. nel caso di volume residenziale;

— 1 mq/mq. di superficie lorda di pavimento nel caso di attività commerciali e di cui almeno il 50% venga destinato per parcheggio pubblico;

— 1mq/5mq. di superficie lorda di pavimento nel caso di altre destinazioni d'uso consentite e con almeno il 50% disponibile per parcheggio pubblico.

~~2.2 Per gli edifici riconosciuti come aventi valore artistico storico o documentario individuati sulle tavole di progetto e sulle planimetrie relative allo stato di fatto valgono le norme di cui all'art.6 sub. B) comma 2.2 punto 1); per gli edifici aventi valore ambientale (individuati sulle tavole di progetto e sulle planimetrie relative allo stato di fatto) valgono le norme di cui all'art. 6 sub. B) comma 2.2 punto 2).~~

~~2.3 Per gli edifici esistenti a tipologia rurale è ammesso il recupero alla residenza e/o ad altra destinazione non esclusa dall'area, delle parti chiuse o aperte coperte dalle falde del tetto del corpo principale dell'edificio (in genere stalle e fienili) purché tale recupero soddisfi le seguenti due condizioni:~~

~~1) nel caso in cui la parte aperta sia costituita da porticato o loggia ad archi tradizionali, la chiusura per il recupero dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali (conservazione integrale di eventuali volte) e comunque ad una profondità dal filo esterno di fabbricazione non inferiore a m. 0,50.~~

~~2) Le volumetrie complessive oggetto di cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali devono rientrare nei limiti stabiliti dalle presenti N.d.A.~~

~~2.4 Il mutamento di destinazione d'uso di cui al sub. B) comma 2.1 lettera a) del presente articolo è consentite in tutti gli edifici; in caso tale mutamento comporti l'utilizzo ai fini residenziali di volumi destinati in precedenza ad altro uso o inutilizzati, la volumetria interessata dovrà rientrare nei limiti stabiliti dalle presenti N.d. A~~

~~3. C. Modalità di intervento~~

~~3.1 Gli interventi di cui al sub. B) comma 2.1 punti a), c), e), f) e comma 2.3 sono ammessi a concessione singolo, eccetto gli interventi di mutamento di destinazione di uso di cui all'art.~~

~~3, 3° comma punto 1 sub.c) per quante riferibile ai disposti dell'art. 48, 1° comma lett. a) della L.,R. 56/77 e sm 1.~~

~~3.2 Gli interventi di cui al sub. D) comma 2.1 punto d), e gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sono ammessi ad autorizzazione.~~

~~3.3 Gli interventi di cui al sub.B), comma 2.1 punto g), sono ammessi a concessione singola subordinata a convenzionamento, finalizzato all' adeguamento infrastrutturale dell'area, ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i. previsti all'interno dei comparti edilizi RM1.1 e RM1.2 sono subordinati alla approvazione di un P.E.C. esteso ad ogni singolo comparto.~~

~~3.4 Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno garantire il mantenimento degli eventuali tipici "soffitti in gesso" segnalandone tempestivamente la presenza all'Amministrazione Comunale per l'opportuno censimento dell' esistente.~~

~~3.5 Nel caso di interventi di nuova edificazione o recupero per attività produttive, è condizione al rilascio della concessione e relativa agibilità la specificazione e l'esecuzione rispettivamente delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti, solidi liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto ai sensi della legislazione vigente.~~

~~3.6 Nel caso d'interventi a carattere commerciale è condizione al rilascio della concessione il reperimento delle aree a servizio pubblico secondo i disposti di cui all'articolo 21 punto 3, della L.R. 56/77 e s.m.i.~~

4. D. Materiali da utilizzare

~~4.1 Materiali da utilizzare per gli interventi sugli edifici d'altezza superiore a m.4,50 ad uso residenziale o ad esso assimilabile:~~

- ~~-intonaci esterni a calce od intonaci plastici lisci, colori terrosi;~~
- ~~- pareti esterne in vetro, acciaio, alluminio, cemento faccia a vista o similari~~
- ~~-eventuale zoccolatura ad elementi lapidei, squadrati di altezza max. m.1~~
- ~~-serramenti a persiana in legno, serramenti in lega leggera ed in ferro laccato, avvolgibili in legno e plastica~~
- ~~-manti di copertura in coppi, tegole portoghesi o tegole in cemento colore bruno con pendenza non superiore a gradi 27.~~

~~4.2 Materiali da utilizzare per gli interventi sui bassi fabbricati di altezza non superiore a m. 4,50:~~

- ~~-intonaci esterni a calce od intonaci plastici lisci. Pareti esterne in vetro, acciaio, alluminio, cemento faccia a vista e similari.~~

~~4.3 Le recinzioni dovranno essere realizzate in muratura, legno, metallo, con semplice disegno, (nel rispetto delle disposizioni del R.E.C.).~~

4.4 Norme specifiche per gli interventi all'interno dei Comparti RM1 e RM 2 :

4.4.a Norme generali

.Gli elaborati della variante definiscono cartograficamente sulla Tav.0.8 “ Dettaglio delle aree urbanizzate” in scala 1:2.000 la localizzazione degli ambiti territoriali RM1.1 e RM1.2. All'interno di tali ambiti sono comprese le aree fondiari destinate all'edificazione, quelle destinate a servizi pubblici da cedere o assoggettare all'uso pubblico, (standard urbanistici, in misura pari ad assolvere lo standard urbanistico relativo agli insediamenti residenziali dell'intera Area RM 1) e quelle per viabilità pubblica o di uso pubblico (da attuare nel rispetto dei disposti del D.M. delle Infrastrutture e dei trasporti del 05.11.2001), come definite cartograficamente nell'allegata scheda planimetrica denominata “ Ipotesi di sviluppo urbanistico”.

La localizzazione di tali aree potrà essere modificata in sede di redazione dello S.U.E.; in ogni caso dovrà essere rispettata la dotazione di aree per servizi pubblici prevista e l'impostazione progettuale urbanistica generale (a borgata) riportata nella sopracitata scheda planimetrica.

Ciascun Ambito di intervento dovrà essere dotato di un unico accesso viario dalla viabilità di carattere provinciale; il progetto del medesimo dovrà essere sottoposto al Servizio Viabilità della Provincia di Asti, per essere preventivamente concordato ed autorizzato.

Secondo quanto previsto nel “Parere vincolante” del Settore prevenzione del rischio geologico della Regione Piemonte, prot. n.48/51/DB/421/AT del 18.06.2012 il P.E.C. dovrà contenere idonea analisi di dettaglio, anche attraverso rilievi topografici specifici, al fine di definire piani di calpestio ad una quota di sicurezza rispetto alla massima piena del Rio Meina.

Gli S.U.E. dovranno inoltre prevedere una idonea rete di smaltimento delle acque reflue da collegare con il depuratore esistente , nel caso in cui gli insediamenti previsti richiedano un potenziamento di tale impianto i relativi oneri saranno a carico dei proponenti privati; inoltre dovrà essere previsto l'interramento della attuale linea elettrica di media tensione esistente negli ambiti territoriali in oggetto.

4.4.b Norme di carattere tipologico

Gli edifici di nuova costruzione dovranno avere uno sviluppo planimetrico lineare, al fine costituire nel loro insieme una struttura a “borgata”; prediligendo le tipologie a stecca e richiamare nelle linee progettuali le tipologie tipiche dell'architettura residenziale e rurale del Monferrato; per tali interventi si dovrà fare riferimento alle indicazioni progettuali contenute nel volume “ Il recupero degli edifici rurali nella Provincia di Asti” (a cura della Provincia di Asti).

I muri esterni degli edifici dovranno essere semplicemente ad intonaco civile e tinteggiato nei colori classici piemontesi, o con muratura faccia a vista nel rispetto delle tipologie limitrofe esistenti; non sono ammesse realizzazioni di elementi architettonici che possano configurarsi come superfetazioni edilizie o l'uso di elementi decorativi o di materiali impropri. Sono ammessi zoccoli in pietra naturale di rivestimento alle pareti alti mt.1 da terra, realizzati con lastre regolari, delle dimensioni minime di mq. 0,70.

Le coperture dovranno avere uno sviluppo a due o quattro falde con manto in coppi alla piemontese o con materiali similari

I serramenti dovranno essere realizzati in legno, muniti di persiane (o ante) di legno protetti con vernici opache trasparenti o colorate opache (grigio, verde, marrone scuro); le finestre saranno rettangolari, con rapporto 1,5 fra altezza e larghezza.

I serramenti dei locali destinati ad attività commerciali artigianali dovranno essere preferibilmente in legno o metallo smaltato, eventuali grate di protezione dovranno essere a disegno semplice e regolare.

4.4.b Norme di carattere ambientale e paesaggistici

Gli Elaborati del P.E.C. dovranno contenere un progetto di dettaglio della sistemazione delle aree da destinare a servizi pubblici ed a verde privato e le relative modalità di attuazione; la loro puntuale realizzazione costituisce elemento determinante per il rilascio del permesso di agibilità dell'edificio.

Le aree a verde privato/ pubblico dovranno essere sistemate con siepi plurispecifiche ed alberature multiplanari, costituite da essenze autoctone (poste a dimore con altezza non minore di 1,50 m.) atte a costituire un idoneo sistema di quinte di mitigazione.

Le aree a verde privato dovranno essere realizzate prioritariamente lungo il tratto fronteggiante la S.P. e sul lato est (per l'Ambito RM 1) e sul lato ovest (per l'Ambito RM 2), seguendo lo schema dell'allegata scheda planimetrica denominata " Ipotesi di sviluppo urbanistico".

Dovrà essere prevista, comunque una dotazione minima, di aree libere permeabili in misura non inferiore al 30% della superficie fondiaria dei singoli Ambiti di intervento.

Gli interventi dovranno inoltre rispettare inoltre le seguenti disposizioni:

. salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici che privati, dovranno utilizzare sistemi di pavimentazione semimpermeabili;

. l'eventuale stoccaggio all'aperto di prodotti o materiali dovrà essere previsto in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature;

L'intervento edilizio dovrà rispettare le specifiche norme in materia di risparmio energetico attualmente vigenti (L.R. 28/05/2007 n. 13 e s.m.i., e D.M. Svippuppo economico del 26.6.2009, entrato in vigore il 1.12.2009) e quelle in materia di recupero ed utilizzazione delle acque meteoriche (DCR n. 117-10731 del 13/03/2007), in particolare le strutture di nuova costruzione dovranno essere dotate di sistemi di separazione delle acque meteoriche affinché siano destinate al riutilizzo delle aree verdi di pertinenza.

Dovranno inoltre essere rispettate le indicazioni normative, finalizzate al contenimento dell'inquinamento luminoso, L.R. 24/03/2000 n. 31 "Disposizioni per la prevenzione e la lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche".

Art. 9 – AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO “P.E.1.”

1. A. Destinazione d'uso.

1.1— Sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenziale;
- per spettacolo, cultura e tempo libero;
- per alberghi, pensioni, ristoranti, bar;
- per sedi di associazioni, uffici pubblici e privati;
- attività artigianali di servizio alla residenza (riparazione auto, tintorie, parrucchieri, ecc.) comunque non nocive nè moleste con numero di addetti inferiore a 5;
- attività commerciali al dettaglio di superficie non superiore a 150 mq.

2. — B. Tipi di intervento.

2.1 — Sono previsti i seguenti interventi edilizi:

— nuova costruzione.

2.2 — La nuova edificazione dovrà essere realizzata nel rispetto dell'ambiente circostante.

3. — C. Modalità di intervento.

3.1 — Gli interventi edilizi sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano
 _____ esecutivo convenzionato esteso a tutta l'area come risulta delimitata nella
 _____ tavola "8" del progetto di variante di P.R.G.

3.2 — I parametri urbanistici ed edilizi di riferimento sono indicati nelle schede allegato alle
 presenti norme di attuazione.

3.3 — In considerazione del notevole standard urbanistico residenziale riscontrato sul
 territorio comunale, circa 100 mq/ab., il Sindaco su parere consultivo della
 C.I.E. Comunale, potrà proporre all'approvazione del Consiglio Comunale la
 monetizzazione, anziché la dismissione, dell'area a servizi tenuto altresì conto della
 modesta dimensione dell'area stessa insufficiente ad assolvere funzionalmente il
 servizio richiesto.

3.4 — All'interno del lotto fondiario, ai sensi della legge 24.03.1989, n.122, dovrà essere
 prevista una superficie a parcheggio privato, in sopra o sottosuolo, non inferiore a,
 10mq./100mc. di volume residenziale.

4. — D. Materiali da utilizzare,

4.1 — Per le nuove costruzioni dovranno essere impiegati i seguenti materiali:

— facciate rivestite in mattoni del tipo faccia a vista od intonacate a calce nei colori delle
 terre;

— serramenti in legno verniciato con scuri a persiana od avvolgibili in legno o plastica;

— tetti a falda con pendenza massima 27° e copertura in coppi o tegole laterizie tipo
 portoghesi;

— zoccolature ad elementi lapidei squadrate di altezza massima m. 1,00;

— ringhiere di balconi e recinzioni in legno o metallo a disegno semplice;

— eventuali muri di sostegno controterra non potranno avere altezza fuori terra superiore a
 m.1,50 _misurata sul fronte a valle del muro stesso e rispetto al piano naturale del terreno
 e dovranno essere finiti, per le parti in vista, con mattoni o materiale lapideo

Art. 10 -AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E/O COMMERCIALI ESISTENTI CONFERMATE NELLA LORO UBICAZIONE, "A.P.C."

1. A. Destinazioni d'uso.

1.1 Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- piccola e media industria;
- artigianato produttivo o di servizio;
- magazzini e attività commerciali;
- uffici a servizio dell'unità locale;
- abitazione del proprietario (o avente titolo) e del custode, nel caso di comprovate esigenze, non superiore complessivamente a mq.300 di superficie lorda abitabile e con il limite di mq.150 per ciascuna unità abitativa.

1.2 Sono escluse dall'area le attività inquinanti ai sensi delle vigenti leggi. Tutte le costruzioni con destinazione d'uso non ammesse dovranno essere trasformate e le relative attività trasferite in apposite aree.

2. B. Tipi di intervento.

2.1 Sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- 1) mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti, purché si tratti di destinazione ammessa nell'area;
- 2) manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo E di cui alla Circ. 5/SG/ URB del 27.4.84;
- 3) ampliamento degli edifici a destinazione produttiva o commerciale o di servizio, purché:
 - a) l'ampliamento avvenga su aree a destinazione produttiva e/o commerciale e l'indice di copertura fondiaria non superi di norma 1/2 o l'indice esistente se maggiore;
 - b) l'altezza non superi i m.7,00 o quella dell'edificio soggetto ad ampliamento, se più alta.

3. C. Modalità di intervento.

3.1 Gli interventi di cui al sub.B, punti 1) e 3) e gl'interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a concessione singola, eccetto gli interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui all'art.3, 3° comma punto 1 sub.c), per quanto riferibile ai disposti dell'art.48, 1° comma lett.a) della L.R.56/77 e s.m.i.

3.2 Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione.

3.3 Per gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione di tipo B, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni

- a) dismissione di aree per parcheggio pubblico nella misura del 10% della superficie fondiaria; tali aree vanno ubicate prioritariamente sui fronti stradali ed in continuità ad altre aree già a parcheggio pubblico, ove esistenti. A copertura della percentuale richiesta possono calcolarsi anche aree interne (cortili) per le quali sia previsto l'assoggettamento ad uso pubblico in proporzione non superiore al 50% della quantità totale richiesta.
- b) realizzazione di aree a verde privato per una superficie minima pari al 10% della

superficie fondiaria.

- 3.4 Per gli insediamenti a carattere commerciale il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione di un progetto di sistemazione dell'area in cui una superficie almeno pari al 50% della superficie lorda degli edifici previsti (esistenti ed in progetto) sia destinata a parcheggio. L'ampliamento inoltre, di edifici a carattere commerciale dovrà avvenire nel rispetto dei disposti del D.Lgs. 31.03.1998, n.114.
- 3.5 Il rilascio della concessione di ampliamento nonché la relativa agibilità di edifici per attività produttive è subordinato al preventivo accertamento da parte dell'Amministrazione Comunale dell'assenza di possibili inquinamenti derivanti dall'attività stessa, nonché alla specificazione, contenuta nel progetto, e alla realizzazione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti, solidi liquidi o gassosi in riferimento all'intero impianto, ai sensi della legislazione vigente.
- 3.6 Per gli edifici con destinazione d'uso esclusa dall'area sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 3.7 All'interno dell'Area A. P. C. 1 è compreso un limitato ambito territoriale classificato dalla "Carta di sintesi" e sugli Elaborati di carattere urbanistico in classe IIIa di edificabilità geologica (Aree esondabili ed aree a difficile drenaggio per scarsa efficienza della rete idrografica. All'interno di tale ambito territoriale valgono le Norme di attuazione geologiche relative alla classe di edificabilità IIIa esso concorre unicamente alla determinazione della superficie coperta edificabile che potrà essere realizzata unicamente all'interno della restante porzione di area compresa in classe IIb di edificabilità geologica.

~~Art. 12 - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE E/O COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO "A.P.A."~~

Art. 11 AREA PRODUTTIVA PER IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE "A.P.A.2"

1. A. Destinazioni d'uso:

1.1 Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- ~~industria;~~
- ~~artigianato produttivo o di servizio;~~
- ~~magazzini e/o attività commerciali;~~
- ~~uffici a servizio dell'unità locale;~~
- ~~abitazione del proprietario e del custode nei limiti di cui alle zone APC;~~
- ~~servizi sociali, locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione.~~
- Attività esistente per impianti di distribuzione di carburante

- Attività artigianali di servizio all'impianto esistente
- Attività commerciali con superficie di vendita non maggiore di 150 mq.
- Attività commerciali di somministrazione di alimenti e bevande

Gli interventi ammessi di carattere commerciale e artigianale sono subordinati alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, nella misura stabilita dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e dalla L.R. n. 2006 n. 38 e successive D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85 – 13268 D.G.R. 1 marzo 2010, n. 43 – 13437 (per quanto riguarda le attività di somministrazione di alimenti e bevande

- 1.2 Sono escluse le attività inquinanti ai sensi della legislazione vigente.
- 1.3 Tutte le costruzioni con destinazioni d'uso non ammesse devono essere trasformate e le attività relative trasferite in apposite aree.

2. B. Tipi di intervento.

2.1 Sono consentiti i seguenti tipi di intervento:

- 1) Mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti purché si tratti di destinazione ammessa all'area;
- 2) manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e ristrutturazione edilizia di tipo B di cui alla Circ.5/SG/URB del 27.4.84;
- 3) ampliamento di ~~complessi industriali e/o commerciali esistenti~~ delle strutture esistenti
- 4) nuova costruzione di ~~complessi industriali e/o commerciali.~~

2.2 i parametri e le densità relativi alle diverse aree sono specificati sulle schede allegate alle presenti N.T.A.

3. C. Modalità d'intervento.

~~3.1 Sull'area A.P.A.1, dove è attualmente in corso di approvazione un progetto di piano esecutivo convenzionato interessante le sub-aree contrassegnate con le lettere "a" e "c" nella cartografia di P.R.G., tavola 8, e così delimitate con modifica, ai sensi dell'art. 17, comma 8 lett.e) della L.R.56/77 e s.m.i., approvata da Consiglio Comunale in data 05.06.1998 con deliberazione n.13, gli interventi di cui al sub.B punti 1),3) e 4) e gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B sono attuabili solo ad avvenuta approvazione di piano esecutivo convenzionato. Il piano esecutivo dovrà garantire l'adeguata organizzazione dell'intera area, della viabilità interna ed esterna, delle infrastrutture ed attrezzature ed il reperimento delle aree per attrezzature al servizio degli insediamenti di cui all'art.21 3° comma punto 2) della L.R.56/77 e s.m.i., previsto nella misura del 20% della superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti industriali, o alle aree di cui all'art.21 3° comma punto 3) della L. R.56/77 e s.m.i. per insediamenti commerciali o direzionali. Inoltre dovrà specificare le opere previste per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi, in riferimento all'intera area, ed ai sensi della legislazione vigente.~~

- 3.2 Sull'area A.P.A.2, l'attivazione degli interventi consentiti è subordinata al rilascio di ~~concessione edilizia~~ Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente convenzionato, finalizzato all'adeguamento infrastrutturale dell'area stessa nel rispetto della disponibilità di aree per servizi come indicato nella cartografia di P..R..G. - tavola 8 - coerentemente a quanto stabilito dall'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i.
- 3.3 Il rilascio ~~della concessione~~ del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente è comunque sempre subordinato :
- in caso di edifici a destinazione produttiva, al preventivo accertamento da parte dell'Amministrazione Comunale dell'assenza di possibili inquinamenti derivanti dall'attività stessa;
 - ~~in caso di edifici a destinazione commerciale, al rispetto dei disposti del D.Lgs. 31.03.1998, n°-114.~~
- 3.4 Gli interventi di manutenzione ordinaria sono sempre ammessi e devono solo essere segnalati al Comune; gli interventi di straordinaria manutenzione sono soggetti a semplice autorizzazione.
- 3.5 Per gli edifici con destinazione d'uso esclusa dall'area sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 12 - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLA, "E".

1. A. Destinazioni d'uso.
- 1.1 Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- destinazioni agricole (compresa la residenza rurale)
 - allevamenti di animali di ogni genere;
 - artigianato produttivo e/o di servizio con un massimo di 5 addetti e che non produca immissioni nocive o anche solo moleste, limitatamente ad edifici esistenti e con l'esclusione dei nuovi insediamenti in costruzione ex novo.
- 1.2 E' altresì ammessa la destinazione d'uso a residenza civile limitatamente agli edifici esistenti alla data di adozione da parte del Consorzio del presente P.R.G.
- 1.3 Tutte le costruzioni con destinazione d'uso non ammesse nell'area dovranno essere gradualmente trasformate e le attività relative trasferite in apposite aree.
2. E. Tipi di intervento.
- 2.1 Gli interventi ammessi, che non potranno comunque superare il valore di 1/3 del

rapporto di copertura sul lotto oggetto d'intervento, i 2p.f.t. nel caso di edifici a destinazione residenziale ed i 7,00 m. di altezza nel caso di stalle, magazzini e fienili a servizio di aziende agricole e fabbricati ad uso artigianale, sono diversificati in base all'oggetto dell'intervento stesso, in particolare:

1) Interventi che hanno per oggetto le aziende agricole.

2.1.1 Sono ammessi i seguenti interventi:

- nuova costruzione o ampliamento di residenze rurali;
- nuova costruzione o ampliamento di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura quali silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi;
- manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti di tipo B di cui alla Circ. 5/SG/URB del 27.4.84. Nell'ambito di tali interventi sono ammesse modificazioni delle quote d'imposta delle coperture per il raggiungimento delle altezze minime di legge per i vani abitabili, con un innalzamento massimo di m. 1,00.

2.1.2 La concessione all'edificazione di residenze rurali può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati:

- a) imprenditori agricoli, ai sensi delle leggi 9.5.75, n-153, 10.5.76, n. 352 e delle L.R. 12.5.75 n. 27 e 23.8.82 n.18, anche quali soci di cooperative b) proprietari dei fondi o chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo;
- b) imprenditori agricoli a titolo non principale ai sensi del penultimo e ultimo comma della L.R. 63/ 78 e successive modificazioni e integrazioni e della lettera m) del 2° comma art.25 L.R.56/77 e successive modificazioni e integrazioni, che hanno domicilio e residenza nell'azienda interessata; in questo caso, la concessione edilizia potrà essere rilasciata solo per ampliare o ristrutturare il fabbricato ad uso abitativo già esistente in cui l'imprenditore ha residenza e domicilio.

2.1.3 I predetti soggetti devono adempiere alle prescrizioni di cui al 7° comma, art. 25 della L.R.56/77 e successive modificazioni e integrazioni.

2.1.4 Gli indici di densità fondiaria per le residenze rurali non possono superare i limiti fissati dal 20° comma dell'art.25 della L.R.56/77 e successive modificazioni e integrazioni.

2.1.5 Ai fini della definizione del volume edificabile, si applicano le disposizioni di cui al 15°, 16°, 17°, 18°, 19°, 20° comma dell'art. 25 della citata legge regionale con un massimo di 1500 mc. per ogni residenza rurale; la ruralità degli immobili è intesa come definita all'art.9 del D.L.30.12.1993 n° 557, convertito con modificazioni nella L.26.02.1994, n° 133.

2.1.6 Le concimaie, i pozzi neri ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto debbono

essere posti lontano da pozzi e serbatoi di acqua potabile non meno di m.50 e a non meno di m.30 dalle abitazioni altrui

- 2.1.7 Sono fatte salve le distanze delle suddette concimaie dalle opere di presa degli acquedotti e per cui valgono le norme di cui al successivo art.16.
- 2.1.8 Per gli edifici agricoli isolati individuati sulle tavole di progetto e sulle planimetrie di stato di fatto, come aventi valore storico artistico o documentario, o come inseriti in ambiti di valore ambientale, valgono le norme di cui all'art.6 sub.B), comma 2.2, punti 1) o 2) rispettivamente.

2.2) Interventi relativi a stalle.

- 2.2.1 E' consentita la costruzione ex novo di stalle a carattere agricolo purché ad una distanza di almeno m. 50 dagli edifici residenziali del confinante e m.100 dalle zone perimetrate.
- 2.2.2 Nel caso di annucleamenti rurali vale la distanza di in. 50 dall'abitazione del confinante.
- 2.2.3 Per stalle a carattere agricolo s'intendono stalle con una capacità non superiore a
- | | |
|------|----------------------|
| 100 | capi bovini |
| 30 | capi suini |
| 1000 | capi avicunicoli |
| 100 | capi ovini e caprini |
| 20 | capi equini |
- 2.2.4 Per stalle con capacità superiore a quanto stabilito al comma precedente ("di grande scala") la concessione può essere rilasciata (comunque nel rispetto delle distanze minime sopra indicate) su parere favorevole del Consiglio Comunale interessato sentito il parere delle Amministrazioni Comunali dei Comuni contermini e sentito altresì il parere della Commissione per i Piani agricolo-zonali, tenendo conto della accessibilità, della direzione dei venti dominanti delle possibilità e dei programmi di smaltimento dei rifiuti, della distanza dagli abitati e dai singoli edifici esistenti ecc.
- 2.25 Negli elaborati di progetto per la richiesta di concessione dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi ai sensi della legislazione vigente.
- 2.2.6 L'avvenuta esecuzione di tali opere è condizione al rilascio dell'autorizzazione all'agibilità degli edifici e degli impianti.
- 2.2.7 In area agricola sono consentiti ampliamenti delle stalle esistenti fino al raggiungimento delle soglie massime di cui al comma 2.2.3 del presente punto 2.

- 3) Interventi su edifici o parti di edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole.
- 3.3.1 E' consentito il recupero di tali edifici ed il loro mutamento di destinazione d'uso, anche a fine di residenza civile, purchè l'edificio in oggetto soddisfi le seguenti condizioni:
- a) sia inserito in un nucleo abitato servito dalle principali opere di urbanizzazione primaria;
 - b) sia coperto dalle falde del tetto del corpo di fabbrica principale;
 - c) nel caso in cui la parte oggetto di recupero sia costituita da porticato o loggia ad archi tradizionali, la chiusura per il recupero dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali (conservazione integrale di eventuali volte) , e comunque ad una profondità dal filo esterno di fabbricazione non inferiore a ~~m.0,50.~~ m.0,10
 - d) le volumetrie complessive oggetto di cambiamento di destinazione d'uso a fini residenziali devono rientrare nei limiti stabiliti dalle presenti N.T.A.
- 3.3.2 E' altresì consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia di tipo E degli edifici esistenti, fatto salvo il caso di edifici riconosciuti come aventi valore storico-artistico o documentario o come inseriti in ambiti di valore ambientale, individuati sulle tavole di progetto e sulle planimetrie di stato di fatto, in tal caso infatti, valgono le norme di cui all'art.6 sub.B) comma 2.2, punti 1) o 2) rispettivamente.
- 4) Interventi su edifici destinati a residenza civile.
- 4.4.1 Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia senza mutamento di destinazione d'uso, nonché ampliamenti una tantum delle abitazioni per adeguamento igienico-sanitario e funzionale non eccedenti il 20% della superficie utile esistente, con un massimo di mq.30.
- 5) Interventi aventi per oggetto bassi fabbricati non a servizio di aziende agricole (per basso fabbricato s'intende una costruzione aperta o chiusa, che si elevi per un'altezza non superiore a m.2,50 dal piano di campagna alla linea di gronda.)
- 5.5.1 Sui bassi fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e mutamento di destinazione d'uso purché si tratti di destinazione ammessa e con esclusione di destinazioni comportanti capacità insediativa residenziale aggiuntiva.
- 5.5.2 Per bassi fabbricati inseriti in ambiti di valore ambientale valgono le norme di cui all'art.6 sub. B) comma 2.2 punto 2).
- 5.5.3 Sono altresì consentiti interventi di nuova costruzione una tantum di bassi fabbricati con una superficie utile massima di mq.30 su superficie fondiaria minima di

mq.2000.

6) Interventi su edifici destinati ad attività produttive o di servizio.

6.6.1 Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamenti una tantum pari al 50% della superficie coperta e comunque non superiori a mq. 100 e nel rispetto di un rapporto di copertura max. di 2/3.

6.6.2 E' inoltre consentito il mutamento di destinazione di uso di tali edifici o parte di essi in altre destinazioni consentite nell'area. Qualora avvenga una trasformazione in residenza civile, la volumetria oggetto di mutamento di destinazione d'uso dovrà rientrare nei limiti stabiliti dalle presenti Norme di Attuazione

3. C. Modalità di intervento.

3.1 Tutti gli interventi di cui al sub.B) sono consentiti con le modalità di cui all'art.3.

4. D. Materiali da utilizzare.

4.1 Nel caso di interventi su edifici esistenti a tipologia agricola sono da utilizzare i materiali di cui all'art.7.

4.2 Nel caso di interventi su edifici a tipologia residenziale o di nuove edificazioni per residenza rurale sono da utilizzare i materiali di cui all'art. 7 comma 4.

4.3 Nel caso di interventi su bassi fabbricati esistenti e o di nuova costruzione di cui al precedente sub. B) punto 5) i materiali da utilizzare sono quelli di cui all'art. 7 comma 4.

4.4 Nel caso di interventi di nuova edificazione di fabbricati ed attrezzature a servizio dell'agricoltura o per stalle, sono da utilizzare i materiali di cui all'art. 7, comma 4.

4.5 Le recinzioni dovranno essere realizzate in muratura, rete metallica, legno o metallo, con semplice disegno.

5. e) Area agricola speciale

All'interno delle aree agricole il P. R. G. I. (ora 3° Variante comunale al P.R.G.I.) individua con apposito tratto grafico, sulla tavola n. 08 "Dettaglio delle aree urbanizzate" in scala 1:2.000 e sulla tavola un ambito territoriale definito "Aree agricole speciali", 11 cui perimetro coincide con quello della fascia cuscinetto, relativa all'edificio di culto di S. Andrea di Casalio, compreso in classe II di zonizzazione acustica.

All'interno di tale ambito territoriale non sono ammesse realizzazioni di strutture e o infrastrutture agricole, incompatibili con i limiti acustici previsti per la classe medesima.

ART. 13 – “AREA AGRICOLA DI TUTELA PAESAGGISTICA”

All'interno delle aree agricole, la variante urbanistica individua e definisce, cartograficamente e normativamente un ambito territoriale, privo di insediamenti edilizi, definito quale “Area agricola di tutela paesaggistica”.

Tale ambito viene perimetrato ai sensi dell'art. 24 “ Norme generali per i beni culturali, ambientali” della L.R. n.56/77 e s.m.i.

All'interno di tale area non è ammesso alcun intervento di nuova costruzione, ad eccezione delle strutture agricole connesse alla conduzione aziendale non altrimenti collocabili e/o interventi che possano alterare i caratteri ambientali e la trama viaria esistenti, in quanto ambito territoriale costituente una significativa testimonianza, culturale ed ambientale e paesaggistica.

Tali strutture dovranno essere realizzate nel rispetto delle tipologie edilizie e delle caratteristiche architettoniche tipiche dei luoghi, i materiali costruttivi dovranno essere quelli tradizionali dei luoghi e dovranno rispettare i disposti dell'art. 7 delle presenti N.T.A., previo parere preventivo e vincolante della “Commissione Locale per il Paesaggio (L.R. n.32/2008 e s.m.i.)”

Sono inoltre ammessi unicamente interventi per la realizzazione di percorsi ed aree di sosta pedonali e per la sistemazione dei versanti, con modeste variazioni dell'assetto morfologico, compatibili con le specifiche norme di carattere geologico e la realizzazione di eventuali manufatti di sostegno dei medesimi, da realizzare con opere di ingegneria naturalistica, muri ecologici, terre armate.

Tali interventi sono inoltre subordinati al rispetto delle specifiche norme di carattere geologico relative alla classe geologica di appartenenza.

La capacità edificatoria di tali aree, derivante dall'applicazione degli indici fondiari agricoli, può essere utilizzata e trasferita per l'edificazione nella restante zona agricola, dai soggetti di cui all'art. 25 della L.R. n.56/77 e s.m.i., fatte salve le eccezioni contenute nel 3°c. del presente articolo.

ART. 13 bis – “ZONE DI INTERESSE NATURALISTICO E PAESISTICO- BOSCHI DI MUSCANDIA”

La variante individua, conformemente ai disposti del PTP di Asti, un ‘area definita quale “ Zona di interesse naturalistico e paesistico – Boschi di Muscandia”.

All'interno di tale area è fatto divieto di:

. aprire cave;

. effettuare opere di movimento terra che modifichino la morfologia del terreno in misura tale da recuperare pregiudizio al valore naturalistico e/o paesistico proprio delle aree stesse;

. costruire nuove strade fuori dai centri abitati e dalle perimetrazioni delle aree edificabili dei piani regolatori generali dei Comuni, se non in funzione dei centri e delle perimetrazioni suddette e delle attività agricole, forestali e pastorali;

. ampliare le strade esistenti fuori dai centri abitati e dalle aree edificabili dei piani regolatori generali dei Comuni, per ragioni diverse dalla sicurezza del traffico o dalle esigenze insediative locali, agricole, forestali e pastorali.

Gli artt. 14 e 15 delle norme di attuazione del vigente P.R.G. non sono di seguito riportati perché non attinenti al territorio comunale di Cerreto d’Asti.

Art. 16 - AREE INEDIFICABILI PER FASCE E ZONE DI RISPETTO.

1. a) Zone di rispetto cimiteriale.

1.1 La cartografia di Piano individua le zone di rispetto dei cimiteri, generalmente viene riportata quella di profondità di mt.150 (ai sensi dell'art. 27 della L.R. n.56/77 e s.m.i.) e quella di profondità di m. 200 (ai sensi dell'art.28 della L.n.166 del 2002) all'interno delle medesime valgono i disposti delle sopracitate leggi; salvo casi particolari di riduzione in cui la situazione orografica o l'assetto degli abitati e gli edifici esistenti non consentono tale profondità, per le motivazioni addotte caso per caso nella Relazione Illustrativa allegata al presente P.R.G.I. ammessi.

1.2 In tali zone è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia di tipo A di cui alla Circ. 5/SG/URB del 27.4.84 degli edifici esistenti, senza aumento di volume.

1.3 E' consentita la realizzazione delle infrastrutture di cui al 50 comma dell'art.27 della L.R.56/77 e successive modificazioni e integrazioni.

2. b) Fasce di rispetto delle strade.

2.1 A protezione dei nastri e degli incroci stradali (allo esterno dei centri edificati) sono previste le fasce di rispetto di cui al D.M,19.4.1968 n.1404 e di cui al 2° comma art.27 L.R.56/77 e dal D.L. n.285 del 30/4/1992 come modificato dal D.P.R. n.147 del 26/4/1993.

2.2 In tutti gli edifici esistenti in tali fasce sono consentiti:

1) Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia del tipo previsto per le aree in cui ricadono gli edifici stessi, Nel caso di edifici (individuati sulle tavole di progetto e sulle planimetrie stato di fatto) aventi valore storico-artistico o documentario, o inclusi in ambiti di valore ambientale valgono le disposizioni di cui all'art.6 sub. B, comma 2.2, punti 1) o 2) rispettivamente.

2) Negli edifici rurali (ad uso residenziale) aumenti di volume non superiori al 20% del volume esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di Piano, con un massimo di mq.30, per sistemazioni igieniche tecniche e funzionali; tali aumenti di volume assentibili una tantum dovranno avvenire sul lato opposto a quello della strada.

Nel caso in cui il suddetto aumento di volume avvenga a chiusura di vani a loggia o porticati ad archi, valgono le norme di cui all'art. 6 sub. B), comma 2.3, con l'uso dei materiali di cui allo stesso art.6.

2.3 Sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 27, 3° ed ultimo comma della L.R. 56/77 e sue successive modificazioni e la costruzione, a titolo precario, di impianti per la distribuzione di carburante opportunamente intervallati.

2.4 Le costruzioni di cui al comma precedente dovranno distare dal ciglio stradale m. 3,00.

2.5 Anche se non indicato in cartografia tutte le nuove costruzioni dovranno distare m.10 dalle strade vicinali.

3. c) Fasce di rispetto dei rii e dei laghi artificiali.

3.1 Sulla cartografia di Piano alle scale 1:10.000 (tav,7) ed 1:2.000 (tav.8) sono indicate le fasce di rispetto ai sensi dell'art.29 della L.R. 56/77.

3.2 In tutti gli edifici esistenti in tali fasce sono consentiti:
1) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia del tipo previsto per le aree in cui ricadono gli edifici stessi. Nel caso di edifici (individuati sulle tavole di progetto e sulle planimetrie relative allo stato di fatto) aventi valore storico-artistico o documentario, o inclusi in ambiti di valore ambientale, valgono le disposizioni di cui all'art.6 sub.B) , comma 2.2 punti 1) o 2) rispettivamente, con l'uso dei materiali di cui allo stesso art.6.

3.3 Nelle fasce suddette è consentita la realizzazione delle infrastrutture di cui al 3° ed ultimo comma dell'art.27 della L.R. 56/77 e sue successive modificazioni e integrazioni.

4.d) Altre zone di rispetto.

4.1 Sono previste zone di rispetto:

- 1) per gli impianti di depurazione delle acque di scarico, m.100;
- 2) per le opere di presa degli acquedotti, m. 200;
- 3) per gli impianti industriali nocivi o molesti m.100.

4.2 Tali profondità minime delle fasce di rispetto devono essere rispettate, anche ove non individuate nelle cartografie di P.R.G. e per nuovi impianti oggi non prevedibili.

4.3 Le aree sopra individuate devono essere piantumate a bosco ceduo o fustate con essenze a foglia caduca.

4.4 Nei confronti degli elettrodotti, ai sensi dell'art. 5 del D.P.C.M. del 23.04.1992, n. 4979, del D.M. 29/05/2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" e della Legge Quadro del 22/02/2001 n.36 "Protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" dovranno essere rispettate le seguenti specifiche distanze, tra i fabbricati adibiti a residenza o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungata e le linee elettriche aeree, previste dalle specifiche norme di legge sopracitate, in particolare si fa riferimento alla specifica scheda predisposta dalla "Terna Rete Italia", allegata alle presenti N.T.A., in cui sono riportati i codici, la denominazione ed il numero delle reti elettriche, presenti sul territorio comunale e le relative fasce di rispetto.

- per linee con tensione di 132 — 1W — 10 — metri;
- per linee con tensione di 220 — 1W — 18 — metri;
- per linee con tensione di 380 — KV — 28 — metri.

4.5 Il cessare della presenza del vincolo determina la decadenza delle relative disposizioni limitative.

Art. 16 bis - EDIFICI ED AREE VINCOLATE AI SENSI DELLA ~~L.1089/39~~, DEL D. Lgs 22/01/2004 N.42 e s.m.i.; AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

1. Sugli edifici e sulle aree vincolate ai sensi ~~della legge 1089/39~~ del D. Lgs 22/01/2004 n.42 e s.m.i. di cui si fornisce apposito elenco, fatte salve norme più restrittive relative alle specifiche aree di P.R.G.I. in cui ricadono, sono consentiti i soli interventi di restauro conservativo. ~~L'autorizzazione sarà rilasciata previo~~ Gli interventi edilizi sono subordinati al nulla osta dell'autorità competente.
- 1.2 Edifici vincolati ai sensi ~~della L.1089/39~~ D. Lgs 22/01/2004 n.42 e s.m.i. del Comune di Cerreto d'Asti: Antico palazzo civico, Chiesa romanica di S. Andrea di Casaglio
- 1.3 Le aree con accertate o fortemente indiziate presenze archeologiche, anche se non ancora sottoposte a vincolo ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i., art. 10 e art. 45, per incompletezza dei dati documentali o perchè in corso di accertamento, sono da considerarsi complessi le cui trasformazioni possono comportare elementi di competenza della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte.
In queste aree, individuate come "aree a rischio archeologico" ed evidenziate cartograficamente sugli elaborati grafici della Variante al PRGC, in scala 1:2000 ed 1:5000, gli interventi che modifichino porzioni di sottosuolo non ancora manomesse devono essere preventivamente sottoposti al parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte, in modo che la Soprintendenza possa intervenire con valutazioni proprie prima del rilascio del permesso di costruire, o di altro titolo abilitativo, da parte del Comune, o comunque richiedere di concordare modalità di controllo dei lavori di scavo e di documentazione delle evidenze archeologiche. Tali aree non sono da considerarsi vincolate, ma solo soggette a tutela preventiva, per la possibile presenza di stratigrafie e di reperti archeologici, e ad un utilizzo sottoposto a determinate condizioni, in funzione della maggiore o minore possibilità o probabilità di rinvenimenti.

17 - TUTELA DEL TERRITORIO

La nuova relazione geologico-tecnica redatta in controdeduzione allo specifico parere del Servizio Geologico Regionale - Area di Asti - identifica nel territorio comunale le seguenti classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità alla utilizzazione urbanistica:

Classe II

Sono porzioni di territorio caratterizzate da moderata pericolosità geologica, geomorfologica ed idrogeologica, annullabile o minimizzabile con interventi localizzati al singolo lotto

edificatorio e/o nell'immediato intorno circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità. Gli interventi, sia pubblici che privati, così come sopra definiti, possono essere ammessi nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988 nr. 47 pubblicato sul S.O. alla G.U. nr. 127 del 01/06/1988. Per le opere ricadenti in tutte le sezioni oggetto del D.M. indicato è prescritta sia la relazione geotecnica che la relazione geologica.

- 1 Sottoclasse II A

Sono aree potenzialmente interessabili da problematiche legate all'evoluzione geomorfologica dei versanti e/o con angolo di elevazione del pendio compreso tra 10° e 30°.

- 2 Sottoclasse II B

Sono aree interessate, e prevalentemente interessate da problemi legati all'assetto idrologico od idrogeologico dei corsi d'acqua o di altre acque superficiali.

Classe III

Sono porzioni del territorio con elementi di pericolosità geologica, geomorfologica ed idrogeologica tali da sconsigliarne l'utilizzo qualora inedificate, e costituire fonte di rischio per le urbanizzazioni esistenti. Di norma, non sono ammessi interventi, sia pubblici che privati, se non finalizzati alla sistemazione idrogeologica, alla tutela del territorio e alla difesa del suolo. Sono esclusivamente realizzabili, quando non altrimenti localizzabili, gli interventi e le opere di cui all'art. 31 della L. R. 56/77 e s.m.i., ossia le sole opere previste dal Piano Territoriale che abbiano conseguito la prevista dal Piano conseguito dichiarazione di pubblica Utilità e quelle attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione, con autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale, previa verifica di compatibilità con la tutela dei valori ambientali e con i caratteri geomorfologici delle aree. Interventi ed opere, anche se di esclusivo riassetto territoriale, devono essere progettati ed eseguiti con scrupolosa osservanza delle prescrizioni del già citato D.M. 47/1988. Per tutte le opere ricadenti nelle sezioni oggetto del D.M. indicato è prescritta sia la relazione geotecnica che la relazione geologica.

Sottoclasse III A

Sono aree inedificate con angolo del pendio superiore a 35° e/o con problematiche geologiche e geomorfologiche legate alla stabilità dei versanti, non minimizzabili con interventi limitati al singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo dello stesso. Altre sono aree inedificate con problematiche geologiche, geomorfologiche, ed idrogeologiche riconducibili ad esondabilità espansione delle piene con contenuta altezza d'acqua e bassa velocità di deflusso (fascia a bassa energia). Sono aree inedificabili; eventualmente ammessi edifici per attività agricole connessi alla conduzione aziendale e non altrimenti collocabili. Per quanto riguarda i fabbricati isolati esistenti ricadenti in questa sottoclasse, a condizione che non siano interessati da processi di instabilità in atto, sono consentite trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali; per esempio, interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia di tipo A, per le aree ricadenti all'interno della perimetrazione dei dissesti (Classe III A Dis.) si esclude la possibilità di realizzare qualsiasi tipo di nuove costruzioni, mentre si possono prevedere oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, quelli di manutenzione straordinaria solo se finalizzati alla mitigazione del rischio.

La stessa considerazione vale per le aree di fondovalle caratterizzate da dissesto attivo (ovvero le aree caratterizzate dai codici EeA e EbA). In relazione al PAI all'interno delle perimetrazioni delle aree di dissesto e delle aree di dinamica torrentizia con pericolosità molto elevata ed elevata, così come modificate e individuate dalla presente variante, la normativa associata dovrà comunque essere compatibile con quanto riportato nelle norme di attuazione (art. 9) del PAI stesso.

Aree boscate.

- 1 Ai sensi della lettera g) dell'art. 142 del D.Lgs n.42/2004 e s.m.i. (Codice dei beni culturali e del paesaggio) tutti i territori coperte da foreste e da boschi esistenti nel territorio comunale di Cerreto d'Asti, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento così come definiti dall'art.2, commi 2 e 6 del D. Lgs 227 del 18.05.2001, sono sottoposti alle disposizioni della Parte terza (beni paesaggistici) Titolo 1, del Codice dei beni culturali e del paesaggio; nel caso di interventi che ne comportino la trasformazione, gli stessi sono subordinati al rispetto di quanto prescritto dall'art.4 del citato D. Lgs 227 del 18.05.2001. Sono vietate nuove costruzioni e urbanizzazioni nelle aree con boschi di alto fusto o di rimboschimento, situate all'interno delle zone a vincolo idrogeologico, individuate sulla base della definizione di bosco ai sensi dell'art.1 della L.R. n.45/89 e normate dall'art. 30 della L.R. n.56/77 e s.m.i. in quanto assolvono a funzioni di salubrità ambientale e difesa dei terreni.

- 2 Per i fabbricati esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione edilizia di tipo B.

Aree a vincolo idrogeologico.

1 In queste aree sono vietati interventi di trasformazione del suolo che possano alterare l'equilibrio idrogeologico.

2 Sono comunque consentite, previa autorizzazione rilasciata dal Presidente della Giunta Provinciale, modeste costruzioni aventi superficie coperta non superiore a 30 mq. ed un'altezza interna massima di 2,50 m. purchè al servizio di attività agricola.

3 Per i fabbricati esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione edilizia di tipo B con ampliamenti una tantum non superiori a 30 mq di superficie coperta finalizzati alla migliore funzionalità della/e unità immobiliare/i esistente/i, il rilascio della concessione è comunque vincolato alla preventiva autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Provinciale,

Per le opere di interesse pubblico valgono le indicazioni di cui all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 18 - AREE PER SERVIZI SOCIALI DI INTERESSE LOCALE. (art. 21 L,R. 56/77 e s.m.i.)

1. L'acquisizione delle aree, da parte del Comune o di Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi, o il loro assoggettamento ad uso pubblico, potrà avvenire o direttamente, nei modi e forme di legge od indirettamente, contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio della concessione nei casi previsti dalla legislazione vigente in materia.
2. Una quota di aree destinate a servizi sociali di interesse locale ~~con un massimo di mq. 3780~~ può essere costituita da aree non acquisite al patrimonio pubblico ma da aree private assoggettate ad uso pubblico tramite apposita convenzione tra i privati e l'Ente pubblico, secondo i disposti di cui all'art.21 1° comma punto 1) della L.R.56/77 e successive modificazioni e integrazioni.
3. Nelle aree per servizi sociali sono ammessi gli interventi necessari al funzionamento ed alla realizzazione degli edifici, delle attrezzature e degli impianti conformi alle specifiche destinazioni indicate dal Piano.

4. Le aree a servizi sono edificabili secondo le norme previste da Leggi di settore ed i parametri di cui al R.E. ~~in via di formazione~~; in via transitoria valgono le norme del Codice Civile.

Art. 19 - AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI DI PUBBLICA UTILITA'

1. Sulle tavole di Piano sono indicate le aree già utilizzate per servizi tecnologici o che sono previste in progetti approvati.
2. Nuove costruzioni per impianti tecnologici, od ampliamenti di quelle esistenti, sono comunque ammessi nelle aree residenziali, produttive, commerciali e agricole e per servizi pubblici con la sola esclusione delle aree di rilevante pregio paesistico e storico ambientale; per l'approvazione e l'attuazione del progetto dell'opera, si fa espresso richiamo ai contenuti ed alle prescrizioni di cui alla legge 03.01.1978, n° 1.
3. Nei centri storici sono ammessi ampliamenti degli impianti esistenti ed inserimenti di nuovi impianti purché ciò avvenga all'interno dei volumi esistenti.
4. La realizzazione di tali impianti non è soggetta a indici di cubatura, dovrà comunque essere rispettato un rapporto massimo di copertura di 0,75 mq/mq. ed un'altezza massima di m.10, fatta eccezione per le attrezzature tecnologiche che per loro natura richiedono altezze inevitabilmente superiori (torri radio, antenne, ecc.)
5. I materiali da utilizzare devono essere conformi a quelli descritti per le singole aree in cui gli impianti si inseriscono.
6. Nel caso di impianti inseriti in aree apposite non si danno prescrizioni particolari sui materiali da utilizzarsi,
7. L'area libera a intervento compiuto dovrà essere sistemata a verde con opportune siepi, cespugli. Ecc.

ART.19 bis AREE PER USI CIVICI

Le aree per usi civici sono individuate graficamente sulle Tav.07 "Territorio comunale" ,scala 1.5.000, Tav.08 "Dettaglio delle aree urbanizzate", scala 1:2.000, esse costituiscono un "istituto" di origine remotissima destinati al sostentamento delle popolazioni e delle comunità locali.

L'esercizio degli usi civici è soggetto alla legge 16/6/1927 n.1766 ed al Regolamento approvato con R.D. del 26/2/1928 n.332.

I Comuni non possono, senza l'autorizzazione della Regione, alienare, permutare o

mutare la destinazione d'uso delle terre ad uso civico.

Gli atti di compravendita o di permuta, provvedimenti inerenti l'uso di detti terreni rogati senza la preventiva autorizzazione della Regione, sono inficiati da nullità assoluta.

L'eventuale destinazione urbanistica prevista dagli Strumenti urbanistici di pianificazione, non può operare finché non sia stato autorizzato il mutamento di destinazione d'uso.

In base all'art.78 del DPR 24/7/1977 n.616 sono attribuite ai Comuni, le funzioni di vigilanza sull'Amministrazione dei beni di uso civico e di demanio armentizio.

Valgono inoltre le disposizioni di cui alla L.R. n.9 del 23/04/2007, sezione XII "Disposizioni in materia di usi civici", art.60 "Delega ai Comuni in materia di usi civici".

Tali aree sono inoltre state vincolate dalla Legge 431/85, poi recepita dal D. lgs 29/10/99 n.490, e dal successivo D. Lgs 22/01/2004 n.42 e s.m.i.

Gli Ambiti territoriali utilizzati per altri scopi dovranno essere oggetto delle procedure previste dalle vigenti leggi, in materia, al fine di ottenere "lo svincolo" da tale destinazione d'uso o per il trasferimento del gravame di uso civico in altro sito.

Art. 20 - DISPOSIZIONI FINALI.

1. Il presente P.R.G. entrerà in vigore dopo l'approvazione con delibera della Giunta Regionale e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultassero in contrasto con esso, salvo quelle più restrittive eventualmente contenute in regolamenti Comunali disciplinanti materie diverse.
2. A decorrere dalla data di adozione del progetto preliminare del P.R.G. valgono le misure di salvaguardia di cui al 2° comma, 3° comma e 6° comma dell'art.58 della L. R. 56/77 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

~~Art. 21 - NORME GENERALI E DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.~~

~~1) - Superficie territoriale~~

~~La superficie territoriale è data dalla superficie dell'area di intervento al lordo delle aree per infrastrutture e spazi pubblici esistenti o previsti.~~

~~2) - Superficie fondiaria~~

~~La superficie fondiaria di pertinenza di un determinato intervento edilizio è la superficie della porzione di territorio che è suscettibile, nel rispetto delle prescrizioni di piano, di impiego edificatorio. Essa pertanto viene a coincidere con l'area catastale di proprietà al netto delle aree per infrastrutture e spazi pubblici esistenti o previsti dal PRG o dagli strumenti urbanistici esecutivi.~~

~~3) - Volume residenziale edificabile~~

~~La presente normativa di PR.G. indica nelle tabelle che seguono la volumetria residenziale edificabile sui singoli lotti o aree di intervento.~~

~~Il volume residenziale edificabile è dato dal prodotto dell'indice di cubatura, indicato sulle tabelle allegato, per la superficie dell'area edificabile, e non potrà comunque superare la quantità massima indicata per ogni lotto o area di intervento sulle tabelle allegato alla voce "Volumetria residenziale edificabile".~~

~~Nel caso di edifici ad esclusivo uso residenziale, o ad esso accessorio, il volume edificabile sarà computato come il volume del solido emergente dal terreno naturale o dal piano strada se confinante o, in caso di sbancamenti e riporti, dal profilo artificiale ad intervento ultimato, qualora questo risulti inferiore alla quota del terreno naturale.~~

~~Come solido emergente s'intende l'insieme di tutte le parti di fabbrica calcolate dal piano di campagna all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile~~

~~Sono esclusi dal conteggio i porticati, le logge aperte, i piani pilotis, le sovrastrutture tecniche, i sottotetti non abitabili.~~

~~Qualora si realizzi un fabbricato composto da un piano terreno destinato a locali artigianali, commerciali o direzionali ed uno o più piani sovrastanti a destinazione residenziale, il piano terreno, purché rientrante nei limiti di altezza previsti per i bassi fabbricati nelle diverse aree, non sarà computato nel conteggio della volumetria residenziale, ma rientrerà nel solo computo della superficie coperta.~~

~~4) Superficie coperta~~

~~Si definisce superficie coperta di una costruzione la superficie della proiezione sul terreno del massimo perimetro esterno dell'edificio. Rientra nel computo della superficie coperta anche la proiezione a terra del massimo perimetro esterno di bassi fabbricati e di fabbricati seminterrati.~~

~~Non sono computati esclusivamente i fabbricati totalmente interrati, cioè i volumi senza alcuna facciata emergente dal terreno sistemato (cantine e simili)~~

~~5) Rapporto di copertura~~

~~E' dato dal rapporto tra la superficie coperta di tutti i fabbricati insistenti su di un determinato lotto (comprensiva quindi dei bassi fabbricati e dei fabbricati seminterrati) e la superficie fondiaria del lotto stesso.~~

~~6) Altezza massima di una costruzione~~

~~Si definisce altezza massima di un fabbricato il massimo dislivello, misurato sulle fronti, esistente tra l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile (o l'intradosso della gronda se a quota più elevata) ed il punto più basso del terreno naturale od artificiale se posto a quota inferiore.~~

~~In caso di terreni a forte acclività l'altezza massima stabilita per ogni fabbricato dovrà essere rispettata a partire dal piano stradale, sul fronte opposto al piano stradale il fabbricato potrà emergere dal terreno sistemato per una misura pari all'altezza massima consentita maggiorata di m.1,50. Non sono da considerarsi le maggiori altezze dovute a rampe e scale di accesso ai piani interrati se l'attacco di tali elementi alla fronte interessata non supera i m. 4,00.~~

~~7) Distanza dai confini~~

~~La distanza di un fabbricato da un confine è la minima distanza, misurata su di un piano di proiezione orizzontale, intercorrente tra il confine stesso e la massima proiezione delle superfici edificate fuori terra comprensiva di cornicioni, logge, e balconi se aggettanti più di 1 metro dalla parete.~~

~~Tale distanza non dovrà mai essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio stesso con un minimo di m.5. Nel caso di bassi fabbricati tale valore è ridotto a m. 3. E' consentita la costruzione a confine, sia di edifici che di bassi fabbricati o fabbricati seminterrati o interrati, previo assenso scritto dal privato confinante.~~

~~Le disposizioni di cui sopra sono da applicarsi anche in caso di confine costituito da delimitazione di zona, (aree RR, RM, ecc.).~~

~~In caso di interventi di demolizione e ricostruzione attuati tramite l'intervento di ristrutturazione di tipo B, o soggetti a Piano di recupero o di interventi da assoggettarsi ad allineamento predeterminati si potrà costruire a confine. Si potrà, comunque, costruire a confine in presenza di altro edificio preesistente a confine.~~

~~8) Distanza tra fabbricati~~

~~La distanza tra due fabbricati è la distanza minima misurabile tra due rispettive pareti o spigoli dei due edifici. Per i limiti di distanza tra i fabbricati si richiamano le norme di cui all'art.9 del DM.2.4.1968 n.1444. Tali distanze valgono anche fra edifici esistenti su di uno stesso lotto.~~

~~9) Tipi di intervento edilizio~~

~~Per le definizioni degli interventi edilizi riportate nelle presenti norme si richiamano i disposti di cui all'art. 13 della LR,56/77 e successive modificazioni ed integrazioni ed alle istruzioni ed illustrazioni di uniformità ed omogeneità normativa di cui alla Circolare Regionale n°5/SG/URB del 27.04.1984 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n°19 del 09.05.1984.~~

ART. 21 DEFINIZIONI URBANISTICHE IN ADEGUAMENTO AI DISPOSTI DELLA L.R. N.19/99

Il P.R.G.C. adegua la propria normativa, in merito ai parametri ed indici edilizi ed urbanistici, ai contenuti del Regolamento Edilizio tipo approvato ai sensi della L.R. 08/07/99 n.19, che si intendono richiamati.

Al fine della definizione dei requisiti tecnico-funzionali necessari per considerare abitabili o agibili soffitte e gli spazi sottotetto, si ritiene necessario che tali locali siano preesistenti alla L.R. 21/98 e conformi alle sue disposizioni; diversamente, gli stessi sono da considerarsi vani tecnici finalizzati alla coibentazione del fabbricato.

Nuovi locali sottotetto sono da considerare agibili-abitabili solo se in possesso dei requisiti tecnico funzionali stabiliti dal DM Sanità 5 luglio 1975 e compresi nel numero dei piani abitabili e nelle altezze stabilite per quell'area dal PRGC; altri locali sottotetto eccedenti il numero dei piani e le altezze stabilite dal PRGC sono consentiti unicamente con funzioni tecniche finalizzate alla coibentazione del fabbricato.

Per le definizioni degli interventi edilizi riportate nelle presenti norme si richiamano i disposti di cui all'art. 13 della LR,56/77 e successive modificazioni ed integrazioni ed alle istruzioni ed illustrazioni di uniformità ed omogeneità normativa di cui alla Circolare Regionale n°5/SG/URB del 27.04.1984 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n°19 del 09.05.1984.

- Tipi di intervento edilizio

Per le definizioni degli interventi edilizi riportate nelle presenti norme si richiamano i disposti di cui all'art. 13 della LR,56/77 e successive modificazioni ed integrazioni ed alle istruzioni ed illustrazioni di uniformità ed omogeneità normativa di cui alla Circolare Regionale n°5/SG/URB del 27.04.1984 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n°19 del 09.05.1984.

ART. 22 ADEGUAMENTO DEL VIGENTE PRGC ALLA L.R. N. 28/99 E S.M.I.

Con Deliberazione del Consiglio comunale sono stati approvati i criteri commerciali comunali, di cui all'articolo 8, comma 3, del D.Lgs. 114/98, in adeguamento ai disposti della D.C.R. 30 marzo 2006 numero 59-10831, con Deliberazione del Consiglio comunale venivano inoltre approvati i criteri commerciali per le attività di somministrazione di alimenti e bevande ai sensi della L.R. dalla L.R. n. 2006 n. 38

Con tale Deliberazione viene riconosciuto il solo "Addensamento storico rilevante" nel Concentrico di Cerreto d'Asti.

La presente Variante al vigente P.R.G.C., ai sensi della L.R. n.28/99 e .s.m.i. definisce ulteriormente la vocazione commerciale del territorio comunale prevedendo per le singole aree urbanistiche le possibilità di insediamento delle attività commerciali al dettaglio e le relative norme per la realizzazione delle aree a parcheggio, al fine di garantire agli operatori una pluralità di alternative di scelta per le tipologie distributive.

ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE "A1"

Tale perimetrazione comprende parte del vecchio nucleo storico, perimetrato ai sensi dell'art.24 della LR n.56/77 e s.m.i. e parte delle seguenti Aree urbanistiche RR.1, RR5, RR6 i limiti cartografici della perimetrazione commerciale sono riportati sull'Elaborato "Perimetrazione zone di insediamento commerciale al dettaglio", allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione dei criteri commerciali comunali e sull'Elaborato cartografico tav. 08 "Dettaglio delle aree urbane", in scala 1:2.000 della presente Variante.

NORME GENERALI DI RACCORDO CON L'ART. 36 "ATTIVITA' COMMERCIALI" DEL P.T.P.

Tutti gli interventi di nuova costruzione, che prevedono insediamenti di tipo commerciale, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni normative:

. salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici e privati, dovranno utilizzare sistemi di pavimentazione semimpermeabili:

. gli ambiti territoriali oggetto di intervento, nel loro insieme, dovranno prevedere un unico accesso, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su viabilità anche di II, III e IV livello; dovrà inoltre essere verificata, in accordo con l'Amministrazione comunale, la eventuale necessità di prevedere, sulla viabilità privata e su quella pubblica fronteggiante l'area di intervento, eventuali spazi di sosta per i mezzi pubblici, aree ecologiche e marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;

. all'interno degli ambiti territoriali di intervento, ove previsto dalle N.T.A., almeno il 10% della superficie fondiaria dovrà essere destinata a verde privato, da localizzarsi preferibilmente

lungo il fronte strada, l'eventuale stoccaggio all'aperto di prodotti o materiali dovrà essere previsto in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature.

La progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate alla realizzazione di strutture commerciali, dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi preesistenti, dovranno essere previste misure di mascheramento e la realizzazione di barriere visive (per l'intero edificio e per le relative aree di stoccaggio all'aperto di prodotti e materie prime) attraverso la piantumazione di specie arboree ed arbustive autoctone (anche di alto fusto), in modo da garantire l'integrazione con il paesaggio circostante.

ART. 23 RACCORDO CON LE PREVISIONI DEL P.T.P VIGENTE

A seguito della verifica delle componenti del Piano Territoriale Provinciale, che richiedono prescrizioni immediatamente vincolanti, si evidenzia che le medesime non comprendono al loro interno gli ambiti territoriali oggetto delle nuove previsioni urbanistiche della presente Variante.

INDICE

Art.1	Finalità,delimitazione territoriale e validità temporale del P.R.G.	pag. 2
Art.2	Elaborati del Piano Regolatore Generale	pag. 2
Art.3	Efficacia e gestione del Piano	pag. 4
Art.4	Attuazione del Piano	pag. 5
Art.5	Individuazione delle aree	pag. 5
Art.6	Area del centro storico "C.S"	pag. 6
Art.7	Aree a prevalente tipologia rurale "RR"	pag. 10
Art.8	Aree a destinazione mista "RM"	pag.14
Art.9	Aree residenziali di nuovo impianto "P.E.1"	pag. 17

Art.10	Aree produttive, artigianali e/o commerciali esistenti, confermate nella loro ubicazione "A.P.C."	pag.21
Art. 11	Area produttiva per impianti di distribuzione di carburante "A.P.A.2"	pag. 22
Art. 12	Aree destinate ad attività produttive e/o commerciali, di nuovo impianto	pag.23
<u>Art. 12</u>	<u>Aree destinate ad attività agricola</u>	pag.24
<u>Art. 13</u>	<u>Area agricola di tutela paesaggistica</u>	pag.29
<u>Art. 13</u>	<u>Zone di interesse naturalistico e paesistico boschi di Muscandia</u>	pag. 29
Art. 14/15	Annulati perchè non attinenti	
Art.16	Aree inedificabili per fasce e zone di rispetto	pag. 30
<u>Art. 16 bis</u>	<u>– Edifici ed aree vincolate ai sensi del D. Lgs 22/01/2004</u>	
	<u>N.42 e s.m.i.; Aree a rischio archeologico</u>	pag.32
Art. 17	Tutela del territorio	pag.33
Art. 18	Aree per servizi sociali d'interesse locale (art.21 L.R. n.56/77 e s.m.i.)	pag.34
Art.19	Aree per servizi tecnologici di pubblica utilità	pag.35
Art. 19bis	Aree per usi civici	pag. 36
Art. 20	Disposizioni finali	pag. 36
Art. 21	Norme generali e definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi	pag. 36
<u>Art. 21</u>	<u>Definizioni urbanistiche in adeguamento ai disposti della L.R. n.19/99</u>	pag. 38
<u>Art. 22</u>	<u>Adeguamento del vigente PRGI alla L.R. n. 28/99</u>	pag. 39
<u>Art. 23</u>	<u>Raccordo con le previsioni del P.T.P vigente</u>	<u>pag. 40</u>

SCHEMA ILLUSTRATIVO DELLE MODIFICHE NORMATIVE PREVISTE DALLA VARIANTE STRUTTURALE AI SENSI DELLA L.R. N.1/07:

Introduzioni normative previste con la Variante

(tipo di carattere utilizzato) Le destinazioni d'uso commerciali

Stralci normativi previsti con la Variante

(tipo di carattere utilizzato) ~~Le destinazioni previste~~

Modifiche normative previste a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni

(tipo di carattere utilizzato)

Le destinazioni d'uso commerciali

Stralci normativi previsti con la Variante

(tipo di carattere utilizzato)

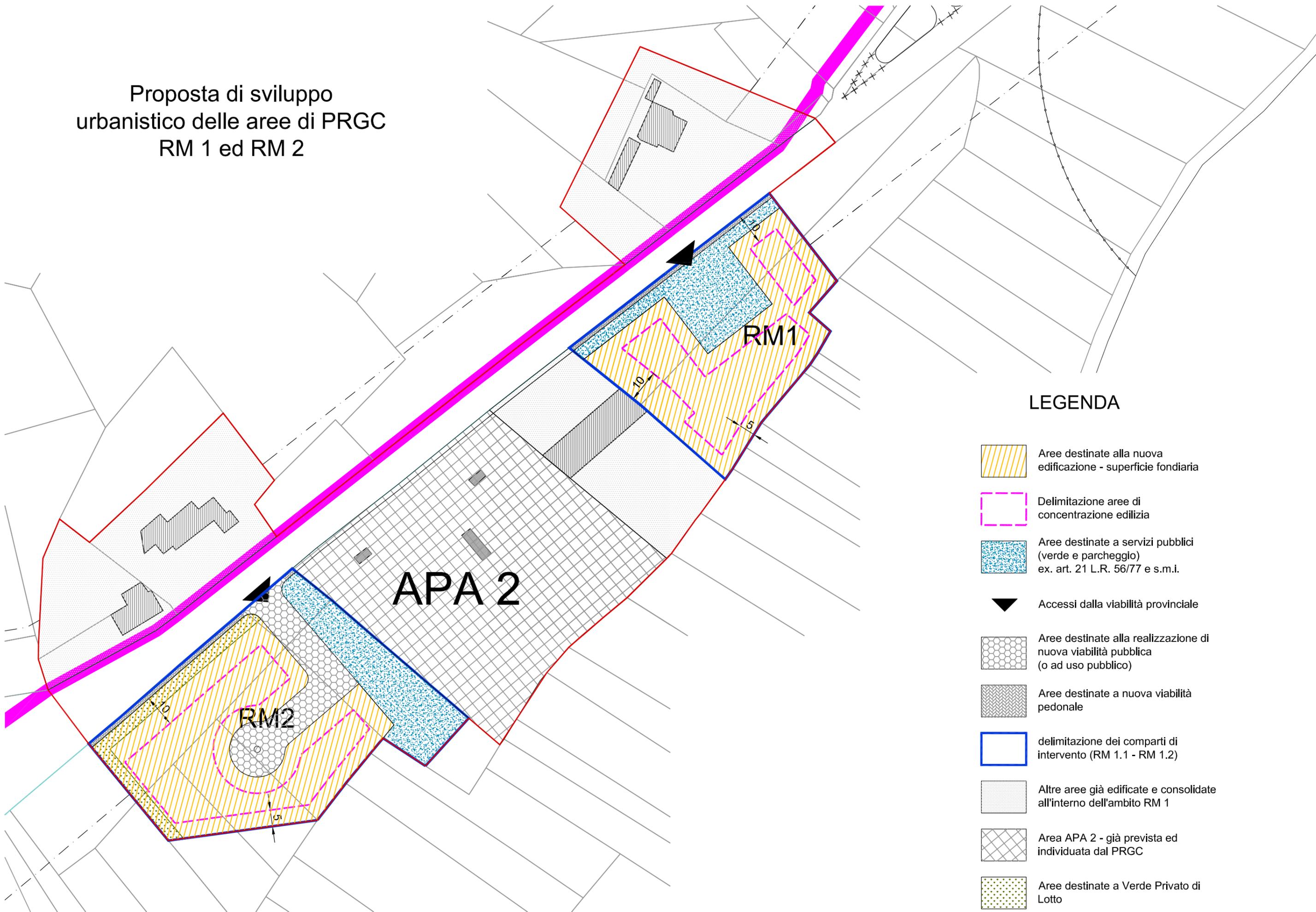
~~Le destinazioni previste~~

Modifiche normative previste a seguito dell'accoglimento dei pareri/osservazioni espressi da parte della Regione Piemonte e della Provincia di Asti in merito al Progetto Preliminare della Variante, adottato con D.C.C. n.3 del 25/01/2013.

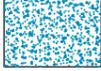
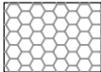
(tipo di carattere utilizzato)

Le destinazioni d'uso commerciali

Proposta di sviluppo urbanistico delle aree di PRGC RM 1 ed RM 2



LEGENDA

-  Aree destinate alla nuova edificazione - superficie fondiaria
-  Delimitazione aree di concentrazione edilizia
-  Aree destinate a servizi pubblici (verde e parcheggio) ex. art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.
-  Accessi dalla viabilità provinciale
-  Aree destinate alla realizzazione di nuova viabilità pubblica (o ad uso pubblico)
-  Aree destinate a nuova viabilità pedonale
-  delimitazione dei comparti di intervento (RM 1.1 - RM 1.2)
-  Altre aree già edificate e consolidate all'interno dell'ambito RM 1
-  Area APA 2 - già prevista ed individuata dal PRGC
-  Aree destinate a Verde Privato di Lotto