

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

### **Nota introduttiva**

Il testo che segue rappresenta una riedizione delle Norme Tecniche di Attuazione che si è resa necessaria al fine di consentire una lettura agevole e omogenea, così come deriva dai mutamenti apportati. Le parole ~~barrate~~ rappresentano le parti di testo eliminato.

Le parole scritte in **rosso e corsivo** rappresentano le parti di testo aggiunto con la presente Variante di adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato" oltre a correzioni e specifiche di dettaglio.

Le barrature laterali evidenziano ed isolano le parti variate.

## INDICE

ART. 1 - Applicazione del P.R.G. ....	5
ART. 2 - Elaborati della variante al P.R.G. ....	5
ART. 3 - Prescrizioni generali del P.R.G. ....	8
ART. 4 - Gli strumenti urbanistici esecutivi.....	9
ART. 5 - Permesso di Costruzione e autorizzazione .....	11
ART. 6 - Parametri urbanistici .....	14
ART. 7 - Parametri edilizi .....	14
ART. 8 - Applicazione degli indici.....	15
a) Nelle aree di completamento e di nuovo impianto a destinazione residenziale e terziaria (RC, RN) .....	15
a1) con intervento diretto .....	15
a2) con intervento urbanistico esecutivo.....	15
b) nelle aree a capacità insediativa esaurita a destinazione residenziale ( RS ) ...	15
c) nelle aree di riordino urbanistico ed edilizio ( RR ) .....	15
d) nelle aree a destinazione produttiva di riordino ( PR ).....	16
e) nelle aree destinate ad impianti esistenti confermati ( PC ).....	16
f) nelle aree destinate ad uso agricolo ( AE ).....	16
g) nelle aree improprie ( PI ).....	16
h) trasferimenti di edificabilità .....	16
ART. 9 - Capacità insediativa.....	17
ART. 10 - Tipi di intervento.....	17
a) manutenzione ordinaria .....	18
b) manutenzione straordinaria.....	18
c) restauro e risanamento conservativo.....	18
d) ristrutturazione edilizia.....	18
d1) ristrutturazione edilizia leggera.....	19
d2) ristrutturazione edilizia pesante .....	19
d3) ristrutturazione edilizia pesante vincolata.....	19
e) demolizione .....	19
f) demolizione e ricostruzione.....	19
g) demolizione e nuova edificazione di rinnovo.....	19
h) ristrutturazione urbanistica .....	19
i) ampliamento .....	19
l) nuova edificazione in aree di completamento.....	19
m) nuova edificazione in aree di nuovo impianto .....	20
ART. 11 - Destinazioni d'uso proprie ed ammesse sul territorio.....	20
Residenziale .....	20
Produttiva artigianale .....	20
Produttiva industriale .....	20
Produttiva agricola .....	21
Terziario.....	21
Servizi pubblici e/o di uso pubblico.....	21

ART. 12 - Norme di carattere generale riguardanti i vincoli di altezza e di distanza tra gli edifici e di uso delle aree di pertinenza (D.M. 02/04/1968 n. 1444) .....	26
ART. 13 - Norme specifiche per interventi di zona .....	28
1) <b>CS</b> - Zona del centro storico .....	28
2) <b>RR</b> - Zone di riordino urbanistico .....	35
3) <b>RS</b> - Aree residenziali sature .....	36
4) <b>RC</b> - Zone di completamento .....	37
5) <b>RN - TR</b> - Zone di nuovo impianto .....	38
6) <b>PR</b> - Aree produttive di riordino .....	40
7) <b>PC</b> - Aree ed impianti produttivi esistenti confermati .....	42
8) <b>PI</b> - Aree produttive improprie .....	43
9) <b>AE</b> - Aree agricole. ....	43
10) <b>AP</b> - Complessi ed edifici residenziali in zona impropria .....	51
11) <b>S</b> - Aree per servizi (SE, SO, SA, SC, SI, IS, AS, SM) di interesse comunale e generale .....	51
<b>A)</b> aree di interesse comunale .....	54
<b>B)</b> aree per servizi di interesse generale .....	56
12) <b>SP</b> - Aree per attrezzature sociali a servizio degli impianti produttivi .....	58
13) Aree per impianti speciali .....	58
14) Aree destinate alla viabilità ed accessibilità .....	59
ART.13 bis - Prescrizioni edilizie per fabbricati destinati ad autorimesse .....	60
ART. 14 - Vincoli e fasce di rispetto .....	61
1) Aree sottoposte a verifica in relazione alla sicurezza geomorfologica, alla idoneità e alla utilizzazione urbanistica .....	61
2) aree soggette ad opere di consolidamento e protezione .....	68
3) aree soggette a vincolo idrogeologico .....	69
4) <b>VA</b> : aree di rispetto ambientale .....	69
5) aree di protezione ambientale speciale (PAS) .....	70
6) fasce di rispetto cimiteriale .....	71
7) fasce di rispetto alla viabilità .....	71
8) altre fasce di rispetto .....	72
ART. 15 - Requisiti delle tipologie edilizie .....	75
1) Case a stecca .....	75
2) Case a schiera .....	75
3) Case in linea su strada .....	76
4) Case isolate .....	77
5) Case a blocco .....	77
ART. 16 - Requisiti delle tipologie costruttive .....	78
ART. 17 - Caratteristiche architettoniche e ambientali da seguire negli interventi edilizi nel centro storico, nel territorio agricolo e in ambiti ed edifici di interesse storico, ambientale e architettonico .....	80
<b>A)</b> negli ambiti del centro storico .....	80
<b>a)</b> le facciate .....	80
<b>b)</b> Le coperture .....	80
<b>c)</b> I balconi .....	81
<b>d)</b> I serramenti .....	81
<b>e)</b> Le recinzioni .....	81

f) Le pavimentazioni.....	81
g) L'illuminazione .....	81
h) Le insegne, scritte pubblicitarie, sistemi di protezione dal sole esterni (tende) .....	81
<b>B) Nel territorio extraurbano agricolo.....</b>	<b>82</b>
<b>ART. 17BIS – Area “CORE-ZONE” n. 4 “Nizza Monferrato e il Barbera” del “Progetto di Candidatura UNESCO – Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero, Monferrato”.....</b>	<b>84</b>
ART. 18 - Vincolo ai sensi della L. 1089/1939 e 1498/1939.....	103
ART. 19 - Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale. ....	103
ART. 20 - Opere in aree attigue a strade provinciali e statali .....	104
ART. 21 - Deroghe .....	104
ART. 22 - Requisiti di abitabilità .....	104
ART. 23 - Documenti necessari per il rilascio del Permesso di Costruzione ed autorizzazione edilizia e per l'approvazione di piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata ( P.E.C.) .....	105
<b>A) RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUZIONE ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.....</b>	<b>105</b>
<b>B) APPROVAZIONE DI PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PRIVATA CONVENZIONATA ( P.E.C. ) .....</b>	<b>109</b>
ART. 24 - Norme transitorie e finali .....	112
<b>R E G O L A M E N T O E D I L I Z I O L.R. 8/7/99 n. 19 .....</b>	<b>113</b>
<b>PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI.....</b>	<b>114</b>
Art. 13 Altezza dei fronti della costruzione (Hf) .....	114
Art. 14 Altezza della costruzione (H) .....	115
Art. 15 Numero dei piani della costruzione (Np).....	115
Art. 16 Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds).....	115
Art. 17 Superficie coperta della costruzione (Sc) .....	115
Art. 18 Superficie utile lorda della costruzione (Sul).....	116
Art. 19 Superficie utile netta della costruzione (Sun).....	116
Art. 20 Volume della costruzione (V).....	116
Art. 21 Superficie fondiaria (Sf) .....	117
Art. 22 Superficie territoriale (St) .....	117
Art. 23 Rapporto di copertura (Rc) .....	117
Art. 24 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) .....	117
Art. 25 Indice di utilizzazione territoriale (Ut) .....	118
Art. 26 Indice di densità edilizia fondiaria (If).....	118
Art. 27 Indice di densità edilizia territoriale (It).....	118

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

### **ART. 1 - Applicazione del P.R.G.**

Ai sensi della Legge 17 agosto 1942 N. 1150 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge Regionale N. 56/77 e successive modifiche, la disciplina urbanistica dell'intero territorio Comunale è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaboratori costituenti la Variante al Piano Regolatore Generale.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di Permesso di Costruzione o di autorizzazione a norma del titolo VI della predetta Legge Regionale, deve essere compatibile con dette norme e prescrizioni.

A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, va inteso ogni intervento relativo alla trasformazione e conservazione di immobili, aree ed edifici, che comporti l'esecuzione di opere edilizie e/o il mutamento delle destinazioni d'uso e/o la alterazione delle caratteristiche dei luoghi, anche ai fini della utilizzazione delle risorse naturali, ed esclusione delle modificazioni delle colture agricole in atto.

### **ART. 2 - Elaborati della variante al P.R.G.**

La variante di seguito chiamata Piano Regolatore, si compone, a norma dell'art. 14 della L.R. 56/77, dei seguenti elaborati:

ELABORATI DEL P.R.G. ANTECEDENTE ALLA VARIANTE IN CONSEGUENZA DELL'EVENTO ALLUVIONALE DEL NOVEMBRE 1994:

A) - la relazione illustrativa, contenente in particolare gli obiettivi, gli indirizzi programmatici ed i criteri informativi del Piano;

B) - la relazione illustrativa del progetto particolareggiato per il centro storico, contenente gli obiettivi del Piano per tale zona;

C) - gli allegati tecnici, comprendenti:

1 - Le tavole di analisi

A1 Analisi del patrimonio edilizio 1 : 2000

A2 Analisi delle tipologie di insediamento 1 : 5000

A3 Analisi della struttura degli insediamenti produttivi 1: 5000

A4 Analisi della rete viaria 1 : 5000

A5 Infrastrutturazione del concentrico 1 : 5000

A6 Uso del suolo in atto 1: 5000

A7 Analisi delle tipologie aziendali agricole 1: 5000

A8 Carta geomorfologica, carta dei dissesti 1: 10000

A9 Carta geolitologica e delle capacità dei suoli 1:10000

A10 Carta di sintesi della propensione al dissesto 1:10000

2 - Le tavole di analisi del Centro Storico:

A11 Relazione analisi Centro Storico

A12 Il degrado strutturale 1 : 500

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

- A13 L'obsolescenza funzionale 1 : 500
- A14 La morfologia dei corpi edilizi 1 : 500
- A15 La morfologia dei complessi edilizi 1 : 500
- A16 Dinamica edilizia ( 1750 - 1980 )
- A17 Morfologia dei complessi al 1882 1 : 500
- A18 La densità abitativa 1 : 500
- A19 L'indagine sulle proprietà immobiliari nel Centro Storico 1 : 500
- A20 L'indagine sulle destinazioni d'uso a piano terreno 1 : 500
- A21 Rango e prestigio delle attività commerciali 1 : 500
- A22 L'indagine sui flussi pedonali e veicolari 1 : 500

D) Le tavole di Piano, comprendenti:

- P1** Planimetria sintetica in scala 1 : 25000 volta ad inquadrare le previsioni di Piano nel contesto delle previsioni urbanistiche dei comuni con termini
- P2** Destinazione del territorio produttivo ai fini agricoli 1 : 10000
- P3** Il Piano Regolatore Generale ( P.R.G. ) in scala 1 : 5000 comprendente l'intero territorio comunale, con l'indicazione dell'assetto generale, delle destinazioni d'uso del suolo, delle destinazioni d'uso del suolo, delle infrastrutture e dei servizi, dei vincoli e dei rispetti da osservare
- P4** Gli sviluppi del P.R.G. in scala 1 : 2000, relativi ai principali nuclei del territorio necessari a meglio specificare le indicazioni del Piano;  
Compresa la legenda generale per la corretta interpretazione degli elaborati grafici
- P5** Le schede di sintesi normativa relative alle indicazioni per le quantità edificabili ed i requisiti tipologici delle singole zone
- P6** Schede indicative dei servizi di cui agli articoli 21 e 22 della LR 56/78
- P7** Tavola degli interventi ammessi nel Centro Storico 1 : 500
- P8** Tavola dei vincoli e tutele del Centro Storico 1 : 500
- P9** Tavola degli interventi di rinnovo nel Centro Storico 1 : 500
- P10** Schede dettagliate delle unità di intervento nel Centro Storico

E) le norme di attuazione, contenenti le definizioni e le prescrizioni generali e particolari relative alle categorie di destinazione d'uso; ai tipi di intervento, ai modi di attuazione ed alla gestione del piano.

ELABORATI DELLA VARIANTE AL P.R.G. E DI ADEGUAMENTO IN CONSEGUENZA DELL'EVENTO ALLUVIONALE DEL NOVEMBRE 1994:

A) - la relazione illustrativa, contenente gli elementi di cui alla compatibilità ambientale ai sensi e per i fini di cui alla L.R. 40/98.

A1) - Scheda quantitativa dei dati urbani

A2) - Documentazione fotografica – territorio extraurbano

A3) - Documentazione fotografica – Concentrico

B) - gli allegati tecnici, comprendenti:

1 - Le tavole di analisi:

**A1** Sistema insediativo, paesaggistico e tipologico dell'ambiente rurale 1:5000

**A2** Sistema insediativo urbano e tipologico del concentrico 1:2000

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

<b>A3</b> Sistema insediativo urbano e tipologico del concentrico	1:2000
<b>A4</b> Sistema insediativo storico e ambientale (da I.G.M. d'impianto 1880)	1:25000
<b>A5</b> Tavola delle infrastrutture nel Concentrico	1:5000
<b>A6</b> Perimetrazione addensamenti commerciali – Recepimento dei Parametri nel P.R.G. “Disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.L. 31/3/98 n.114” e alla D.C.R. n. 563 - 13414 del 29/10/99	1:2000
<b>A7</b> Uso del suolo	1:10000
<b>A8</b> Documentazione su attività a “rischio di incidente rilevante”	

C) - Le tavole di Piano:

<b>P1</b> Inquadramento territoriale	1:25000
<b>P2</b> Assetto generale del territorio	1:5000
<b>P3</b> Sviluppo del concentrico	1:2000
<b>P4</b> Sviluppo delle aree limitrofe	1:2000
<b>P5</b> Le schede di sintesi normativa	
<b>P6</b> Schede indicative dei servizi	
<b>P7</b> Interventi ammessi – Centro Storico	1:500
<b>P8</b> Vincoli e tutele nel Centro Storico	1:500
<b>P9</b> Interventi di rinnovo nel Centro Storico	1:500
<b>P10</b> Schede di unità di intervento del Centro Storico	

D) le norme di attuazione

E) DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLO STUDIO GEOLOGICO

1. Relazione geologica
2. Schede identificative dei dissesti sui versanti
3. Schede di rilevamento dei processi lungo la rete idrografica
4. Schede informative opere di difesa idraulica
5. Pericolosità geomorfologica nelle aree normative di piano
6. Carta geostrutturale e litostratigrafica
7. Carta litotecnica
8. Carta delle acclività
9. Carta geoidrologica
10. Carta geomorfologica
11. Carta dei dissesti- confronto tra lo stato di dissesto indicato nel PAI e lo stato di dissesto rilevato in situ alla scala di PRGC
12. Carta delle opere di difesa idraulica
13. Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all'utilizzazione urbanistica
14. Evento alluvionale anno 1926 - carta delle aree inondate
15. Evento alluvionale anno 1948 - carta delle aree inondate
16. Evento alluvionale anno 1951 - carta delle aree inondate
17. Evento alluvionale anno 1957 - carta delle aree inondate
18. Evento alluvionale anno 1968 - carta delle aree inondate
19. Evento alluvionale anno 1993 - carta delle aree inondate
20. Evento alluvionale anno 1994 - carta delle aree inondate
21. Studio generale sulla "rete idrografica secondaria del territorio comunale"

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

(convenzione con dipartimento di economia ed ingegneria agraria, forestale ed ambientale dell'università di Torino).;

#### F) DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Si precisa che in caso di dubbia interpretazione delle tavole di Piano, le indicazioni degli elaborati a maggior scala (1 : 2000 ; 1 : 500 ) prevarranno su quelle degli elaborati a scala minore (1 : 5000 ; 1 : 25000 ).

Valgono comunque gli elaborati di cui si compone il P.R.G. vigente non oggetto di modifica della presente variante.

#### **ART. 3 - Prescrizioni generali del P.R.G.**

Il P.R.G. stabilisce le destinazioni d'uso del suolo ed individua per ogni parte del territorio gli interventi necessari o ammessi aventi quali specifici obiettivi :

- il conseguimento di un ordinato assetto dell'abitato;
- un equilibrato rapporto fra residenze e servizi;
- il recupero dell'uso sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- la riqualificazione dei tessuti edilizi periferici e marginale dei nuclei isolati di recente formazione;
- l'idoneo svolgersi delle attività produttive;
- la tutela ambientale e delle risorse territoriali.

Il P.R.G. fissa altresì i vincoli da osservare negli interventi necessari o ammessi, nonché le modalità con cui gli interventi stessi debbono essere compiuti.

Il P.R.G. viene attuato:

- a) con intervento diretto mediante semplice rilascio del permesso di costruzione o dell'autorizzazione;
- b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio del Permesso di Costruzione.

L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G. e dei suoi strumenti di attuazione é definita in 10 anni, salvo minore durata, eventualmente specificata nelle norme di attuazione particolari di ciascun piano esecutivo.

Sono in ogni caso fatte salve le "prescrizioni immediatamente vincolanti" così come previste dalle N.T.A. del Piano Territoriale Provinciale (DLGS 267/2000 LR 56/77 e s.m.i.) approvato con D.C.R. n° 384 -28589 del 5/10/04, pubblicata sul B.U.R. n° 43 del 28/10/04



Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

L'attuazione delle previsioni del PRGC, ai fini di ridurre i consumi dell'acqua e di migliorare le condizioni di sostenibilità ambientale dell'utilizzo delle risorse idriche deve tener conto delle misure per il risparmio idrico definite dal Piano di Tutela delle Acque di cui alla DCR n. 117-10731 del 13/03/2007 prevedendo e garantendo la dotazione di sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche e adottando tecniche di pavimentazione delle aree di pertinenza che garantiscano la necessaria superficie drenante dell'area.

#### **ART. 4 - Gli strumenti urbanistici esecutivi**

A) - Sono strumenti urbanistici esecutivi quelli indicati dall'art. 32 terzo comma della L.R. 56/77; con i contenuti, gli elaborati, le procedure di formazione ed approvazione stabilite dagli Art. 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 della medesima legge, e sue modificazioni, e quelli indicati dagli articoli 28 e 30 della L. 457/78, oltre a quelli definiti dalla legislazione di settore, quali Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.), Piani Integrati, ecc.

Il P.R.G. mediante indicazioni cartografiche e/o normative, definisce gli ambiti nei quali gli interventi sono subordinati prescrittivamente alla preventiva formazione ed approvazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi di cui sopra, fatta salva sempre la possibilità di successive indicazioni o con specifiche delibere consigliari, ai sensi del II° comma, art. 32, L.R. 56/77 senza che queste costituiscano Variante al P.R.G.

I piani urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata.

Le indicazioni cartografiche sono da ritenersi prescrittive, salve le modificazioni attuate con le modalità ammesse caso per caso in scheda e nelle norme di cui all'art. 13 delle presenti N.T.A.

Entro gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata va in ogni caso redatta una convenzione ex art. 43 della L.R. 56/77 che deve prevedere (ex art. 45 L.R. 56/77) :

- 1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n.10, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'art. 11 della legge 28 gennaio 1977, n.10, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

- 3) i progetti degli edifici e delle opere da realizzare, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il Permesso di Costruzione di cui all'art. 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- 4) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i programmi di attuazione;
- 5) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

Gli strumenti esecutivi dovranno in ogni caso verificare la congruenza degli insediamenti interessati con l'effettiva morfologia e densità fondiaria delle zone in cui si inseriscono, tenendo conto delle connessioni funzionali indicate dal Piano.

In piani di recupero del patrimonio edilizio esistente l'ambito minimo di intervento dovrà comunque essere esteso a tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica

Nella tavola di Piano (P4) sono indicate le zone sottoposte a Piano urbanistico esecutivo obbligatorio con le seguenti specificazioni :

- a) confini di Piani urbanistici Esecutivi che devono essere estesi obbligatoriamente all'intera zona delimitata;
- b) comparti all'interno dei quali gli interventi sono sottoposti obbligatoriamente a Piano Urbanistico Esecutivo, la cui estensione non può essere inferiore a quella eventualmente indicata nelle schede di sintesi normativa (P5)

In altri casi lo strumento urbanistico esecutivo, non vincolato a localizzazioni specifiche ma soltanto a tipi di interventi ammessi ed a prescrizioni sulle dimensioni minime, viene previsto nelle norme particolari per zona poste nelle schede allegate (P5) .

Nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica possono essere precisate le parti di territorio per le quali non é necessaria la partecipazione alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche e alle convenzioni previste nello strumento urbanistico esecutivo.

All'interno di tali parti di territorio stralciate sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro conservativo.

L'acquisizione delle Aree per Servizi deve avvenire direttamente da parte del Comune o di Enti od Organismi all'uopo delegati, nei modi e nelle forme di legge, ovvero può avvenire per via indiretta, contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta per il rilascio delle concessioni ad

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

edificare. Gli oneri di urbanizzazione secondaria, nel caso di cessione gratuita dell'area del Comune, sono comunque dovuti.

La proposta di Piano Esecutivo Convenzionato P.E.C. può essere sottoscritta da proprietari intestatari di almeno i 3/4 del valore catastale complessivo dell'area di estensione minima identificata in P.R.G.

In tal caso la proposta può essere limitata all'ambito in disponibilità ai sottoscrittori, entro il quale deve essere comunque reperita una quantità di aree da cedere per servizi pari ad almeno la superficie di tutte le aree per servizi individuate in P.R.G. nell'area di estensione minima interessata, fatto salvo comunque l'assolvimento dello standard minimo di legge.

Nella suddetta proposta, per le aree residue, deve essere garantita l'accessibilità pedonale e veicolare, l'autonoma possibilità di allacciamento alle infrastrutture a rete e l'utilizzo della volumetria residua in applicazione dei parametri di zona. In ogni caso sono fatte salve eventuali prescrizioni dell'Amministrazione Comunale sui vincoli tipologici e di allineamento, su modalità di sistemazione delle aree pubbliche e di uso pubblico e sulla viabilità, che in ogni caso si applicano su tutti gli interventi.

Con riferimento alla programmazione del fabbisogno di edilizia economica popolare, l'Amministrazione Comunale può richiedere all'atto dell'accoglimento di strumento urbanistico esecutivo redatto all'interno di tutte le aree residenziali o miste, il soddisfacimento di quote di edilizia economica e popolare così come definita dalla vigente normativa di settore.

#### **ART. 5 - Permesso di Costruzione e autorizzazione**

A norma dell'art. 1 della Legge n. 10/77 e dell'art. 48 della L.R. 56/77, il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco il Permesso di Costruzione o l'autorizzazione :

- per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale;
- per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc., purché compatibili con le destinazioni stabilite agli artt. 11 e 13 delle presenti norme;
- per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto;
- per la manutenzione degli immobili, salvo le esclusioni di cui al punto 3) del presente articolo;

**1) In particolare sono soggette a Permesso di Costruzione le seguenti opere:**

- a) nuova costruzione, ampliamento, sopra elevazione di edifici**

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

- b)** restauro, risanamento e ristrutturazione di edifici che comportano aumenti di volume;
- c)** variazioni della destinazione d'uso delle costruzioni;
- d)** demolizioni parziali e totali degli edifici e manufatti;
- e)** collocamenti, modificazioni, costruzioni e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni ed altri manufatti;
- f)** scavi e movimenti di terra a carattere permanente, discariche e reinterri;
- g)** sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto;
- h)** apertura di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili, di iniziativa privata, ed esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo, di punto e di rete;
- i)** costruzione di vani nel sottosuolo;
- l)** apertura ed ampliamento di cave e torbiere, sfruttamento di falde acquifere minerali e termali;
- m)** costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio, diverse da quelle di cui alla lettera a) del comma seguente;
- n)** costruzioni temporanee e campeggi;
- o)** ogni altra opera e interventi non richiamati ai seguenti commi.

**2) Sono sottoposte ad autorizzazione del Sindaco :**

- a)** l'occupazione temporanea di suolo pubblico o privato con depositi, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;
- b)** le tinteggiature esterne degli edifici, la formazione e la sostituzione di intonaci e rivestimenti esterni per immobili ricadenti in zone di recupero urbanistico ed edilizio;
- c)** il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento degli alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale;
- d)** la sosta, continuativa e non, di case mobili, di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento e l'attendamento in aree non destinate a campeggio;
- e)** il collocamento, la modificazione o la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli, materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende e simili;

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

- f)** la manutenzione straordinaria degli edifici, ivi compresa la realizzazione e l'integrazione dei servizi igienico - sanitari e tecnologici nei limiti di cui all'art. 10 delle presenti norme;
- g)** le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e aeriformi, nonché all'igienicità e all'idoneità del posto di lavoro, tali da non comportare incrementi, nelle superfici utili di calpestio;
- h)** trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere
- i)** le coperture pressostatiche per le attrezzature sportive;

**3) Non sono soggette a Permesso di Costruzione né ad autorizzazione :**

- a)** le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli, non comprese nel precedente comma 2° ;
- b)** le opere di manutenzione ordinaria degli edifici, ivi comprese le opere necessarie all'allacciamento degli immobili ai pubblici servizi;
- 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.

Si richiamano i disposti dell'art.56 (interventi soggetti ad autorizzazione) dell'art. 48 e 49 (caratteristiche e validità del Permesso di Costruzione) e degli articoli 54 (concessioni per costruzioni temporanee e campeggi), 55 (concessioni per discariche, reinterri, per attività estrattive) della L.R. 56/77 che si intendono integralmente riportanti.

Si richiamano altresì i disposti dei successivi artt. 60 (autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale), 61 (vincolo idrogeologico), 63 (opere in aree attigue e strade provinciali e statali), 65 (vincolo ai sensi della L. 1089/1939).

Inoltre si intendono parte integrante del presente articolo le norme contenute nella L.R. n. 17 del 11/08/82 riguardante le "modifiche per l'adeguamento della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, alla Legge 25/03/82, n. 94".

Nell'ambito del Centro Storico, al fine di preservare il tessuto sociale preesistente, a norma dell'art. 24, 6° comma, L.R. 56/77, il comune potrà proporre la stipula di una convenzione o atto d'obbligo unilaterale che garantisca la rilocalizzazione degli utenti in locazione in immobili a canoni di locazione concordati con il Comune stesso.

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

Nelle norme che regolano la edificazione per le singole zone di cui ai successivi artt. 13 e 17 sono specificati i vincoli e le norme eventualmente differenziati per gli interventi convenzionati.

Sono fatte salve le prescrizioni rispetto alle normative e alla legislazione di ordine Nazionale e Regionale (R.E. conseguente alla L.R. 19/99 e T.U. dell'Edilizia).

Valgono in ogni caso le indicazioni delle normative sovraordinate vigenti al momento delle richieste di esecuzione degli interventi per quanto riguarda la disciplina e la definizione dei titoli abilitativi.

#### **ART. 6 - Parametri urbanistici**

Per quanto riguarda le definizioni di cui al presente articolo, valgono le definizioni contenute nel titolo III del regolamento edilizio Comunale attualmente in vigore approvato dal comune sulla base del regolamento Edilizio Tipo di cui alla L.R. 19/99.

#### **ART. 7 - Parametri edilizi**

Per quanto riguarda le definizioni di cui al presente articolo, valgono le definizioni contenute nel titolo III del regolamento edilizio Comunale attualmente in vigore approvato dal comune sulla base del regolamento Edilizio Tipo di cui alla L.R. 19/99.

Non concorrono alla determinazione della S.U.L. e quindi del volume conseguente ai fini dell'applicazione degli indici di zona (I.F. e I.T.) i seguenti locali accessori:

- i volumi tecnici ed i locali destinati agli impianti che abbiano dimensioni, altezza interna ed aperture aeranti congrue alle prescrizioni previste dalle specifiche normative di settore di riferimento;
- corpi scale, vani ascensori/montacarichi, ripiani di sbarco, comprese le loro eventuali estensioni per l'accesso alle singole unità immobiliari, che identificano la distribuzione verticale ed orizzontale ad ogni piano dell'edificio, nonché androni di accesso, guardiole, depositi carrozzine/cicli.
- sottotetti, cantine o depositi non commerciali, lavatoi/stenditoi,;
- balconi, logge chiuse su tre lati con profondità non superiore a cm. 250 e porticati aperti;
- autorimesse di servizio all'edificio, compresi gli spazi di manovra coperti

Eventuali condizioni particolari riferite a singole zone per la valutazione dei bassi fabbricati o delle parti non abitabili del sottotetto ai fini del computo

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

volumetrico, possono essere specificate nelle schede e nelle norme per le singole zone (art. 13).

**a) Tipologia (ammessa e prescritta)**

Le indicazioni tipologiche riguardano il complesso dei requisiti morfologici e dimensionali che, ove prescritto, devono essere soddisfatti.

La edificabilità nelle parti del territorio sottoposte a prescrizione tipologica (R.R. e C.S. ) è disciplinata da parametri edilizi, ma in ogni caso la volumetria risultante dal progetto ottemperante la norma tipologica non può essere superiore oltre il 20% quella risultante all'applicazione, all'area di pertinenza, degli indici parametrici urbanistici di zona.

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri di cui ai precedenti articoli riportati nelle schede allegate e nelle tavole di P.R.G. ove indicati.

## **ART. 8 - Applicazione degli indici**

La capacità edificatoria in termini quantitativi di ogni zona è così articolata:

**a) Nelle aree di completamento e di nuovo impianto a destinazione residenziale e terziaria (RC, RN)**

- Interventi di nuova edificazione e di completamento

**a1) con intervento diretto**

sottoposto ad autorizzazione o permesso di costruzione, realizzando un volume pari al prodotto dell'indice fondiario (IF) per la superficie fondiaria (SF).

**a2) con intervento urbanistico esecutivo**

La capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice di densità o di utilizzazione edilizia indicato per la zona, per l'intera superficie in proprietà compresa entro il perimetro dello strumento esecutivo.

**b) nelle aree a capacità insediativa esaurita a destinazione residenziale ( RS )**

- Per gli interventi di ampliamento, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione :

La quantità di superficie utile o di volume edificabile è data dal prodotto degli indici fondiari per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento, resa libera da demolizioni dei fabbricati preesistenti o ancora disponibile all'edificazione fino al raggiungimento della soglia di volume ammessa zona per zona, calcolato al lordo degli edifici preesistenti non demoliti.

**c) nelle aree di riordino urbanistico ed edilizio ( RR )**

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

- Gli interventi di demolizione e ricostruzione nuova edificazione di rinnovo, ristrutturazione urbanistica, sono disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi di cui all'art. 10 delle presenti norme.

**d) nelle aree a destinazione produttiva di riordino ( PR )**

- Per gli interventi di nuova edificazione la quantità di superficie utile edificabile è data dal prodotto degli indici di utilizzazione fondiaria per la superficie fondiaria.

**e) nelle aree destinate ad impianti esistenti confermati ( PC )**

- Gli interventi di ampliamento, fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.

**f) nelle aree destinate ad uso agricolo ( AE )**

edificazione di rinnovo, ampliamento e nuova edificazione, le quantità edificabili per residenza sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiaria per la superficie fondiaria cui ha titolo il concessionario.

**g) nelle aree improprie ( PI )**

- Gli interventi di demolizione e ricostruzione, nuova edificazione di rinnovo, ristrutturazione urbanistica, fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, sono disciplinate unicamente da parametri edilizi.

Inoltre si precisa che per ogni area l'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà; il vincolo relativo all'area già utilizzata va trascritto nei registri immobiliari nei modi e forme di legge.

Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi approvati, gli interventi sono disciplinati da parametri edilizi, con applicazione del disposto dell'art.7 (Parametri edilizi) delle presenti norme.

**h) trasferimenti di edificabilità**

Sono ammessi trasferimenti di volumetria nell'ambito delle zone residenziali alle seguenti condizioni:

- nel caso di permesso di costruire tra superfici fondiarie di lotti contigui, purché il trasferimento della quota edificabile avvenga con atto pubblico registrato e trascritto e nell'ambito della stessa area normativa, nonché vengano sempre rispettati, sul lotto fondiario edificando, i parametri caratteristici per l'edificazione stabiliti nella tabella d'area;



Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

- nel caso di strumento urbanistico esecutivo purché venga rispettata la sommatoria delle densità edilizie territoriali e fondiari ammesse nelle singole aree di P.R.G.C. coinvolte nonché, sul lotto fondiario edificando, i parametri caratteristici per l'edificazione stabiliti nella tabella d'area; in tal caso dovrà essere stipulato apposito atto di vincolo trascritto nei Registri Immobiliari dal quale risulti gravare un vincolo di inedificabilità parziale o totale sulle aree in funzione della volumetria utilizzata per l'operazione;
- tra la parte destinata a servizi compresa la viabilità in progetto, con esclusione delle aree del demanio comunale, e la parte destinata all'edificazione, purché:
- il trasferimento avvenga nell'ambito della stessa area normativa;
- la volumetria sia trasferita in base al parametro definito dall'indice territoriale dell'area;
- l'intervento avvenga nell'ambito di un piano esecutivo (P.P., P.d.R. o P.E.C.) oppure in caso di cessione gratuita dell'area dal privato al Comune (permesso di costruire convenzionato);
- l'entità dell'area vincolata a servizi di cui è utilizzata la volumetria venga quantitativamente conservata a tale destinazione.

#### **ART. 9 - Capacità insediativa**

Si definisce capacità insediativa teorica propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione che si presume verrà insediata con l'intervento edificatorio in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso, quali sono state analizzate e valutate nella relazione illustrativa allegata al Piano.

Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica zona per zona da utilizzarsi nella redazione degli strumenti urbanistici esecutivi per la dotazione delle opere urbanizzative di competenza, si assume che ad ogni unità di popolazione corrispondono mediamente le seguenti dotazioni di volume e di superficie utile:

- per gli interventi di esclusiva destinazione residenziale:  
mc. 75 o mq. 25 per abitante.
- per gli interventi a destinazione mista in aree residenziali: mc. 90 o mq. 30 per abitante.

La dotazione di servizi e la stima di fabbisogno di intervento nei diversi settori e la ripartizione degli oneri relativi sono commisurati alla capacità insediativa teorica del P.R.G. e dei suoi strumenti di attuazione.

#### **ART. 10 - Tipi di intervento**

Ai sensi dell'art. 13 della L.R. 56/77 il presente P.R.G. determina gli interventi ammissibili per le varie destinazioni d'uso proprie e ammesse (art. 11 delle

presenti norme) nel rispetto delle seguenti definizioni ed in modo più specifico quelle di cui alla circolare P.R.G. n. 5/SG/URB del 27/04/1984 .

In relazione alle determinazioni di cui al presente articolo sono, in ogni caso, fatte salve le prescrizioni e le determinazioni formate nel rispetto delle normative e della legislazione di ordine Nazionale e Regionale, con particolare riferimento al T.U. dell'Edilizia in vigore.

**a) manutenzione ordinaria**

le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali o l'ampliamento di quelli esistenti nè modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

**b) manutenzione straordinaria**

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, nè comportino modifiche delle destinazioni d'uso e l'aumento del numero dei locali utili o abitabili, non vengano variate la posizione e la forma delle strutture portanti e dei collegamenti verticali e orizzontali, il tipo e la pendenza delle coperture.

**c) restauro e risanamento conservativo**

gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

**d) ristrutturazione edilizia**

gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza demolizione e ricostruzione di interi corpi.

Per maggiore precisione, negli interventi ammessi nel Centro Storico, sono stati articolati i seguenti tipi di ristrutturazione edilizia.

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

**d1) ristrutturazione edilizia leggera**

interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso da quello precedente, e che tuttavia mantiene l'aspetto volumetrico, l'insieme delle aperture e gli orizzontamenti.

**d2) ristrutturazione edilizia pesante**

interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che portano ad un organismo edilizio complessivamente diverso dal precedente, senza alterazione dell'area di impianto (se non per ripulitura di eventuali corpi superfetativi), dell'altezza alla gronda, del numero di piani abitabili.

**d3) ristrutturazione edilizia pesante vincolata**

come sopra con mantenimento delle strutture verticali e dell'impianto edilizio.

**e) demolizione**

interventi rivolti a liberare aree da precedenti edificazioni.

**f) demolizione e ricostruzione.**

gli interventi su un'area liberata a seguito di demolizione volti alla realizzazione di un edificio 'ex novo', senza tuttavia modificare l'impianto nè la volumetria dell'edificio preesistente.

**g) demolizione e nuova edificazione di rinnovo.**

nuove opere su singoli lotti con morfologia o ingombri diversi da quelli preesistenti *nel rispetto delle norme di cui alle schede normative del Centro Storico.*

**h) ristrutturazione urbanistica .**

gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi che possono comportare modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

**i) ampliamento**

interventi rivolti alla completa utilizzazione dell'indice di zona ammesso o interventi di adeguamento per edifici uni o bifamigliari secondo i parametri di incremento edilizi indicati nell'art. 13 delle presenti norme e nelle schede di sintesi normativa allegate (P5).

**l) nuova edificazione in aree di completamento**

gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici;

**m) nuova edificazione in aree di nuovo impianto.**

gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree edificabili, da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni tipologiche specifiche.

**ART. 11 - Destinazioni d'uso proprie ed ammesse sul territorio**

In generale, nuovi insediamenti o interventi di trasformazione fisica o funzionale di aree ed edifici esistenti, sono ammessi soltanto a condizione che la destinazione d'uso prevista risulti compatibile con i caratteri e le funzioni proprie dell'immediato contesto ambientale semprechè non comporti attività insalubri (di cui al D.M. 23/12/1976) o nocive, o inquinati o moleste, e non generi o richiami flussi di traffico, di persone e/o merci, eccessivi in rapporto alla viabilità locale, e non pregiudichi la fruibilità ed il decoro dell'ambiente.

Inoltre, disposizioni più restrittive di quelle appresso specificate potranno essere definite dagli strumenti esecutivi, ferme restando le funzioni proprie assegnate a ciascuna parte del territorio.

Per tutte le zone del territorio le destinazioni d'uso sono definite nel modo seguente:

**Residenziale**

abitazioni permanenti o temporanee, comprese residenze comunitarie, e attività connesse con la residenza: depositi, parcheggi, uso delle aree libere per attività private connesse con il tempo libero etc., sempre in proporzione diretta alla residenza, a cui le varie attività afferiscono.

La destinazione d'uso residenziale è di norma riferita ai piani superiori al I° fuori terra; è comunque ammessa la residenza al piano terreno nei casi indicati dalle schede e in tutti i casi di unità immobiliari distribuite su due piani.

**Produttiva artigianale**

attività produttive, o di artigianato di servizio (compresi i trasporti) o di artigianato legato al commercio, con dimensione massima 10 addetti e/o 1000 mq. di superficie utile.

La destinazione d'uso artigianale esclude comunque le attività insalubri o recanti disturbo agli usi vicini (fumi, polveri, rumori) o comporti flussi di traffico insopportabili per la portata veicolare delle strade esistenti, qualsiasi sia la dimensione degli edifici o il numero degli addetti.

**Produttiva industriale**

attività produttive, di commercio all'ingrosso, di stoccaggio, o di artigianato di servizio quando superi le condizioni poste alla destinazione d'uso artigianale.

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

Nella destinazione d'uso sono comprese anche le attività connesse agli impianti e alla lavorazione di prodotti agricoli non strettamente connessa ai fondi rurali. La destinazione d'uso comprende le attività connesse con la produzione in quanto direttamente complementari: parcheggi, servizi per i lavoratori, verde, stazioni per l'energia, etc..

#### Produttiva agricola

attività produttive connesse con la coltivazione del suolo (stalle, silos, serre, rimesse agricole, etc.).

Nella destinazione d'uso sono comprese anche attività direttamente complementari all'agricoltura (artigianato di servizio per l'agricoltura, stoccaggio, depositi, etc.).

#### Terziario

attività commerciali: amministrative, direzionali, finanziarie, etc. connesse con la produzione di servizi privati e pubblici, attività turistico-ricettive e per il tempo libero, attrezzature sociali e sanitarie pubbliche e private.

Nella destinazione d'uso sono comprese anche attività direttamente complementari quali il parcheggio, e le attrezzature sportive pertinenziali.

#### Servizi pubblici e/o di uso pubblico

attività legate alla erogazione di servizi amministrativi e assistenziali, nonché attività di interesse generale e attrezzature di protezione civile (quali il parcheggio, il verde, i luoghi di incontro e per il tempo libero ).

Indicazioni specifiche circa le destinazioni d'uso sono contenute negli elaborati "schede per unità di intervento nel centro storico" (P10); "schede di sintesi normativa" (P5) e "schede di sintesi dei servizi" (P6).

In ogni altro caso le destinazioni d'uso proprie e compatibili delle varie zone sono definite nella seguente tabella.

Le note della tabella fanno riferimento a condizioni specifiche o a possibili destinazioni d'uso ammesse, in quanto compatibili con la destinazione d'uso propria.

TABELLA DELLE DESTINAZIONI D'USO NELLE VARIE ZONE														
DESTINAZIONI D'USO	ZONE	C.S.	R.R.	R.S.	R.C.	R.N./ T.R.	P.C.	P.R.	P.I.	A.E.	A.P.	V.A.	C.M.	S./ S.T.
RESIDENZIALI		*	*	*	*	*	*7	*7	*7	*10	*	*13		*17
PRODUTTIVE INDUSTRIALI							*6	*	*9					
TERZIARIE		*1/9	*1	*1	*1	*1	*8	*8		*11			*14	*16
PRODUTTIVE ARTIGIANALI		*2	*4	*4	*4	*4	*6	*						
PRODUTTIVE AGRICOLE						*5		*5						
SERVIZI PUBBLICI E/O DI USO PUBBLICO		*3	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*14	*15

## NOTE ALLA TABELLA

(1) Per gli usi commerciali le superfici minime di vendita, le merceologie ammesse e prescritte, le attrezzature interne ed esterne al punto di vendita sono regolate dalle normative a carattere sovracomunale del settore commerciale che modifichino o specificino tali norme con particolare riferimento ai disposti della L.R. 28/99 e della deliberazione del Consiglio Regionale n.°563-13414 del 29/10/99, come modificato dall'allegato A alla deliberazione del Consiglio Regionale n.° 347-42514 del 23/12/2003, come ulteriormente modificato dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n.° 59-10831 del 24/03/2006, a meno di speciali indicazioni esecutive previste nei singoli piani attuativi.

Valgono inoltre i contenuti di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n°3 del 08/02/2007 e dei relativi documenti allegati e all'allegato 1 alle presenti N.T.A. "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio", in particolare per quanto riguarda le superfici di vendita delle varie tipologie di insediamento e la dotazione di parcheggi in relazione al recepimento dei parametri Regionali e di definizione degli addensamenti Commerciali, ai sensi della L.R. 28/99 e delle suddette D.C.R.

In cartografia (TAV. A6.var) sono individuate le perimetrazioni degli addensamenti Commerciali e la perimetrazione del tessuto residenziale, così come definiti dalla suddetta Delibera del Consiglio Comunale. In cartografia (TAV. P2) è individuata la "localizzazione commerciale L2" così come riconosciuta con specifico provvedimento ai sensi della Vigente normativa di settore.

Nelle zone definite con simbolo TR sono ammesse le attività turistico ricettive e terziarie secondo le prescrizioni specifiche contenute nelle schede di sintesi normativa, fatte salve le normative di settore di cui sopra.

(2) Usi artigianali oltre i 200 mq di superficie sono ammessi nelle unità di intervento specificate in scheda e in quelle degli isolati n. 1-2-3-4-5-6, escludendo comunque attività non compatibili con la residenza per inquinamento, traffico o rumore.

(3) Nel Piano sono individuate le aree e le parti di edifici da destinare ad attrezzature collettive o a servizi pubblici.

Per le aree si applica la procedura di acquisizione bonaria e di esproprio onde acquisirle al patrimonio Comunale; per gli immobili e parte di essi può essere attuata, in alternativa alle prime due, una procedura di convenzionamento che impegni il contraente all'uso pubblico con gestione Comunale e vincoli alla destinazione d'uso e all'utenza indicata.

(4) Le attività produttive artigianali su superfici inferiori a mq. 150 e in diretta integrazione con attività residenziali preesistenti, semprechè gli usi specifici siano compatibili con la residenza si intendono di norma compatibili con la residenza le attività artigianali di servizio purchè non moleste o nocive.

E' fatta salva la possibilità per l'Amministrazione comunale di divieto o limitazione di attività classificate come insalubri o moleste in base all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie R.D. 1265/34 ed al D.M. 59/1994 oltre alla successiva normativa di settore. Le attività potranno in ogni caso essere sottoposte a verifica di dettaglio ai fini della compatibilità con la classificazione acustica del territorio comunale.

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

(5) Le attività agricole preesistenti sono ammesse nella misura strettamente indispensabile alla conduzione dei fondi ivi compresi, quando venga dimostrata l'impossibilità di diversa dislocazione e fintantoché non vengano attuate le trasformazioni specificamente previste per attuare le destinazioni proprie in tali aree.

(6) Gli impianti produttivi sono ammessi limitatamente alle esigenze di mantenimento e di funzionalità di quelle preesistenti, secondo quanto specificato all'art. 13.6 e verificando che tali interventi manutentivi non compromettano la funzionalità del resto della zona per le destinazioni d'uso che le competono.

(7) Le attività residenziali sono ammesse, limitatamente all'abitazione del proprietario o di un custode.

In caso di trasformazione della destinazione d'uso dell'area in residenziale valgono le norme di cui alla precedente nota 4 per le aree PC e PR

(8) Le attività commerciali con superficie lorda di solaio superiore a 400 mq. possono essere localizzate nelle zone P, purché entro piani esecutivi convenzionati ed in accordo con le norme e indicazioni territoriali provinciali e regionali.

Per le attività commerciali sono fatte salve comunque le normative a carattere sovracomunale del settore commerciale che modifichino o specificino tali norme con particolare riferimento ai disposti della L.R. 28/99 e della deliberazione del Consiglio Regionale n.°563-13414 del 29/10/99, come modificato dall'allegato A alla deliberazione del Consiglio Regionale n.° 347-42514 del 23/12/2003, come ulteriormente modificato dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n.° 59-10831 del 24/03/2006.

Valgono inoltre i contenuti di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n°3 del 08/02/2007 e dei relativi documenti allegati e all'allegato 1 alle presenti N.T.A. "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio", in particolare per quanto riguarda le superfici di vendita delle varie tipologie di insediamento e la dotazione di parcheggi in relazione al recepimento dei parametri Regionali e di definizione degli addensamenti Commerciali, ai sensi della L.R. 28/99 e delle suddette D.C.R..

In cartografia (TAV. A6.var) sono individuate le perimetrazioni degli addensamenti Commerciali e la perimetrazione del tessuto residenziale, così come definiti dalla suddetta Delibera del Consiglio Comunale. In cartografia (TAV. P2) è individuata la "localizzazione commerciale L2" così come riconosciuta con specifico provvedimento ai sensi della Vigente normativa di settore.

(9) Le attività produttive sono ammesse limitatamente alle esigenze di mantenimento e funzionalità degli impianti esistenti, senza possibilità di ampliamento fintantoché non intervenga la trasformazione dell'uso dell'area in applicazione dell'art. 53 della L.R. 56/77; nel caso di adeguamento alle destinazioni d'uso proprie della zona circostante sono ammesse ricostruzioni per volumetria pari a quelle specificate caso per caso in scheda.

E' fatta salva la possibilità per l'Amministrazione comunale di divieto o limitazione di attività classificate come insalubri o moleste in base all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie R.D. 1265/34 ed al D.M. 59/1994 oltre alla successiva normativa di settore. Le attività potranno in ogni caso essere sottoposte a verifica di dettaglio ai fini della compatibilità con la classificazione acustica del territorio comunale.



**(10)** La residenza, nelle aree destinate agli usi agricoli (AE), è ammessa limitatamente:

\* alle esigenze di conduzione agricola del fondo e dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 09/05/1975 n. 153;

\* al riutilizzo a fini residenziali di edifici individuati dalla presente variante ed abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole;

\* ad interventi da operare all'interno delle AE (agricole) in funzione delle esigenze abitative connesse ad attività terziarie di servizio all'agricoltura e di residenti nel territorio rurale del comune non attivi nel settore agricolo.

**(11)** Sono ammesse unicamente attività non importanti di artigianato di servizio, dei pubblici esercizi, di attrezzature ricreative e di ristoro e di commercio al dettaglio, poste al servizio dell'immediato contesto rurale, fatte salve le normative di settore di cui alla nota 1 precedente.

**(12)** Le attività agricole non devono comunque alterare il carattere proprio di queste aree, di tutela e di rispetto di una fascia di territorio rispetto agli usi circostanti.

**(13)** Limitatamente agli edifici esistenti.

**(14)** Le attività di tale zona possono essere finalizzate alla creazione di un polo commerciale e di servizi a carattere terziario e con bacino di utenza sovracomunale. La specificazione di tali attività va disciplinata entro strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, fatte salve le normative di settore di cui alla nota 1 precedente.

**(15)** Conformi alle specifiche destinazioni d'uso pubblico, costituiscono destinazione propria nelle aree per Servizi a livello comunale e territoriale di categoria SM, SE, SO, SI, SC, SV, SA, SS, IS, AS, SP, PU.

In particolare:

- Scuole Materne ed Asili nido, Scuole Elementari, Attività Integrative, Scuole Medie, attrezzature per Istruzione Superiore, costituiscono destinazione propria rispettivamente nelle aree SM, SE, SI, SO, IS;

- Edifici per il culto e Servizi di interesse comune sono propri nelle aree SC;

- Ospedali, Servizi Amministrativi, Assistenziali e Sanitari, attività produttive di interesse generale nonché attrezzature di protezione civile, attività di interesse sociale e commerciale che rivestono livello intercomunale, sono proprie nelle zone AS e CM;

- spazi verdi di livello urbano, attrezzature ed impianti sportivi, sociali e ricreativi per il tempo libero, costituiscono destinazione propria nelle aree SV, SS, SP ( in queste ultime quando sono a servizio degli impianti produttivi).

Costituiscono destinazione propria delle zone SA:

- percorsi pedonali, verde di arredo, verde attrezzato, parcheggi, in misura non superiore al 10% dell'area, autorimesse interrate;

- parcheggi in superficie, interrati o comunque realizzati, sono propri nelle aree P;

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

- parchi pubblici od assoggettati ad uso pubblico, di livello urbano e comprensoriale, ai sensi e per i fini di cui all'art. 22 della L.R. 56/77 ed all'art. 4, lett. A), B), D), della L.R. 43 del 1975, costituiscono destinazione propria delle zone PU.

(16) Sono ammesse modeste attrezzature per servizi pubblici e attività ricreative subordinate alle funzioni proprie assegnate a tali aree.

Nelle zone ST sono ammesse destinazioni per attrezzature di servizio di interesse generale, attrezzature sportive, ricettive e per il tempo libero e per manifestazioni fieristiche e promozionali secondo le prescrizioni specifiche contenute nelle schede di sintesi normativa, fatte salve le normative di settore di cui alla nota 1 precedente.

(17) Sono ammesse, limitatamente alle esigenze abitative del personale di gestione e/o di custodia oppure nel caso di conforme utilizzo di speciali destinazioni attribuite dal P.R.G. a dette aree (eventuali zone speciali a vincolo militare, di tutela architettonica etc.).

Sono fatte salve le norme di carattere generale sovraordinato di cui alla L.R. del 29/04/2003 norme per il recupero funzionale dei rustici” e della circolare P.G.R. 9/09/2003 n° 5 PET.

**ART. 12 - Norme di carattere generale riguardanti i vincoli di altezza e di distanza tra gli edifici e di uso delle aree di pertinenza (D.M. 02/04/1968 n. 1444)**

Ai fini della determinazione dei vincoli di cui al presente articolo, per tutto quanto concerne i limiti di altezza degli edifici e di distanza tra i fabbricati, si osservano le norme degli artt. 8 e 9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.

Non sono considerate pareti finestrate quelle in cui siano praticate esclusivamente aperture di bagni, W.C., disimpegni, ripostigli, vani scala ed autorimesse.

Per tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, sulla superficie fondiaria di pertinenza, devono essere riservate superfici per la formazione di parcheggi ai sensi e nella misura di cui all'art. 18 della Legge 765/67 sono comunque fatte salve le disposizioni di cui alla Legge 122/89.

Ai fini della formazione delle aree a parcheggio per gli edifici destinati ad attività produttive, si prescrive una dotazione di mq. 15 per addetto, con un minimo di mq. 100 per unità produttiva.

Le aree così ottenute devono risultare collegate in modo diretto e facilmente percorribili alla rete viabile di accesso.

Dovendo tali aree consentire la manovra e la sosta temporanea dei veicoli di ogni genere diretti all'edificio di pertinenza, esse devono di norma essere ricavate in aggiunta ad aree o locali destinate al ricovero permanente o notturno degli autoveicoli (autorimesse individuali chiuse o simili) ma possono essere realizzate a quota diversa dal piano di campagna.

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

Nelle aree destinate agli insediamenti residenziali dovranno inoltre essere riservate, sulla superficie fondiaria di pertinenza, superfici destinate alla formazione di spazi verdi con piantamenti nella misura minima di mq. 3 ogni 90mc. di volume edificato fuori terra, con un minimo fisso di mq. 60 e dimensione trasversale minima di m. 6, con esclusione delle zone CS e RR, ove risulti irreperibile tale area data la densità delle preesistenze.

Nelle aree destinate agli insediamenti produttivi dovranno inoltre essere riservate superfici destinate alla formazione di spazi verdi con piantamenti di alto fusto nella misura di mq. 10 ogni 50 mq. di superficie coperta, con un minimo fisso pari al 15% della superficie fondiaria e dimensione trasversale minima di m. 10, nella parte verso strada, ove non diversamente definito in strumento esecutivo.

Le aree destinate a spazi verdi ricavate secondo quanto descritto ai commi precedenti del presente articolo, devono avere forma regolare e fruire di adeguato soleggiamento; esse sono di norma ricavate su terrapieno, salvo che nelle aree di categoria CS e RR, dove sono ammesse soluzioni diverse, nel rispetto dei requisiti funzionali cui dette superfici devono assolvere.

La sistemazione delle aree verde deve essere precisata mediante progetto allegato alla richiesta di Permesso di Costruzione per quanto riguarda la posizione, la specie degli alberi ed il trattamento delle superfici (a prato, con bassa vegetazione, parzialmente pavimentate, attrezzate, con arredi per il gioco e la permanenza all'aperto, ecc.).

L'esecuzione delle suddette sistemazioni in modo conforme al progetto è condizione inderogabile per la concessione del certificato di abitabilità.

Qualora le aree da alberare siano raggruppate e rese consortili, esse non debbono distare più di mt. 200 da ciascuno dei fabbricati a cui competono; in questo caso tali aree debbono essere collegate con i fabbricati di competenza con passaggi pedonali che non comportino attraversamento di strade pubbliche ad elevato volume di traffico.

Nell'ambito della sistemazione dell'area di pertinenza, la superficie coperta dei corpi accessori aperti aggiunti all'esterno del perimetro dell'edificio (loggiati, porticati, tettoie, ecc.) non potrà eccedere il 35% delle superfici coperte residenziali. La superficie coperta complessiva da verificarsi ai sensi dei parametri del R.E. comunale approvato ai sensi della L.R. 19/99, non potrà eccedere, comunque, il 50% del lotto libero, fatte salve diverse specificazioni contenute nelle schede di sintesi normativa.

Nell'ambito della sistemazione dell'area di pertinenza, gli eventuali riporti di terreno, se ritenuti necessari in funzione della situazione geomorfologica dei luoghi e qualora vengano raccordati con il piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali o, in assenza, con i terreni limitrofi, dovranno essere mantenuti con pendenze non superiori al 15% ;

Per tutti gli interventi di nuovo impianto e di demolizione con ricostruzione, relativi ad immobili aventi spazi pertinenziali a verde privato, costituisce condizione generale per l'insediabilità la previsione di progetto di dettaglio della rete di smaltimento delle acque meteoriche. Fatta salva la eventuale comprovata impossibilità dovuta alla sistemazione edilizia ed infrastrutturale e al contesto ambientale e fatte salve prevalenti esigenze di tutela geologica ed idrogeologica, dovrà essere prevista la realizzazione di

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

adeguata cisterna interrata per la raccolta delle acque meteoriche destinata alla irrigazione e dimensionata con opportuni parametri in rapporto al lotto di proprietà e alle superfici coperte dell'intervento.

### **ART. 13 - Norme specifiche per interventi di zona**

Con riferimento alle categorie omogenee di caratteristiche, densità ed uso del suolo definite dall'art. 2 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, ed in funzione delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 concernenti le destinazioni d'uso, i tipi di intervento e le modalità di attuazione, le varie parti sono classificate secondo le seguenti categorie e sottocategorie.

#### **1) CS - Zona del centro storico**

perimetrata tra le vie Spalto Nord, via Tripoli, Piazza Garibaldi, corso IV Novembre, via Cirio, via S. Martino, è definita dalle norme che seguono sotto le lettere : A, B, C, D, E, F, G, H, I.

Indicazioni specifiche riguardanti destinazioni d'uso e tipi di intervento ammesso e prescritto sono definiti nelle "schede di unità di intervento C.S." (P10) allegate alle presenti norme.

Per i combinati effetti dei disposti di cui al punto 1), primo comma, art. 24 L.R. n. 56/77 e s.m.i. e ottavo comma dell'art. 40 ed infine del 15° comma dell'art. 49 della L.R. già citata, il rilascio di permesso di costruzione nell'area del Centro Storico, di cui al comma seguente è subordinato al parere vincolante della Commissione di cui alla L.R. 1/12/2008 n. 32 (supplemento ordinario n. 2 al B.U. n. 49-2008) in merito all'adeguamento della normativa regionale al D.Lgs 42/04 (codice dei beni culturali e del paesaggio) e della D.G.R. 1/12/2008, n. 34-10229 parimenti gli Strumenti Urbanistici Esecutivi riferiti ad aree o edifici ricompresi nel perimetro del Centro Storico sono sottoposti al parere vincolante della Commissione di cui alla L.R. 1/12/2008 n. 32 suddetta.

Per i fini di cui sopra il P.R.G. individua le emergenze sottoposte a tutela architettonica e/o ambientale definite ai sensi e per i fini di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. per i quali é previsto il ricorso alla commissione di cui alla L.R. 1/12/2008 n. 32 suddetta per gli interventi soggetti a Permesso di Costruzione e a Strumento Urbanistico Esecutivo.

Per quanto riguarda le norme specifiche di carattere edilizio valgono come riferimento le indicazioni contenute nella L.10/1977, L.457/1978 e nelle loro specificazioni contenute nella L.R. 56/1977 e successive modificazioni.

Eventuali modificazioni che si rendessero necessarie entro P.d.R. purché soddisfacenti i requisiti indicati nelle schede per unità d'intervento, non comportano variante al P.R.G.

Le prescrizioni specifiche relative al C.S. sono le seguenti:

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

**A)** L'attuazione delle modificazioni edilizie si attua attraverso piani di recupero ai sensi della L. 457/78, Permesso di Costruzione singolo e autorizzazione per manutenzione ordinaria e straordinaria secondo quanto disposto dalla L. 10/77 e dalla L. 94/82.

A questo fine l'intera area C.S. ha valore come zona di recupero secondo quanto disposto dall'art. 27 della L. 457/78 è individuata anche ai sensi dei disposti del punto 1) del comma dell'art.24 della LR 56/77 s.m.i.

**B)** Gli interventi sono coordinati in "Unità di intervento"; essi si attuano rispettivamente con autorizzazione e Permesso di Costruzione singolo quando sono rispettate le prescrizioni ed i vincoli imposti dall'elaborato "Schede unità di intervento C.S.", salvo che sia precisata dalle schede l'obbligatorietà della redazione di uno strumento Esecutivo o che l'Amministrazione comunale, con Delibera Consiliare - come previsto dall'art. 32 della L.R. 56/77 - renda obbligatoria la redazione del medesimo, con delimitazione di comparti di intervento ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77.

Qualora si prevedano interventi diversi da quelli indicati come indirizzo nelle schede è necessaria la sottoscrizione del progetto da parte di tutti i proprietari presenti nella unità.

### **C) Unità di intervento**

Gli interventi ammessi sono coordinati in "unità di intervento".

I progetti di intervento devono affrontare complessivamente tutta l'unità risolvendo, in uno dei modi ammessi, le carenze e il degrado e ottemperando ai vincoli imposti.

Quanto sopra vale anche nei casi di intervento che interessi una parte soltanto dell'unità.

In questi ultimi casi è necessaria la sottoscrizione unicamente del proprietario del lotto su cui si interviene, a meno che non si prevedano interventi diversi da quelli indicati come indirizzo nelle schede, caso nel quale è necessaria la sottoscrizione del progetto da parte di tutti i proprietari presenti nell'unità.

Nei casi indicati nelle schede sono possibili interventi stralcio per parti (per corpi o per unità immobiliare ).

Tali stralci sono ammessi anche nei casi di interventi di ristrutturazione leggera o vincolata quando non siano prescritti interventi coordinati tra più lotti.

Nei casi di interventi prescritti coordinati tra più lotti, all'atto del Permesso di Costruzione dovranno essere definiti i vincoli di comparto secondo la procedura di cui all'art. 23 della L. 1150/42 e art. 46 della L.R. 56/77 modificata e vanno previsti accordi tra proprietari che permettano soluzioni di ripristino, che tutelino la omogeneità dell'assetto finale dell'intervento, anche se questo avviene in tempi diversi.

I vincoli concordati devono formare oggetto di atto unilaterale di impegno, sottoscritto da tutti gli interessati.

### **D) Prescrizioni**

Gli interventi ammessi con autorizzazione o Permesso di Costruzione singolo devono essere eseguiti secondo le prescrizioni esecutive di cui all'art. 14 delle presenti

norme e in caso di tutela o di vincolo sono sottoposte a tutte le operazioni di controllo degli elementi vincolati o da tutelare che sono conseguenti o preventive all'intervento:

il Permesso di Costruzione è subordinato alla verifica di ottemperanza dell'intervento alle operazioni prescritte.

#### **E) Indirizzi, tutele, vincoli**

Le indicazioni contenute nelle schede per unità di intervento allegata alle tavole di P.R.G. sono distinte in:

- a) informazioni**
- b) indirizzi**
- c) tutele e vincoli**

**a) Sono informazioni** i dati quantitativi riguardanti lo stato delle edificazioni, degli usi esistenti, i dati socio economici, le valutazioni sul degrado e l'obsolescenza funzionale e gli elementi di morfologia.

Inoltre sono da considerarsi informazioni le basi planimetriche e di sezione su cui sono apposte le indicazioni del Piano.

Le informazioni sono soggette a variazione o a precisazione all'atto di Permesso di Costruzione, di convenzione o di Piano di Recupero.

**b) Gli indirizzi** sono da considerarsi definatori del campo di possibilità in cui può essere collocato l'intervento e indice degli interventi necessari per risolvere complessivamente i problemi di ripristino posti dall'unità di intervento.

Nel caso di condizioni degli edifici rilevate all'atto dell'intervento diverse da quelle indicate nelle schede, agli indirizzi possono essere date risposte diverse da quelle previste nell'ambito del progetto edilizio, purché venga comunque raggiunta complessivamente una risposta adeguata alle proposte indicate in scheda.

**c) La tutela** si applica alle componenti morfologiche, ai complessi edilizi, agli usi, agli utenti che devono essere mantenuti perché funzionali alla conservazione generale della continuità storica della città e dei suoi elementi.

In questi casi la tutela viene espressamente citata nelle schede ed assume valore rispetto allo specifico elemento indicato.

La tutela indica l'impegno obbligatorio a tener conto nell'intervento della sistemazione e della valorizzazione degli elementi indicati, o a definire in convenzione i punti determinanti del contratto economico e gestionale che garantisce gli usi, gli utenti, i modelli tutelati.

I vincoli sono espressamente citati nelle schede e vengono localizzati in tavola, per essere trascritti nel catalogo dei beni culturali, ambientali del Comune.

Per tutela puntuale si intende il riferimento ad elementi architettonici particolari individuati in scheda.

Per tutela dell'edificio si intende la valorizzazione dell'unità e dell'identità di edifici di particolare rilievo, da ottenere attraverso gli interventi indicati.

Per tutela del complesso morfologico si intende la valorizzazione di impianti tipologici compiuti attraverso il mantenimento dei rapporti volumetrici, della gerarchia tra corpi edilizi principali e secondari, degli spazi di pertinenza e della individualità del complesso rispetto al contesto circostante.

Per tutela ambientale si intendono particolari indicazioni relative ad elementi omogenei da salvaguardare in zone specifiche del centro storico.

1) Il paese: zona ad alto frazionamento e ad aggregazione spontanea dei corpi edilizi, che viene tutelata con il mantenimento degli elementi che differenziano i vari corpi (altezza, allineamenti, ritmo aperture).

2) Unità artigiane: unità di intervento con morfologia a grande corte di cui si tutela l'uso con interventi che devono rientrare nei seguenti casi:

- corpo ad uso residenziale in linea su strada con accesso carraio e corti a destinazione produttiva lungo i lati della corte con un massimo di tre lati occupati;
- inversione degli usi dell'isolato 2 nelle schede unità di intervento (P10), ammessa con corpi residenziali sul lato di fondo della corte ed edifici per usi produttivi su strada;

Il Permesso di Costruzione per le opere relative ad incrementi di superfici di Ditte già insediate o di nuove Ditte, va verificata entro programmi di sviluppo delle Ditte stesse e delle assistenze agli insediamenti produttivi predisposte dal Comune (P.E.C., convenzioni ex art. 53 L.R. 56/77).

3) Ingresso alla città: interventi speciali all'inizio delle vie Carlo Alberto e Pio Corsi per la segnalazione dell'ingresso al Centro Storico. Vanno progettati interventi di rinnovo che siano simmetrici ai lati delle vie, si evidenzino dal fronte su piazza Garibaldi con una morfologia fortemente anomala e siano in continuità con le vie, ma distinti per caratteristiche di materiali e ritmi compositivi.

4) Via Carlo Alberto: asse centrale dell'impianto storico di cui vanno tutelati e valorizzati i particolari elementi di interesse collettivo e ambientale. Tutti gli interventi, oltre a quanto già prescritto nelle schede di unità di intervento (P10), dovranno porre particolare attenzione alla valorizzazione dei seguenti elementi :

- gli interventi, di qualunque livello, se riguardanti fronti pubblici (facciate, portici e sottoportici), potranno essere autorizzati con attenta definizione dei dettagli costruttivi, delle caratteristiche dei materiali, e previa fornitura di esauriente documentazione fotografica e campionatura dei materiali esistenti ed in progetto;
- dovranno venire eliminati, dai fronti pubblici, elementi aggiunti, anche se tecnologici (cavi, tubazioni, ecc.). In caso di incompatibilità con norme tecniche di settore, andrà comunque predisposto un dettagliato progetto di inserimento;
- dovranno essere mantenuti gli elementi caratterizzanti degli attuali porticati (interassi, rapporti dimensionali, curvature, ecc.). In caso di necessità di ricostruzione, i nuovi manufatti andranno uniformati alle dominanze ambientali preesistenti nell'intorno.
- gli interventi di sistemazione sulle pavimentazioni dei sottoportici, andranno eseguiti con eliminazione delle barriere architettoniche e con omogeneità dei materiali e delle tecniche esecutive con il sedime stradale, secondo le indicazioni del Comune.

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

- il Comune predisporrà, in merito agli elementi di interesse ambientale e pubblico, appositi Progetti Particolareggiati di settore, con particolare riferimento alle coloriture delle facciate, alle tipologie ed alle caratteristiche dei materiali da impiegarsi, anche in riferimento agli elementi di arredo urbano (illuminazione pubblica, infrastrutture, oggetti di arredo, pavimentazioni, ecc.);

- vanno tutelati gli elementi di arredo commerciale esistenti di significativo valore storico e/o documentario (vetrine, insegne). I nuovi inserimenti, di norma, dovranno uniformarsi per ritmi compositivi e materiali e alle preesistenze più significative, con preferenza per le tipologie a serramento "in luce", ovvero porta-vetrina in legno o metallo verniciato, con esclusione di alluminio con finitura lucida, inserita nel vano architettonico, senza alcuna particolare aggiunta, e con l'insegna a giorno inserita nell'imposta, o applicata al di sopra della cornice stessa;

- Fatte salve le norme di sicurezza vigenti, sarà consentita la rifunzionalizzazione dei piani seminterrati e primo, con eventuale modifica della destinazione d'uso preesistente, per usi commerciali. In tal caso dette superfici dovranno essere funzionalmente collegate con le unità commerciali esistenti al Piano terreno. Non saranno consentite modifiche delle aperture a piano primo in contrasto con quelle tipiche esistenti lungo la Via.

#### **F) Indicazioni per il trattamento delle facciate e delle corti.**

Il trattamento dei fronti su via o spazio pubblico e l'edificazione di autorimesse è disciplinato nelle apposite indicazioni prescritte in tavole e in scheda. In linea generale le categorie di intervento sulle facciate sono raggruppabili nei seguenti tipi:

**a) Tutela manutenzione**, comprendente il ripristino degli intonaci, delle sovrastrutture, degli infissi e delle parti di accesso (ingressi, androni, etc.), in edifici compiuti dal punto di vista compositivo e non alterati gravemente da manomissioni;

**b) Tutela riordino**, comprendente oltre alle operazioni del punto a), eventuali operazioni di ripulitura, di sovrastrutture aggiunte, di eliminazione di paramenti, vetrine, oggetti deturpanti, di chiusura o apertura di luci previste nell'originario disegno di facciata o completanti in modo evidente una composizione progettata.

**c) Ristrutturazione vincolata**: rifacimento della facciata, con vincolo di allineamento, di altezza massima, di tipologia della copertura e di due dei seguenti elementi riferiti o ad edifici specificati in scheda o alle tipologie storiche della stessa epoca riconoscibili nell'intorno e tutelate con manutenzione nel Piano:

- 1) ritmo e forma delle aperture;
- 2) posizione di balconi e ballatoi;
- 3) ripresa di decorazioni o sottolineature, di finestre, di marcapiano, di cornicione;
- 4) allineamento di piano, di cornicione e di simmetrie edifici vicini.

Il trattamento delle facciate su corte, ove non specificato diversamente, deve essere disciplinato con le indicazioni previste per la ristrutturazione vincolata.



Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

Il trattamento degli spazi su corte ove indicato con tutela corrisponde al mantenimento integrale dello spazio corte con riqualificazione dei fronti, rendendo omogenee le morfologie di facciata a quelle originarie;

ove indicato con riordino il trattamento corrisponde ad operazioni prescritte di ripulitura e di sovrastruttura e di corpi ingombranti il piano terreno, e una riqualificazione degli affacci anche con disegni di nuova progettazione.

I parcheggi di uso privato possono essere ricavati, ove ammesso, nell'ambito delle corti, con accesso carraio già esistente e senza tutele che rendano tale transito incompatibile.

La misura delle autorimesse, il perimetro esatto delle parti sotterranee, l'accesso e le modalità organizzative dei consorzi di utenza possono essere modificate anche fortemente purché si realizzino opere anche per parti che non pregiudichino la possibilità di compiere quanto indicato in tavola.

Gli ingressi ai sotterranei e le chiusure delle autorimesse devono essere per quanto possibile adeguati all'ambiente circostante, con utilizzo di materiali e posizionamento nelle corti atto a rendere l'intervento trascurabile e mimetico con l'ambiente.

#### **G) Piani di recupero e piani di comparto**

Nelle aree individuate in tavola, i confini dei Piani di Recupero o i comparti indicati sono vincolati per l'attuazione da parte di privati del Piano Regolatore.

Eventuali altri Piani di Recupero possono essere individuati nell'ambito del P.P.A. che assume per parti l'attuazione del P.R.G.

Nei casi di edifici inseriti in Piani di Recupero il vincolo alla preventiva adozione del Piano deve essere considerato tassativo per gli interventi sottoposti a Permesso di Costruzione.

Le indicazioni contenute nelle schede possono essere precisate nella redazione del Piano di Recupero senza modificazione degli obiettivi nella destinazione d'uso, nella tutela delle utenze e delle architetture, nel livello di intensità degli interventi (salvo variazioni legate ad esigenze tecniche derivate dall'approfondimento delle indagini e dal livello esecutivo della progettazione).

Nel rispetto del numero massimo dei piani e degli allineamenti previsti dalle schede delle unità d'intervento allegate, i progetti edilizi possono comportare, in sede di Piani di Recupero, variazioni delle quantità edificabili in misura non superiore al 15% di quella indicata nelle schede suddette.

#### **H) Piani esecutivi convenzionati**

All'interno delle unità di intervento può essere prevista una serie di opere che comportano l'accordo consortile dei proprietari dell'unità.

L'accordo tra i proprietari, nel caso in cui non sia raggiunto per via bonaria può essere raggiunto con la procedura dell'art. 44 L.R. 56, attraverso l'applicazione automatica dell'unità di intervento del Piano Esecutivo Convenzionato obbligatorio, quando essa sia inserita in P.P.A. approvato.

All'interno delle aree individuate per i piani di recupero o comparti attuativi può essere applicata una normativa consortile di rilottizzazione fondiaria, adeguata alle

edificazioni del Piano, secondo quanto specificato nei Piani di Recupero e nella convenzione di comparto elaborata dal Comune per ogni zona.

Al fine di perseguire gli obiettivi di qualificazione urbana, dovrà in ogni caso essere garantita la progettazione unitaria dei fronti e degli affacci su spazi pubblici, la coerenza con i caratteri storico documentari e tipologici dell'edificato esistente, la tutela degli elementi di interesse ambientale e di morfologia organica così come anche evidenziati nelle schede del centro storico.

Gli interventi dovranno essere sottoposti preventivamente alle valutazioni di cui al D.Lgs. 152/2006, secondo i fini e le modalità di cui alla D.G.R. n° 12-8931 del 9/09/2008.

#### **D) Indicazioni per il convenzionamento**

Le convenzioni previste per definire i caratteri degli interventi da concedere devono essere riferite a modelli di convenzione tipo contenenti:

**a)** l'identificazione delle aree eventualmente previste come utili per opere di urbanizzazione pertanto da cedere gratuitamente al Comune.

**b)** la quota di oneri urbanizzativi prevista in base al livello catastale dell'opera su cui si interviene e all'entità dei lavori prevedibili.

**c)** la specificazione delle modalità di gestione, di vendita, di locazione delle parti residenziali degli edifici con fissazione:

- del mantenimento degli attuali utenti, delle modalità della loro ricollocazione nel periodo di inagibilità per lavori, delle eventuali ricollocazioni permanenti in zona ad affitti controllati (secondo le tutele espresse in ogni scheda);

- la quota di alloggi da mantenere disponibili per locazione ad affitti concordati.

**d)** L'identificazione della destinazione d'uso delle singole parti e la specificazione degli interventi atti a garantire l'abitabilità e l'agibilità dei locali in ottemperanza al regolamento prestazionale.

**e)** i tagli ed i tipi degli alloggi previsti con garanzia di tutela per gli eventuali modelli d'uso che si vogliono conservare.

**f)** le modalità di partecipazione al consorzio dei proprietari nell'unità di intervento e il rapporto finanziario e giuridico tra vari operatori partecipanti all'intervento.

**g)** i tempi e le fasi dell'intervento e del rapporto con gli utenti.

#### **h) Previsioni particolari**

Nelle unità di intervento identificate in cartografia di P.R.G. e nelle "schede di unità d'intervento del centro storico", nell'ambito di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica, previa stipula di convenzione "quadro" tra l'ASL e l'Amministrazione comunale finalizzata al riutilizzo degli immobili non più necessari allo svolgimento delle funzioni originarie in quanto connessi alla rilocalizzazione dei servizi socio-sanitari in area prevista in cartografia di P.R.G. e nella schede dei servizi con sigla AS \* (redistribuzione aree per servizi di interesse generale di cui all'art. 22 della L.R. 56/77 e s.m. e i.), sono

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

ammesse nuove destinazioni a residenza e terziario con possibilità di specificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 10 delle N.T.A. Sono fatte salve le prescrizioni di carattere qualitativo di cui ai commi precedenti del presente articolo, anche per quanto identificate nella cartografia di P.R.G. (TAV. P7-P8-P9) e nelle "schede di unità d'intervento del centro storico".

## **2) RR - Zone di riordino urbanistico**

Le specifiche destinazioni d'uso ammesse, nel rispetto dei criteri generali di cui all'art. 11 delle presenti norme, sono definite per ciascuna di dette zone nelle schede di sintesi normativa (P5) allegate.

Gli interventi consentiti nelle zone RR sono i seguenti:

- interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria
- interventi di Restauro e Risanamento conservativo
- interventi di Ristrutturazione edilizia
- interventi di Demolizione
- interventi di Demolizione e ricostruzione
- interventi di Demolizione e nuova edificazione di rinnovo
- interventi di Ristrutturazione urbanistica

Le modalità di attuazione di ciascun intervento sono quelle definite al precedente art. 10.

Le prescrizioni specifiche per le zone RR sono le seguenti:

**A)** Tali zone sono individuate come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 e 28 della L. 457/78 contestualmente alla adozione della presente variante al P.R.G.

**B)** Salvo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo, l'attuazione degli altri tipi di intervento avviene di norma previa redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo esteso almeno ai confini segnati in tavola di sviluppo del concentrico, in scala 1 : 2000 o, in mancanza di questi, secondo le prescrizioni dell'elaborato (P5).

Nei casi in cui lo strumento urbanistico esecutivo non è vincolato a localizzazioni specifiche, ma soltanto a prescrizioni sulle dimensioni minime indicate in scheda (P5), l'Amministrazione Comunale può rendere obbligatoria l'estensione del P.D.R. alle parti di edifici o di territorio la cui esclusione comprometta gli obiettivi: di organicità tipologica e funzionale, di omogeneità degli affacci su spazi pubblici, di conveniente accesso alle aree di pertinenza, di facilitare gli allacciamenti alla rete dei pubblici servizi che interessino aree escluse dal P.D.R., o per altri obiettivi opportunamente documentati caso per caso.

Gli strumenti urbanistici Esecutivi seguono in ogni caso le prescrizioni contenute nell'art. 4 delle presenti norme.

**C)** Le specificazioni tipologiche indicate nelle schede di sintesi normativa (P5) allegate devono ritenersi immodificabili, mentre le prescrizioni quantitative sulla volumetria e i vincoli del disegno complessivo (dislocazione dei servizi, ecc.) possono essere meglio precisati, purché venga mantenuto l'obiettivo di interesse pubblico di riordino dell'area specificato in scheda, ed inoltre sempreché nello strumento urbanistico definito i

volumi non superino di oltre il 20% quelli posti indicativamente nelle schede allegate. In ogni caso gli usi residenziali, ai fini del computo della capacità insediativa, non possono essere superiori a quelli contenuti nei volumi poste nelle schede allegate.

**D)** Sono da rispettare, per quanto non espressamente riportato, le indicazioni e prescrizioni contenute nell'elaborato "P5"; puntuali specificazioni attinenti i requisiti delle tipologie edilizie, sono quelle dell'art. 15 delle presenti norme.

Per gli interventi di ricostruzione, al fine di garantire obiettivi di qualificazione urbana, devono essere messi in atto modalità e prescrizioni attuative che garantiscano il corretto inserimento nel contesto edificato esistente in particolare: vincoli tipologici e di allineamento, caratterizzazione dei fronti e degli affacci esposti allo spazio pubblico, organica collocazione e funzionalità delle aree pubbliche e/o di uso pubblico e della viabilità rispetto delle preesistenze storiche ambientali e paesaggistiche, continuità con il tessuto urbano circostante o previsto e dei suoi elementi di valore documentario e/o identitario. Le suddette prescrizioni possono essere anche prevalenti sull'applicazione degli indici volumetrici e delle quantità edificatorie

### **3) RS - Aree residenziali sature**

Queste aree risultano totalmente o in gran parte edificate.

Specifiche destinazioni d'uso ammesse, nel rispetto dei criteri generali di cui al precedente art.11, sono definite per ciascuna di dette zone nelle "schede di sintesi normativa" (P5) allegate.

Gli interventi consentiti per tali zone sono i seguenti:

- interventi di conservazione dello stato di fatto degli immobili con operazioni di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria
  - risanamento e restauro conservativo
  - ristrutturazione edilizia
- interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e di demolizione e rinnovo;
- interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto definitivo del presente P.R.G.
- interventi di nuova edificazione su lotti liberi.

Le modalità di attuazione di ciascun intervento sono quelle definite al precedente art. 10; per interventi di demolizione e ricostruzione gli ampliamenti e le sopraelevazioni per interventi di nuova edificazione sono da rispettare le prescrizioni riportate al successivo capo.

Le prescrizioni specifiche per le zone RS sono le seguenti:

**A)** demolizione e ricostruzione di edifici esistenti o loro completamento sono ammessi nei limiti di una densità fondiaria pari a quella preesistente territoriale media di zona, salvo precisazioni o diverse indicazioni in scheda (P5).

Tale edificabilità determinata dall'indice territoriale medio di zona è ammessa anche nei lotti liberi o liberati parzialmente, sempre nel rispetto dei limiti e dei parametri edilizi precisati nelle schede allegate (P5).

Alla formazione dei lotti edificabili non possono concorrere terreni derivati da frazionamenti di lotti già edificati, quando sulla parte già edificata risultante dal frazionamento si superi la densità edilizia media di zona indicata nelle schede allegate. (P5)

I lotti edificabili devono in ogni caso dimostrare di essere liberi da vincoli e da asservimenti di volumetria.

**B)** ampliamenti e sopraelevazioni di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto definitivo della presente, una sola volta nel periodo di vigore del Piano, nella misura massima del 20% della superficie residenziale utile di calpestio preesistente e con una densità fondiaria complessiva comunque non superiore a mc. 4 per mq. ed un'altezza massima di mt. 11 con non più di 3 piani fuori terra.

Sono comunque ammessi ampliamenti nella misura massima di mq. 25 di superficie utile, per adeguamenti funzionali di edifici uni o bifamigliari, senza aumento delle unità immobiliari esistenti.

**C)** gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia si attuano Permessi di Costruzione singolo; interventi di ristrutturazione urbanistica o altri interventi che comportino una modifica radicale della tipologia propria di zona, indicata in schede si attuano esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi di cui agli artt. 28-41-43-44 della L.R. 56/77, nei limiti di una densità fondiaria pari a quella preesistente, con un massimo di 3 mc/mq ove non diversamente indicato nelle schede allegate.

**D)** sono da rispettare, per quanto non espressamente riportato, le prescrizioni ed indicazioni di cui all'elaborato "P5". Puntuali specificazioni attinenti i requisiti delle tipologie edilizie sono quelle dell'art. 15 delle presenti norme.

#### **4) RC - Zone di completamento**

Sono aree parzialmente edificate.

Speciali destinazioni d'uso ammesse, nel rispetto dei criteri generali di cui al precedente art. 11, sono definite per ciascuna di dette zone nelle "schede di sintesi normativa" (P5) allegate.

Gli interventi consentiti nelle zone RC sono i seguenti:

- Interventi di conservazione dello stato di fatto degli immobili, con operazioni di:
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- risanamento e restauro conservativo
- ristrutturazione edilizia
- Interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e di demolizione e rinnovo.
- Interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto definitivo del presente P.R.G.

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

- Interventi di nuove edificazioni su lotti liberi.

Le modalità di attuazione di ciascun intervento sono quelle definite al precedente art. 10; gli interventi di ampliamento e sopraelevazione e di nuova edificazione seguono le prescrizioni ed indicazioni di cui al capo successivo.

Le prescrizioni specifiche per le aree RC sono le seguenti:

**A)** Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione sono comunque attuati con Permesso di Costruzione singolo; essi sono ammessi con un limite di densità fondiaria non superiore a 2 mc/mq.

**B)** Sono ammesse nuove costruzioni su lotti inediti, esclusi i lotti risultanti da atto di frazionamento catastale in data successiva a quella di adozione da parte del Consiglio Comunale del progetto definitivo della presente variante, nel qual caso si considera la densità fondiaria al lordo delle edificazioni esistenti sul lotto originario.

Per le suddette nuove costruzioni è ammessa una densità fondiaria specificata nelle schede allegate (P5), con un'altezza massima di mt. 10, con non più di 3 piani fuori terra, salvo più specifiche o diverse indicazioni tipologiche prevalenti, precisate nelle schede allegate (elaborato P5).

**C)** In alcuni casi in mappa di P.R.G. sono individuati i confini di Piani Urbanistici esecutivi, che devono essere estesi obbligatoriamente all'intera zona delimitata.

In altri casi lo strumento urbanistico, non vincolato a localizzazioni specifiche, ma soltanto sulle dimensioni minime, viene previsto nelle norme particolari per zona, poste nelle schede allegate (P5).

**D)** In presenza di strumento urbanistico esecutivo, possono essere meglio precisate le indicazioni tipologiche e di disegno urbanistico indicativamente poste nelle schede allegate (P5) mentre sono imm modificabili le prescrizioni quantitative poste nelle schede.

**E)** Sono da rispettare, per quanto non espressamente riportato, le indicazioni e prescrizioni contenute nelle schede allegate (P5).

Puntuali specificazioni attinenti i requisiti delle tipologie edilizie sono quelle del successivo articolo 15.

Al fine di verificarne la compatibilità con i contenuti del sistema paesaggistico così come anche definito dal P.T.P., nella progettazione degli interventi, per un intorno significativo confronto al lotto interessato, dovranno essere individuati, riconosciuti, considerati e utilizzati per la determinazione delle caratteristiche planovolumetriche, architettoniche e morfologiche dei nuovi corpi edilizi, i seguenti elementi:

Il sistema delle dominanti di crinali e versanti costituenti le quinte dei rilievi collinari.

Le emergenze del paesaggio naturale.

Gli eventuali particolari caratteri insediativi storici, con particolare riferimento all'edilizia rurale.

Le visuali principali da strade, crinali e punti panoramici

**5) RN - TR - Zone di nuovo impianto**

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

Sono aree scarsamente edificate o libere.

Specifiche destinazioni d'uso ammesse, nel rispetto generale di cui al precedente art. 11, sono definite per ciascuna di dette zone nelle "schede di sintesi normativa" (P5) allegate.

Gli interventi consentiti nelle aree RN - TR sono i seguenti:

- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo.
- Interventi di demolizione e rinnovo
- Interventi di nuova edificazione in aree di nuovo impianto.

Le modalità di attuazione di ciascun intervento sono quelle definite al precedente art. 10. Gli interventi di nuova costruzione seguono le prescrizioni ed indicazioni di cui al capo successivo.

Le prescrizioni specifiche per le aree RN- TR sono le seguenti:

**A)** Gli interventi di nuova edificazione sono ammessi con obbligo di strumento urbanistico esecutivo di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77 e successive modifiche o integrazioni.

Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di cui sopra, nelle aree da essi delimitate in cartografia di P.R.G., non sono ammesse nuove costruzioni la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di urbanizzazione.

In assenza di Strumento Urbanistico Esecutivo sugli edifici eventualmente esistenti in tali aree, sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro conservativo.

La delimitazione individuata in cartografia del P.R.G. delle aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi può subire modificazioni in sede di formazione di programma pluriennale di attuazione.

**B)** Le previsioni operate in cartografia del P.R.G., in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, nonché per l'arredo urbano e le caratteristiche tipologiche degli interventi indicati in scheda, possono subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative, in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.

Le caratteristiche quantitative degli interventi di nuova edificazione sono fissate nelle allegate "schede di sintesi normativa" (P5) allegate e sono immutabili.

**C)** Sono da rispettare, per quanto non espressamente riportato, le indicazioni e prescrizioni contenute nelle schede allegate.

**D)** L'edificio in zona agricola individuato con apposito simbolo (◆) nelle planimetrie di P.R.G. lungo la strada di collegamento tra la strada per Vaglio Serra e la strada prospiciente l'Istituto San Giuseppe, è caratterizzato da una specifica normativa di intervento che prevede la demolizione e ricostruzione con traslazione in posizione arretrata nell'ambito del lotto di pertinenza attuale, con possibilità di aumento del 20% del volume

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

complessivo, a condizione che nell'ambito del Permesso di Costruire Convenzionato obbligatorio, sia prevista la contestuale dismissione delle aree necessarie alla realizzazione del tracciato stradale indicato in cartografia di P.R.G. Il nuovo edificio dovrà mantenere la tipologia e la sagoma dell'edificio preesistente ed essere coerente con le prescrizioni edilizie di cui all'art. 17 punto B) delle N.T.A.

Puntuale specificazioni attinenti i requisiti delle tipologie edilizie sono quelle dell'art. 15 delle presenti norme.

Al fine di verificarne la compatibilità con i contenuti del sistema paesaggistico così come anche definito dal P.T.P., nella progettazione degli interventi, per un intorno significativo confronto al lotto interessato, dovranno essere individuati, riconosciuti, considerati e utilizzati per la determinazione delle caratteristiche planovolumetriche, architettoniche e morfologiche dei nuovi corpi edilizi, i seguenti elementi:

Il sistema delle dominanti di crinali e versanti costituenti le quinte dei rilievi collinari.

Le emergenze del paesaggio naturale.

Gli eventuali particolari caratteri insediativi storici, con particolare riferimento all'edilizia rurale.

Le visuali principali da strade, crinali e punti panoramici

#### **6) PR - Aree produttive di riordino**

Sono aree destinate ad aziende produttive.

Specifiche destinazioni d'uso ammesse, nel rispetto dei criteri generali di cui al precedente art. 11, sono definite per ciascuna di dette zone nelle "schede di sintesi normativa" (P5) allegate.

Gli interventi consentiti nelle aree PR sono i seguenti:

- interventi di conservazione dello stato di fatto degli immobili, con operazioni di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria
  - risanamento e restauro conservativo
  - ristrutturazione edilizia
- interventi di ampliamento e sopraelevazione di fabbricati esistenti
- interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti e di demolizione e rinnovo
- interventi di nuova edificazione in lotti liberi.

Le modalità di attuazione di ciascun intervento sono quelle definite al precedente art. 10. Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione e di nuova edificazione seguono le prescrizioni e indicazioni di cui al capo successivo.

Le prescrizioni specifiche per le aree PR sono le seguenti:

A) Salvo gli interventi di conservazione dello stato di fatto degli immobili, l'attuazione degli altri tipi di intervento avviene previa redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo esteso ai confini segnati sulla tavola del P.R.G. di sviluppo del concentrico, in



scala 1:2000, o, in mancanza di questi, secondo le prescrizioni dell'elaborato "P5" ("schede di sintesi normativa").

Gli interventi di ampliamento non possono eccedere il 30% della superficie coperta esistente, devono avvenire nel lotto di pertinenza in proprietà o in lotti contigui, e sono ammessi in Permesso di Costruzione singolo fino ad un massimo di un rapporto di copertura pari a quello specificato in scheda; purché contestualmente vengano dismessi in fregio alla viabilità esistente o di P.R.G. aree per servizi a parcheggio e a verde pari al 20% della superficie del lotto; rimanendo fermo che le sopraelevazioni non possono eccedere i valori di altezza prescritta sull'elaborato "P5" in strumenti urbanistici esecutivi o per mezzo di prescrizioni specifiche prevalenti all'atto del permesso di costruire, relativamente al mantenimento di allineamenti e profili esistenti o per esigenze di migliore inserimento ambientale nel contesto.

Gli interventi di nuova edificazione sono ammessi nel rispetto del limite di superficie coperta e delle altre prescrizioni specificate in scheda.

**B)** Le aree per servizi funzionali all'attività produttiva di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni, nonché le aree destinate alla viabilità, comprese in strumenti esecutivi ed utilizzata ai fini edificatori, sono cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, all'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi.

**C)** Le aree per attrezzature a verde e di rispetto devono essere verificate nello strumento urbanistico, ed essere pari ad almeno il 20% della superficie territoriale,

Tali zone sono ridistribuibili solo entro Piani esecutivi che ne prevedano la rilocalizzazione annucleata e, soddisfacendo comunque i requisiti di accessibilità interna e esterna nella soluzione di P.R.G.

Nel caso di piani urbanistici esecutivi che prevedano aree non contigue, è ammessa la dismissione di aree per attrezzature in zone identificate dal P.R.G., anche non direttamente connesse con le zone ad utilizzazione fondiaria oggetto del Piano Urbanistico Esecutivo.

**D)** Sono da rispettare, per quanto non espressamente riportato, le prescrizioni ed indicazioni contenute nelle "schede di sintesi normativa" (P5) allegate.

Puntuali specificazioni attinenti i requisiti delle tipologie edilizie sono quelli del successivo articolo 15.

Al fine di verificarne la compatibilità con i contenuti del sistema paesaggistico così come anche definito dal P.T.P., nella progettazione degli interventi, per un intorno significativo confronto al lotto interessato, dovranno essere individuati, riconosciuti, considerati e utilizzati per la determinazione delle caratteristiche planovolumetriche, architettoniche e morfologiche dei nuovi corpi edilizi, i seguenti elementi:

Il sistema delle dominanti di crinali e versanti costituenti le quinte dei rilievi collinari.

Le emergenze del paesaggio naturale.

Gli eventuali particolari caratteri insediativi storici, con particolare riferimento all'edilizia rurale.

Le visuali principali da strade, crinali e punti panoramici.

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

L'altezza massima dei nuovi edifici e delle sopraelevazioni nelle aree a destinazione produttiva è di m.9, salvo specificazioni contenute per singole aree nelle relative schede di zona e con possibilità di deroga unicamente per documentate esigenze produttive impiantistiche dell'attività produttiva, fermo restando che il volume ulteriore risultante è classificato come volume tecnico e non deve comportare aumento di S.U.L.

### 7) PC - Aree ed impianti produttivi esistenti confermati

Il P.R.G. individua le aree e gli impianti produttivi esistenti ricadenti nei tessuti urbani e in aree agricole di cui si conferma la localizzazione, sia in quanto individuate nelle tavole di P.R.G. con apposita simbologia, sia di altre purché preesistenti. Sugli impianti e attrezzature a destinazione industriale o artigianale, o ad essi sussidiarie, sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico e funzionale purché non nocivi e/o molesti e non localizzati in aree di dissesto idrogeologico.

Sono ammessi, una sola volta nel periodo di validità del P.R.G., interventi di ampliamenti in misura non superiore al 20% dell'area coperta esistente semprechè:

a) tali ampliamenti avvengano nell'ambito del lotto di pertinenza, in proprietà del richiedente alla data di adozione comunale del P.R.G.;

b) l'area coperta degli edifici, ad intervento avvenuto, non sia superiore al 70% dell'area ad esso asservita;

c) l'ampliamento non superi comunque la misura massima di mq. 1000 di superficie coperta.

d) vengano rispettate le prescrizioni di P.R.G. per quanto riguarda strade, destinazioni d'uso, ecc., che interessino direttamente le aree o gli edifici oggetto dell'intervento.

Le distanze dai confini privati siano almeno di mt 5.00 e fermo restando i limiti di cui al D.M. 2/4/68, n.1444 già richiamato dall'art. 12 delle presenti norme.

- Ampliamenti per adeguamenti funzionali in misura massima di mq 250 di superficie coperta "una tantum" sono ammessi in deroga al disposto della lettera b), fatto salvo il rispetto delle prescrizioni di cui alle lettere a), c), con la precisazione che per il centro storico valgono comunque, con priorità, le specifiche schede di intervento c.s.

Le modalità di attuazione degli interventi sono quelle di cui al precedente art. 10. Essi si realizzano tramite il rilascio di Permesso di Costruzione singolo.

Qualora il P.R.G. non preveda specifiche localizzazioni di aree (aree verdi, parcheggi, ecc.) a norma del precedente art. 12, o le preveda solo in parte, è ammesso il versamento di oneri urbanizzativi pari al valore di esproprio della quota di superficie dovuta secondo il computo degli standard, o della quota parte mancante, nella misura corrispondente alla percentuale fissata per la destinazione d'uso specifica confermata.

In ogni caso, ed indipendentemente dal versamento degli oneri di cui al precedente comma, è condizione pregiudiziale al rilascio di concessioni o di autorizzazioni, la reale disponibilità di aree di sosta e di parcheggio in misura non inferiore al 10% dell'area asservita all'edificio o all'impianto.

Gli accessi all'area facenti parte della recinzione dovranno altresì essere arretrati di almeno mt. 10 dal ciglio di strade esistenti o in progetto in modo da non creare interferenze con il traffico, fatte salve diverse e più specifiche prescrizioni urbanistiche, definite nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

E' fatta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di divieto o limitazione di attività classificate come insalubri o moleste in base all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie R.D. 1265/34 ed al D.M. 59 1994 oltre alla successiva normativa di settore. Le attività potranno in ogni caso essere sottoposte a verifica di dettaglio ai fini della compatibilità con la classificazione acustica del territorio comunale.

Nell'ambito di Strumento Urbanistico Esecutivo o Permesso di Costruzione Convenzionato sono consentiti interventi rivolti alla realizzazione di nuovi edifici, in luogo di quelli esistenti con ricostruzioni e/o rifunzionalizzazioni, nel caso di adeguamento alle destinazioni d'uso proprie di zona con trasferimento dell'attività in altra parte del territorio comunale. In tal caso, è comunque consentita una volumetria pari a quella esistente con un aumento del 30%, fatte salve eventuali prescrizioni dell'Amministrazione Comunale finalizzate al migliore inserimento ambientale e nel contesto edificato relativamente al trattamento unitario dei fronti distinti per:

\* intonaci, rivestimenti e colore

\* composizione simmetrica delle bucaure e degli sporti (finestre logge balconi cornicioni)

\* composizione al piano terreno (bucature, eventuali portici, evidenza dei portoni, vetrine etc.)

\* l'allineamento delle nuove costruzioni su filo di fabbricazione indicato o sul filo degli edifici preesistenti; ove indicato lo spazio tra il filo di fabbricazione e la viabilità preesistente deve essere ad uso pubblico senza recinzioni

\* l'allineamento sul filo indicato e omogeneizzazione delle recinzioni.

Gli interventi devono in ogni caso garantire l'assolvimento dello standard dei servizi di legge relativo alle singole destinazioni d'uso previste. Ove non siano previsti dal disegno di P.R.G. aree per servizi è consentita la monetizzazione delle aree non reperibili, previa accettazione dell'Amministrazione Comunale.

### **8) PI - Aree produttive improprie**

Il P.R.G. individua le aree e gli impianti produttivi esistenti ricadenti nei tessuti urbani ed in aree agricole non compatibili.

Le destinazioni d'uso in atto sono ammesse fino al momento della rilocalizzazione, da attuare in applicazione dell'art. 53 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sono ammessi interventi limitatamente alle esigenze di mantenimento e funzionalità degli impianti esistenti, senza possibilità di ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni o ristrutturazioni edilizie.

Interventi volti alla realizzazione di nuovi edifici, in luogo degli esistenti, sono consentiti nel caso di adeguamento alle destinazioni d'uso proprie della zona.

Nel caso di adeguamento alle destinazioni d'uso proprie della zona sono altresì ammesse ricostruzioni per volumetria pari a quelle specificate caso per caso nelle "schede di sintesi normativa" (P5) allegate, sempre nel rispetto delle prescrizioni stabilite per la zona stessa.

### **9) AE - Aree agricole.**

Gli interventi consentiti in dette zone sono i seguenti:

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

- interventi volti alla conservazione del patrimonio edilizio esistente, quali:
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- interventi di demolizione e ricostruzione e di demolizione e rinnovo
- interventi di ampliamento e sopraelevazione
- interventi di nuova edificazione.

Le modalità di attuazione degli interventi sono quelle definite al precedente art. 10. Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione e di nuova edificazione seguono le indicazioni e prescrizioni di cui al capo successivo.

Sono fatte salve le definizioni del soggetto Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) di cui al D.L.N. 99 del 29/3/2004.

Le prescrizioni specifiche per le aree "AE" sono le seguenti:

**A)** la realizzazione di attrezzature e infrastrutture inerenti all'attività agricola, si attua secondo quanto disposto al precedente art. 12 per quanto riguarda i vincoli di altezza e di distanza tra gli edifici.

**B)** Tutti gli interventi si realizzano con il rilascio del solo Permesso di Costruzione.

Gli indici per le abitazioni rurali non possono superare, a seconda delle colture in atto od in progetto nell'azienda interessata, i limiti seguenti:

- colture orticole o floricole specializzate 0,05 mc./mq.
- colture legnose specializzate 0,03 mc./mq.
- seminativo, prato permanente e altre colture 0,02 mc./mq.

Il volume di nuova edificazione è calcolato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati come incolti e al lordo degli edifici eventualmente esistenti, senza considerare le attrezzature e le infrastrutture tecniche al servizio dell'agricoltura.

E' ammessa l'utilizzazione, per il computo del volume edificabile, di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui.

In ogni caso è ammesso "una-tantum" un ampliamento o sopraelevazione degli edifici esistenti in misura massima pari al 20% del volume residenziale preesistente. Sono comunque ammessi aumenti per adeguamenti funzionali, fino ad un massimo di 30 mq. di superficie utile residenziale. Tali ampliamenti devono avvenire in continuità ed in accordo con le caratteristiche tipologiche dell'intorno.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1500 mc.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto secondo documentati programmi di sviluppo Aziendali presentati dal richiedente e verificati dalla Commissione Comunale per l'agricoltura in sede di rilascio di Permesso di Costruzione.

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

Gli eventuali cambiamenti di classe rispetto alla carta delle destinazioni d'uso del suolo agricolo allegata al P.R.G. e l'applicazione della relativa densità fondiaria, sono verificati dal Comune in sede di rilascio di Permesso di Costruzione, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi dei commi 11° e 12° dell'articolo 25 della L.R. 56/77, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri immobiliari.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

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

Nelle Tavole di P.R.G. a titolo illustrativo vengono identificati i lotti oggetto di asservimento ai sensi dell'art. 25 della L.R. 56/77 s.m.i. Tali lotti sono oggetto di aggiornamento senza che questo costituisca Variante al P.R.G.

Per tali eventuali terreni vincolati ai sensi della L.R. 56/77 s.m.i. art. 25 comma 7 e per effetto dell'art. 25 comma 20, appartenenti alle diverse zone del P.R.G è ammesso l'utilizzo, previo scomputo della quota di area asservita al vincolo pertinenziale al fine del soddisfacimento dei parametri di zona previo accertamento di giustificate esigenze di interesse generale e comunque con il trasferimento del vincolo su altri lotti.

**C)** Gli edifici residenziali non potranno superare l'altezza massima di mt. 7,50 con non più di 2 piani fuori terra; sempre ammesso il recupero delle costruzioni esistenti non in contrasto con l'ambiente, anche mediante ristrutturazione a fini abitativi (anche per disponibilità ad abitazione saltuaria ai fini agroturistici) di parti rustiche, senza mutamenti di materiali, forma e volumi.

Al riguardo si richiama l'osservanza di quanto disposto all'art. 17 punto B) delle presenti norme.

**D)** Non sono ammessi aumenti di volume per gli immobili classificati come beni culturali e interventi diversi dalla manutenzione, del restauro e risanamento conservativo.

**E)** Gli edifici residenziali o rustici abbandonati identificati in carta possono essere utilizzati anche da utenti non coltivatori a titolo principale, con interventi che rispettino le stesse indicazioni di cui ai commi precedenti del presente paragrafo fatte salve le previsioni di cui al successivo punto L.

**F)** Tipologia di riferimento preferenziale è quella "a stecca"; in ogni caso non sono ammesse tipologie a blocco, nel caso di tipologia edilizia isolate le distanze dai confini non devono essere inferiori a mt. 6.

**G)** Nell'area perimetrata in tavola di P.R.G. 1:2000 (P4) della località S. Michele, sono ammessi inoltre interventi edificatori di trasformazione dei rustici a fini abitativi senza limiti di rapporto con il volume residenziale; per i nuovi edifici è ammessa altresì la tipologia in linea su strada con un indice di densità fondiaria riferito ai lotti di proprietà, conforme a quanto stabilito dalle normative vigenti in funzione del tipo di coltura.

Per i riferimenti tipologici si rinvia al successivo art. 15 delle presenti norme.

**H)** Ai sensi e per i fini della L.R. 56/77, l'esistenza di un imprenditore e di un'azienda part-time di un imprenditore non a titolo principale non può dare luogo ad una presenza sul territorio esclusivamente residenziale; un insediamento di tale tipo, così come quello dell'azienda agricola a titolo principale, deve essere valutato come connesso ad un insieme integrato di attrezzature finalizzate esclusivamente alla conduzione dei fondi, in modo che esista un rapporto tra il tipo di attrezzature, le esigenze residenziali del nucleo familiare, e il tipo di attività agricola svolta

- in ogni caso gli interventi nelle zone agricole devono essere congrui dal punto di vista architettonico a quanto già previsto nelle presenti N.T.A. all'art. 17 punto B (Prescrizioni particolari a carattere esecutivo in alcune zone da tutelare, tra cui le agricole)

- gli interventi degli imprenditori agricoli non a titolo principale sono assoggettati al pagamento degli oneri di urbanizzazione per la costruzione di attrezzature, residenze ed accessori, secondo le modalità e i parametri stabiliti con apposita Deliberazione, in modo omogeneo con i parametri degli altri interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica; gli interventi edificatori degli imprenditori agricoli non a titolo principale devono in ogni caso essere commisurati alle effettive esigenze e consistenza aziendale.

**I)** E' ammessa la realizzazione di impianti e strutture edilizie a servizio di attività di trasformazione, stoccaggio e commercializzazione di prodotti agricoli, attuate in forme consorziali da soggetti di cui ai precedenti punti a,b,c del secondo comma del presente paragrafo (cantine sociali, consorzi agrari, ecc.) con un rapporto di copertura pari al 30% della S.F. del lotto di stretta pertinenza e nel rispetto dell' art. 21 delle presenti norme e del regolamento igienico-edilizio.

**L)** Negli edifici esistenti nelle aree agricole, alla data di adozione della presente variante al P.R.G., che divengano abbandonati o non più necessari all'attività agricola, sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia oltre a demolizione e ricostruzione in caso di comprovata situazione di degrado statico e funzionale che non ne consenta più il recupero, finalizzati alle destinazioni di seguito specificate.

E' consentito realizzare unità immobiliari destinate all'abitazione, in misura non superiore a due unità per ogni edificio di proprietà, nonché attrezzature di carattere turistico-ricettivo, per pubblici esercizi e per attrezzature ricreative, di ristoro, sportive sociali o culturali.

E' consentito altresì realizzare attrezzature per piccole attività di supporto alla residenza, quali le artigianali non nocive nè moleste o le commerciali di vendita al dettaglio; limitatamente ad un solo esercizio per ciascun fabbricato e con una superficie utile commerciale non superiore ai 200 mq.

Per tali insediamenti è obbligatorio garantire idonei spazi per parcheggi pubblici o di uso pubblico, nella misura di almeno il 100% della superficie utile destinata all'attività.

Le attività insediate dovranno essere verificate anche secondo il loro livello di inserimento nel contesto rurale e nelle caratteristiche ambientali del territorio agricolo, in

particolare per quanto riguarda la tipicità dell'insediamento in relazione all'attività agricola principale della zona.

Interventi riguardanti edifici o complessi di edifici che presentino caratteristiche particolari (tipologie edilizie anomale, numero di unità immobiliari superiore a due, esigenze di connessione con gli spazi esterni ecc.) possono essere affrontate nell'ambito di Strumento Urbanistico Esecutivo.

Gli interventi suddetti possono avvenire nell'ambito di volumi rustici e di parti di edificio chiuse o aperte, anche originariamente non destinate all'abitazione.

Tali parti dovranno tuttavia costituire integrazione tipologica, coerente per materiali e per morfologia architettonica e di impianto urbanistico con i complessi edificati tipici della zona, così come definiti anche dalle presenti N.T.A.

La possibilità di riutilizzo a fini residenziali abitativi, non si applica per le costruzioni realizzate con materiali non tradizionali e precari (prefabbricati, murature in blocchi di cemento, copertura in lamiera ecc.); per le semplici tettoie, bassi fabbricati, ripostigli e depositi non inseribili in modo coerente con le aggregazioni tipologiche tipiche della zona.

Per tali fabbricati è prevista la possibilità di riutilizzo per funzioni esclusivamente accessorie e di pertinenza riguardo alle destinazioni degli edifici principali, sempre che sia dimostrata la possibilità di renderli coerenti per elementi architettonici e costruttivi con il contesto ambientale ritenuto tipico.

Per tutti gli interventi suddetti valgono le particolari prescrizioni di cui alle presenti N.T.A.

**M)** Gli edifici o i complessi siti in area agricola, che sono identificati con apposito simbolo in cartografia di P.R.G. o comunque sono individuati dall'Amministrazione comunale sulla base di specifica documentazione dello stato di fatto, sono definiti "edifici speciali" quando presentano una o più caratteristiche che ne connotano la loro specialità rispetto al contesto, quali:

- elementi e impianto storico e/o architettonico e tipologico notevole, sia per caratteristiche qualitative che quantitative;
- presenza di elementi tipologici "anomali" e/o di emergenza rispetto al contesto tipico, che rendono necessaria una trattazione particolare nell'obiettivo di indirizzarne la loro riconversione;
- destinazione d'uso non agricola già consolidata da precedenti interventi;
- potenzialità di trasformazione sia delle parti edificate che dell'intorno per fini diversi da quelli agricoli, ma comunque compatibili con il territorio nel quale gli edifici sono inseriti.

Gli interventi sono ammessi in concessione singola, nel caso siano volti a un riutilizzo completo delle strutture edificate esistenti e senza incremento del carico urbanistico e con strumento urbanistico esecutivo negli altri tipi di intervento.

Le destinazioni ammesse sono: residenziale, turistico-ricettiva e attività promozionali collegate, sportive e per l'impiego del tempo libero, commerciali e per la vendita al dettaglio, artigianato di servizio e produttivo collegato a prodotti tipici locali, iniziative a carattere sociale e/o sanitario-assistenziale.

I tipi di intervento ammessi sono: sino al restauro conservativo in concessione singola, per interventi superiori, con strumento urbanistico esecutivo.

Negli ambiti così individuati sono consentiti il riutilizzo completo delle strutture anche originariamente non destinate alla residenza e con le destinazioni suddette, anche in modo integrato fra di loro.

Sia i progetti singoli che i piani esecutivi dovranno essere estesi all'intero complesso e alle sue aree esterne e dovranno porre particolare attenzione all'inserimento nel contesto e alla valorizzazione delle strutture tipiche degli edifici.

Per le destinazioni non residenziali, dovranno essere individuati idonei spazi per il parcheggio di uso pubblico nella misura minima del 100% della superficie utile dell'intervento e dovrà essere fornita risoluzione all'accessibilità veicolare connessa con quella esistente.

Valgono anche in questo caso le limitazioni di cui al punto L del presente articolo per gli interventi che riguardano il riutilizzo di costruzioni realizzate con materiali non tradizionali e/o precari nel caso la documentazione dello stato di fatto faccia emergere elementi di pregio storico, architettonico e/o documentario, tutti gli interventi di trasformazione edilizia e della destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 s.m.i., devono essere sottoposti al preventivo parere della Commissione di cui alla L.R. 1/12/2008 n. 32 (supplemento ordinario n. 2 al B.U. n. 49-2008) in merito all'adeguamento della normativa regionale al D.Lgs. 42/04 (codice dei beni culturali e del paesaggio) e della D.G.R. 1/12/2008, n. 34-10229

**N)** Nelle aree agricole è consentito l'insediamento di attrezzature per la conduzione di attività strettamente connesse con l'agricoltura tipica prevalente della zona (viticoltura, orticola e frutticola) anche per soggetti che non esercitino l'agricoltura a titolo principale. Gli interventi sono ammessi alle seguenti condizioni:

1°) le nuove edificazioni dovranno inserirsi nel contesto ambientale nel rispetto della tradizione edilizia dei luoghi e dei suoi valori storici e testimoniali; sono da evitarsi interventi che costituiscono elementi di contrasto con gli assetti tipologici e compositivi e sono in tal caso prescrittive le norme di cui agli artt. 13 e 15 delle N.T.A.

2°) gli interventi dovranno evitare la modificazione della morfologia dei terreni (pendenze, scavi e riporti, ecc) dovranno essere compatibili con la rete di regimazione delle acque superficiali esistenti ed eventualmente costituire miglioramento e riassetto.

3°) gli interventi dovranno essere accompagnati da una verifica di stabilità dei versanti. Eventuali interventi di consolidamento o sbancamento opportunamente documentati come indispensabili, non dovranno comportare la realizzazione di muri di sostegno superiore a mt 1,50 misurati dalla linea di spicco.

4°) Gli interventi di cui al presente punto N dovranno riguardare attività strettamente connesse con l'agricoltura tipica, quali distillerie, impianti di produzione e trasformazione di prodotti vinicoli, attrezzature per lo stoccaggio di prodotti orticoli e frutticoli, che abbiano disponibilità di terreni coltivati nel territorio comunale per almeno mq 10.000.

5°) Le attrezzature non dovranno superare mq 2000 di superficie coperta anche distribuita in diversi corpi di fabbrica, secondo le aggregazioni tipologiche rappresentate nell'art. 15 delle presenti norme.

6°) Tali interventi saranno assoggettati al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondo le modalità e i parametri stabiliti con apposita Deliberazione Comunale.



Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

I) Nelle aree agricole è consentito l'insediamento di edifici residenziali per soggetti che svolgono l'attività agricola definibile come part-time alle seguenti condizioni:

a) Gli imprenditori agricoli non a titolo principale sono individuati anche in riferimento ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12/10/1978 n.63 e successive modificazioni e integrazioni anche in riferimento alla Deliberazione del Consiglio Regionale del 7.3.1985, n. 864-2904 - riguardante l'estensione ai sensi dell'art. 2 della L.R. 24/84 ad imprenditori agricoli part-time di alcuni interventi previsti dalla L.R. 63/78) e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 L.R. 56/7 s.m., intendendosi quelli che hanno o che si impegnano a mantenere la residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Si definiscono i requisiti seguenti :

Requisiti soggettivi dell'imprenditore agricolo part-time titolare dell'azienda agricola:

- età compresa tra 18 e 60 anni
- almeno il 25% del tempo complessivo di lavoro svolto dedicati all'azienda agricola
- residenza e domicilio in azienda agricola
- nessun componente della famiglia deve superare il reddito comparabile tra reddito di lavoro aziendale agricolo e reddito di capitale extra agricolo

Requisiti oggettivi:

- l'azienda deve essere condotta direttamente dall'imprenditore agricolo senza salariati fissi, anche con l'aiuto della propria famiglia
- l'azienda deve avere un'ampiezza tale da assorbire da 104 a 287 giornate lavorative annue calcolate secondo le tabelle regionali ettaro-coltura al momento vigenti
- la realizzazione di parti residenziali è limitata ad un'unità per nucleo familiare e sino a mq 150 di superficie utile.

Requisiti generali:

- Gli insediamenti di tale tipo, così come quello dell'azienda agricola a titolo principale, non possono dar luogo ad una presenza sul territorio esclusivamente residenziale; devono essere valutati come connessi ad un insieme integrato di attrezzature finalizzate esclusivamente alla conduzione dei fondi, in modo che esista un rapporto tra il tipo di attrezzature, le esigenze residenziali del nucleo familiare, e il tipo di attività agricola svolta

- in ogni caso gli interventi nelle zone agricole devono essere congrui dal punto di vista architettonico a quanto già previsto nelle N.T.A. del P.R.G..

- gli interventi degli imprenditori agricoli non a titolo principale sono assoggettati al pagamento degli oneri di urbanizzazione per la costruzione di attrezzature, residenze ed accessori, secondo le modalità e i parametri stabiliti con apposita Deliberazione Comunale , in modo omogeneo con i parametri degli altri interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica.

○) Con riferimento al territorio collinare e in relazione ai versanti definiti con valori di acclività superiori a una pendenza superiore al 20% che presentino quindi settori di vulnerabilità si prevede che nell'attuazione delle pratiche agronomiche vengano evitati peggioramenti delle condizioni di stabilità .

Sono pertanto in generale da evitare in tali aree le arature profonde o a ritocchino che costituiscono elemento di consistente modificazione dell'assetto preesistente dei luoghi.

Nelle aree agricole non urbanizzate per i corsi d'acqua minori evidenziati nella cartografia di P.R.G. e in generale per tutti gli elementi della rete minore di convogliamento e deflusso delle acque superficiali sono da limitare a casi dimostrati di estrema necessità connesse con la conduzione dei fondi le coperture superficiali anche mediante intubamento di alcune sezioni.

Le opere di attraversamento stradale dei suddetti corsi d'acqua dovranno essere realizzate in maniera tale da non ridurre la sezione di deflusso a monte dell'opera.

I progetti relativi a tali opere andranno accompagnate da idonee verifiche di compatibilità idraulica e geomorfologica.

Per tutti i corsi d'acqua compresi quelli arginati presenti nel territorio urbanizzato e urbanizzando, deve essere garantita la percorribilità pedonale e veicolare delle sponde al fine di garantire l'ispezionabilità e la manutenzione .

**P)** Le concessioni per le nuove edificazioni, sia per residenza che per attrezzature nelle aree agricole, dovranno in ogni caso soddisfare i seguenti requisiti in materia di infrastrutture primarie:

- Lo scarico delle acque bianche e nere dovrà avvenire tramite idonea rete fognaria o in alternativa dovrà essere garantita la realizzazione di idonei sistemi di smaltimento conformi alle normative igieniche vigenti e compatibili con le caratteristiche geomorfologiche del territorio circostante.

- Dovrà essere garantita l'autonomo approvvigionamento idrico di acquedotto pubblico o in alternativa da privato accompagnato da certificazione sulla potabilità

- Dovrà essere assicurata l'autonoma accessibilità veicolare e pedonale da viabilità pubblica e privata. Nel caso di apertura di nuova strada o di adeguamento di quelle esistenti, dovrà essere verificata con apposito studio di impatto ambientale e geomorfologico la compatibilità dell'intervento con il contesto territoriale, fatte salve le esigenze di salvaguardia dei caratteri tipici del territorio collinare, delle sue coltivazioni caratterizzanti e degli elementi vegetali di pregio.

**Q)** Nelle aree agricole potranno essere realizzate impianti sportivi anche privati (piscine, campi da tennis, maneggi ecc), finalizzati ad attività da svolgersi all'aperto e con dotazione di attrezzature di stretta pertinenza, e unicamente connesse con la pratica sportiva con esclusione di quelle che assumono importanza prevalente. Si ammettono esclusivamente gli interventi funzionalmente collegati con gli edifici esistenti, ricomprendendo in essi sia la residenza, che l'agriturismo. Il Comune può richiedere la formazione di un Piano Esecutivo Convenzionato nel caso in cui lo richiedano esigenze di inserimento ambientale, di dotazione infrastrutturale e di interesse collettivo alla formazione degli impianti.

**R)** Gli ambiti individuati nella cartografia come "punti panoramici" "strade da potenziare in zona agricole", "emergenze di interesse architettonico e/o ambientale – documentario", dovranno essere evidenziati e documentati con studio di dettaglio all'atto degli interventi di trasformazione di edifici o di aree, tutelandone la visuale panoramica da spazio pubblico. In un intorno significativo gli interventi devono essere orientati al mantenimento e/o al recupero di caratteri paesaggistico-ambientale, conservando se

presenti, gli elementi tipici del paesaggio agrario quali alberature isolate o a filare e siepi di impianto storico, vegetazione arborea arbustiva ripariale, terrazzamenti e murature a secco, sentieri di antico impianto, sorgenti e specchi d'acqua di origine naturale, fossi permanenti.

A fronte delle suddette esigenze in ogni caso l'Amministrazione Comunale può richiedere, all'atto delle proposte di intervento soluzioni localizzative tipologiche o morfologiche particolari finalizzate alla migliore fruizione degli elementi di carattere paesaggistico-ambientale con particolare riferimento alle visuali panoramiche.

**S)** Le aree destinate a servizi e identificate nella cartografia di zonizzazione acustica in classe I, poste a confine con aree con destinazione agricola producono su queste aree una fascia di rispetto di m 50 definita ai sensi e per i fini di cui alla vigente normativa di settore con riferimento ai contenuti della Legge quadro sull'inquinamento acustico - L. 447/1995 e del L.R. 52/2000.

#### **10) AP - Complessi ed edifici residenziali in zona impropria**

In tale categoria omogenea d'uso, si distinguono:

**a) Complessi edificati ed edifici di carattere residenziale extragricolo in zona agricola** per cui sono ammessi interventi di conservazione allo stato di fatto con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di unità immobiliari, ma con aumento delle superfici utili residenziali di calpestio in misura non superiore al 20% della superficie preesistente.

E' altresì ammessa la costruzione "una-tantum" di locali per il ricovero di attrezzi e prodotti agricoli con superficie coperta massima di mq. 50 solamente per gli edifici che insistano su lotti coltivati, contigui, di superficie territoriale minima di mq. 3.000 nel rispetto dei riferimenti di carattere architettonico, tipologico e di corretto inserimento ambientale di cui all'art. 17 punto B della presenti N.T.A.

**b) complessi edificati, edifici, impianti e manufatti** che al momento dell'adozione del progetto definitivo della presente variante sono adibiti ad attività di carattere produttivo extra agricolo in zone agricole o non connesse alla conduzione dei fondi (deposito o lavorazione di tipo industriale di prodotti agricoli e simili).

In tali sedi, è ammessa la continuazione dell'attività insediata, nonché opere di manutenzione ed ampliamenti secondo quanto ammesso per gli edifici P.C. (Produttivi Confermati in zona impropria).

**c) complessi ed edifici residenziali** in zone produttive con caratteristiche o quantità diverse di quelle ammesse in tali zone di cui all'art. 11 (Destinazioni d'uso proprie e ammesse sul territorio) delle presenti norme.

In tali sedi sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo.

In ogni caso è ammessa la trasformazione degli edifici con opere che li funzionalizzino a usi propri della zona di P.R.G. su cui sorgono.

#### **11) S - Aree per servizi (SE, SO, SA, SC, SI, IS, AS, SM) di interesse comunale e generale.**

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

In tali aree sono ammessi gli interventi necessari al funzionamento e alla realizzazione degli edifici, delle attrezzature ed impianti conformi alle specifiche destinazioni d'uso pubblico indicate dal Piano nelle schede dei servizi allegate e nelle tavole.

L'attuazione degli interventi per la dotazione di servizi può avvenire in esecuzione diretta da parte del Comune, o nei casi ammessi dal Comune, può essere di iniziativa privata purché all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi Convenzionati, in cui sia garantito l'uso pubblico delle aree e delle attrezzature a servizi indicate in carta di P.R.G.

E' in ogni caso fatto salvo l'assolvimento dello standard e fabbisogni di parcheggi e di altre aree per la sosta relativamente agli insediamenti a destinazione commerciale, così come definito all'allegato 1 dell'art. 11 della presenti N.T.A.

#### Il Piano distingue inoltre:

a) le aree per impianti pubblici e di uso pubblico interne a zone per altra destinazione d'uso: in tal caso le aree per servizi sono contrassegnate in cartografia con il simbolo proprio della sottoclasse di appartenenza (Istruzione, Interesse collettivo, Verde, Parcheggi, ecc.).

b) le aree che non risultano comprese in alcuna altra area di P.R.G.: sono distinte in cartografia con il simbolo generico "S", seguito dalla numerazione progressiva.

c) le aree di categoria **S** di carattere polifunzionale integrato, sottoposte a Piano Urbanistico Esecutivo, le quali possono ospitare attrezzature ricettive e per il tempo libero anche private ad uso collettivo. A tale categoria appartiene anche l'area definita come ST e individuata nella cartografia di P.R.G. e in "schede di sintesi normativa".

Per vantaggi economici e funzionali derivanti da una progettazione unitaria, è prescritta l'attuazione a mezzo di Piano tecnico esecutivo di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 o di altro Piano esecutivo convenzionato.

In tali aree le destinazioni d'uso ricettivo o per il tempo libero non possono comunque superare l'indice di U.F. del 50% e gli edifici, per questi casi, non possono superare i mt. 12 di altezza.

In sede di strumento urbanistico esecutivo, le aree per servizi possono subire, nel rispetto della superficie prevista, modificazioni di forma ed ubicazione necessarie per la migliore organizzazione urbanistica del contesto territoriale interessato.

Gli interventi nelle aree di categoria **S**, ad esclusione degli edifici di cui al precedente punto **c**, non sono soggetti a limitazioni di densità e di altezza, ma esclusivamente alle prescrizioni che disciplinano la confrontanza degli edifici e l'utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art. 12 delle presenti norme.

Le superfici per parcheggi pubblici possono essere dislocate su più livelli entro e/o fuori terra, anche ai fini della formazione e/o maggior fruizione delle aree per altri tipi di servizi.

In tal caso mediante apposite convenzioni, il Comune disporrà quali aliquote siano riservate all'uso privato.

Per i servizi di cui al presente titolo, dislocati all'interno del centro storico valgono le particolari prescrizioni di cui all'art. 14 delle presenti norme e agli elaborati particolareggiati sul centro storico (schede e tavole).

Per gli edifici ed i complessi destinati a servizi vincolati o classificati di interesse storico, architettonico od ambientale ai sensi delle leggi vigenti o secondo le indicazioni della presente variante, sono ammessi di norma solo gli interventi compatibili con il criterio del restauro conservativo.

Fino all'attuazione delle specifiche destinazioni d'uso, nelle presenti aree possono essere conservati gli utilizzi in atto, fatti salvi interventi amministrativi assunti ai sensi delle leggi di tutela dell'incolumità e della salute pubblica nonché per il decoro urbano.

Ai fini della definizione delle tipologie di servizi ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77, in relazione alle progettazioni degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, fatte salve ulteriori e diverse prescrizioni di dettaglio dell'Amministrazione Comunale nell'ambito di progetti di opere pubbliche anche per opere di urbanizzazione in esecuzione convenzionata a scomputo di oneri di urbanizzazione, si precisano nel seguito i seguenti parametri qualitativi di riferimento:

Le "aree per spazi pubblici a parco, gioco, sport" ("SV", "SS") comprese in tale categoria devono essere progettate secondo criteri di funzionalità relazionate alle caratteristiche morfologiche, ambientali e socio economiche della zona al cui servizio sono destinate.

L'area a "verde" viene definita come uno spazio di livello perlomeno di quartiere, idonea ad essere attrezzato per il riposo, il gioco dei bambini e la fruizione degli elementi naturali degli spazi.

L'area di norma dovrà avere superficie minima di mq. 1.000 e comunque proporzionata alle effettive esigenze e dimensioni dell'insediamento previsto, avere conformazione regolare (quadrata, rettangolare) e morfologia prevalentemente pianeggiante; essere collegata funzionalmente a spazi per il parcheggio di autoveicoli; avere idoneo accesso pedonale; avere possibilità di essere recintata e comunque protetta.

L'area per lo "sport", dovrà avere le caratteristiche adatte all'insediamento delle tipologie normalmente indicate dal CONI per la pratica sportiva dei vari livelli (agonistico, dilettantistico, ecc.) anche in modo integrato con le aree a verde.

L'area a "viale" ("SA") dovrà raggiungere una sezione minima di mt. 2,50, essere dotata di un sistema di alberature significativo per dimensioni e tipologia di essenze autoctone e progettata per una lunghezza di almeno mt. 30,00; la conformazione dovrà consentire l'installazione di punti per la sosta (panchine, ecc.)

Le "piste ciclabili" ("SA") possono essere ricomprese nella categoria a viale, essendo ad esso integrabili per la creazione di percorsi attrezzati fruibili;

Esse devono avere la sezione idonea alla loro fruizione e una lunghezza tale da essere utilizzabili in un sistema significativo di percorsi ed essere ricomprese in una rete di estensione almeno urbana secondo apposito piano predisposto dall'Amministrazione Comunale.

Le "aree per parcheggi" ("P") sono funzionali alla sosta di autoveicoli localizzate in superficie o in sottosuolo, previste in aree apposite o in fregio alla viabilità. Il loro dimensionamento dovrà essere condotto in relazione ai parametri della normativa di settore (Legge 122/89, norme di sicurezza, ecc.); per tale aree dovrà essere individuata la reale disponibilità di posti auto comprensiva delle aree di manovra necessarie e dei percorsi di accessibilità.

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

“Le aree per Parco di livello urbano o di interesse sovracomunale” (“PU”) potranno anche avere conformazione e morfologia non regolare e anche non pianeggiante; dovranno avere una dimensione minima di mq. 5000; dovranno essere dotate di aree per il parcheggio ed essere facilmente accessibili anche pedonalmente; dovranno avere caratteristiche di interesse ambientale in relazione anche al sistema di riferimento (presenza di corsi d’acqua, anche minori riferimento alla morfologia tipica collinare, funzioni di filtro con aree antropizzate, possibilità di essere dotate di alberature significative per dimensioni e tipologia di essenze autoctone).

Esse potranno ospitare limitate attrezzature e non necessitare di rilevanti infrastrutturazioni e modificazioni delle morfologie originarie e potranno anche essere oggetto di iniziativa privata convenzionata.

Le aree di “protezione ambientale” (“PAS”, “VA”) sono aree che possono ospitare funzioni a parco per quanto riguarda la piantumazione di alberi e il mantenimento e la valorizzazione di caratteristiche ambientali preesistenti; in esse deve essere mantenuta inalterata la morfologia dei luoghi, quando ritenuta di valore e di interesse documentario con scavi e riporti comunque molto limitati. In tale tipologia vengono ricompresi i percorsi di fruizione ambientale per quanto riguarda l’accessibilità alle sponde di rii e torrenti di interesse collettivo.

#### A) aree di interesse comunale

Tali aree sono distinte in cartografia di P.R.G. in:

- aree per istruzioni:

"SM" - scuola materna - asilo nido

"SE" - scuola elementare

"SO" - scuola media dell'obbligo

"SI" - Servizi integrativi per l'istruzione

"SC" - aree di interesse comune e per il culto.

- aree a verde, gioco, sport:

"SV" - aree per spazi pubblici a verde attrezzato e naturale

"SS" - gioco e sport

"SA" - aree di arredo urbano

- "P" - parcheggi

Le indicazioni e prescrizioni per le aree SS, SA, SV, SA, SC seguono le seguenti specifiche:

#### **1a) "SI" servizi integrativi per l'istruzione.**

In tali aree sono ammessi gli interventi per realizzare le attrezzature edificate e le sistemazioni negli spazi liberi di cui alla legge 5 agosto 1975 n° 412.

#### **2a) "SV", "SS" aree a verde , gioco, sport.**

In tali aree sono ammessi interventi finalizzati:

**a) alla formazione di giardini pubblici od assoggettati ad uso pubblico** di livello urbano ai sensi e per i fini di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, con attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi per il tempo libero;

**b) alla formazione di spazi pubblici per il gioco e lo sport e di spazi verdi per le attrezzature scolastiche**, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77.

Sono inoltre ammessi:

**c) l'esercizio di attività sportive e ricreative private di uso pubblico** esistenti alla data di adozione del progetto definitivo della presente variante e l'impianto di nuove attività dello stesso tipo su aree da delimitare con superficie non inferiore a 3000 mq., e da attuare mediante strumenti urbanistici esecutivi in stretta correlazione agli interventi di tipo residenziale o industriale.

**d) la continuazione e l'impianto di attività agricole con tipi di coltivazione ed attrezzature non contrastanti con le caratteristiche naturali dell'ambiente**; la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo e la ristrutturazione anche mediante recupero abitativo di rustici esistenti, nonché degli edifici esistenti a stretto servizio dei conduttori dei fondi rurali, con esclusione di ogni nuova edificazione residenziale.

Per le aree di cui ai punti a) e b) non più del 30% della superficie dovrà essere utilizzato per le attrezzature sportive e ricreative vere e proprie, parcheggi pavimentati e edifici al servizio degli impianti; il rimanente 70% verrà sistemato a prato per eventuali giochi liberi, con percorsi pedonali, alberature e bassa vegetazione.

Le recinzioni devono essere effettuate esclusivamente con siepi vive di altezza non superiore a 2 mt., con eventuale rete metallica plastificata interposta, su paletti, senza zoccolatura.

Le attività agricole sulle aree di cui al punto a) del presente articolo sono ammesse previa apposita convenzione che regoli modalità d'uso e periodi di validità delle relative concessioni, in osservanza ai vincoli di cui al punto d) del presente articolo.

### **3a) Aree di arredo urbano (SA)**

La previsione di tali aree è finalizzata al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente urbano e l'utilizzazione di esse è stabilita in verde di arredo, verde attrezzato, percorsi pedonali, aree di svago e di incontro sociale anche non attrezzate, o per ospitare mercati, fiere e manifestazioni e parcheggi opportunamente inseriti in misura massima del 10% dell'area.

Nelle aree di arredo urbano possono essere eseguite autorimesse interrate salvo nei casi in cui siano compromesse importanti alberature di alto fusto. In tal caso la copertura dovrà essere sistemata a verde di arredo o dovrà risultare perfettamente accessibile ed agibile quale spazio per usi collettivi; l'accesso alla autorimessa dovrà essere esterno alla delimitazione dell'area di arredo urbano.

### **4a) Aree di interesse "SC" per il culto**

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

Le aree e le attrezzature indicate in cartografia di P.R.G. 1:2.000 (P4) con la sigla SC senza numerazione.

Comprendono gli edifici per il culto ed aree di stretta pertinenza ad essi.

Su tali immobili vengono eseguiti gli interventi di risanamento e restauro necessari alla conservazione del bene edilizio e delle sue pertinenze ed all'uso proprio; nelle eventuali pertinenze destinate ad abitazione per il conduttore del servizio sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione interna, salvo prescrizioni più restrittive topograficamente definite dal P.R.G..

Sul patrimonio edilizio esistente non utilizzato a fini pubblici, sono consentiti interventi volti alla migliore conservazione dello stesso, quali la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo. Nelle aree indicate in cartografia di P.R.G. 1:2.000 (P4) con la sigla "SC" seguita da numerazione progressiva sono ammessi inoltre interventi per realizzare attrezzature culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, amministrative e secondo le specificazioni contenute nelle schede dei servizi (P6) allegate.

**B) aree per servizi di interesse generale**

Tali aree sono distinte in categoria del P.R.G. in:

- aree per Attrezzature sociali e sanitarie "AS"
- aree Istruzione superiore all'obbligo "IS"
- aree per Parchi pubblici urbani e comprensoriali e per attrezzature sportive di livello territoriale "PU" e "SS"
- aree per attrezzature di interesse generale, sociale e commerciale "CM".

Le aree sono utilizzate nel rispetto dei criteri generali di cui al precedente art. 12, e secondo quanto specificato nell'elaborato "Schede dei Servizi" allegato.

Per l'area "AS" valgono altresì le prescrizioni dell'art. 14 punto 8 delle presenti norme.

Per le aree "PU" e "CM" seguono le indicazioni e prescrizioni di cui al capo successivo.

**"PU" - Parchi pubblici urbani e comprensoriali**

In tali aree sono ammessi interventi finalizzati:

**a)** alla formazione di parchi pubblici (od assoggettati ad uso pubblico) di livello urbano e comprensoriale ai sensi e per i fini di cui all'art. 22 della L.R. 56/77 ed all'art. 4 lettere A), B), D) della L.R. Piemonte 04/06/1975 n° 43, non attrezzati;

**b)** alla tutela, miglioramento e valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistiche, esistenti o potenziali, con particolare riferimento a quelle forestali;

**c)** alla tutela e qualificazione delle attività agricole esistenti non in contrasto con le caratteristiche paesistiche e naturali dell'ambiente;



Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

**d)** al riassetto idrogeologico.

Gli interventi di cui alla lettera a) sono di norma precisate mediante strumenti urbanistici o progetti esecutivi, tenuto conto:

**I)** delle finalità di cui ai punti b) e d); a tale scopo si fa riferimento alla L.R. 17/10/1979 n° 61 sul recupero delle terre incolte.

**II)** delle esigenze di tutela degli edifici e delle aziende ed impianti agricoli esistenti, stabilendone in sede attuativa l'esclusione o lo stralcio per le parti non necessarie all'attuazione del parco.

In assenza delle suddette definizioni o successivamente alle medesime e limitatamente agli edifici ed alle aziende ed impianti agricoli esclusi o stralciati, sono ammessi:

**a)** interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici con destinazione residenziale extraagricola, esistenti alla data di adozione del progetto definitivo della presente variante, con esclusione di ogni nuova edificazione;

**b)** gli interventi per le aziende agricole ammessi per le aree di tipo VA:

- sono però escluse nuove costruzioni residenziali; eccezione fatta per aziende interamente comprese nelle aree PU;

- inoltre la superficie coperta del complesso dei fabbricati a qualunque uso destinati, comprese le serre fisse, non può superare il 10% della superficie del lotto interessato;

- è tassativamente vietata l'edificazione e la messa a coltura delle aree a bosco se non per il miglioramento di questo.

Le aree per l'accesso ai parchi devono essere situate sul perimetro ed all'esterno di questo. Tali aree devono essere ricavate preferibilmente in luoghi con pendenza non superiore al 12%

Devono essere sistemate a verde e con pavimentazioni che consentano un corretto smaltimento delle acque.

Sono consentite piccole costruzioni di altezza non superiore a mt. 3, di norma aperte, per il ricovero dei visitatori, i servizi igienici, piccoli servizi di vendita di cibi e bevande, alloggiamento di eventuale personale di gestione e custodia del parco.

Per la formazione dei suddetti servizi deve comunque essere privilegiato il recupero di edifici esistenti.

In tutte le aree di tipo PU, le recinzioni devono essere costituite esclusivamente da siepi di altezza non superiore a mt. 2, con eventuale rete metallica plastificata interposta su paletti e senza zoccolatura; si fa eccezione per il restauro di recinzioni esistenti coerenti o caratterizzanti l'ambiente.

Per tutte le strade ed i percorsi esistenti coerenti o caratterizzanti l'ambiente, deve essere ripristinata o curata la conservazione ed il restauro di sezioni, pavimentazioni e sistemazioni.

### **"C.M." -Attrezzature di interesse generale, sociale e commerciale**

In tale zona sono ammessi interventi di riuso delle strutture edilizie esistenti, nonché interventi edificatori entro Piani Urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, nei quali deve essere garantita l'unitarietà degli interventi entro i limiti ammessi dalle autorizzazioni regionali per questo tipo di attrezzature.

La superficie massima coperta risultante dagli interventi è di mq. 3000.

Il piano esecutivo deve inoltre prevedere una dotazione di parcheggi pari almeno alla superficie utile dell'attrezzatura.

Le attrezzature previste in tale zona possono essere gestite anche da società miste o private con apposita convenzione da precisarsi nel Piano Urbanistico esecutivo.

In assenza di Piano Urbanistico esecutivo sono consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione sulle strutture edilizie esistenti, fatti salvi interventi con progetti di opera pubblica di interesse generale in cui siano tutelati e valorizzati gli elementi architettonici e ambientali esistenti.

#### **12) SP - Aree per attrezzature sociali a servizio degli impianti produttivi.**

Sono zone collocate a completamento delle zone di insediamento produttivo di riordino, sono destinate a verde attrezzato e ad attrezzature sociali e per lo sport, nonché per la dotazione di parcheggi ad uso pubblico.

Tali aree sono identificate nelle tavole di P.R.G. o comunque sempre necessarie (ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77) nella misura minima del 20% della superficie territoriale delle zone PR o PC.

Le attrezzature sociali previste sono edificabili nella misura del 40% della superficie territoriale delle zone, mentre la parte restante deve essere attrezzata a verde, anche sportivo, e a parcheggio.

#### **13) Aree per impianti speciali**

La previsione di aree ed edifici per impianti speciali urbani e territoriali è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale, tecnologico e di protezione civile riferiti all'intero territorio intercomunale o a parte di esso, o a bacini di servizio sovracomunale anche in rapporto ad altri territori.

Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da leggi di settore o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della L.R. 56/77 alle lettere c), d), f), g), p), s), t), v), possono essere realizzate anche su aree ad esso non specificamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G. ai parametri urbanistici ed edifici, salvo le distanze dai confini e dalle strade, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

**a) stazioni elettriche e sottostazioni:** superficie coperta 2/3; ammissibili in area agricola e nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali e artigianali;

**b) le cabine elettriche:** se ricadenti in area agricola la distanza dal ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto, può essere ridotta fino a m. 3 semprechè, nel caso di

viabilità veicolare, la distanza dalla mezzzeria stradale non sia inferiore a m. 5; ammissibile in area di rispetto cimiteriale, e di impianti inquinanti o da proteggere.

**c) centrali telefoniche urbane:** compatibili con ogni classe di destinazione, ad eccezione delle aree per usi agricoli e delle aree per impianti pubblici e di uso pubblico di interesse zonale e comunale e di arredo urbano, o di interesse generale, fatte salve specifiche prescrizioni di P.R.G.

Aree ed attrezzature per impianti speciali, finalizzati alla erogazione di pubblici servizi di carattere tecnologico territoriale, quali attrezzature e impianti per il trasporto di energia, sedi ferroviarie, ecc., possono essere realizzate anche prescindendo dalle destinazioni del suolo fissate nel P.R.G. e dai valori stabiliti nei parametri urbanistici ed edilizi unicamente per ragioni di servizio e di necessità dettata dalle tecnologie.

**d) impianti di distribuzione carburante e stazioni di servizio:** sino compatibili con ogni classe di destinazione d'uso; se ricadenti in zona urbana a prevalente destinazione residenziale gli impianti devono essere localizzati su aree aventi superficie di almeno 1.000 mq. e con un limite di distanza dal ciglio stradale pari ad almeno mt 7.5. In altre zone potranno essere localizzati anche su aree di superficie inferiore, nel rispetto di un limite di distanza dal ciglio stradale pari almeno a mt 10. In ogni caso l'area deve essere separata dalla strada di transito veicolare da una aiuola spartitraffico di almeno mt 1.5. Particolare attenzione dovrà essere posta nel rapporto tra i flussi di ingresso e di uscita e la ordinaria viabilità veicolare.

Gli edifici per le eventuali attrezzature possono essere edificati sino ad un massimo di superficie utile di mq. 150.

#### **14) Aree destinate alla viabilità ed accessibilità**

Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità e accessibilità veicolare esistente e in progetto, anche esternamente alle zone urbane.

Il tracciato viario definito in cartografia del presente P.R.G. può subire variazioni senza che queste comportino variante allo stato urbanistico, in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

In particolare, in sede di apposito Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica, potranno essere meglio precisati: il tracciato della prevista circonvallazione cittadina (S.S. 456), i tracciati e le infrastrutture di accesso alla città e la eventuale destinazione d'uso dei lotti di risulta ora a destinazione agricola, o ad altra destinazione, che venissero irrimediabilmente compromessi per tali destinazioni d'uso.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite; in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita nel P.R.G..

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate, ove previste.

I tracciati viari esistenti, identificati come "da potenziare" nella tavola di P.R.G. 1:5000, devono essere sottoposti ad opere di risistemazione e di miglioramento del disegno, anche con opere di modificazione del tracciato stesso.

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

Tali tracciati sono inoltre segnalati per il loro valore di fruizione ambientale ai fini agroturistici e pertanto sono da sottoporre alla particolare attenzione dell'Amministrazione Comunale le trasformazioni nelle aree agricole ad essi adiacenti.

Le opere di miglioramento dei tracciati, le eventuali tutele alle aree limitrofe e le eventuali attrezzature di servizio per l'uso a fini agroturistici vanno precisate all'interno di apposito Piano Tecnico Esecutivo di cui all'art. 47 della L.R. 56/77, esteso all'intero territorio comunale extraurbano.

I progetti di nuove reti viarie e/o l'ampliamento di quelle esistenti devono recepire le indicazioni del P.T.P. e le prescrizioni operative del Servizio Viabilità della Provincia di Asti e in merito al dimensionamento delle carreggiate stradali, la classificazione e i limiti dimensionali previsti dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 05/11/2001

### **ART.13 bis - Prescrizioni edilizie per fabbricati destinati ad autorimesse**

Sono ammessi fabbricati ad autorimesse con esclusione delle zone CS, per le quali varranno gli interventi previsti nelle schede delle unità di intervento, con le seguenti prescrizioni:

a) la superficie massima non sia superiore a mq. 30 di S.U. per ogni unità immobiliare che ne sia sprovvista, alla quale deve essere asservita, in deroga ai limiti di volumetria. Per la quantità massima complessiva di 30 mq. si potrà derogare dai limiti di sup. coperta massima del lotto netto con esclusione delle aree di completamento (RC) e di nuovo impianto (RN) in cui è fatta salva l'applicazione dell'art.17 del R.E.C.

b) Nelle aree agricole e nelle zone RR le autorimesse sono da ottenersi di norma, mediante interventi di ristrutturazione e di riuso funzionale di fabbricati rustici esistenti, sia separati che in continuità con gli edifici residenziali secondo gli interventi ammessi ai punti a), b), c), d), dell'art. 10 delle presenti norme. In tali zone gli interventi dovranno comunque essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 13 delle presenti norme e in particolare le aperture dovranno essere realizzate con serramento in legno e ferro ad ante di semplice disegno. In tali zone, in assenza di rustici da riutilizzare, è consentita la edificazione di nuovi fabbricati, di altezza massima F.T. mt. 3,00, nel rispetto delle norme suddette riguardanti i materiali. In tal caso sono comunque escluse coperture piane non praticabili, l'uso di laminati plastici, lamiere ondulate o simili.

c) Nelle zone RR, RS, RC, i fabbricati ad uso autorimessa sono da ottenersi, mediante interventi di riordino, di demolizione e ricostruzione di bassi fabbricati, tettoie ed altre superfetazioni esistenti nel lotto di pertinenza degli edifici residenziali. In presenza di lotto di pertinenza totalmente libero è ammessa la nuova edificazione di fabbricati, in continuità tipologica con l'esistente, e nel rispetto dei requisiti tipologici di cui all'art. 15 delle presenti norme. L'altezza massima non potrà comunque superare i mt 3,00 F.T. Per detti fabbricati è inoltre consentita l'edificazione a confine.

d) In ogni caso l'accesso a detti fabbricati dovrà avvenire preferibilmente dal lotto di pertinenza. Qualora l'accesso avvenga da strada, dovrà essere prevista una area di disimpegno per il veicolo di almeno 5 mt, misurati dal ciglio stradale.

In ogni caso sono fatte salve le disposizioni di cui alla L. 122/89, in merito soprattutto alla determinazione dello standard di parcheggio privato.

#### **ART. 14 - Vincoli e fasce di rispetto**

Sulle parti di territorio comunale di cui ai punti seguenti, qualunque sia la destinazione d'uso e la normativa specifica stabilita dal P.R.G., si applicano specifiche limitazioni all'attività edilizia ed agli utilizzi delle medesime, anche in adeguamento alle normative di settore e alla pianificazione di livello sovracomunale (Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, Piano Assetto Idrogeologico ecc.):

##### 1) Aree sottoposte a verifica in relazione alla sicurezza geomorfologica, alla idoneità e alla utilizzazione urbanistica

Sono le aree identificate nella tavola di sintesi della pericolosità geomorfologia, riportate nelle tavole P2, P3 e P4 di P.R.G., e nella relazione geologico - tecnica allegata al P.R.G., il tutto redatto in conformità della L.R. n.56 del 05.12.1977 e s.m. e i., della Circolare del P.G.R. n. 16/URE del 18.07.1989, della Circolare del P.G.R. n. 7/LAP 08.05.199; costituiscono inoltre riferimento in particolare per tutte le aree interessate da nuovi insediamenti i contenuti di cui alle cartografie tematiche di dettaglio per ciascuna delle aree normative e le relative schede monografiche compilate, ai sensi del punto 5 della circolare n. 7/LAP e s.m.i..

Per le aree interessate dalla previsioni di cui al presente articolo, in caso di contrasto tra le previsioni grafiche riportate nelle cartografie di P.R.G. e negli elaborati di carattere geologico, prevalgono le carte specifiche di carattere geologico.

In tali ambiti valgono, inoltre, le prescrizioni di cui al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (L. 18/5/89 e s.m.i.) dell'Autorità di Bacino del fiume Po per quanto riguarda le aree interessate dalle fasce A e del suddetto Piano Stralcio e del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico).

Nelle aree interessate dalla fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, come definiti all'art.31, lettera a), b), c) dalla L. 457 del 5/8/78, senza aumento di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

Nelle aree interessate dalla fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:

- a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie e volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento.
- b) Interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie e volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime.
- c) Interventi di adeguamento igienico funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore, anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

Per tutte le aree all'interno della fascia C, valgono in ogni caso le previsioni operative e gestionali di cui al Piano di Protezione Civile, redatto ai sensi della L.N. 225/1992.

Per tutte le suddette aree è comunque obbligatoria la corretta regimazione delle acque superficiali attraverso interventi di mitigazione degli effetti derivanti dal deflusso incontrollato delle acque superficiali. In particolare le aree ubicate in settori di pianura o all'interno di fasce pedecollinari, soprattutto se adiacenti a pendii interessati da attività agricola, dovranno prevedere la realizzazione di opere di raccolta delle acque di corrivazione con l'obiettivo di contenere i deflussi verso i corsi d'acqua. In sede di progettazione potrà essere definito, con dettagliata motivazione, il sistema giudicato più idoneo a conseguire tale obiettivo in relazione al caso specifico. Soprattutto in riferimento ad aree di intervento che interessano ampie superfici, è, comunque da prevedersi la realizzazione di vasche di raccolta delle acque di origine meteorica incidenti direttamente sul sito o defluenti da versanti adiacenti anche per la possibilità di riutilizzo delle medesime per usi di tipo domestico o irriguo.

In generale per quanto riguarda le aree collinari, in coerenza con quanto prevede la carta dell'acclività, non potranno essere realizzati interventi sui pendii con acclività alta da considerarsi pari o superiore a 25°, ciò al fine di evitare la possibilità di innesco di disequilibri gravitativi nelle aree limitrofe. In aree collinari, comunque, interventi di cambio di destinazione d'uso a fini edificatori dovranno prevedere opere di regimazione dei deflussi superficiali e di contenimento dell'erosione, secondo specifico progetto di dettaglio delle aree esterne al fabbricato.

#### **- CLASSE I -**

Si tratta di porzioni di territorio ubicate nei fondovalle del t. Belbo e dei rii minori, esterne alle fasce A, B e C di pertinenza fluviale, come definite dalla Deliberazione n.1/1996 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, con acclività compresa tra 0° e 5° sull'orizzontale.

La Classe I viene individuata per quelle aree che non presentano problematiche di carattere specificamente geomorfologico sia dal punto di vista della dinamica fluviale sia dal punto di vista del equilibrio dinamico gravitativo. La Classe I viene individuata anche per differenziare le aree in essa comprese dalle aree di fondovalle che invece presentano problematiche analoghe a quelle appena citate. Ai fini cautelativi le norme specifiche previste in sede di progettazione ed esecuzione degli interventi sono sostanzialmente omogenee a quelle richieste per le aree inserite in Classe II, con più specifico riferimento alla caratterizzazione geotecnica dei terreni in affioramento interessati dal singolo intervento.

In queste aree, pertanto gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M.LL.PP. n.47 del 11.03.88. In particolare, in riferimento al punto B del citato decreto, ciascun progetto esecutivo dovrà essere corredato di relazione geologica in cui siano compresi ed illustrati tutti i risultati di indagini specifiche realizzate in situ e in laboratorio finalizzate a valutare la stabilità di insieme della zona, prima ed a seguito dell'intervento, nonché a individuare i problemi che la configurazione geotecnica dei terreni pone nella scelta delle soluzioni progettuali e dei corrispondenti procedimenti costruttivi. L'indagine in situ dovrà essere estesa alla parte di sottosuolo interessata, direttamente o indirettamente, dalla costruzione del manufatto, l'ampiezza dell'indagine deve perciò essere proporzionata alle dimensioni, al tipo, alle

caratteristiche strutturali, all'importanza dell'opera, alla complessità del sottosuolo ed allo stato delle conoscenze sulla zona in esame. La relazione che conterrà i risultati dell'indagine e che sarà parte integrante del progetto dovrà essere firmata da un professionista abilitato.

#### **- CLASSE II -**

Porzioni di territorio caratterizzate da moderata pericolosità geomorfologica in cui sono richiesti accertamenti tecnici ispirati alle prescrizioni del D.M.LL.PP. 11.03.88 sia per quanto riguarda la caratterizzazione geotecnica del terreno di fondazione sia per quanto riguarda la dinamica fluviale sia per quanto riguarda la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate. Vengono distinte due sottoclassi:

#### **- CLASSE II A -**

Si tratta di settori di fondovalle del t. Belbo nonchè dei rii minori da considerare di pertinenza fluviale allargata in quanto caratterizzate da possibili allagamenti per ristagno d'acqua o per l'azione di acque di esondazione a bassa energia e altezza di pochi centimetri

Queste aree presentano evidente sviluppo longitudinale rispetto all'andamento delle aste fluviali, sono esterne alle Fasce A e B e comprendono, in parte, la Fascia C del piano stralcio delle Fasce Fluviali di cui alla Deliberazione n.1/1996 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.

Ogni progetto esecutivo relativo ad interventi da destinarsi in tali aree dovrà comprendere misure di salvaguardia adeguate, opportunamente documentate sulla base di considerazioni geomorfologiche e idrologiche, tali misure, comunque, non dovranno in alcun modo alterare il regime idraulico dei lotti adiacenti. Nei casi di sopraelevazione del piano di posa delle opere fuori terra, l'entità della sopraelevazione dovrà essere riferita all'ubicazione specifica dell'intervento rispetto all'andamento del corso d'acqua nonchè all'assetto planoaltimetrico dell'intorno del lotto di destinazione dell'intervento e comunque non inferiore a m 1,00 dal p.c. Il riporto di materiale per la sopraelevazione dovrà prevedere un adeguato raccordo con i terreni circostanti con modalità che non alterino negativamente le condizioni idrauliche dei lotti adiacenti e l'inclinazione delle scarpate del rilevato non dovrà superare l'angolo di attrito interno del terreno utilizzato. È comunque prioritaria l'adozione di sistemi naturali antierosione (copertura vegetale, inerbimento, ecc.) delle scarpate dei rilevati, almeno nei settori maggiormente esposti. Non potranno essere previsti piani interrati o seminterrati a fini residenziali o nei quali siano alloggiate attrezzature tecnologiche di alcun genere.

A sostegno delle scelte progettuali dovrà essere prodotto uno studio geomorfologico di compatibilità dell'intervento con l'assetto idrologico dell'area. tale studio comprenderà la verifica idraulica di una sezione topografica riferita al lotto oggetto di intervento che prenda in considerazione i parametri idrologici e di bacino ufficiali, già esistenti. I progetti esecutivi relativi a interventi destinati nelle aree comprese nella Classe IIa dovranno, inoltre, essere corredati di indagini in situ e/o in laboratorio miranti a definire le caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione ai sensi del D.M.LL.PP. n.47 del 11.03.88. I progetti dovranno, comunque, proporre interventi che possano essere realizzati compiutamente nell'ambito del lotto in disponibilità del proponente. Le misure di salvaguardia, inoltre, non dovranno, in alcun modo, incidere negativamente sulle aree adiacenti o limitrofe nè condizionarne la propensione all'edificabilità.

**- CLASSE II B -**

Si tratta di settori di versante caratterizzati da acclività superiore a 10° sull'orizzontale, assenza od inefficienza del reticolato di regimazione, sia naturale che artificiale, delle acque di origine meteorica, presenza di vigneti con disposizione dei filari a ritocchino, necessità di realizzare accessi che comportino incisioni lungo il versante.

Ciascun progetto esecutivo dovrà verificare la compatibilità dell'intervento con l'assetto geomorfologico e idrogeologico del suo sito di destinazione. A tal proposito dovrà essere realizzata una verifica di stabilità comparata del versante relativa alla configurazione naturale del pendio ed a quella indotta dall'intervento; tale verifica dovrà essere realizzata con gli usuali metodi di calcolo e basandosi su parametri geotecnici desunti da prove geotecniche effettuate in situ o da analisi in laboratorio su campioni di terreno prelevati in situ. Anche in questo caso i progetti esecutivi dovranno comunque essere corredati di indagini in situ e in laboratorio miranti a definire le caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione ai sensi del D.M.LL.PP. 11.03.88.

Tutti i risultati relativi alle indagini sui terreni e sulle rocce eseguite nell'ambito della progettazione di interventi, sia pubblici che privati, ricadenti all'interno di aree comprese nella Classe II dovranno essere inseriti in relazioni redatte e sottoscritte da professionisti abilitati.

**- CLASSE III -**

Si tratta di settori di fondovalle di stretta pertinenza fluviale del torrente Belbo compresi nelle fasce A, B e C del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali di cui alla Deliberazione n.1/1996 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, oppure di settori di fondovalle di stretta pertinenza fluviale dei rii minori che possono essere interessati da fenomeni di esondazione con deflusso di acque ad alta energia, o ancora settori di versante interessati da fenomeni di dissesto in atto.

Si tratta di porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da impedirne l'utilizzo, qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

Vengono distinte 5 sottoclassi:

**- CLASSE III A -**

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Si tratta di aree di versante interessate da fenomeni di dissesto in atto oppure di aree inondabili da acque di esondazione ad elevata energia.

Saranno consentiti:

- interventi di demolizione senza ricostruzione;
- interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria;
- interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale;
- opere di bonifica e di sistemazione di movimenti franosi;
- opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee



Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

- ristrutturazione e realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

**- CLASSE III A1 -**

Porzioni di territorio non urbanizzate in cui a seguito della realizzazione di opere di riassetto territoriale, sarà possibile soltanto un modesto incremento del carico antropico. Sono comunque da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

Saranno consentiti interventi di manutenzione straordinaria degli edifici in essere qualora siano finalizzati alla diminuzione del rischio sull'edificio.

**- CLASSE IIIA2 -**

Settori di versante caratterizzati da elevata acclività. In questi settori, qualsiasi intervento che modifichi l'assetto morfologico (scavi e/o riporti in terra) può essere attuato solo dopo la realizzazione di verifiche approfondite, riguardanti la sua compatibilità con le caratteristiche geomorfologiche e con i caratteri evolutivi del territorio in esame. Qualsiasi intervento dovrà comunque essere preceduto da studi di carattere geologico o geomorfologico, ai sensi del D.M.LL.PP. n. 47 del 11.03.1988, estesi ad un intorno significativo che permettano di individuare le soluzioni migliori per la sistemazione delle aree.

**- CLASSE III B -**

Si tratta di porzioni di territorio di pianura prevalentemente urbanizzate con nuova edificabilità condizionata con particolare riferimento al corso del rio Nizza ed alla sua confluenza con il torrente Belbo. Nelle aree perimetrate in cartografia gli interventi edificatori e/o di trasformazione del territorio previsti dal P.R.G. sono ammessi a seguito della realizzazione di misure tecniche come, ad esempio, la realizzazione degli impianti tecnologici e dei quadri di comando elettrico al primo piano fuori terra e/o con soluzioni tecniche alternative di cui sia accertata l' idoneità, sopraelevazione del piano campagna originario ed opportuna ubicazione degli ampliamenti in modo da non ostacolare il deflusso delle acque secondo modalità stabilite dalla relazione geologica a corredo degli atti esecutivi di progetto da redigere ai sensi del D.M.LL.PP. n.47 del 11.03.1988. Sono di norma consentite le operazioni agricole e di bonifica, la realizzazione di pozzi ad uso domestico ed irriguo, le opere di difesa idrogeologica come drenaggi, muri di sostegno, consolidamenti di fondazioni, canali di scolo, etc.

Sono inoltre consentiti gli interventi previsti, per le Fasce A e B, dalle norme del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (L. 18.05.89 e s.m.i.) dell'Autorità di Bacino del fiume Po.Eventuali opere pubbliche o di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili possono essere realizzate fatte salve le opportune verifiche previste dalle N.T.A. del P.S.F.F.

**- CLASSE III B2 -**

Si tratta di porzioni di territorio di pianura prevalentemente urbanizzate a edificabilità condizionata all'esecuzione di interventi di riassetto territoriale a carattere pubblico con particolare riferimento al corso del torrente Belbo. In assenza di tali interventi sono consentite le trasformazioni di cui alla normativa specifica di zona del P.R.G.C. che

comportino eliminazione e/o minimizzazione dei fattori di pericolosità senza pregiudicare il contesto circostante secondo specifica relazione geologica. Gli interventi di riassetto territoriale potranno essere definiti con “cronoprogrammi”, redatti ed approvati dall’Amministrazione comunale ai sensi e per effetto di quanto espresso nella Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare del P.G.R. 8 maggio 1996 n.7/LAP al punto 7.10 “Meccanismo attuativo degli interventi di riassetto per l’eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità in classe IIIb; cronoprogramma; art. 47 L.R. 56/77 in tema di Piani Tecnici Esecutivi di opere pubbliche”, in cui siano previste le opere necessarie alla minimizzazione del rischio, la loro tempistica, le modalità ed i soggetti preposti all’attuazione.

Analogamente a quanto già previsto per la classe III b, nelle aree perimetrate in cartografia di PRG previsto gli interventi edificatori e/o di trasformazione del territorio sono ammessi a seguito della realizzazione di misure tecniche come, ad esempio, la realizzazione degli impianti tecnologici e dei quadri di comando elettrico al primo piano fuori terra e/o con soluzioni tecniche alternative di cui sia accertata l’idoneità, sopraelevazione del piano campagna originario ed opportuna ubicazione degli ampliamenti in modo da non ostacolare il deflusso delle acque secondo modalità stabilite dalla relazione geologica a corredo degli atti esecutivi di progetto da redigere ai sensi del D.M.LL.PP. n.47 del 11.03.1988. Sono di norma consentite le operazioni agricole e di bonifica, la realizzazione di pozzi ad uso domestico ed irriguo, le opere di difesa idrogeologica come drenaggi, muri di sostegno, consolidamenti di fondazioni, canali di scolo, etc.

Sono inoltre consentiti gli interventi previsti, per le Fasce A e B, dalle norme del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (L. 18.05.89 e s.m.i.) dell’Autorità di Bacino del fiume Po. Eventuali opere pubbliche o di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili possono essere realizzate fatte salve le opportune verifiche previste dalle N.T.A. del P.S.F.F.

### **- CLASSE III B3 -**

Porzioni di territorio localmente edificate, caratterizzate da versanti acclivi o forti incisioni vallive dove possono essere ammessi soltanto insediamenti a tipologia sparsa e connessi con le previsioni della zona agricola e a residenze rurali connesse con la conduzione aziendale. La realizzazione di interventi di tale tipo o di recupero ed ampliamento di edifici esistenti dovrà essere preceduta da dettagliate indagini geologiche e idrogeologiche ai sensi del D.M.LL.PP. 11.03.1988 n. 47 per definire gli interventi di riassetto territoriale da porre in atto prima di eventuali nuove edificazioni. Nuove edificazioni sono ammissibili solo previa realizzazione di interventi di riassetto territoriale a carattere pubblico finalizzati al raggiungimento della minimizzazione del rischio. Per gli edifici esistenti sono ammissibili interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo ed ampliamenti igienico-funzionali, oltre ad opere pertinenziali a servizio della più razionale fruizione dell’edificio principale. Gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento dovranno essere preceduti da indagini geologico-tecniche volte ad accertare gli elementi di degrado idrogeologico in un intorno significativo e comunque non inferiore a 500 mt. dell’area, e a definire gli interventi di riassetto territoriale e le opere di risanamento più idonee che potranno essere prescritte in modo specifico.

Tutti gli interventi sia pubblici che privati, eventualmente previsti in aree situate nei pressi di un limite di classe di pericolosità geomorfologica e soprattutto quelli ubicati nei pressi di aree inserite in Classe III di pericolosità geomorfologica e idoneità all’utilizzazione urbanistica dovranno prevedere, all’interno dell’istruttoria tecnica

progettuale, uno studio geologico specifico che attesti, inequivocabilmente, la compatibilità dell'intervento con l'assetto geomorfologico relativo alla classe di maggior pericolosità nell'area di riferimento.

In generale l'Amministrazione Comunale, con particolare riferimento alle aree identificate in classe IIIb, in fase attuativa del P.R.G., potrà rivedere ed adottare il "cronoprogramma" degli interventi che saranno individuati come necessari per garantire la minimizzazione del rischio.

Tale "cronoprogramma" potrà essere definito anche per lotti funzionali alla difesa delle singole aree relativamente agli ambiti di interesse e all'attuazione degli interventi di messa in sicurezza (realizzazione di arginature, rifacimento di ponti e attraversamenti, realizzazione di casse di espansione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei corsi d'acqua interessati, ecc.). Il "cronoprogramma" potrà ridefinire, in relazione alle risultanze delle analisi sulle fasi operative degli interventi sulle opere, le cautele operative a cui sottoporre gli interventi di attuazione ammessi del P.R.G.

#### ASPETTI SPECIFICI RELATIVI AI RII MINORI

In cartografia di P.R.G. e nella "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" sono identificate le aree di pertinenza fluviale costituenti l'inserimento in classe 3° per i rii Colania Nizza e Sernella, con indicazione delle distanze minime della sponde dei corsi d'acqua anche ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. e R.D. 523 del 1904.

I rii minori non coinvolti dagli studi idrologici e idraulici del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali dell'Autorità di Bacino del Fiume Po sono stati comunque soggetti ad analisi idrologiche e idrauliche specifiche che hanno condotto alla definizione di fasce di esondabilità riferite a eventi calcolati con tempi di ritorno adeguati in funzione delle realtà di ciascuno dei corsi d'acqua.

In conseguenza dei risultati di tali studi, ai sensi della Circolare del P.G.R. del 08.05.1996 e s.m.i. n 7/LAP, sono state definite le rispettive Classi di pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica. Per quanto riguarda il rio Gherlobbia, il rio Sernella e il rio Colania non sono emerse criticità particolari; alla fascia esondabile con acque ad alta energia, definita con verifiche idrauliche puntuali e ripetute lungo l'asta fluviale, è stata attribuita la Classe III di pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica; all'esterno di tale fascia, il fondovalle di riferimento è stato inserito in Classe IIa.

Per quanto riguarda il rio Nizza, lo studio legato alla sistemazione idraulica del tratto compreso tra la bocca tarata della cassa di laminazione ubicata a monte dell'abitato e l'abitato stesso ha comportato la definizione di tre fasce di riferimento: la prima, più interna riguarda l'esondabilità riferita ad un evento con tempo di ritorno TR = 50 anni, la seconda, intermedia, è riferita a tempi di ritorno TR = 200 anni e la terza, più esterna, è riferita a esondabilità con TR = 500 anni.

In conformità con quanto espresso nel P.S.F.F., per la definizione delle classi di pericolosità geomorfologica, si è assunto come riferimento la fascia esondabile riferita a eventi con TR = 200 anni. All'interno di questa, ai sensi della Circolare n 7/LAP e s.m.i., si è fatto riferimento alle zone esondabili ad alta energia e quelle a bassa energia con pochi centimetri d'acqua sulla base di quanto espresso dalle verifiche idrauliche disponibili. La fascia esondabile con acqua ad alta energia è stata inserita in Classe III di pericolosità

geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica, mentre la fascia esterna a questa e interessata da acque di esondazione a bassa energia è stata inserita in Classe IIa.

In relazione alla zonizzazione prevista nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica ogni progetto esecutivo relativo ad di trasformazione dello stato dei luoghi in tali aree dovrà comprendere misure di salvaguardia adeguate, opportunamente documentate sulla base di considerazioni geomorfologiche e idrologiche,; tali misure, comunque, non dovranno in alcun modo alterare il regime idraulico dei lotti adiacenti. Nei casi di sopraelevazione del piano di posa delle opere fuori terra, l'entità della sopraelevazione dovrà essere riferita all'ubicazione specifica dell'intervento rispetto all'andamento del corso d'acqua nonché all'assetto planoaltimetrico dell'intorno del lotto di destinazione dell'intervento e comunque non inferiore a m 1,00 dal p.c..Il riporto di materiale per la sopraelevazione dovrà prevedere un adeguato raccordo con i terreni circostanti con modalità che non alterino negativamente le condizioni idrauliche dei lotti adiacenti, e l'inclinazione delle scarpate del rilevato non dovranno superare l'angolo di attrito interno del terreno utilizzato. È comunque prioritaria l'adozione di sistemi naturali antierosione (copertura vegetale, inerbimento, etc.) delle scarpate dei rilevati, almeno nei settori maggiormente esposti. Non potranno essere previsti piani interrati o seminterrati a fini residenziali o nei quali siano alloggiate attrezzature tecnologiche di alcun genere.

Interventi di nuova edificazione all'interno del concentrico urbano, su lotti di completamento ubicati in posizione contigua ai corsi d'acqua secondari e non interessati dalle determinazioni di cui al P.S.F.F., potranno essere consentite solo a seguito di opere di salvaguardia del lotto che si configurino, nell'ambito di un intorno significativo, come naturale proseguimento di opere già esistenti e che non alterino in maniera significativa le condizioni idrauliche dei lotti circostanti. La progettazione di tali opere dovrà essere supportata da adeguata documentazione tecnica che attesti il rispetto delle condizioni suddette. La realizzazione delle opere di difesa dovrà essere precedente o, contestuale alla realizzazione del nuovo fabbricato.

Per i corsi d'acqua inseriti nell'elenco delle acque pubbliche e per i corsi d'acqua demaniali vige l'art 96 lett. f del RD 523/1904

Per tutti gli assi drenanti minori a carattere effimero così come individuati in "Carta geoidrologica" e qui indicati come elemento lineare in Classe IIIa, andrà considerata una fascia di rispetto assoluta non inferiore a 10 m dal ciglio di sponda.

## 2) aree soggette ad opere di consolidamento e protezione

Ove se ne verifichi la necessità, il Consiglio Comunale può, con propria deliberazione, individuare aree soggette ad opere di protezione e consolidamento senza che ciò costituisca variante del P.R.G.

Dalla data di esecutività della liberazione consigliare, nelle aree soggette ad opere di consolidamento e protezione non possono essere eseguiti interventi edilizi di ogni specie fino alla esecuzione delle opere anzidette.

Nel territorio comunale il P.R.G. (TAV.A7) individua inoltre le aree definite come "prevalentemente boschive" ai sensi per i fini di cui all'D.Lgs n°490/99 e ai sensi della lettera g dell'art 142 del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 e dell'art. 2 del D.Lgs 18/05/2001 n. 227.

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

Tali aree sono da considerarsi indicative e non esaustive in relazione alle modificazioni naturali o antropiche e possono quindi essere oggetto di nuova individuazione o di precisazione cartografica con specifico provvedimento.

Tali aree sono inedificabili a tutti gli effetti e la loro capacità edificatoria può essere consolidata nelle aree agricole secondo gli indici relativi al tipo di coltura.

- In tali aree è vietata ogni modificazione del suolo che non sia necessaria al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale;

Il P.R.G. (TAV.A7) individua inoltre le aree definite ai sensi dell'art. 30 della L.R. 56/77 s.m.i, interessate da limitazioni e rischi di carattere geologico e geomorfologico per le quali valgono le indicazioni e le prescrizioni di cui all'art. 14.1 delle presenti NTA.

### 3) aree soggette a vincolo idrogeologico

A norma dei DD.LL. 30/12/1932 n° 3267 e 16/05/1926 n° 1126 e dell'art. 30 della L.R. 56/77, nell'ambito delle zone soggette a vincolo idrogeologico ogni opera di costruzione ed ogni opera di trasformazione dei boschi e dei terreni è soggetta alla preventiva autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale.

Nelle zone soggette a vincolo può essere consentita, previa l'autorizzazione di cui al comma 1° del presente articolo, l'apertura di strade che siano soltanto al servizio di attività Agricole ed estrattive; tali strade devono essere chiuse al traffico ordinario e avere dimensioni non eccedenti le esigenze di transito per i mezzi di servizio.

Si richiama il disposto dell'art. 31 della L.R. 56/77 concernente opere di interesse pubblico nelle zone soggette a vincolo.

Il P.R.G. specifica e precisa in apposita planimetria in scala 1 : 5000 la delimitazione delle aree soggette a vincolo idrogeologico.

### 4) VA: aree di rispetto ambientale

Le aree di rispetto ambientale sono quelle contigue o variamente connesse agli abitati, costituenti la naturale cornice ambientale o morfologica degli abitati stessi, o aree comunque di rilevante interesse ambientale, importanti per diminuire il rischio di degrado del territorio limitrofo agli abitati o ancora sottoposte a vincolo idrogeologico o in dissesto geopedologico o comunque di interesse per il mantenimento di corridoi ecologici connessi a corsi d'acqua o a elementi del reticolo idrografico minore o per la salvaguardia di elementi percettivi del paesaggio agrario).

In tali aree per le esigenze di tutela ambientale:

- sono escluse le nuove costruzioni residenziali.

Per le aziende interessate comprese nelle suddette aree sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia senza aumento di unità immobiliare, ma con aumento delle superfici utili residenziali di calpestio in misura non superiore al 20% della superficie preesistente.

E' comunque privilegiato il recupero delle costruzioni esistenti non in contrasto con l'ambiente, anche mediante ristrutturazione a fini abitativi di parti rustiche, con i limiti previsti in tal caso per le zone AE (art. 13) senza mutamenti di materiale, forme e volumi.

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

Per gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia per attrezzature il Comune, in sede di rilascio del Permesso di Costruzione, potrà comunque impartire particolari prescrizioni atte a garantire un corretto inserimento ambientale degli edifici ed impianti.

Non si può altresì, senza Permesso di Costruzione o autorizzazione, dare luogo al taglio di alberi per qualsivoglia impiego, all'accumulo di materiali, alla apertura di cave o di discariche.

E' ammesso unicamente lo svolgimento della attività produttiva agricola e lo stato dei luoghi è imm modificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi e alla loro irrigazione.

Inoltre in tali aree:

- gli scavi e movimenti di terra necessari per l'attuazione degli interventi non possono superare l'entità complessiva di 300 mc. e devono di norma essere collegati al profilo naturale del terreno mediante raccordi di minima pendenza coperti con terreno vegetale;

- i muri di sostegno indispensabili non devono in alcun punto superare l'altezza di mt. 2 dal profilo naturale del terreno, prevedendo interventi che privilegino tecniche di ingegneria naturalistica e/o opportune mascherature dei muri in C.A.

Le aree di rispetto ambientale sono identificate in cartografia di PRG secondo le zone di appartenenza, e pertanto inedificabili e concorrono al computo dei volumi agricoli in funzione della coltura in atto, nei modi di cui all'art. 13 - punto 9 delle presenti norme o nelle altre zona di appartenenza secondo le rispettive norme di cui all'art. 13 delle presenti NTA e delle schede di sintesi normativa.

Le aree VA, con particolare riferimento a quelle del versante collinare nord, potranno essere sottoposte a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intera zona in cui dovranno essere particolarmente definiti e normati:

- i caratteri percettivi del paesaggio agrario;
- gli elementi costituenti potenziale corridoio ecologico;
- la tutela delle visuali principali da strade, da crinali e da punti panoramici anche in relazione agli interventi connessi con l'attività agricola in atto o in progetto

#### 5) aree di protezione ambientale speciale (PAS)

Comportano la tutela delle alberature e dell'assetto del terreno nelle zone adatte alla diffusione e crescita del tartufo; in esse vanno sostituite e diffuse le essenze di tipo riconosciuto adatto, con apposita delibera comunale, alla crescita del tartufo.

Ogni alterazione del terreno o taglio di essenze del tipo suddetto, ricadenti in tali zone, va comunque sottoposto all'autorizzazione comunale.

Salvo le tutele suddette, tali aree sono considerate agricole a tutti gli effetti e seguono, per le opere e infrastrutture inerenti alla normale conduzione dei fondi, per le urbanizzazioni e l'edificazione, le norme previste per le zone agricole (AE) di cui all'art. 13 - Punto 9.

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

### 6) fasce di rispetto cimiteriale

Le fasce di rispetto cimiteriale sono definite ai sensi dell'art. 338 del T.U.L.L.S.S. di cui al R.D. 27/07/1934 n° 1265, dell'art. 57 del D.P.R. 10/09/1990 n°285, dell'art. 27 della L.R. 56/77 s.m.i. e della circolare del Presidente della Giunta Regionale n16/URE del 9/12//1987. L'eventuale riduzione delle fasce di rispetto dovrà essere attuata mediamente la procedure di cui alla circolare 16/URE, così come modificata dalla L.R. 5/2001.

Nelle aree di rispetto cimiteriale, è vietata l'edificazione se non per ampliamento del cimitero in esecuzione di progetti a norma del paragrafo 16 del Regio Decreto n° 1880 del 21/12/1942, o per la realizzazione di attrezzature pubbliche nelle aree destinate a verde pubblico dal P.R.G..

E' ammesso un utilizzo delle aree di rispetto diverso da quello agricolo in atto, solo in attuazione delle previsioni di viabilità e per formazione di parchi pubblici attrezzati, secondo le previsioni di P.R.G.

Per gli edifici esistenti sono ammesse opere di cui ai punti a), b), c), d), e) (fino al 20% del volume di aumento) dell'art. 10 delle presenti norme.

### 7) fasce di rispetto alla viabilità

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G. a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari.

Nelle aree riservate ad attività agricola e di tutela ambientale, e non comprese nel centro abitato definito ai sensi del nuovo codice della Strada per gli interventi di nuova edificazione devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali, ove non topograficamente definiti dal P.R.G. Sono fatti salvi in ogni caso, anche in difformità alle indicazioni grafiche, i disposti di cui agli articoli 4 e 5 del D.M. 1.4.1968 n° 1404, del D.Lgs 285/92 e D.P.R. 495/92 s.m.i., dal D.P.R. n°147 del 26/04/93:

- strade cat. C= 30,00 mt
- strade cat. F= 20,00 mt

Le distanze dalle pubbliche vie per le aree urbane perimetrare dal Piano Regolatore Generale sono previste dalle schede di sintesi normativa e dalle presenti Norme di Attuazione, anche in relazione ai requisiti di tipologie edilizie e alle esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente. Tale distanze possono essere inoltre precisate in sede di strumenti urbanistici esecutivi unicamente per esigenze di rettifiche di allineamento e/o di fili edilizi prescritti e per obiettivi migliore di inserimento ambientale nel contesto delle preesistenze, comprovato da specifico studio di dettaglio esteso ad un intorno specificativo.

Sulle tavole di P.R.G. 1 : 5000 (P3) e 1 : 2000 (P4) è stato riportato il tracciato indicativo della bretella stradale della S.S. 456. Tale tracciato è compreso in una fascia di rispetto specifica con vincolo di inedificabilità, in modo da consentire all'ANAS di sviluppare le modifiche esecutive al tracciato.

A tracciato definitivamente realizzato si apporrà la fascia di rispetto di mt. 30 dai cigli stradali. Inoltre le zone ora comprese nella fascia di rispetto e nel tracciato indicativo avranno la destinazione di zona prevista attualmente dalla Variante oppure assumeranno quella omogenea con i lotti confinanti.

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

Gli edifici esistenti eventualmente interessati da demolizione per effetto del tracciato della prevista tangenziale potranno essere ricostruiti con uguale volumetria anche in deroga alle fasce minime di rispetto purché con progetto urbanistico ed edilizio contestuale ai tratti stradali in progetto, e previo ottenimento del parere dell'Ente preposto alla cura dell'infrastruttura.

Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G., le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi, devono essere sistemate a verde con piantumazione, conservate allo stato di natura o coltivate.

In altri casi la fascia di rispetto è definita categoricamente nelle tavole del P.R.G. con segnalazione della distanza dal ciglio stradale in metri.

E' ammessa in dette aree la esecuzione di recinzioni a giorno, comunque con arretramento dal ciglio delle strade veicolari non inferiori a mt. 1,50, con l'impiego da parte del concessionario alla demolizione senza indennizzo del manufatto nel caso di interventi urbanizzativi che coinvolgono la fascia interessata dalla recinzione.

E' ammessa altresì, in corrispondenza di aree destinate a usi residenziali o produttivi extra-agricoli, l'installazione di impianti per la distribuzione del carburante, seguendo le prescrizioni di cui all'art. 13 - punto 7/d delle presenti norme.

Previo nulla osta dell'Amministrazione di competenza e nel caso sia riconosciuta l'esigenza prioritaria del rispetto di elementi tipologici preesistenti di edifici, qualora consentito dalle norme del P.R.G., l'ampliamento è ammesso in prosecuzione del filo edilizio preesistente riconosciuto come prevalente.

### **8) altre fasce di rispetto**

Nei confronti degli elettrodotti esistenti dovrà essere osservata una fascia di rispetto di mt. 25 per parte, alla proiezione della linea sul suolo. In tali fasce di rispetto non sono consentiti interventi di nuova edificazione, nè la coltivazione arborea.

Tali fasce sono intese come distanze minime da qualunque conduttore della linea e sono fissate in:

- a) 10 metri dalle linee aventi tensione da 132 kV sino a 219 kV;
- b) 18 metri dalle linee aventi tensione oltre 219 kV sino a 379 kV;
- c) 28 metri dalle linee aventi tensione oltre 379 kV;

Sono comunque fatte salve le norme di cui al R.D. 11/12/33 n° 1775, al D.P.R. 21/6/68 n°1062, al D.P.C.P. 23/04/1992 in relazione alla classificazione della linee elettriche e delle relative fasce di rispetto.

Nelle fasce di rispetto agli impianti di depurazione, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, salvo diverse prescrizioni cartografiche, vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno.

Le aree indicate sono inedificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.

Tali fasce di rispetto, ove non individuate dal P.R.G. e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, si applicano le prescrizioni di cui alla legislazione vigente, in particolare sono stabiliti in mt. 100 per gli impianti di depurazione e in mt 200 dalle opere di presa degli acquedotti (cfr. D.P.R. 24.5.88 n. 236).



Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

Nelle aree RF, normate dalla specifica scheda di sintesi normativa, gli eventuali nuovi insediamenti sono ammessi solo con P.P. e nel rispetto di una distanza di rispetto minima di mt. 100 dalle struttura del nuovo P.O.

Nell'individuazione di nuovi insediamenti dovrà essere garantita la tutela della morfologia delle aree precollinari e i coni visuali verso la collina e verso gli insediamenti rurali di interesse storico documentario (le cascina Romana, Maneggio, Limona ecc.). Nell'individuazione delle nuove destinazioni d'uso dovrà essere privilegiato il recupero degli edifici esistenti o l'utilizzo di lotti connessi o facilmente connettabili con la pubblica viabilità e con le infrastrutture a rete.

Nel Piano Particolareggiato dovrà essere perseguita la concentrazione degli interventi insediativi e la predisposizione di programmi di attuazione in grado di garantire un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati dalla delimitazione dell'area.

Le aree di dette fasce di rispetto devono essere asservite alle proprietà degli impianti, a norma del 6° comma art. 27 L.R. 56/77.

Nelle fasce di rispetto a corsi d'acqua, possono essere eseguite unicamente opere di sistemazione idraulica e di protezione, previo parere dei competenti organi del Genio Civile, ad eccezione di opere di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti e di nuovi fabbricati precari legati a pubblici esercizi con carattere stagionale di modesta entità e facilmente rinnovabili.

Nelle fasce di rispetto ferroviario valgono le norme di cui all'art. 27 comma 4° della L.R. 15/12/1977 n° 56 e successive modifiche e integrazioni; sono inoltre operanti le norme di cui al D.P.R. 11/07/1980 n° 753 con particolare riferimento all'art. 49 del decreto medesimo.

Per le fasce di rispetto ai corsi d'acqua è comunque fatto salvo il parere di cui alla Legge n. 431 dell'8/8/1985.

Per dette fasce di rispetto sono comunque da rispettare i dettami del D.P.R. 24.5.88 n. 236.

Le aree destinate in cartografia di P.R.G. a servizio delle attività ferroviarie, in caso di ridefinizione da parte dell'ENTE preposto al servizio con destinazioni non più funzionali all'attività trasportistica, possono essere riconvertite a diverse destinazioni d'uso per attività di interesse generale e terziario nell'ambito di strumento Urbanistico Esecutivo o Piano Tecnico Esecutivo di iniziativa pubblica sulla base di preventivo accordo quadro tra l'Amministrazione Comunale e lo stesso ENTE preposto al servizio.

L'area identificata in cartografia di P.R.G. con apposito confine e sigla RF appartiene alla zona agricola e costituisce ambito di tutela e salvaguardia delle future potenzialità di trasformazione connesse con la realizzazione del nuovo Ospedale della valle Belbo (identificata in cartografia di P.R.G. con sigla AS\*).

In tale ambito sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di cui all'art.10 punti a,b,c,d in permesso di costruire, con continuazione delle destinazioni in atto al momento dell'adozione della presente variante.

E' consentito, per esigenze di adeguamento funzionale, l'aumento della superficie utile residenziale in misura non superiore al 20% della superficie utile preesistente, fatto salvo il rispetto della normativa di compatibilità acustica riferita al nuovo Ospedale della Valle Belbo

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

Nell'ambito RF sono escluse le nuove costruzioni di residenze e di attrezzature al servizio di aziende agricole.

E' ammesso lo svolgimento dell'attività agricola in atto direttamente connessa con la coltivazione dei fondi, fatto salvo il rispetto della normativa di compatibilità acustica riferita al nuovo Ospedale della Valle Belbo (AS\*).

Nei modi di cui all'art. 13 punto 9 delle presenti norme, è ammesso l'utilizzo delle aree entro le zone agricole, trasferendo ai sensi del comma 19 dell'art. 25 della L.R. 56/77 s.m.i., la volumetria e la superficie lorda risultante all'esterno dei confini dell'ambito RF.

Previa specifica verifica di compatibilità acustica, per gli edifici esistenti è ammessa la trasformazione della destinazione d'uso, anche con ampliamento del volume sino al 20% del preesistente per esigenze di adeguamento funzionale, per attrezzature complementari e/o compatibili con il nuovo complesso ospedaliero, quali: attrezzature sociali, sanitarie comprese le attività di parafarmaceutica, assistenziali sia private che pubbliche o miste, comprese le sedi di associazioni di volontariato socio assistenziale, attrezzature ricettive, (quali ad esempio agriturismo per le aree in cui permane la destinazione agricola, affittacamere, albergo o ristorante, così come anche definite dalle normative di settore e da regolamenti Comunali ecc.) attrezzature sportive a carattere specialistico, parcheggi e viabilità, attività ricreative e ludiche.

Alla realizzazione del nuovo Ospedale, nell'ambito RF può essere formato un Piano Particolareggiato, che nel caso costituisca variante al P.R.G. sarà adottato con le procedure di cui al comma 6 e seguenti dell'art. 40 della L.R. 56/77 s.m.i., esteso almeno al confine indicato in cartografia di P.R.G. e finalizzato ad individuare anche nuovi interventi con altre specifiche destinazioni, comprese quelle residenziali, commerciali, ricettive, terziarie in genere, purchè con tipologie di attrezzature compatibili e coerenti con il nuovo complesso ospedaliero, a seguito di specifiche verifiche di compatibilità acustica, geoidrologica, ambientale, paesaggistica secondo le normative e gli indirizzi vigenti, fatte salve le tutele dell'area VA.

Nell'ambito del Piano Particolareggiato, per l'intera estensione dell'ambito RF potranno essere individuati i necessari dispositivi di perequazione urbanistica per la distribuzione di aree a servizi, infrastrutture, diritti edificatori ecc.

Nell'ambito RF le attività in atto e in progetto, ammesse dal P.R.G. vigente anche per la zona PR7 e per le attività esistenti confermate, devono essere sottoposte alle valutazioni di clima acustico ai sensi della D.G.R. 14/2/2005 n° 46-14762, alle valutazioni di impatto acustico ai sensi della D.G.R. 2/2/2004 n° 9-11616, alla determinazione dei requisiti acustici passivi ai sensi del D.P.C.M. 5/12/1997, del D.P.R. 18/11/1998 n°459 - art. 5 comma 3 e del D.P.R. 30/3/2004 n° 142-art.6 comma 2.

Nell'ambito RF, all'atto degli interventi di trasformazione dello stato attuale in relazione all'effettivo stato dei luoghi, dovranno essere verificate le condizioni poste dall'art. 14 punto 5 delle presenti NTA - "Aree di protezione ambientale specifica (PAS), per quanto riguarda gli obiettivi di diffusione e crescita del tartufo.

Nell'ambito RF dovranno essere verificati i seguenti indirizzi qualitativi:

La realizzazione del nuovo ospedale dovrà verificare la eventuale presenza di viabilità rurale da recuperare e mantenere e l'individuazione delle visuali lineari e puntuali da tutelare, sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi individuati dall'art. 14 delle Norme di Attuazione del P.T.P. (Piano Territoriale Provinciale).

La sistemazione delle aree esterne del nuovo ospedale dovrà verificare idonee misure di compensazione per la ricostruzione di elementi del paesaggio agrario e degli ecosistemi naturali.

Le nuove costruzioni dovranno essere dotate di sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche e le aree di sosta per autoveicoli dovranno preferibilmente essere realizzate con superfici drenanti.

Nelle aree di pertinenza del nuovo Ospedale almeno il 10 % della superficie di intervento dovrà essere destinata a verde, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada.

### **ART. 15 - Requisiti delle tipologie edilizie**

Le norme edificatorie delle diverse zone sono specificate nelle schede allegate (elaborato P5).

Le tipologie edilizie di riferimento ammesse o prescritte devono rispondere ai seguenti requisiti. I seguenti requisiti valgono sia per le nuove costruzioni, che per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di ricostruzione e rinnovo. Qualora i requisiti di cui all'articolazione seguente producano volumi o utilizzazioni fondiari incompatibili con quelle di norma ammesse zona per zona, le indicazioni di cui al presente articolo sono prevalenti unicamente per le zone R.R.

#### **1) Case a stecca**

**a)** Edificazione lungo il lato Nord del lotto ad una distanza di mt. 6 dal confine di proprietà, o in continuità con gli edifici esistenti della stessa tipologia, o in continuità dei corpi principali esistenti (abitazione - rustico) già esistenti, compatibilmente con le caratteristiche del lotto.

**b)** Altezza massima 2 piani fuori terra.

**c)** Ammessa profondità di manica fino a mt. 12 nei casi di doppio affaccio, fino a mt. 7 nei casi di affaccio semplice.

**d)** La distribuzione verticale deve essere interna.

**e)** I sistemi di accesso carrai e di distribuzione a più corpi edilizi sono da tutelare per posizione e per ruolo funzionale.

Nell'intervento edilizio sono tutelate le parti voltate o arcate, anche quando fanno parte di corpi rustici, e devono essere messe in evidenza nella ristrutturazione da rustico a civile.

**f)** Le parti a rustico esistenti in adiacenza ai corpi edilizi civili, possono essere ristrutturate e destinate a residenza con adeguamento ai corpi vicini degli allineamenti e delle aperture per lo svolgimento dell'attività produttiva agricola.

#### **2) Case a schiera**

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

**a)** Edificazione lungo il margine nord della unità di intervento ad una distanza minima di mt. 6 dal confine di proprietà o in continuità con gli edifici esistenti della stessa tipologia.

**b)** Altezza massima 3 piani fuori terra, con larghezza di fronte fino a mt. 12 per i corpi ad un solo affaccio e fino a mt. 8 per i corpi a doppio affaccio.

**c)** Profondità di manica fino a mt. 12 nei casi di doppio affaccio, fino a mt. 8 nei casi di un solo affaccio.

**d)** I sistemi distributivi verticali possono essere posizionati all'interno degli edifici, o, all'esterno, fino al confine di proprietà nord, purché sempre interni alle unità immobiliari.

Gli ingressi alle unità immobiliari devono essere situati solo al piano terra o rialzato, ed è ammessa una sola unità immobiliare per corpo edilizio.

**e)** Le aperture devono essere uniformate per forme e dimensioni.

In caso di interventi di ristrutturazione urbanistica e di ricostruzione di rinnovo: sono ammessi i balconi con ringhiere a bacchette e struttura in pietra e/o metallo, purché in allineamento con gli sporti del tetto e con gli altri elementi della schiera.

**f)** Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali e per annessi alla residenza; solo in caso di affaccio su strada pubblica sono ammesse destinazioni commerciali e di artigianato di servizio.

### **3) Case in linea su strada**

**a)** Edificazione lungo strada, con allineamento ai corpi adiacenti o, in mancanza di questi, con allineamento lungo i fili definiti nelle schede specifiche di zona.

**b)** Altezza massima pari all'edificio più alto adiacente.

Allineamento con altezza dei piani degli edifici circostanti.

**c)** Profondità di manica fino a mt. 12 nei casi di doppio affaccio, fino a mt. 7 nei casi di affaccio semplice.

**d)** Lo spazio libero retrostante gli edifici non deve essere ridotto ad una profondità inferiore all'altezza del corpo su strada.

**e)** I sistemi di accesso carrai e di distribuzione a più corpi edilizi sono da tutelare per posizione e per ruolo funzionale.

**f)** Le parti a rustico e a magazzino su strada devono essere ristrutturate e destinate a residenza, commercio e artigianato di servizio.

**g)** Nell'intervento edilizio sono tutelate le parti voltate o arcate, anche quando fanno parte di corpi rustici, e devono essere messe in evidenza nella ristrutturazione da rustico a civile.

**h)** Le aperture devono essere inserite in modo da definire una facciata compiuta organicamente e conformate ai ritmi e alle dimensioni di quelle adiacenti e riconosciute come tipiche di zona.

**i)** Sono ammissibili aperture di vetrine in caso di destinazioni d'uso a commercio della superficie del piano terreno.

In ogni caso le aperture devono conservare l'allineamento e la tipologia di quelle tipiche delle strade su cui si affacciano e non superano mai mt. 1,80 di larghezza.

#### **4) Case isolate**

**a)** Edificazione a distanza dai confini di proprietà ad almeno 1/2 dell'altezza totale dell'edificio e comunque non inferiore a mt. 3. Fatti comunque salvi i disposti del D.M. 02/04/1968 n° 1444, per le distanze tra fabbricati.

**b)** Altezza massima 2 piani fuori terra più seminterrato ad uso non residenziale.

**c)** Lo spazio libero deve essere sistemato a corte o a giardino o a orto, con esclusione di bassi fabbricati o garages separati dall'edificio principale.

**e)** La destinazione d'uso è unicamente residenziale e di annessi alla residenza.

#### **5) Case a blocco**

**a)** Edificazione a distanza dai confini di proprietà ad almeno 1/2 dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a mt. 5. Fatti comunque salvi i disposti del D.M. 02/04/1968 n° 1444, per le distanze tra fabbricati.

**b)** Altezza massima 6 piani fuori terra più seminterrato ad usi non residenziali.

**c)** Lo spazio libero deve essere sistemato a corte o a giardino o ad orto, con esclusione di bassi fabbricati o garage separati dall'edificio principale.

**d)** Tutti i lati dell'edificio devono essere compiuti, con rivestimenti e tipologie di aperture uniformate.

**e)** Sono ammessi porticati e logge aperte fino a mt. 2 dal filo di facciata, senza che questi vengano computati nella volumetria.

**f)** Non è ammessa la destinazione d'uso produttiva, nè agricola, con esclusione per l'artigianato di servizio.

In difformità con le norme di cui al presente articolo potranno essere redatte proposte in parziale modifica a condizione che si verifichi entro il Piano Esecutivo la congruenza dell'intervento con i requisiti morfologici generali assegnati all'unità per quanto riguarda le tipologie, i sistemi di accesso, la distribuzione orizzontale e verticale, le caratteristiche di facciata, in sintonia con gli esempi di tipologia rilevabile nell'immediato contesto ambientale.

### **ART. 16 - Requisiti delle tipologie costruttive**

Gli interventi di nuova costruzione in aree inedificate possono essere realizzati con qualsiasi tecnica costruttiva che permetta all'edificio compiuto di rispondere ai requisiti generali di abitabilità o di utilizzo definiti dal regolamento edilizio.

**a) Gli interventi di ristrutturazione** devono essere realizzati con tipologie costruttive analoghe a quelle preesistenti, salvo quando è ammesso altro tipo di tecnica costruttiva nella tabella di cui al punto c) del presente articolo.

**b) Gli interventi** di nuova costruzione per ampliare, completare, sopraelevare edifici esistenti e gli interventi di ricostruzione a seguito di ristrutturazione edilizia (art. 10 punto d), sono da realizzarsi con le tecniche previste per la ristrutturazione di cui al punto a) del presente articolo.

**c) Tabella.**

<b>c) Tabella</b>							
<b>TIPOLOGI A</b>	<b>Struttura Portante</b>	<b>Solai</b>	<b>Coperture</b>	<b>Parameri di tamponamento esterno</b>	<b>Serramenti</b>	<b>Impianti igienici</b>	<b>Scale</b>
<b>A SCHIERA</b>	Anche in C.A. purché non a vista	Anche in C.A	-a falda anche in C.A. -aggetto del cornicione non in piano	In muratura di mattoni	Di qualsiasi forma purché in legno	Anche di dimensioni minime	Qualsiasi purché interne e non situate lungo il fronte
<b>IN LINEA SU STRADA</b>	Anche in C.A	Anche in C.A con salvaguardia di volte o archi eventuali	Come sopra	Come sopra	Di qualsiasi foggia purché in legno	E' possibile l'inserimento nei rustici	Qualsiasi, purché senza aperture di finestre su strada
<b>STECCA</b>	Anche in C.A. purché non a vista	Come sopra	Come sopra	Come sopra	In legno o in metallo colorato purché con forme e dimensioni tradizionali	Come sopra	Qualsiasi, purché interne e non in presenza di volte
<b>ISOLATE</b>	Qualsiasi	Qualsiasi	Qualsiasi	Qualsiasi	Qualsiasi	Qualsiasi	Qualsiasi
<b>A BLOCCO</b>	Qualsiasi	Qualsiasi	Qualsiasi	Qualsiasi	Qualsiasi	Qualsiasi	Qualsiasi

**ART. 17 - Caratteristiche architettoniche e ambientali da seguire negli interventi edilizi nel centro storico, nel territorio agricolo e in ambiti ed edifici di interesse storico, ambientale e architettonico.**

**A) negli ambiti del centro storico**

Gli interventi di qualunque tipo, da effettuarsi nelle zone previste dal presente articolo, riguardanti la preesistenza di interesse storico, artistico o ambientale o documentario segnalate negli elaborati di piano, o comunque emergenti dalla lettura filologicamente guidata delle preesistenze, devono curare il restauro conservativo col ripristino delle parti degradate, alterate o manomesse e il recupero delle componenti tipologiche fondamentali, come specificato nel presente articolo e nell'art.15. ai sensi e per i fini di cui al punto 1) del 1° comma dell'art 24 della L.R. 56/77 s.m.i; per gli interventi nel C.S. e negli ambiti o edifici di interesse storico, ambientale e architettonico dovranno prevedere il parere preliminare della Commissione di cui alla L.R. 1/12/2008 n. 32 (supplemento ordinario n. 2 al B.U. n. 49-2008) in merito all'adeguamento della normativa regionale al D.Lgs. 42/04 (codice dei beni culturali e del paesaggio) e della D.G.R. 1/12/2008, n. 34-10229

Oltre alle suddette prescrizioni e in congruenza con quanto eventualmente precisato in strumenti urbanistici-esecutivi di dettaglio, gli interventi eventualmente ammessi, negli ambiti del centro storico e in tutti gli edifici sottoposti a tutela architettonica si devono rispettare le seguenti prescrizioni particolari (salvo situazioni particolari di edifici recenti costruiti dopo il 1945) e di nessuna importanza nel sistema ambientale.

**a) le facciate**

Le facciate degli edifici verso spazi pubblici e privati dovranno integrarsi per dimensione, materiali, proporzioni e modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione con le edificazioni poste in adiacenza o nell'intorno ambientale; sono in particolare esclusi rivestimenti resino-plastici, in ceramiche, in clinker e zoccolature in pietra alte più di 80 cm. da terra.

Le superfici esterne dovranno essere trattate in modo semplice e uniforme, preferibilmente con intonaco semplicemente frattazzato senza sovrapposizioni di pastina e tinteggiata con colori tradizionali alla piemontese ottenuti a base di pigmenti terrosi incorporati all'intonaco.

**b) Le coperture**

Le coperture saranno di norma a falde in coppi alla piemontese con esclusione di laminati plastici, lamiera ondulata o simili e dovranno accordarsi come forma, pendenza, ecc. a quelle degli edifici di carattere storico-artistico o ambientale o documentario posti in adiacenza o nell'intorno ambientale. In assenza di più precisi riferimenti gli sporti delle coperture dovranno di norma essere realizzati con orditura in vista, o a getti in cemento a vista in prosecuzione della falda di tetto, con esclusione di ogni contraffazione stilistica, il canale di gronda sarà in lamiera, di sagoma usuale, aggettante ed in vista rispetto al cornicione.



### **c) I balconi**

I balconi saranno realizzati in lastra di pietra su mensole con ringhiere in ferro a semplici bacchette dritte di ferro con correnti di ferro piatto, senza alcuna lavorazione decorativa.

### **d) I serramenti**

I serramenti sia delle finestre che delle porte, anche per quanto riguarda gli esercizi commerciali e le vetrine saranno in legno con eventuali persiane, e portoni pure in legno ad ante, o in ferro smaltato di colore scuro, con esclusione di metalli in vista come acciaio inossidabile, alluminio, ecc.

Eventuali grate di protezione saranno in ferro a disegno semplice senza decorazioni o lavorazioni particolari.

Sono da escludersi gli avvolgibili in plastica e i portoni in metallo lavorato.

### **e) Le recinzioni**

Le recinzioni di spazi pubblici o privati non saranno di norma ammesse se non in forma di siepi vive con eventuale rete plastificata intermedia su paletti, senza zoccolo.

### **f) Le pavimentazioni**

Le pavimentazioni degli spazi destinati prevalentemente ai pedoni e i percorsi pedonali pubblici saranno realizzate in blocchetti di porfido o di altro materiale lapideo o conglomerato con eventuali parti di ammattonato.

Le pavimentazioni degli spazi liberi privati, non espressamente riservati al parcheggio e al transito veicolare, dovranno uniformarsi al tipo di materiale adottato per gli spazi pubblici, salva la possibilità di impiego del ghiaietto, del tappeto erboso o dell'acciottolato con esclusione di ogni manto bituminoso o comunque monolitico.

### **g) L'illuminazione**

L'illuminazione degli spazi pubblici dovrà essere realizzata con lampade a braccio o lampioni con esclusione di elementi a sospensione e di fari.

### **h) Le insegne, scritte pubblicitarie, sistemi di protezione dal sole esterni (tende)**

Le insegne, scritte pubblicitarie, sistemi di protezione dal sole esterni (tende), ecc. dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione: le scritte potranno essere realizzate soltanto con lettere a giorno applicate direttamente sulle facciate (con l'eccezione dei segnali di interesse pubblico), con esclusione di ogni elemento di alterazione o disturbo dell'ambiente.

Per le tende preferibilmente si dovrà far uso di sistemi retrattili sospesi, di modeste dimensioni e con esclusione di materiali plastici.

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

Gli interventi che riguardano le prescrizioni particolari suddette (ai punti dall' a all' h, oltre a quelli relativi al successivo punto B del presente articolo) sono sottoposti a parere consultivo di apposita commissione tecnica nominata dal Consiglio Comunale, la quale provvederà anche a precisare ulteriormente un regolamento di applicazione delle presenti prescrizioni, preferibilmente all'interno del Regolamento Edilizio Comunale.

### **B) Nel territorio extraurbano agricolo**

Per quanto riguarda interventi nel territorio extraurbano agricolo sono da perseguire oltre agli obiettivi prioritari richiamati dalla L.R. 56/77 all'art. 25 comma 1°, anche la salvaguardia degli equilibrati rapporti instaurati con l'ambiente naturale dalla tradizione tipologica-edilizia locale.

Non sono quindi ammessi interventi che alterino gli assetti preesistenti sotto il profilo tipologico-compositivo.

A tal fine i progetti d'intervento di recupero di ampliamento e di nuova edificazione, devono essere corredati da esauriente documentazione sullo stato di fatto dei luoghi, consistenti in rilievi topografici planoaltimetrici a curve di livello e da fotografie riprese da tutti i punti di vista dai quali possa essere individuato l'intorno unitario ambientale del sito interessato.

Oltre alle cautele e alle prescrizioni esecutive indicate nelle presenti norme per gli interventi in aree di interesse storico-ambientale, si devono rispettare le seguenti prescrizioni tipologico-compositive:

**a)** i volumi d'involuppo degli edifici devono essere scelti tra le forme geometriche più semplici avendo come riferimento fondamentale la tipologia edilizia a stecca descritta all'art. 15 punto 1 (requisiti delle tipologie edilizie) delle presenti norme.

I nuovi volumi devono essere disposti in modo da completare o comunque rispettare la trama del tessuto originale, senza alterazioni degli assi e dei rapporti compositivi.

Sono da evitarsi in particolare piani "a pilotis", artificiose modellazioni o plasticismi, singolarità e variegazioni epidermiche ed in genere tutte quelle scelte che mirino a far emergere il manufatto, per contrapposizione, sul contesto ambientale.

**b)** per le facciate e le coperture e i balconi sono applicabili le prescrizioni di cui alla lettera A) del presente articolo, punti a) e b).

**c)** le aperture per porte e finestre esterne degli edifici, destinati ad abitazione, devono essere proporzionate secondo moduli rettangolari di altezza nei rapporti minimi 2,5 : 1, per le porte, e 1,5 : 1, per le finestre, inoltre saranno dotate di serramenti lignei e protetti da scuri pieni, o persiane a battente e verranno disposte secondo le cadenze ordinate tipiche della tradizione compositiva locale.

**d)** archi, archetti e sistemi archivoltati in genere devono essere evitati negli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione laddove non svolgano specifica funzione portante e non siano espressamente richiesti per completare o ricucire partiture od elementi costruttivi originali.

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

Il tamponamento di vecchi fienili o loggiati o porticati a luci archivoltate, laddove ammissibili per nuove destinazioni d'uso, anche in applicazione della L.R. n. 9 del 29/04/2003 (norme per il recupero funzionale dei Rustici), deve essere operato in modo che risulti possibile una chiara lettura delle linee architettoniche originarie.

e) le recinzioni devono preferibilmente essere realizzate "a giorno" e creare il minor ingombro, soprattutto il minor richiamo visivo possibile.

In particolare, sono ammesse recinzioni in verde a siepe con o senza maglie metalliche incorporate, a semplice rete metallica stampata, stirata, o plastificata.

f) La definizione delle tipologie costituisce elemento di riferimento che deve essere riconosciuto e rappresentato negli elaborati di progetto relativi a tutti gli interventi, riconoscendo altresì le eventuali evoluzioni ed aggregazioni, consentendo una chiara lettura dei corpi edilizi principali e secondari e delle aree di pertinenza relative. Sono consentite aggiunte o modificazioni delle strutture riconosciute come tipiche, solo con interventi che costituiscano completamento tipologico secondo le aggregazioni contenute negli schemi descrittivi delle presenti N.T.A

Negli interventi di ampliamento e sopraelevazione con modifiche volumetriche e della sagoma preesistente, devono prioritariamente essere utilizzati i riferimenti tipologici, a partire dal rapporto di evoluzione fra le tipologie più elementari a quelle più complesse; devono essere inoltre utilizzati i riferimenti di cui alle variazioni tipologiche consolidate come evidenziato nella schedatura esemplificativa, evitando la formazione di elementi aggiunti che costituiscono contrasto con il contesto riconosciuto come tipico prevalente.

Le aggiunte di tettoie e porticati ad 1 solo piano fuori terra, per edifici esistenti di tipologia tipica ancora riconoscibile, sono consentite solo fino ad un massimo di mq 5 di superficie coperta, ed essi non dovranno comunque costituire emergenza visiva rispetto alla tipologia principale, utilizzando tecniche costruttive e materiali di semplice disegno.

Le seguenti schede costituiscono riferimento in ordine alla definizione delle tipologie, delle varianti tipologiche consolidate, dei riferimenti architettonici e costruttivi.

In tali schede, viene indicato un livello sintetico di protezione (1) che riguarda i fabbricati e i relativi singoli elementi che sono prioritariamente da tutelare in quanto contengono caratteristiche tipiche dell'ambiente costruito o comunque interessanti per la sua valorizzazione complessiva.

In termini tipologici il livello di protezione (1) è riferito a quelle ancora riconoscibili come prevalenza di origine rurale (stecca piccola o grande, corpi legati, corpi separati, tendenza alla corte) così come riscontrabili dalle tavole di analisi del P.R.G., oppure secondo rilievi più approfonditi, che potranno essere esaminati dalla C.E. in sede di ciascuno dei singoli progetti edilizi.

I seguenti riferimenti schematici alle tipologie di cui al presente articolo, anche secondo le definizioni corrispondenti all'art. 15 delle N.T.A. e alle singole "varianti tipologiche consolidate" sono obbligatoriamente da utilizzarsi per le ricostruzioni e sono consigliate per le nuove costruzioni di edifici, in area agricola e nei nuclei rurali.

In ogni caso la C.E. può imporre prescrizioni di tale tipo anche in modo prevalente rispetto alle condizioni parametriche poste dal P.R.G. per tutti i tipi di intervento in area agricola.

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

Nelle zone agricole potranno essere ulteriormente specificate le norme riguardanti tutti gli interventi di recupero degli insediamenti esistenti e di nuova costruzione di residenza ed attrezzature al servizio delle attività ammesse, mediante la formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intera zona extraurbana.

In tale Piano, oltre agli elementi di cui agli schemi contenuti nelle presenti N.T.A. dovranno essere in particolare definiti e normati

- gli elementi "percettivi" del paesaggio agrario
- le specificità di carattere ambientale, storico e morfologico
- la definizione puntuale degli elementi vegetazionali con particolari riferimenti alle aree boscate, e ai corridoi ecologici lungo il sistema idrografico minore.

***ART. 17BIS – Area “CORE-ZONE” n. 4 “Nizza Monferrato e il Barbera” del “Progetto di Candidatura UNESCO – Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero, Monferrato”***

**All'interno dell'ambito territoriale comunale ricompreso nella “zona di eccellenza (“core-zone”) n. 4 “Nizza Monferrato e il Barbera” del “Progetto di candidatura UNESCO – Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero, Monferrato”, e nelle more del riconoscimento a Patrimonio Mondiale da parte dell'UNESCO, valgono le seguenti indicazioni e prescrizioni:**

**a - Gli interventi di sistemazione e regimazione che si rendessero necessari sul sistema idrografico dovranno essere effettuati con l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica, fatte salve esigenze tecniche e di sicurezza idraulica opportunamente documentate. Lungo i corsi d'acqua, ferme restando le prescrizioni del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e del Piano di Tutela delle Acque (P.T.A.), devono essere previste misure atte alla conservazione delle specie vegetali autoctone che contornano rii, scarpate a pendenza elevata, sorgenti, torrenti e corsi d'acqua in genere e zone umide.**

**b - E' vietato aprire impianti di smaltimento/trattamento dei rifiuti e di attività estrattive non compatibili, localizzare depositi di sostanze pericolose o di impianti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D. Lgs 17 agosto 1999 n.334.**

**Non è consentito realizzare impianti per la produzione di energie alternative ad uso produttivo quali campi fotovoltaici e centrali a biomasse. Nelle more dell'approvazione del Regolamento Comunale che disciplina l'installazione degli impianti di energia alternativa per autoconsumo, gli stessi sono da assoggettare alla redazione della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005. Le nuove reti energetiche e di comunicazione devono essere interrato.**

**Ai fini della tutela degli elementi paesaggistici caratterizzanti l'insieme del territorio collinare, fatte salve eventuali normative e linee guida sovraordinate di carattere regionale o nazionale, è esclusa l'installazione di pannelli fotovoltaici a terra su terreni agricoli coerentemente a quanto previsto dai criteri ERA di cui al paragrafo 3.3 dell'allegato alla D.G.R. 28/09/2009 n. 30-12221.**

**Ulteriori limitazioni e specifiche con richieste di mitigazione potranno essere in ogni caso essere poste al momento delle richieste di intervento al fine di**

**tutelare coni di visuali di rilievo e aree di particolare pregio rispetto al contesto paesaggistico-culturale**

Le “apparecchiature” alimentate da fonti rinnovabili previsti in modo integrato nelle coperture di edifici esistenti dovranno tenere conto del carattere tipologico prevalente degli edifici con particolare riferimento all’edilizia rurale tipica così come definita nelle schede del presente articolo e dimostrare con specifiche elaborazioni un inserimento di tipo coerente con i caratteri costruttivi della falde di copertura e con le esigenze di conservarne la percezione, utilizzando come riferimento anche i contenuti delle “buone pratiche” della Regione Piemonte e la manualistica indicata in allegato alla D.D. 460 del 20/07/2010 (allegata nel seguito a titolo illustrativo).

c - Per gli alberi monumentali individuati ai sensi dell’art. 136, comma 1 lettera a del D. Lgs 42/2004 e s.m.i. e ai sensi della L.R. 50/95 così come anche previsto dai piani settoriali, piani territoriali provinciali e piani locali, sono da assicurarsi interventi di valorizzazione entro un intorno adeguato per la loro conservazione e godibilità pubblica.

Gli interventi di trasformazione su aree ed edifici dovranno comunque far rilevare l’eventuale presenza di alberature di interesse paesaggistico presenti nell’intorno per i quali il Comune potrà prevedere la tutela e valorizzazione. La sistemazione esterna degli edifici dovrà prevedere un progetto vegetazionale con l’utilizzo di speci arboree e arbustive integrate con le preesistenze tipiche del contesto

d - Nella fascia di rispetto per i tratti di viabilità individuati in cartografia (definite come “strade da potenziare in zona agricola” nella tav. P2 – Assetto generale del territorio) in quanto di interesse panoramico e/o paesaggistico, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici, anche a carattere temporaneo, oltre a interventi di alterazione significativa della morfologia, l’installazione di antenne, dell’altimetria dello stato attuale e della vegetazione tipica e prevalente del paesaggio agrario, fatte salve le attività connesse alla realizzazione e gestione dei vigneti e delle altre eventuali coltivazioni tipiche della zona.

Per i tratti di viabilità di “crinale”, anche all’esterno della fascia di rispetto, il colmo di copertura degli edifici eventualmente assenti a servizio dell’attività agricola, non potrà essere superiore alla quota del piano stradale del tratto di viabilità. Il comune, caso per caso, potrà determinare un’ampiezza maggiore della fascia di rispetto, quando l’intervento possa, per dimensione, elevazione, colore, forma, materiali e collocazione incidere negativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità del circostante paesaggio.

Nell’ambito di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, potranno essere specificati ulteriori elementi o parti di territorio da sottoporre a tutela anche in relazione a “coni visuali” individuati.

Per tutti i nuovi edifici a servizio dell’attività agricola dovrà essere curato l’inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico in riferimento ai caratteri edilizi e morfologici dei luoghi e sono pertanto prescrittivi i contenuti tipologici e compositivi di cui agli artt. 15 e 17 delle presenti N.T.A. In particolare: le coperture dovranno avere uno sviluppo lineare con pendenza regolare e manto di copertura in coppi piemontesi; non è ammessa la realizzazione di cornicioni o aggetti in cemento a

**vista; le pareti esterne dovranno essere intonacate con eventuali parti in mattoni a vista senza che sia leggibile la struttura portante in cemento o in metallo; non è ammessa la realizzazione di finestre a nastro e le stesse dovranno avere uno sviluppo regolare che richiamino i prevalenti caratteri tipologici locali; i portoni potranno essere in legno o metallo verniciato nelle colorazioni tipiche; per tutti gli edifici dovrà in ogni caso essere prevista idonea mascheratura con piantumazioni di essenze arboree autoctone di altezza all'impianto non minore di mt. 1,50, posizionate lungo tutti i lati.**

**Nelle more della redazione dello studio paesaggistico anche con eventuale definizione di altre fasce di rispetto in sede di variante generale, non sono consentiti interventi che alterino la morfologia e gli elementi visivi dell'edificato e della vegetazione che compongono il paesaggio agrario.**

**e - In riferimento anche ai contenuti delle analisi di cui alla "Tav. A1 – Sistema insediativo, paesaggistico e tipologico dell'ambiente rurale", fatti salvi gli aggiornamenti e approfondimenti eventualmente presentati dal proponente e in riferimento a quanto previsto nelle presenti norme, gli edifici residenziali, o per accessori o per attività confermate presenti nella "core-zone" che abbiano caratteri incongruenti con l'edilizia tipica e con il contesto anche in conseguenza della loro localizzazione, possono essere oggetto di intervento sino alla demolizione e ricostruzione con permesso di costruire convenzionato anche con diverso posizionamento sul lotto di proprietà, purchè gli interventi producano corpi edilizi che rispettino strettamente i criteri tipologici, costruttivi per l'edilizia rurale tipica di cui alle schede delle presenti norme.**

**Gli interventi dovranno favorire la ricostituzione degli spazi aperti anche attraverso la sostituzione di strutture e corpi incongrui addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno, con corpi edilizi coerenti con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali.**

**Tali interventi devono comunque essere finalizzati alla riqualificazione complessiva dei luoghi e dovranno prevedere specifica analisi paesaggistica estesa ad un intorno significativo anche ai sensi del DPCM 12/12/2005 ed essere sottoposti all'esame della Commissione Locale per il Paesaggio. Per tali interventi valgono inoltre i riferimenti e i contenuti qualitativi di cui all'allegato "Manualistica di riferimento" alla D.D. 460 del 20/07/2010 (allegata nel seguito a titolo illustrativo) oltre ai contenuti di cui "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – buone pratiche per la progettazione edilizia e la pianificazione locale" della Regione Piemonte a cura di DI.PRA.DI.**

**Per esigenze di omogeneità e per il raggiungimento di obiettivi di riqualificazione e valorizzazione complessiva del territorio, gli interventi suddetti possono essere estesi anche all'esterno del confine della "core-zone" nella restante area agricola definita "buffer-zone". Nelle more dell'adeguamento del regolamento edilizio a tutte le disposizioni relative al progetto di candidatura UNESCO, per i tipi di intervento ammessi, non sono consentiti cambiamenti dei materiali costruttivi e dei caratteri stilistici locali tradizionali e, per gli interventi di completamento, si deve rispettare l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali.**

**f - Gli interventi di sistemazione e/o ampliamento della viabilità esistente che comportino modificazioni dell'altimetria e necessità di scavi e riporti con opere di sostegno, potranno essere realizzati solo previa documentazione dettagliata della effettiva necessità e con il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica che prevedano anche la mitigazione delle visuali con uso di schermature e bordi vegetati costituite da essenze tipiche dei luoghi. La realizzazione di nuova viabilità in quanto necessaria al fine della conduzione di attività agricola è ammessa con una larghezza massima di metri 3 e con le modalità e i contenuti di cui al comma precedente.**

**Sono ammesse deroghe fino ad un massimo di metri 5 unicamente nei casi in cui sia documentata la necessità, per motivi di conduzione dei terreni agricoli, di utilizzare tali strade per il passaggio di mezzi agricoli di maggiori dimensioni.**

**g - Con riferimento agli interventi all'interno degli insediamenti rurali, sono consentiti, se ammessi dagli strumenti urbanistici vigenti, gli interventi edilizi o infrastrutturali di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione o di ampliamento strettamente necessari per adeguamenti funzionali alle esigenze dell'azienda agricola; è altresì ammesso l'insediamento di nuove strutture agricole solo qualora sia motivata l'impossibilità di scelte alternative, che privilegino il riuso di strutture esistenti.**

**Nel caso di recupero ed eventuale ampliamento degli stessi, o ampliamento/completamento di strutture, ove ammessi dagli strumenti urbanistici vigenti, gli interventi dovranno garantire il corretto inserimento dell'edificio nel profilo collinare; in particolare, qualsiasi intervento dovrà disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni della morfologia. L'insieme delle opere, pertinenti edificate e non, dovrà integrarsi nel paesaggio evitando in particolare fratture e linee di separazione con il contesto. Eventuali infrastrutture e impianti tecnologici dovranno essere minimizzati utilizzando schermature e bordi vegetati.**

**Gli interventi edilizi ed infrastrutturali che eccedono il restauro conservativo devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.**

**Per gli interventi di riconversione ai fini residenziali di rustici e di edifici tipici, così come ammessi e definiti nelle presenti norme, dovrà essere documentato il rispetto delle tipologie costruttive edilizie di cui alla tabella delle presenti norme e dovrà essere verificata con specifiche relazioni paesaggistiche la coerenza con i contenuti qualitativi di cui all'allegato "Manualistica di riferimento" alla D.D. 460 del 20/07/2010 (allegata nel seguito a titolo illustrativo) oltre ai contenuti di cui "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – buone pratiche per la progettazione edilizia e la pianificazione locale" della Regione Piemonte a cura di DI.PRA.DI.**

**Il Comune potrà comunque integrare con propri specifici approfondimenti locali, senza che questo costituisca variante al P.R.G.C., i riferimenti integrativi all'applicazione delle presenti norme con esempi di "buone pratiche" costruttive, di recupero, di qualificazione di luoghi.**

**h - Tutti i nuovi interventi dovranno garantire per tipologie ed uso dei materiali il rispetto dei valori paesaggistici dell'area di eccellenza prevista dalla candidatura UNESCO, documentando e giustificando con specifica relazione paesaggistica ai sensi del DPCM 12/12/2005 tutti gli elementi che per collocazione e dimensione possano incidere in modo significativo sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità dei caratteri tipici di insieme e di dettaglio del paesaggio.**

Nella zona agricola (AE), con le seguenti prescrizioni ed indirizzi, è da perseguire la conservazione della trama agricola costituita dal sistema viticolo storicamente consolidato e dell'assetto del paesaggio agrario, anche con riferimento alla tutela degli elementi di valore estetico, percettivo e della visibilità, fatti salvi gli interventi previsti dal disciplinare di produzione delle denominazioni di origine, gli interventi di lotta obbligatoria alle fitopatie e gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola.

Sono vietate alterazioni significative dello strato fertile del suolo, in particolare movimenti di terra (se non preordinati all'impianto delle colture e ad opere ad esso collegate se realizzate secondo le vigenti normative), attività estrattive ed estese impermeabilizzazioni.

Occorre perseguire la conservazione e il mantenimento del reticolo idrografico superficiale, necessario alla corretta regimazione delle acque superficiali, il sistema dei pozzi, le sorgenti, la viabilità minore e le trame agricole.

Occorre perseguire la conservazione e il mantenimento della morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario mediante il ricorso alle tradizionali forme di sistemazioni del terreno (terrazzamenti, ciglionamenti, etc.) evitando le sistemazioni colturali a "ritocchino" ed in ogni caso tutte le sistemazioni che possono favorire l'accelerazione di processi di erosione superficiale o la riduzione dei parametri di resistenza meccanica del terreno.

Occorre perseguire la conservazione dell'assetto agrario costruito, delle recinzioni proprie del sistema insediativo storico, delle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia), così come anche riscontrabili nell'ambito di specifiche richieste di trasformazione su aree ed edifici.

Nel rispetto della legislazione vigente in ambito agricolo e dei disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, sono ammessi nuovi impianti viticoli privilegiando i vitigni autoctoni.

Allo scopo di mantenere la varietà colturale storicamente consolidata, sono ammesse, oltre ai vigneti, le colture agricole tradizionali.

La palificazione dei vigneti deve avvenire preferendo l'utilizzo di materiali cromaticamente simili a quelli naturali tradizionali.

Nelle zone definite dal P.R.G. come centro storico (CS) e di riordino urbanistico (RR) per le parti di territorio comprese nel confine della "core-zone" valgono le norme delle N.T.A. e delle schede di sintesi normativa per quanto riguarda le trasformazioni previste e le relative previsioni di tutela e di indirizzo per la qualità edilizia e paesaggistica degli interventi, i quali dovranno essere sottoposti al parere della Commissione di cui alla L.R. 1/12/2008 n. 32 (supplemento ordinario n. 2 al B.U. n. 49-2008) in merito all'adeguamento della normativa regionale al D.Lgs 42/04 (codice dei beni culturali e del paesaggio) e della D.G.R. 1/12/2008, n. 34-10229.



Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

**All'interno delle aree insediative esistenti comprese nel piano regolatore vigente sono consentiti, se ammessi dal P.R.G. e dai suoi strumenti urbanistici di attuazione:**

**- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia,**

**- gli ampliamenti dei fabbricati esistenti,**

**- i completamenti realizzabili esclusivamente nelle aree già parzialmente edificate o in aree interstiziali tra lotti edificati su almeno due lati.**

**- i nuovi interventi edilizi nelle aree in continuità e a ridosso delle zone già edificate e urbanizzate. Questi ultimi interventi edilizi sono soggetti alle prescrizioni di cui al successivo punto.**

**I nuovi interventi edilizi ammissibili nei piani regolatori vigenti, in continuità e a ridosso delle zone già edificate e urbanizzate di cui al precedente punto, devono essere sottoposti ad analisi di verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.**

#### ALLEGATO - MANUALISTICA DI RIFERIMENTO

##### SEZIONE "A" LINEE GUIDA SULL'INSERIMENTO PAESAGGISTICO E SULLA PROGETTAZIONE

REGIONE PIEMONTE, Assessorato ai Beni Ambientali, Criteri e Indirizzi per la tutela del Paesaggio , D.G.R. n.21-9251 del 05/05/03 – B.U.R. n. 23 del 05/06/03. (disponibili sul sito [www.regione.piemonte.it/sit/argomenti/pianifica/pubblc/guide.htm](http://www.regione.piemonte.it/sit/argomenti/pianifica/pubblc/guide.htm))

REGIONE PIEMONTE, Assessorato Politiche Territoriali, a cura di DIPRADI, Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia, Torino 2010. (saranno spedite ai comuni e delle province entro il mese di luglio 2010)

REGIONE PIEMONTE, Assessorato all'Urbanistica e alla Pianificazione Territoriale, Longhi A., Rolfo V., La struttura storica del paesaggio: buone pratiche di interpretazione, pianificazione e orientamento, Torino 2007. (disponibili presso gli uffici regionali della Direzione Politiche Territoriali, Settore attività di valorizzazione e gestione del paesaggio)

REGIONE PIEMONTE, Assessorato Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, Sistema delle colline centrali del Piemonte. Langhe – Monferrato – Roero. Studio di inquadramento, Torino 1999. (disponibili sul sito [www.regione.piemonte.it/sit/argomenti/pianifica/pubblc/guide.htm](http://www.regione.piemonte.it/sit/argomenti/pianifica/pubblc/guide.htm))

##### SEZIONE "B" LINEE GUIDA SUL RECUPERO EDILIZIO

DANIELA BOSIA, Guida al recupero dell'architettura rurale del GAL. Langhe Roero Leader, 2006 (disponibile la presentazione sul sito [www.altalangaleader.it/downloads/GuidaRecupero.pdf](http://www.altalangaleader.it/downloads/GuidaRecupero.pdf))

REGIONE PIEMONTE, PROVINCIA DI ASTI, a cura di Ivana Bologna, Il recupero degli edifici rurali nella provincia di Asti, Asti 2000.

REGIONE PIEMONTE, Assessorato Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, a cura di Luciano Re, Guida per gli interventi edilizi nell'area territoriale dei Comuni dell'Associazione del Barolo, Torino 2000. (disponibili sul sito [www.regione.piemonte.it/sit/argomenti/pianifica/pubblc/guide.htm](http://www.regione.piemonte.it/sit/argomenti/pianifica/pubblc/guide.htm))

REGIONE PIEMONTE, Assessorato Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, Guida per gli interventi edilizi di recupero degli edifici agricoli tradizionali - Zone Bassa Langa e Roero, Torino 1998. (disponibili sul sito [www.regione.piemonte.it/sit/argomenti/pianifica/pubblc/guide.htm](http://www.regione.piemonte.it/sit/argomenti/pianifica/pubblc/guide.htm))

##### SEZIONE "C" LINEE GUIDA PER GLI INTERVENTI AMBIENTALI



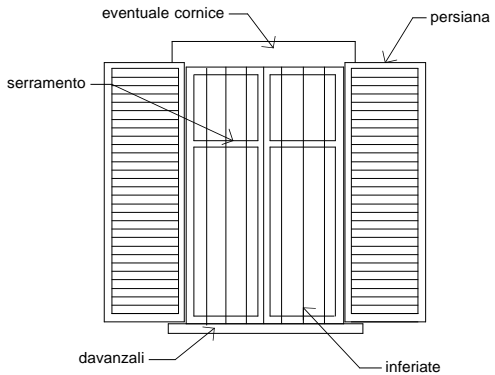

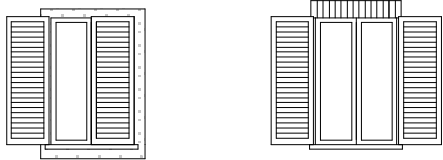

REGIONE PIEMONTE, Direzione Ambiente, Tecniche di sistemazione idrogeologica – naturalistica, Torino (disponibile sul sito [www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela\\_amb/documentazione.htm](http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela_amb/documentazione.htm))

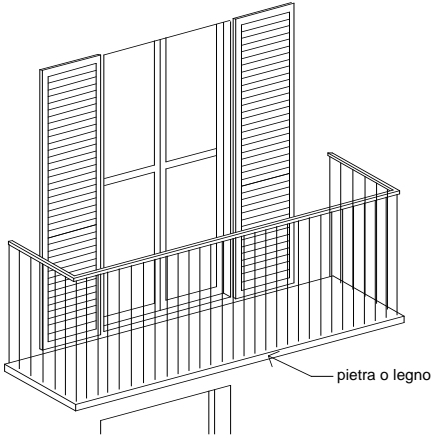

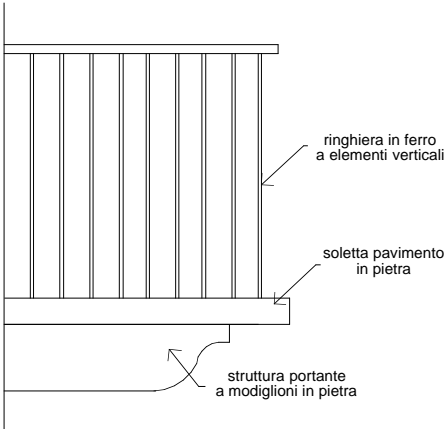

##### TESTI LEGISLATIVI

Legge regionale 24 marzo 2000, n. 31, Disposizioni per la prevenzione e lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche

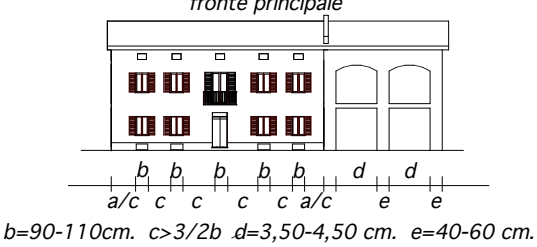

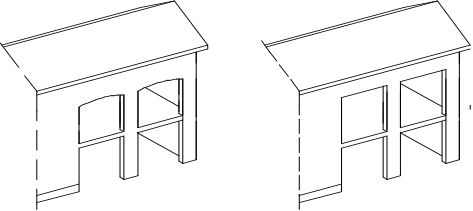

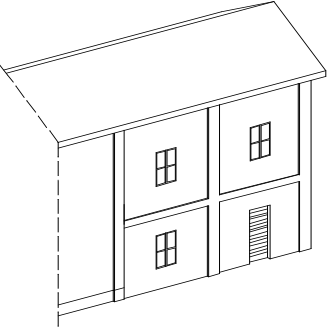

Legge regionale 29 aprile 2003, n. 9, Norme per il recupero funzionale dei rustici.

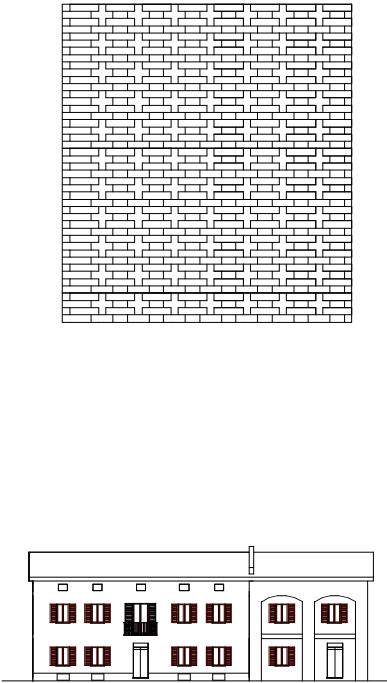

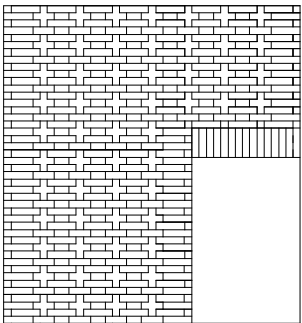
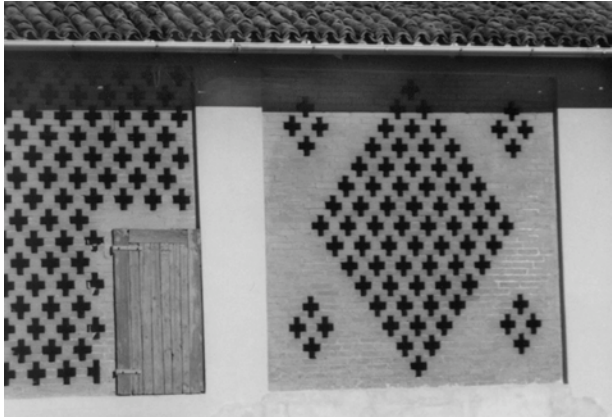
Legge regionale 3 aprile 1995, n. 50, Tutela e valorizzazione degli alberi monumentali, di alto pregio naturalistico e storico, del Piemonte.

RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
<p>APERTURE</p>		<p>APERTURE:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*porta finestra; *portoncino;</li> <li>*portone e x stalle, rustici, ecc.</li> <li>*finestre/luci per cantine</li> </ul> <p>*abbaini (limitatamente al vano scala) vanno mantenute le caratteristiche tipiche per proporzioni e ritmi.</p> <p>L'inserimento di aperture anomale può essere elemento di arricchimento solo se motivate da un progetto d'insieme che dimostri la valorizzazione complessiva dei fronti in confronto alle preesistenze.</p> <p>Nel recupero di edifici esistenti il rispetto di proporzioni e ritmi prevale sulle esigenze di aeroilluminazione</p>	
<p>PARTICOLARI DELLE APERTURE</p> <p>* finestra</p>		<p>le singole caratteristiche costruttive devono seguire le specifiche derivate da una lettura e catalogazione degli elementi tipici di questo territorio</p>	
<p>EVENTUALI PRESENZE DI STUCCHI, MODANATURE IN CEMENTO O IN MATTONI</p>		<p>sono da tutelare gli elementi a cornicione in mattoni a vista le cornici delle aperture ed i bugnati se congruenti con la tipologia originaria.</p> <p>Sono sconsigliati inserimenti di nuovi elementi ad imitazione di quelli tipici per le tipologie più elementari</p>	

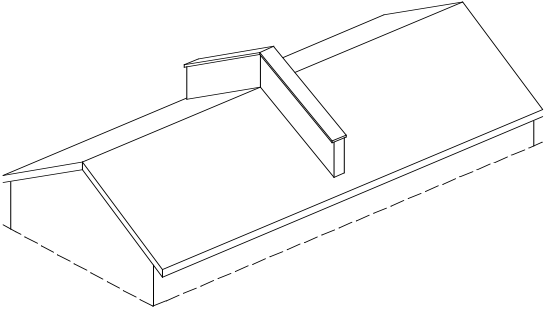

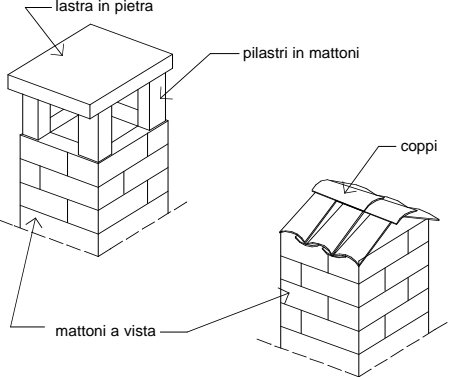

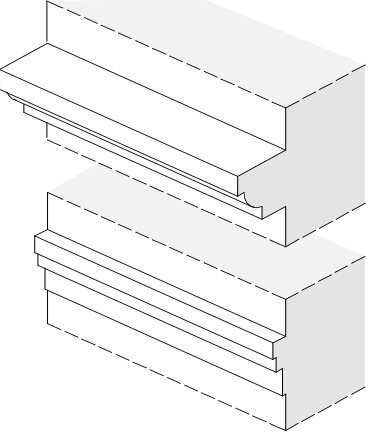
RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
TERRAZZINI SU PORTONCINO INGRESSO		<p>sono da tutelare per materiali e modalità costruttive (modiglioni e solettine in pietra)</p> <p>é consigliato il mantenimento delle proporzioni dimensionali degli elementi tipici (sporgenze, spessori ecc.).</p>	
BALCONI		<p>le singole caratteristiche costruttive devono seguire le specifiche derivate da una lettura e catalogazione degli elementi tipici di questo territorio</p>	
COLORAZIONE DEI FRONTI		<p>sono da tutelare gli elementi decorativi tipici, che devono essere censiti ed evidenziati nei progetti di intervento, anche quando ne rimangano tracce parziali.</p> <p>In tutti gli interventi vanno previste le colorazioni in modo congruente con le tipologie edilizie e con i singoli corpi che le compongono (civile, rustico, corpi separati etc.) anche riconoscendone le differenziazioni sia volumetriche che altimetriche. E' sconsigliato l'uso della colorazione bianca uniforme su tutti i corpi, in quanto impedisce la lettura delle differenze e delle evoluzioni storiche</p>	

RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESPLICATIVA
<p>SISTEMA COSTRUTTIVO INTERNO ALLE TIPOLOGIE:</p>	<p>voltina in mattoni con putrella in ferro</p> <p>voltina in mattoni con travi in legno</p>	<p>sono da documentare nell'atto del progetto (rilievi e fotografie) in particolare per le emergenze quali elementi voltati complessi o strutture in legno di pregio.</p>	
<p>ACCESSIBILITA' DALL'ESTERNO ALLE CANTINE SEMINTERRATE</p>	<p>accesso laterale</p> <p>accesso frontale</p>	<p>sono da mantenere nella tipologia costruttiva (portoni, ecc.) (uso del legno ad assito di grande dimensione, non regolare, preferibilmente orizzontale)</p>	
<p>COLLEGAMENTI VERTICALI (scale)</p>	<p>* scale a 1 rampa</p> <p>* scale a 2 rampe (più rare, solo nelle tipologie tendenti alla palazzina)</p>	<p>sono da mantenere nella tipologia costruttiva, quando costituisce elemento di connotazione di tipologia edilizia ancora riconoscibile.</p>	

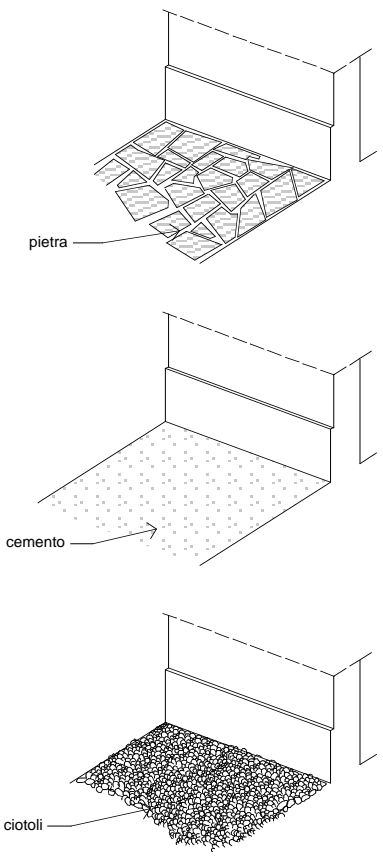

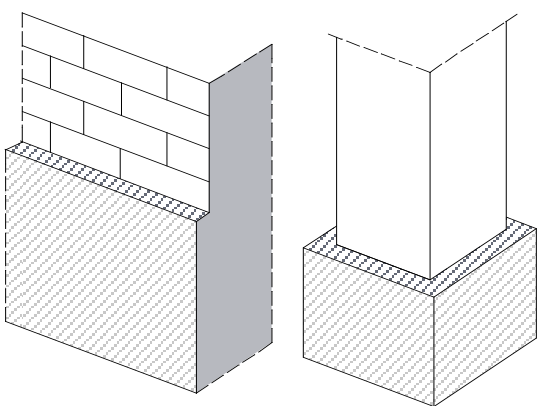

RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
COMPOSIZIONE FRONTI	<p style="text-align: center;"><i>fronte principale</i></p>  <p style="text-align: center;"><i>fronte posteriore</i>      <i>fronte laterale</i></p>	<p>sono da tutelare le proporzioni delle aperture tipiche e dei loro ritmi compositivi (prevalenza dei piani, alternanza regolare). Le nuove aperture sui fronti secondari sono da mantenersi di piccola dimensione.</p>	
RUSTICI CON E SENZA ARCADE		<p>é consigliata la lettura degli elementi strutturali tipici (travatura a vista etc) é da evitare la realizzazione di nuove arcate non svolgenti funzione portante</p>	
STRUTTURA PORTANTE EVIDENZIATA ALL'ESTERNO		<p>E' da tutelare, quando appartenente a tipologie tipiche o ad edifici complessi</p> <p>é sconsigliata la loro evidenziazione ricorrendo a materiali diversi rispetto alle pareti di fondo</p>	

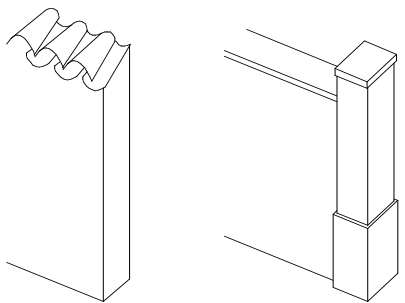

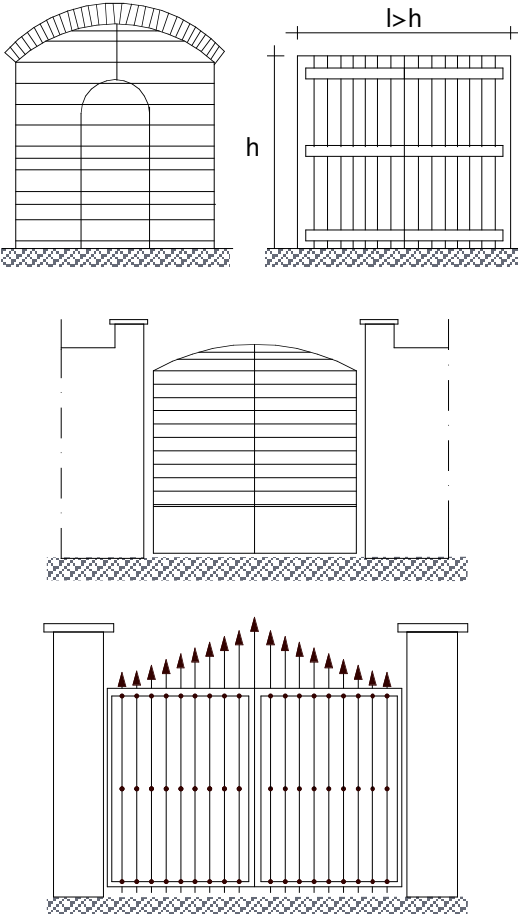

RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
<p>TAMPONAMENTO APERTURE RUSTICI</p>		<p>deve essere mantenuta la lettura dell'elemento rustico quando questo abbia rilevanza nella tipologia dell' edificio</p> <p>sono ammesse in tal caso le vetrate a piena luce o le aperture ridotte se inserite in pareti arretrate o evidenziate con scuretti</p>	
<p>APERTURE PER CARICO E SCARICO FIENILI</p>		<p>sono da mantenersi e da evidenziarsi solo se riconoscibili come elementi tipici e con particolari costruttivi di interesse documentario</p>	

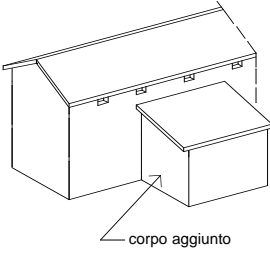

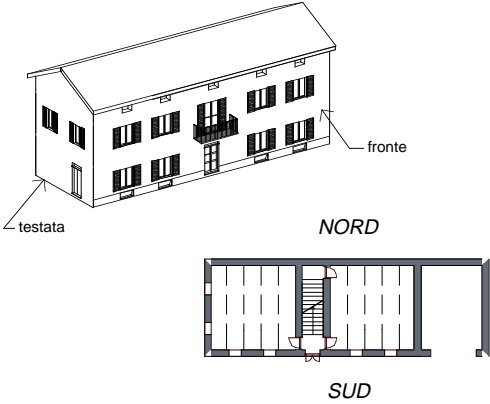

RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
<p>CANALI DI GRONDA DISCESE E PLUVIALI COPERTURA</p>		<p>sono da mantenere i riferimenti a dimensioni e proporzioni tipiche e le caratteristiche dei materiali riconosciuti ed evidenziati come tali in questo territorio</p>	
<p>COPERTURA: * falde a capanna * falde a padiglione</p>		<p>vanno mantenute le caratteristiche tipiche per pendenza, sporgenze rispetto al filo del muro, oltre che per tipologia e colorazione dei materiali</p>	

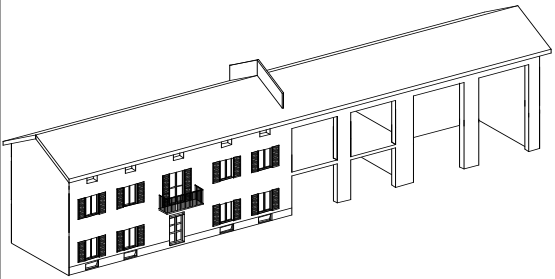

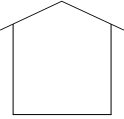
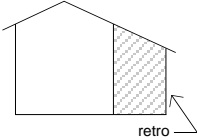
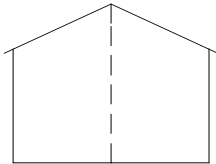
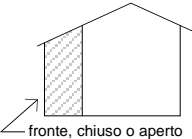



RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
MURI TAGLIAFUOCO		<p>sono da mantenere, quando costituiscono elemento tipico rilevante nella segnalazione del rapporto tra civile e rustico. Possono essere utilizzati anche come elemento di nuova formazione nella progettazione di ampliamenti tipologici.</p>	
CAMINI		<p>sono da utilizzare i riferimenti alle modalità costruttive tipiche</p>	
CORNICI, FRONTONI O ALTRI ELEMENTI DECORATIVI		<p>sono da mantenere i riferimenti a dimensioni e proporzioni tipiche e le caratteristiche dei materiali riconosciuti ed evidenziati come tali in questo territorio.</p>	

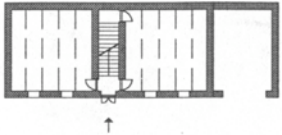
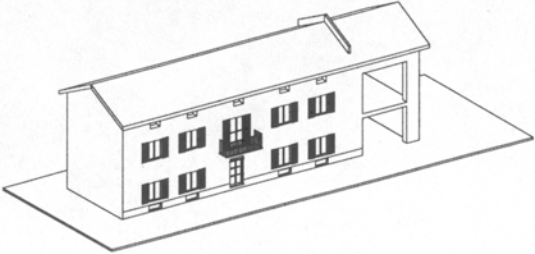

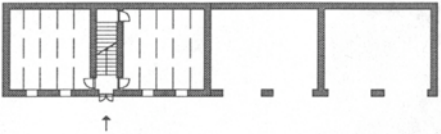
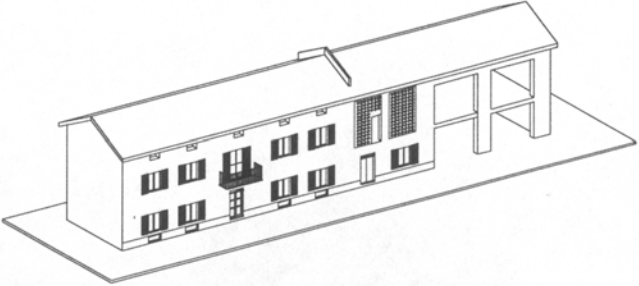

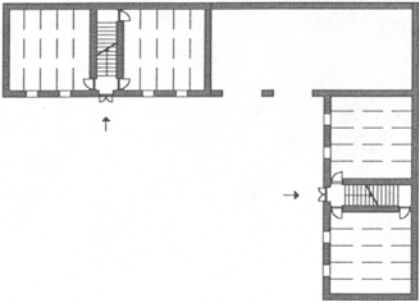
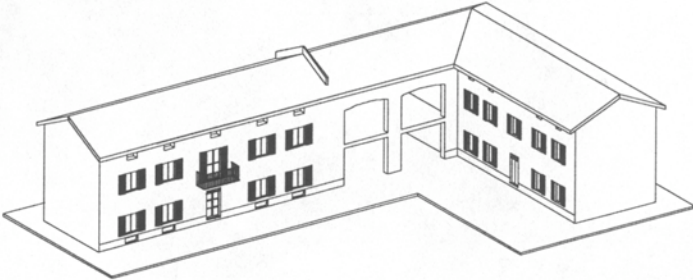



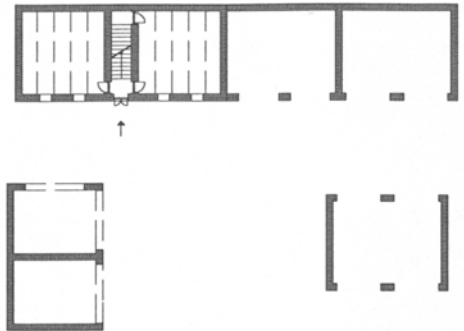
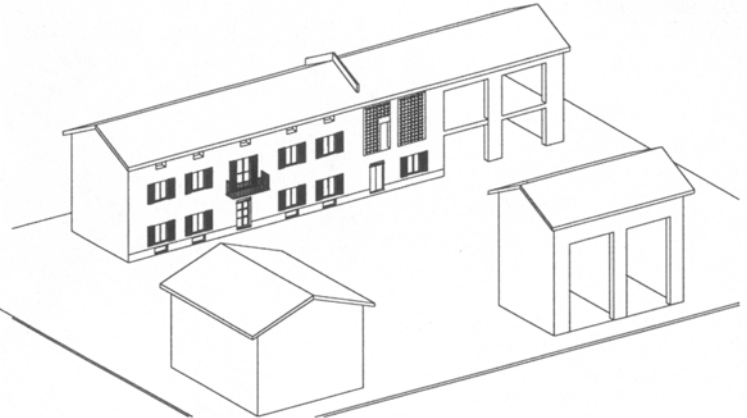

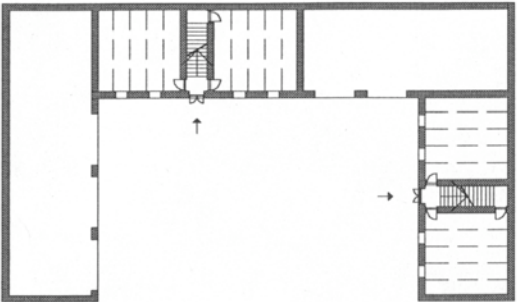
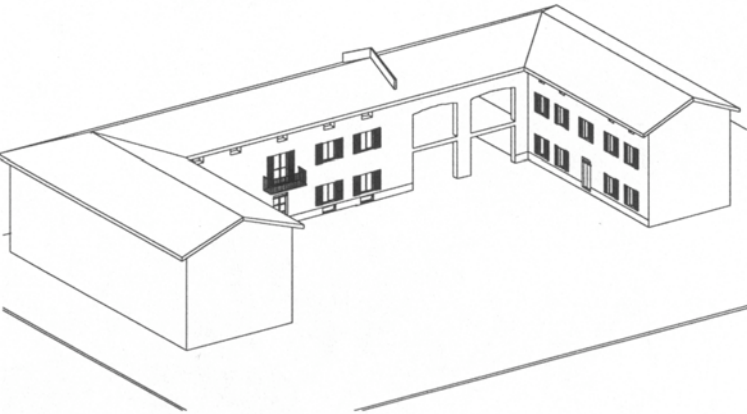

RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
PAVIMENTAZIONI ESTERNE		<p>sono da prevedersi in modo integrato con la progettazione degli interventi edilizi; Vanno rilevati e riconosciuti gli elementi tipici preesistenti (lose in pietra, acciottolati) .</p> <p>Nell'inserimento di nuovi elementi é sconsigliato l'uso di tessitura incongruente quale la opus incertum, l'uso di colorazioni contrastanti con quelle tipiche e con quelle previste per il fabbricato .</p>	
PILASTRI PORTICATI E FENILI BASAMENTI E ZOCCOLATURE		<p>sono da mantenere o da utilizzare come riferimento per la progettazione di nuovi interventi, quando costituiscono elemento rilevante della tipologia originaria (grandi porticati, tipologie anomale e complesse).</p> <p>Sono da minimizzare nelle tipologie più elementari</p>	

RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
RECINZIONI		<p>sono consigliati, su fronte strada gli elementi in muratura piena in continuità con gli edifici.</p> <p>In altri casi non su strada si privilegiano elementi leggeri di semplice disegno e siepi vive.</p>	
PORTONI E CANCELLI		<p>sono consigliati i disegni ad anta cieca, lineari, con pannellature in legno ispirate a quelli tradizionali.</p> <p>Sono ammesse cancellate ad elementi di semplice disegno che utilizzino come riferimento le forme tipiche.</p>	

VARIANTI TIPOLOGICHE CONSOLIDATE	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
<p>RAPPORTO TRA CORPO PRINCIPALE E CORPI SECONDARI</p>		<p>Riguarda le tipologie più complesse (corpi separati e tendenza alla corte)  Nel recupero o nella realizzazione di corpi aggiunti la lettura differenziata con il corpo principale utilizzando le modalità consolidate tipiche consente di mantenere la percezione delle mutazioni senza perdere i segni della tipicità.</p>	
<p>COLLOCAZIONE DELLE APERTURE E DEI MURI CIECHI</p>		<p>le aperture privilegiano l'orientamento solare.  il mantenimento della differenziazione tra fronti principali e secondari (sia nel numero di bucatore, che nelle dimensioni) risponde ad esigenze di risparmio energetico e consente una lettura più interessante del sistema insediativo nel paesaggio</p>	

VARIANTI TIPOLOGICHE CONSOLIDATE	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
<p>RAPPORTO CIVILE/RUSTICO Prevalenza o equilibrio di una delle due funzioni</p>		<p>è un elemento che riguarda tutte le tipologie</p> <p>nelle ristrutturazioni il mantenimento della lettura differenziata delle due funzioni originarie costituisce una caratterizzazione della tipicità dei luoghi</p>	
<p>PROFONDITA' DI MANICA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* semplice</li> <li>* doppia</li> <li>* prolungamento aggiunto</li> </ul>	<p><i>semplice</i></p>  <p><i>prolungamento aggiunto</i></p>  <p><i>doppia</i></p>  	<p>è un elemento che riguarda tutte le tipologie</p> <p>nelle ristrutturazioni e negli ampliamenti le evoluzioni schematiche consolidate come tipiche consentono adeguamenti funzionali mantenendo una continuità con i modi costruttivi consolidati</p>	
<p>VARIAZIONI VOLUME IN ALTEZZA</p>		<p>riguarda tutte le tipologie a civile</p> <p>nelle ristrutturazioni e negli ampliamenti le evoluzioni schematiche consolidate come tipiche anche in questo caso possono costituire una traccia fondamentale</p>	

TIPOLOGIA	SCHEMA PLANIMETRICO	SCHEMA VOLUMETRICO	FOTO ESEMPLIFICATIVA
STECCA PICCOLA			
STECCA GRANDE			
CORPI LEGATI			

TIPOLOGIA	SCHEMA PLANIMETRICO	SCHEMA VOLUMETRICO	FOTO ESEMPLIFICATIVA
CORPI SEPARATI	 <p>The planimetric diagram shows a long, narrow building with a central staircase. Below it, there are two separate, smaller rectangular buildings, one on the left and one on the right, representing a layout of separate bodies.</p>	 <p>The volumetric diagram shows a long, two-story building with a central entrance. In front of it are two separate, smaller rectangular buildings, one on the left and one on the right, illustrating the three-dimensional layout of separate bodies.</p>	 <p>A black and white photograph of a building with a tiled roof and a large arched entrance. The building has a long, narrow profile, consistent with the 'CORPI SEPARATI' type.</p>
TENDENZA ALLA CORTE	 <p>The planimetric diagram shows a long building with a central staircase. To the right of the main building, there is a smaller, separate building, illustrating a layout with a tendency towards a courtyard.</p>	 <p>The volumetric diagram shows a long, two-story building with a central entrance. To the right of the main building, there is a smaller, separate building, illustrating the three-dimensional layout with a tendency towards a courtyard.</p>	 <p>A black and white photograph of a long building with a tiled roof and a central entrance. The building has a long, narrow profile, consistent with the 'TENDENZA ALLA CORTE' type.</p>

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

### **ART. 18 - Vincolo ai sensi della L. 1089/1939 e 1498/1939**

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi della L. 01/06/1939 n° 1089, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui e stabili vincolati, o ricadenti in aree soggette a vincolo di protezione delle bellezze naturali, a norma della L. 1497/1939 sono sottoposti al preventivo nulla osta del Presidente della Giunta Regionale, a norma del D.P.R. 616/1977, o Soprintendenza ai Monumenti del Piemonte nell'ambito delle rispettive competenze.

Ai sensi della L. 01/06/1939 n° 1089 risultano già vincolati i seguenti edifici monumentali:

- Palazzo e Torre del Comune prospiciente la piazza Martiri di Alessandria
- Palazzo già dei Baroni Crova di Vaglio localizzato tra le vie Crova, Gozzellini e Pio Corsi.

Entrambi gli edifici sono inseriti nella zona Centro Storico (C.S.).

Sono altresì tutelati tutti gli edifici contrassegnati da apposito segnale sulle tavole di Piano, in quanto complessi di valori architettonici e/o ambientali o per le facciate di valore dimensionale e cromatico.

In tali edifici saranno possibili interventi fino alla ristrutturazione edilizia, purché siano restaurate e mantenute le parti e gli elementi di pregio architettonico e ambientale.

La tutela comporta l'obbligo della manutenzione, della accessibilità e ispezionabilità delle parti vincolate.

Sono fatte salve le normative di carattere sovracomunale che modifichino parametri e procedure di individuazione e di tutela di complessi e manufatti di tale tipo.

### **ART. 19 - Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale.**

In tutto il territorio comunale valgono le prescrizioni di cui all'ultimo comma dell'art.26 della L.R. 56/77 s.m.i. per quanto riguarda le soglie dimensionali relative al rilascio dei Permessi di Costruzione finalizzati all'insediamento di attività commerciali al dettaglio.

Sono fatte salve comunque le normative a carattere sovracomunale del settore commerciale che modifichino o specificino tali norme con particolare riferimento ai disposti della L.R. 28/99 e della deliberazione del Consiglio Regionale n.°563-13414 del 29/10/99, come modificato dall'allegato A alla deliberazione del Consiglio Regionale n.°347-42514 del 23/12/2003, come ulteriormente modificato dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n.° 59-10831 del 24/03/2006.

Valgono inoltre i contenuti di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n°8 del 17/05/2002 e dei relativi documenti allegati in relazione al recepimento dei parametri Regionali e di definizione degli addensamenti Commerciali, ai sensi della L.R: 28/95 e delle suddette D.C.R..

In cartografia (TAV. A6) sono individuate le perimetrazioni degli addensamenti Commerciali così come definiti dalla suddetta Delibera del Consiglio Comunale. In

cartografia (TAV. P2) è individuata la "localizzazione commerciale L2" così come riconosciuta con specifico provvedimento ai sensi del Vigente normativa di settore.

Si richiamano i disposti della L. n° 183/1975 n° 853/1971 e il D.P.R. 902/77 che contengono disposizioni di procedura per l'ammissibilità di impianti industriali.

#### **ART. 20 - Opere in aree attigue a strade provinciali e statali**

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS e dell'Amministrazione Provinciale, ed in particolare alle relative strade statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS o alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Ai sensi dell'art. 28 della L.R. 56/77 non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad usi agricoli, di tutela ambientale o destinato ad insediamenti produttivi di riordino e di nuovo impianto.

Tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate dagli assi stradali statali e provinciali.

#### **ART. 21 - Deroghe**

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente per ciò che concerne distanze prescritte dai confini e dai cigli stradali, le fasce di rispetto, le altezze, il numero dei piani e le tipologie edilizie eventualmente prescritte anche nelle schede allegate.

I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della L. 21/12/1955 n° 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

I Permessi di Costruzione di cui al presente comma, rilasciate a soggetti diversi dagli Enti Pubblici sono subordinate alla stipulazione di una Convenzione o al rilascio di un atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 49, comma 5° della L.R. 56/77 e s.m.i. con cui sia garantito il mantenimento della destinazione d'uso che ha costituito il presupposto dell'esercizio alla deroga, per il tempo che risulterà congruo in relazione all'interesse pubblico e al tipo di destinazione.

Ai fini dell'applicazione dell'istituto alla deroga, valgono i disposti della Circolare P.R.G. 30/12/1991 n. 21/URE.

#### **ART. 22 - Requisiti di abitabilità**

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in ml. 2,70, mentre nei corridoi e disimpegni cucine e locali igienici è stabilita in ml. 2,40.

Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, è ammessa l'altezza minima netta tra soffitto e pavimento pari a ml. 2,40.



Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

Si richiamano per tutti gli interventi i disposti di cui agli artt. 5-6-7-8 del D.M. 26/06/1975.

I disposti di cui agli artt. 2 e 3 del predetto decreto si applicano nel caso di nuove costruzioni e di interventi di ristrutturazione con aumento delle unità di alloggio.

Sono comunque fatte salve le norme di settore di carattere Nazionale e Regionale.

**ART. 23 - Documenti necessari per il rilascio del Permesso di Costruzione ed autorizzazione edilizia e per l'approvazione di piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata ( P.E.C.)**

**A) RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUZIONE ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

1) Il proprietario o l'avente titolo deve presentare domanda di Permesso di Costruzione od autorizzazione indirizzata al Sindaco specificando:

- a) generalità, dati anagrafici e domicilio
- b) titolo in base al quale presenta domanda
- c) generalità e domicilio del tecnico progettista, del tecnico direttore dei lavori e del costruttore.  
(Le generalità del direttore dei lavori e del costruttore possono essere indicate successivamente ma sempre prima dell'inizio dei lavori).
- d) la sommaria descrizione e l'esatta ubicazione dell'opera da eseguire
- e) le attrezzature tecniche esistenti o previste: viabilità ed accesso, approvvigionamento acqua potabile ed energia elettrica, smaltimento acque nere e bianche.

2) Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

**a) per movimento di terra**

- 1) titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;
- 2) estratto di mappa della località atto ad individuare l'esatta posizione dell'area;
- 3) planimetria e sezioni atti ad individuare le opere da eseguire in scala idonea all'importanza e al carattere delle opere stesse;

**b) per abbattimento di alberi ad alto fusto**

- 1) titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;
- 2) estratto di mappa;
- 3) planimetria 1:500 del rilevamento dell'area con indicazione dell'attuale sistemazione a verde di alberi esistenti e di quelli che si intendono abbattere;
- 4) fotografie degli stessi.

**c) per demolizione**

- 1) breve relazione illustrativa;
- 2) titolo di proprietà o di disponibilità dell'immobile da demolire;
- 3) estratto di mappa, atto ad individuare l'esatta ubicazione dell'area in cui sorge l'opera;
- 4) piante in scala non inferiore all' 1 : 200;

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

- 5) fotografie atte ad illustrare la costruzione e l'ambiente circostante;
- 6) servitù e vincoli eventuali interessanti la località e l'edificio.

**d) per interventi di manutenzione straordinaria**

- 1) breve relazione delle opere da eseguire. Detta relazione può essere esposta nella stessa domanda di autorizzazione;
- 2) titolo di proprietà o disponibilità dell'edificio;
- 3) disegni e/o fotografie atti ad individuare dettagliatamente tutte le opere previste e la sistemazione finale risultante;
- 4) nel caso di restauro di parti esterne, fotografie atte ad illustrare la costruzione e l'ambiente circostante;
- 5) rilievo delle parti interessate in scala 1:100 con eventuali particolari 1 : 20;
- 6) piante, sezioni e prospetti del progetto di restauro in scala 1 : 100 con particolari in scala non inferiore a 1:20;

**e) per restauri, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, ampliamenti, nuove costruzioni**

- 1) breve relazione illustrativa;
- 2) titolo di proprietà o di disponibilità dell'area o dell'edificio;
- 3) estratto del piano regolatore generale riguardante la zona in cui trovasi la proprietà del richiedente;
- 4) estratto di mappa della località in scala catastale, esteso ad una zona di almeno m. 150 circostante la proprietà del richiedente, con indicazione:
  - dell'orientamento;
  - dei fogli e numeri di mappa;
  - degli spazi pubblici esistenti;
  - delle costruzioni esistenti;
  - della costruzione progettata e interessata dal progetto, tinteggiata con colore facilmente distinguibile dalle altre;
  - degli immobili o parti di immobili da demolire, tinteggiati in colore giallo.
- 5) planimetria generale nella scala 1:500 con quote planimetriche e altimetriche che indichi:
  - le distanze dell'edificio in oggetto dai confini di proprietà, dalle costruzioni finitime e degli spazi pubblici;
  - la larghezza degli spazi pubblici e di quelli privati ad uso pubblico, limitrofi e circostanti;
  - le ampiezze degli spazi liberi;
  - le altezze degli edifici esistenti nell'immediato intorno della proprietà interessata (da indicare con la semplice numerazione dei piani fuori terra se trattasi di abitazioni con camere di altezza normale; da precisare dopo rilevamento altimetrico se trattasi di costruzioni di altro tipo);
  - la sistemazione delle aree a parcheggio e a verde (per queste ultime occorre indicare la sistemazione dei prati, il numero e l'essenza degli alberi piantati, l'eventuale età di quelli trapiantati);
- 6) piante quotate in scala 1:100 di tutti i piani (ad esempio: sotterraneo, piano terreno, primo piano, piano tipo, tetto);

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

7) sezioni quotate in scala 1:100 in numero sufficiente per la comprensione del progetto;

8) disegni di tutte le fronti del fabbricato in scala 1:100, con indicazione delle strutture terminali, delle quote riferite ai piani stradali e quanto altro occorra per illustrare i rapporti altimetrici e i caratteri architettonici dell'edificio rispetto alle costruzioni confinanti ed all'ambiente circostante (vedi normativa di area);

9) particolari in scala adeguata delle facciate, con indicazione dei materiali e dei colori che si impiegano;

10) indicazione del punto o dei punti di allacciamento della fognatura interna con i collettori esterni; in assenza di questi, indicazione di come si intendono smaltire le acque luride e posizione delle opere relative;

11) tabelle con i computi delle superfici relative al lotto, alle aree coperte e libere, della cubatura costruibile e costruita, delle aree a parcheggio e di quelle a verde privato, di quant'altro occorre per giudicare la rispondenza del progetto al presente regolamento per gli interventi nel C.S. è necessario dotarsi degli elaborati di cui al preventivo parere della Commissione di cui alla L.R. 1/12/2008 n. 32 (supplemento ordinario n. 2 al B.U. n. 49-2008) in merito all'adeguamento della normativa regionale al D.Lgs. 42/04 (codice dei beni culturali e del paesaggio) e della D.G.R. 1/12/2008, n. 34-10229

**f) per le recinzioni**

- 1) titolo di proprietà o disponibilità dell'area;
- 2) un estratto di mappa relativo all'area interessata;
- 3) un prospetto e una sezione quotata in scala non inferiore a 1:200 ;
- 4) particolari in scala 1:10, con indicazioni dei materiali;

**g) per la collocazione di tende, insegne, ecc.**

- 1) breve relazione delle opere da eseguire;
- 2) titolo di proprietà o disponibilità dell'area o edificio;
- 3) disegni e fotografie atti ad individuare lo stato attuale delle opere;
- 4) prospetti e sezioni delle opere da eseguire in scala 1 : 20.

**h) opere riguardanti fognature, acquedotti, ecc.**

- 1) titolo di proprietà, o altri documenti idonei a comprovare il legittimo interesse dei richiedenti all'esecuzione dell'opera;
- 2) breve relazione illustrativa;
- 3) planimetria generale in scala catastale della località con indicazione dell'opera;
- 4) disegni in scala 1:500 dell'opera;
- 5) sezioni trasversali e altri particolari in scala non inferiore ad 1:20.

**i) per apertura di strade private**

- 1) la documentazione di cui ai numeri 1, 2, 3, 4, di "i";
- 2) planimetria quotata della località in scala non inferiore a 1:1000, con indicazione degli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti e della strada di progetto;

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

- 3) progetto planimetrico della strada in scala 1:100 o 1:2000, con sezioni longitudinali e trasversali nelle scale idonee ed una chiara illustrazione delle opere che si intendono eseguire;
- 4) progetto delle eventuali opere d'arte in scala 1:100, oppure 1:200.

I progetti di intervento nelle zone del Centro Storico devono sempre essere corredati da un'esauriente documentazione dello stato di fatto relativo all'oggetto dell'intervento ed al suo intorno ambientale mediante:

- rilievi in scala non inferiore ad 1:100, planimetrici, comprensivi delle indicazioni delle forme, tipo e materiali delle coperture interne ed esterne e delle strutture verticali ed orizzontali e del loro stato di conservazione, nonché delle destinazioni d'uso in atto degli spazi;
- sviluppi eventuali con elaborati grafici a maggior scala di parti significative o comunque non adeguatamente rappresentabili nei rilievi di insieme;
- documentazione fotografica esterna ed interna volta anche a rappresentare l'intorno ambientale.

Per gli interventi di restauro, la documentazione deve inoltre essere integrata con una documentazione storico-filologica sulle vicende precedenti dei luoghi, degli immobili interessati e delle loro destinazioni d'uso, e sugli elementi eventuali vincolati ai sensi delle L.01/06/1939 n° 1089 e 29/06/1939 n° 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sarà in facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere ogni altra documentazione aggiuntiva ritenuta opportuna ad integrare gli elaborati di cui sopra, come pure di sottoporre i progetti alla valutazione degli Enti Regionali preposti alla tutela dei beni culturali ed ambientali, anche quando non prescritto a norma di legge.

Gli elaborati di progetto devono essere completi di ogni indicazione grafica o scritta (relazioni, schemi, ecc.) atta a valutare il metodo ed i criteri seguiti per:

- il riuso degli spazi conforme al rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali di questi, da conservare, secondo i requisiti dell'articolo 16 o altri specificati in scheda.
- il consolidamento, la sostituzione, la realizzazione ex novo di parti anche non strutturali dell'organismo edilizio od urbanistico, con strutture, forme e materiali aventi requisiti conformi a quelle originali o con queste organicamente integrabili, come specificato all'art. 15 delle presenti norme.

Tutta la documentazione riferita ai punti A e B del presente articolo deve essere presentata in triplice copia.

Per i progetti di opere che interessano immobili di particolare pregio artistico o storico o che dovessero sorgere in zone di particolare valore ambientale o paesaggistico anche non vincolati ai sensi delle leggi vigenti, il Sindaco può richiedere il preventivo parere della sovrintendenza ai monumenti di competenza territoriale.

Qualora la documentazione presentata non sia completa, la pratica non viene accettata dall'ufficio.

In ogni caso l'Amministrazione può richiedere documentazione suppletiva per giungere ad una chiara comprensione ed individuazione dell'intervento previsto.

## **B) APPROVAZIONE DI PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PRIVATA CONVENZIONATA ( P.E.C. )**

Nelle zone previste dalla variante al P.E.C. e che non sono sottoposte ai piani di iniziativa comunale, sulla base delle previsioni dei Piani di attuazione e secondo quanto disposto dall'art. 43 comma 1° della legge n° 56 e successive modifiche e integrazioni: i proprietari singoli o riuniti in consorzio possono presentare al Sindaco progetto di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.).

Il P.E.C. deve contenere le seguenti indicazioni:

- 1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) l'individuazione degli immobili e delle aree da dismettere al Comune e le modalità di realizzazione degli interventi pubblici previsti dal P.R.G.;
- 3) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 4) la definizione delle tipologie edilizie costruttive d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planovolumetriche;
- 5) i termini di attuazione del Piano ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità.

Il Piano Esecutivo è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del P.R.G., con riferimento all'area dal Piano Esecutivo, corredata dai seguenti allegati:
  - a) le analisi delle ricerche svolte;
  - b) la specificazione delle aree da dismettere per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
  - c) la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;
  - d) i tempi previsti per l'attuazione, con l'indicazione delle relative priorità.
- 2) la planimetria delle previsioni del P.R.G. relative al territorio oggetto del Piano Esecutivo, estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del Piano stesso.
- 3) la planimetria del Piano Esecutivo, disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenenti i seguenti argomenti:
  - a) le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltrechè delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;
  - b) gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed il progetto;
  - c) le aree destinate alla edificazione con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, delle utilizzazioni e delle sistemazioni delle aree libere e di quelle non edificabili;

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

**d)** l'eventuale delimitazione di comparti edificatori.

**4)** il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti.

**5)** l'eventuale progetto plano-volumetrico degli interventi previsti con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie.

**6)** gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato del piano esecutivo, con indicazione di quelle da dismettere.

**7)** le norme specificate di attuazione del Piano Esecutivo.

**8)** la planimetria del Piano Esecutivo ridotta alla scala delle tavole di P.R.G., al fine di verificarne l'inserimento e di garantirne l'aggiornamento dello stesso.

**9)** lo schema della convenzione da stipulare con il Comune, secondo quanto disposto dall'art. 45 della legge n. 56 e successive modifiche e integrazioni.

**10)** impegno di osservare il disposto della Convenzione, sottoscritto da tutte le proprietà interessate dal P.E.C.

**11)** eventuale documentazione fotografica dell'area oggetto dell'insediamento e del suo contesto.

Le lottizzazioni convenzionate, regolarmente già approvate prima dell'adozione della presente variante al P.R.G. sono fatte salve per quanto realizzate.

Si prevede il loro adeguamento alle previsioni del P.R.G. per le parti non ancora in oggetto di Permesso di Costruzione rilasciata prima dell'adozione del variante al P.R.G. stesso da parte del Consiglio Comunale.

A integrazione di quanto qui disposto, il Progetto di Piano Esecutivo deve in ogni caso comprendere gli elaborati di cui all'art.39 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Il P.E.C. viene presentato al Sindaco con le indicazioni agli elaborati suddetti, il quale ne decide l'accoglimento ed il motivato rigetto.

gli elaborati, depositati presso la segreteria comunale, devono essere esposti per estratto all'albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione.

Nei quindici giorni successivi alla scadenza del deposito del Piano possono essere presentate osservazioni.

Il progetto di piano esecutivo convenzionato e il relativo schema di convenzione sono approvati dal consiglio comunale.

La deliberazione di approvazione diviene esecutiva ai sensi dell'art. 3 della legge 9 giugno 1947 n° 530.

Il rilascio successivo delle singole Concessioni è subordinato a quanto disposto dalla Legge n° 10 del 28 gennaio 1977.

**12) LE VERANDE**

Nelle parti degli edifici non compresi nelle aree di conservazione (C.S., R.R.) e che non prospettano vie e piazze pubbliche né altri simili spazi, è ammessa l'installazione di verande a semplice protezione degli agenti atmosferici e per il miglior godimento del balcone in quanto tale, senza che l'opera produca incremento della superficie utile, né del volume, quando si tratta di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

La necessaria preventiva autorizzazione è rilasciata in presenza dei seguenti requisiti:

- le verande devono essere mobili, senza alcuna parte fissa ed inamovibile dalla struttura del balcone, sul quale vengono appoggiate e collocate;
- la qualità dell'infisso deve essere esteticamente omogenea ed uniforme per tutti i piani dell'edificio anche se le verande vengono realizzate in tempi diversi; all'uopo deve essere presentato un progetto relativo al prospetto interessato dell'edificio, di modo che tutte le chiusure rispondano ad una soluzione architettonica ordinata ed unitaria;
- il materiale di supporto dei vetri deve essere in ferro verniciato od in alluminio verniciato; il parere della Commissione Edilizia deve fare specifico riferimento alla congruità estetica del manufatto con l'ambiente circostante e con l'architettura dell'edificio;
- la superficie di pavimento da chiudere non può essere superiore a nove metri quadrati per unità immobiliare;
- la superficie finestrata di ciascun locale interno che si apre sulla veranda non può essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso, e la superficie finestrata della veranda, apribile verso l'esterno, non può essere inferiore ad 1/8 della somma delle superfici del pavimento della veranda e di tutti i locali adiacenti sulla medesima;
- le cucine e i locali con posto di cottura o focolare che si aprono sulle verande devono essere muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno e devono comunque essere garantite le condizioni di cui alla norma UNI CIG;
- i servizi igienici che si aprono sulla veranda devono essere muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno; non vi possono essere installati apparecchi a fiamma libera;
- non devono essere eliminati i vani di passata interposti tra le verande ed i locali interni che su esse si affacciano;
- non devono essere installati nella veranda corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata;
- qualora siano presenti all'interno della veranda tubi di distribuzione del gas a monte del misuratore, oppure misuratori, la veranda va resa direttamente e permanentemente comunicante con l'esterno mediante un'apertura, priva di vetro, situata nella parte superiore, avente superficie non inferiore a 1/30 della superficie del pavimento della veranda, con un minimo di mq. 0,2; tubazioni e misuratore potranno anche essere collocati in un settore della veranda separato dalla restante parte con apposita parete divisoria purchè esso sia ventilato con le stesse modalità di cui sopra e reso accessibile per l'ispezione.

Nel caso in cui l'intervento di cui al presente articolo sia connesso con un progetto di nuova edificazione, le verande previste rientreranno nel computo del volume

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

della costruzione, fatto salvo le strutture definibili come logge solari ai fini del risparmio energetico.

Valgono in ogni caso le prescrizioni del R.E. comunale approvato ai sensi della L.R. 19/99 e del T.U. dell'Edilizia.

#### **ART. 24 - Norme transitorie e finali**

Ogni norma contenuta dagli strumenti urbanistici vigenti e dal regolamento edilizio che risulti in contrasto con i contenuti prescrittivi degli elaborati del presente P.R.G., o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito nella normativa, nelle schede e nelle tavole allegate, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in vigore in materia di salvaguardia.

Le modificazioni alla L.R. 56/77 che intercorressero nel periodo di validità del P.R.G. possono comportare adeguamenti alle presenti norme senza modificazione di tutta la parte del Piano non coinvolta dalla nuova legislazione.



COMUNE DI NIZZA MONFERRATO (AT)

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

## **REGOLAMENTO EDILIZIO L.R. 8/7/99 n. 19**

## **PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI**

### **Art. 13 Altezza dei fronti della costruzione (Hf)**

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.
4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
5. La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.  
L'altezza massima dei nuovi edifici e delle sopraelevazioni nelle aree a destinazione produttiva è di m.9, salvo specificazioni contenute per singole aree nelle relative schede di zona e con possibilità di deroga unicamente per documentate esigenze produttive impiantistiche dell'attività produttiva, fermo restando che il volume ulteriore risultante è classificato come volume tecnico e non deve comportare aumento di S.U.L.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

### **Art. 14 Altezza della costruzione (H)**

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13.

### **Art. 15 Numero dei piani della costruzione (Np)**

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

### **Art. 16 Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)**

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza tra:
  - a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
  - b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
  - c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds), **come definiti dalla vigente Normativa Statale.**è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

### **Art. 17 Superficie coperta della costruzione (Sc)**

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

### **Art. 18 Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
  - a) ai "bow window" ed alle verande;
  - b) ai piani di calpestio dei soppalchi;sono escluse le superfici relative:
  - c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
  - d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
  - e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
  - f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
  - g) ai cavedi.

### **Art. 19 Superficie utile netta della costruzione (Sun)**

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.
2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

### **Art. 20 Volume della costruzione (V)**

Variante specifica art.17 c.7 L.R. 56/77 e s.m. e i. al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m<sup>3</sup>], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

#### **Art. 21 Superficie fondiaria (Sf)**

1. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

#### **Art. 22 Superficie territoriale (St)**

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

#### **Art. 23 Rapporto di copertura (Rc)**

1. Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ( $Rc = Sc/Sf$ ): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

#### **Art. 24 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $Uf = Sul/Sf$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m<sup>2</sup>]/[m<sup>2</sup>].

**Art. 25 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ( $Ut = Sul/St$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale  $[m^2]/[m^2]$ .

**Art. 26 Indice di densità edilizia fondiaria (If)**

1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $If = V/Sf$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria  $[m^3]/[m^2]$ .

**Art. 27 Indice di densità edilizia territoriale (It)**

1. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ( $It = V/St$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale  $[m^3]/[m^2]$ .

## **Allegato 1 all'art. 11 delle N.T.A.**

**CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER L'ESERCIZIO  
DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO**

# INDICE

<b>PARTE I - PREMESSA</b>	3
Articolo 1 – Definizioni	3
Articolo 2 – Prescrizioni generali	3
Articolo 3 – Obiettivi ed indirizzi dei Criteri	4
<b>PARTE II – INDICAZIONI GENERALI</b>	5
Articolo 4 – Definizioni tecniche.	5
Articolo 5 – Definizioni di offerta commerciale.	6
Articolo 6 – Classificazione delle tipologie di strutture distributive	6
Articolo 7 – Coerenza funzionale e urbanistica dello sviluppo urbano del commercio.	8
<b>PARTE III – ASSETTO TERRITORIALE DELLA RETE DISTRIBUTIVA</b>	9
Articolo 8 – Programmazione comunale.	9
Articolo 9 – Zonizzazione	9
Articolo 10 – Individuazione degli addensamenti commerciali	9
Articolo 11 – Criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali.	11
Articolo 12 – Individuazione delle localizzazioni commerciali	12
<b>PARTE IV – COMPATIBILITÀ TERRITORIALE ALLO SVILUPPO</b>	13
Articolo 13 – Compatibilità territoriale allo sviluppo	13
Articolo 14 – Provvedimenti relativi a nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e del settore merceologico.	13
Articolo 15 – Priorità ed accorpamenti delle autorizzazioni	14
Articolo 16 – Esercizi di vicinato	14
<b>PARTE V – COMPATIBILITÀ URBANISTICA ALLO SVILUPPO COMMERCIALE</b>	15
Articolo 17 – Adeguamento del P.R.G.C., degli strumenti attuativi e dei regolamenti di polizia locale.	15
Articolo 18 – Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta.	15
Articolo 19 – Salvaguardia dei beni culturali e ambientali.	16
Articolo 20 – Verifica dell’impatto sulla viabilità e regolamentazione delle aree di sosta.	16
<b>PARTE VI – DISPOSIZIONI FINALI</b>	17
Articolo 21 – Interventi per il sostegno degli insediamenti commerciali.	17
Articolo 22 – Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei permessi a costruire/DIA.	17
Articolo 23 – Forme particolari di commercio.	17
Articolo 24 – Norme finali	17



## **PARTE I - PREMESSA**

### **Articolo 1 – Definizioni**

1. Agli effetti delle presenti norme, per **“D. Lgs. 114/98”** si intende il Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114, Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell’articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59; per **“Legge regionale”** la legge della Regione Piemonte del 12 novembre 1999, n. 28, Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114; per **“Indirizzi Regionali”** la Delibera del Consiglio Regionale del 29 ottobre 1999, n. 563 – 13414, modificata e integrata dalla Delibera del Consiglio Regionale del 23 dicembre 2003, n. 347 – 42514, modificata e integrata dalla Delibera del Consiglio Regionale del 24 marzo 2006, n. 59 – 10831, “Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l’insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa”, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, per **“Criteri”** i presenti criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.

### **Articolo 2 – Prescrizioni generali**

1. I seguenti articoli costituiscono i criteri per il rilascio delle autorizzazioni amministrative per l’apertura, il trasferimento di sede e la variazione della superficie di vendita fino ai limiti di cui all’articolo 4, comma 1, lett. e), del D. Lgs. 114/98, di una media struttura di vendita.
2. Il rilascio dell’autorizzazione amministrativa per l’apertura, il trasferimento di sede e la variazione della superficie di vendita fino ai limiti di cui all’articolo 4, comma 1, lett. e), del D. Lgs. 114/98, di una media struttura di vendita è subordinato al rispetto delle norme sulle destinazioni d’uso stabilite dal Piano Regolatore Generale Comunale.
3. La delibera del Consiglio Regionale n. 59 – 10831 del 24 marzo 2006, costituisce il riferimento da assumere per la corretta applicazione dei presenti Criteri.

### **Articolo 3 – Obiettivi ed indirizzi dei Criteri**

1. In conformità con i risultati conseguiti dallo studio sull'organizzazione del commercio al dettaglio in sede fissa, e nel rispetto di quanto prescritto dall'articolo 1 del D. Lgs. 114/98, dall'articolo 1 della Legge Regionale e dall'articolo 2 degli Indirizzi Regionali, i presenti criteri perseguono i seguenti obiettivi generali e settoriali:
  - Favorire la modernizzazione del sistema distributivo di Nizza Monferrato al fine di realizzare le condizioni per aumentare la sua produttività, la qualità del servizio reso e le informazioni al consumatore,
  - Favorire il mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio commerciale di prossimità nel centro urbano principale ed in particolare nei nuclei frazionali, affinché sia consentito un approvvigionamento facilitato per tutte le fasce della popolazione, anche attraverso l'eventuale intervento diretto dell'Amministrazione comunale con appositi Progetti Integrati di rivitalizzazione;
  - Orientare l'insediamento degli esercizi commerciali in aree idonee alla formazione di sinergie tra le differenti tipologie distributive e gli altri servizi, al fine di migliorare l'identificazione e la fruibilità del territorio nelle sue diverse funzioni;
  - Favorire la formazione di un sistema d'offerta articolato e composto da una vasta gamma di tipologie di strutture distributive, in modo che non si producano posizioni dominanti, così che il consumatore possa scegliere tra differenti alternative di offerta, favorendo la realizzazione di condizioni di concorrenza tra le imprese del settore;
  - Garantire le possibilità di recupero e sviluppo di quelle strutture commerciali localizzate all'interno del tessuto urbano centrale, al fine di potenziare l'immagine qualitativa del centro storico stesso per migliorare il servizio alla collettività residente e fluttuante, realizzando anche appositi Piani di Qualificazione Urbana (PQU).
2. Operativamente i presenti obiettivi si realizzano attraverso l'applicazione di norme coordinate di natura funzionale e di natura urbanistica, così come previste ai successivi articoli, tese a determinare misure di completamento, di riqualificazione, di valorizzazione e di salvaguardia della rete distributiva presente sul territorio comunale.

## PARTE II – INDICAZIONI GENERALI

### Articolo 4 – Definizioni tecniche.

1. Per *commercio al dettaglio in sede fissa* si intende l'attività svolta da chiunque acquisti merci in nome e conto proprio e le rivenda in esercizi ubicati su aree private alle quali il pubblico accede liberamente, nel rispetto dei requisiti riportati all'articolo 4 del D. Lgs. 114/98.
2. Per *esercizio commerciale in sede fissa* si intende il luogo in cui si esercita l'attività di commercio al dettaglio.
3. Per *superficie di vendita* si intende la superficie netta di pavimento (snp) destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, retrobanchi, casse, scaffalature e simili, calcolando solo l'area coperta interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, misurata nella area calcolata come superficie lorda di pavimento (slp) ai fini del rilascio del permesso di costruire o dell'autorizzazione edilizia. Si considera superficie di vendita anche lo spazio compreso tra il muro, o il divisorio, ed il banco per la vendita dei prodotti freschi, anche se il consumatore non può accedervi ed anche se vi si svolgono piccole attività di preparazione degli alimenti (taglio, affettatura, ecc.). Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, separati fisicamente da pareti continue, ai quali il consumatore non possa comunque accedere, e la zona antistante le casse negli esercizi a libero servizio, nella quale il consumatore non possa comunque prelevare le merci. Non costituisce altresì superficie di vendita la superficie espositiva così come definita al successivo comma 6, nonché l'area interna che delimita le vetrine, sempre che il consumatore non possa accedervi e prelevare le merci in esse esposte, e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada per le parti costituite da spazi pubblici a filo delle stesse che eventualmente si incuneano nelle vetrine stesse.
4. Ad ogni esercizio commerciale in sede fissa corrisponde una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione ricevuta ai sensi dell'articolo 7 o autorizzazione rilasciata ai sensi dell'articolo 8 del D. Lgs. 114/98 o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426.
5. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobili-fici, concessionari di auto e moto, legnami, materiali per l'edilizia e altri similari, ecc.) può essere limitata dal richiedente, previa sottoscrizione di atto di impegno unilaterale, alla dimensione di 250 mq.; la parte rimanente, soggetta alle prescrizioni di cui al comma seguente, è attribuita a superficie espositiva e vi può accedere il consumatore.
6. La *superficie espositiva di merci ingombranti* è quella parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, separata dalla superficie di vendita da pareti continue, alla quale il pubblico può accedere in condizioni di sicurezza solo per prendere visione dei prodotti non immediatamente asportabili, e non costituisce superficie di vendita.
7. La *superficie espositiva di merci non ingombranti* è quella parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico non può accedere in alcun caso. L'operatore interessato a utilizzare questo tipo di superfici espositive deve preventivamente presentare comunicazione al comune indicando l'ubicazione della superficie espositiva di questo tipo e l'ubicazione dell'esercizio, anche in altro comune, dove avviene la vendita.

8. L'attività di vendita da parte di industriali o artigiani dei prodotti provenienti esclusivamente dall'esercizio della loro attività di produzione, può essere esercitata, ai sensi del D. Lgs. 114/98, in locali con libero accesso al pubblico (*spacci aziendali*), la cui superficie di vendita per un massimo di 250 mq., deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, negli immobili in cui si svolge la produzione. La presente superficie di vendita è assoggettata al rispetto dello standard a parcheggio di cui all'articolo 21 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i..
9. Ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 114/98, la vendita di prodotti a favore di dipendenti da enti o imprese, pubblici o privati, di militari, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole e negli ospedali esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo di accedervi, è soggetta ad apposita comunicazione al Comune. La vendita deve essere effettuata in locali non aperti al pubblico (*spacci interni*), che non abbiano accesso diretto dalla pubblica via. La comunicazione deve contenere quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 16 del D. Lgs. 114/98.
10. La *superficie di vendita di un centro commerciale* è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio presenti in esso.
11. Per *commercio all'ingrosso* si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.

#### **Articolo 5 – Definizioni di offerta commerciale.**

1. Per offerta commerciale si intende il complesso dei prodotti e dei relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. Ai fini dei presenti Criteri, l'offerta commerciale si definisce come segue:
  - a. Offerta alimentare (settore merceologico alimentare)
  - b. Offerta extra alimentare (settore merceologico extra alimentare);
  - c. Offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia del settore merceologico alimentare che di quello extra alimentare).
2. Le medie e le grandi strutture di vendita, al fine di completare l'offerta commerciale, possono integrarla con i prodotti complementari appartenenti all'altro settore merceologico, assegnando all'interno della superficie di vendita autorizzata dell'esercizio una superficie non superiore ai 250 mq. e comunque non superiore al 20% della superficie di vendita autorizzata. A tale scopo è necessario presentare apposita comunicazione da parte dell'interessato.
3. Ai fini dei presenti Criteri sono escluse le forme di vendita non comprese nell'articolo 4, comma 1, lettere d), e), f), g) del D. Lgs. 114/98.

#### **Articolo 6 – Classificazione delle tipologie di strutture distributive**

1. Gli esercizi di vendita in sede fissa, ai sensi degli articoli 7, 8 e 9 del D. Lgs. 114/98, si suddividono in:

- Esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq.;
  - Medie strutture di vendita, aventi superficie di vendita compresa tra 251 mq. fino a 2.500 mq.;
  - Grandi strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore a 2.500 mq.
  - Centri commerciali.
2. Al fine di favorire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie nel rispetto della libera concorrenza, le medie e le grandi strutture di vendita sono classificate adottando la classificazione di cui al comma 2 dell'articolo 8 degli Indirizzi regionali. La classificazione delle medie strutture si riporta di seguito:

### **Esercizi di vicinato**

Tutti gli esercizi commerciali aventi superficie non superiore a mq 250; la loro localizzazione è funzionalmente compatibile su tutto il territorio comunale fatte salve eventuali e specifiche limitazioni.

#### **Medie strutture di vendita:**

*offerta alimentare e/o mista:*

M-SAM1: superficie di vendita da 251 a 400 mq

M-SAM2: superficie di vendita da 401 a 900 mq

M-SAM3: superficie di vendita da 901 a 1.800 mq

M-SAM4: superficie di vendita da 1.801 a 2.500 mq.

*offerta non alimentare:*

M-SE1: superficie di vendita da 251 a 400 mq

M-SE2: superficie di vendita da 401 a 900 mq

M-SE3: superficie di vendita da 901 a 1.800 mq

M-SE4: superficie di vendita da 1.801 a 2.500 mq.

#### **Grandi strutture di vendita:**

*offerta commerciale mista*

G-SM1: superficie di vendita da 2.501 a 4.500 mq

G-SM2: superficie di vendita da 4.501 a 7.500 mq

G-SM3: superficie di vendita da 7.501 a 12.000 mq

G-SM4: superficie di vendita oltre 12.000 mq

*offerta commerciale non alimentare*

G-SE1: superficie di vendita da 2.501 a 3.500 mq

G-SE2: superficie di vendita da 3.501 a 4.500 mq

G-SE3: superficie di vendita da 4.501 a 6.000 mq

G-SE4: superficie di vendita oltre mq 6.000

#### **Centri commerciali**

*Medie strutture di vendita*

M-CC: da 251 a 2.500 mq di superficie di vendita complessiva

*Grandi strutture di vendita (oltre i limiti massimi di cui sopra)*

G-CC1: superficie di vendita fino a 6.000 mq

G-CC2: superficie di vendita da 6.001 a 12.000 mq

G-CC3: superficie di vendita da 12.001 a 18.000 mq

G-CC4: superficie di vendita oltre i 18.000 mq

3. La modifica o l'aggiunta di un settore merceologico in una media o grande struttura di vendita, fatto salvo quanto previsto dal precedente articolo 5, comma 2, nonché il passaggio da una classe dimensionale all'altra sono soggetti alle norme stabilite dai presenti Criteri per le nuove autorizzazioni relative al trasferimento e per le variazioni di superficie di vendita di cui al successivo articolo 15.

## **Articolo 7 – Coerenza funzionale e urbanistica dello sviluppo urbano del commercio.**

1. Ai sensi del D. Lgs. 114/98, lo sviluppo del commercio non è soggetto ad alcuna limitazione quantitativa, fatto salvo il rispetto dei principi contenuti nell'articolo 41 della Costituzione e nella legge 287/90 recante le norme per la tutela della concorrenza e del mercato.
1. Per garantire il rispetto della libera concorrenza e per l'efficace perseguimento degli obiettivi di cui all'articolo 3 dei presenti Criteri e del D. Lgs. 114/98, si ritiene essenziale che non si formino posizioni dominanti, e pertanto, ferma restando l'assenza di vincoli quantitativi allo sviluppo complessivo nelle singole zone, sono posti limiti di dimensione ai singoli punti di vendita.
2. L'insediamento degli esercizi commerciali in sede fissa è compatibile su tutto il territorio comunale fatte salve le limitazioni di cui al Piano Regolatore Generale ed al successivo articolo 13 e articolo 14 sulla compatibilità territoriale allo sviluppo.

## **PARTE III – ASSETTO TERRITORIALE DELLA RETE DISTRIBUTIVA**

### **Articolo 8 – Programmazione comunale.**

1. Il Comune, nell'ambito della autonomia programmatica sancita dalle leggi, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della Legge regionale con la presente normativa, risponde all'obbligo di adeguare il suo strumento urbanistico generale nel rispetto dei principi e delle norme contenute negli Indirizzi Regionali.
2. Il Comune con la presente normativa adotta altresì i criteri per il rilascio delle autorizzazioni amministrative di cui all'articolo 8, comma 3 del D. Lgs. 114/98.
3. Il Comune di Nizza Monferrato, così come identificato dagli articoli 9, 10 e 11 degli Indirizzi Regionali, si identifica come un comune appartenente alla rete primaria, classificandosi come sub polo.

### **Articolo 9 – Zonizzazione**

1. Le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite, fatto salvo quanto disposto relativamente alla destinazione d'uso delle aree o dei locali, nelle zone di insediamento commerciale così come definite dalla presente normativa.
2. Ai sensi dell'articolo 12 degli Indirizzi Regionali, la presente normativa individua sul territorio le zone attuali e potenziali di insediamento delle attività commerciali, in funzione del livello di aggregazione spaziale degli esercizi e del rapporto con il sistema delle residenze.
3. Poiché il territorio comunale presenta caratteri urbanistici ed antropici ben differenziati, con una definizione delle funzioni consolidata, si ritiene opportuno, con la presente normativa, procedere ad individuare e classificare le zone in:
  - Addensamenti commerciali: porzioni di territorio urbano o extraurbano, percepiti come omogenei ed unitari, che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nella quale il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi;
  - Localizzazioni commerciali: formate da zone urbane o extraurbane, sedi attuali o potenziali di insediamenti commerciali, ubicate all'esterno di addensamenti commerciali.

### **Articolo 10 – Individuazione degli addensamenti commerciali**

1. Ai sensi dell'articolo 13 degli Indirizzi Regionali il Comune riconosce nell'ambito del proprio territorio i seguenti tipi di addensamento commerciale:
  - a. **A. 1 – ADDENSAMENTO COMMERCIALE STORICO RILEVANTE.** È riconoscibile nell'area centrale corrispondente al centro storico. È l'ambito commerciale di antica formazione, che si è sviluppato spontaneamente intorno al ful-

cro del centro urbano, caratterizzato da una buona densità commerciale e di servizi e da una elevata densità residenziale. Corrisponde con l'intero reticolo viario compreso nella delimitazione del Centro Storico, identificato dal P.R.G.C., ai sensi dell'articolo 24, punto 2, della legge regionale 56/1977, oltre all'aggiunta di C.so IV Novembre, via Cirio, P.za dal Pozzo, via Crova, via San Martino, via Pistone e piazza Garibaldi. Le vie che compongono l'addensamento si considerano appartenenti a questo da entrambe i lati.

- b. **A. 4 – ADDENSAMENTO COMMERCIALE URBANO MINORE ASTI.** Individuato nel tessuto residenziale di più recente formazione, percorso da assi viari di livello urbano-locale, caratterizzato da una apprezzabile presenza di esercizi commerciali e di servizio, dalla presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare. È riconoscibile nell'area posta in fregio a C.so Asti come da planimetria allegata. L'estensione possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio è di mt. 100.
  - c. **A. 4 – ADDENSAMENTO COMMERCIALE URBANO MINORE ACQUI.** Individuato nel tessuto residenziale di più recente formazione, percorso da assi viari di livello urbano-locale, caratterizzato da una apprezzabile presenza di esercizi commerciali e di servizio, dalla presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare. È riconoscibile nell'area posta in fregio a via Roma e c.so Acqui fino all'incrocio con strada Alessandria e quindi fino ai n. civici 109 e 128 (entrambi i lati) come da planimetria allegata. L'estensione possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio è di mt. 100.
  - d. **A. 5 – ADDENSAMENTO COMMERCIALE EXTRAURBANO CANELLI.** È la sede attuale di esercizi commerciali la cui superficie di vendita è funzionalmente collegata a spazi dedicati all'esposizione delle merci, ad attività produttive o di trasformazione, ubicati l'uno in prossimità dell'altro, spesso caratterizzati da un'offerta principalmente extra alimentare. Individuato al di fuori del tessuto residenziale lungo la S.S. n. 592, asse di traffico di scorrimento, corrispondente all'area identificata dal P.R. G.C. con la sigla PR 4 e PR4.2.
  - e. **A. 5 – ADDENSAMENTO COMMERCIALE EXTRAURBANO ALESSANDRIA.** È la sede attuale di esercizi commerciali la cui superficie di vendita è funzionalmente collegata a spazi dedicati all'esposizione delle merci, ad attività produttive o di trasformazione, ubicati l'uno in prossimità dell'altro, spesso caratterizzati da un'offerta principalmente extra alimentare. Individuato al di fuori del tessuto residenziale lungo la S.P. n. 28, asse di traffico di scorrimento, corrispondente all'area identificata dal P.R.G.C. con la sigla PR2.
2. Per una più precisa identificazione si fa riferimento alla cartografia allegata alle presenti norme.
  3. Ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettera e) della DCR 59 – 10831 del 24 marzo 2006, il riconoscimento degli addensamenti extra urbani arteriali A.5 è avvenuto previa approvazione in Consiglio Comunale del "progetto unitario di coordinamento" contenente apposita valutazione di compatibilità ambientale nel rispetto dei contenuti dell'art. 27 della DCR sopra citata e ai sensi dell'art. 20 della l. r.40/98, rappresentandone la condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti a permesso di costruire. Può essere attuato anche per parti con strumento urbanistico esecutivo o con permesso a costruire convenzionato. La convenzione relativa allo strumento urbanistico esecutivo non può regolamentare la presenza delle differenti tipologie di strutture distributive nei singoli edifici previsti tranne nel caso in cui ciò sia adeguatamente motivato in base a quanto previsto dalla legge 287/1990, e dagli atti assunti dai comuni in applicazione dell'articolo 27 c. 3 per i casi in esso previsti.



4. Il Comune presenta delle caratteristiche urbanistiche e commerciali che non consentono di identificare altri tipi di addensamenti commerciali nell'ambito del proprio territorio.

### **Articolo 11 – Criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali.**

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 1 e 2 degli Indirizzi regionali, solamente le localizzazioni commerciali urbane non addensate di tipo L.1 sono riconoscibili per iniziativa di chiunque ne abbia interesse rispettando integralmente i criteri ed i parametri di seguito riportati. Il riconoscimento di tali localizzazioni dovrà avvenire privilegiando, ove possibile le parti di territorio occupati da impianti produttivi dismessi da almeno cinque anni, situati all'interno di aree a diversa e prevalente destinazione, o nelle parti di territorio individuate con l'obiettivo di promuovere interventi di riqualificazione e/o riuso del patrimonio edilizio esistente.
2. **Localizzazioni commerciali urbane non addensate L. 1.:** sono le zone del tessuto residenziale candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Tali localizzazioni non devono far parte dell'addensamento storico rilevante (A. 1.) o degli addensamenti urbani minori (A. 4), così come definiti ed individuati dal precedente articolo 10.
3. Le localizzazioni di tipo L. 1. sono individuabili quando corrispondono ad aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, che sono identificate nell'area di colore giallo riportata nella cartografia allegata ai presenti criteri. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano, sempre che sia prevista la destinazione d'uso commerciale già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione, nel rispetto totale dei seguenti parametri inderogabili e vincolanti. L'ordine di grandezza del parametro X.1. s'intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quelli indicati. Il parametro X.1 si intende soddisfatto anche nel caso in cui altre localizzazioni si riferiscano allo stesso nucleo residenziale.

<b>EPIGRAFE</b>	<b>PARAMETRO</b>	<b>COMUNI SUB POLO</b>
Ampiezza del raggio del nucleo in cui calcolare i residenti (mt.)	Y.1	500
Numerosità dei residenti nel cerchio	X.1	2.500
Distanza stradale massima della localizzazione da un nucleo residenziale (mt.)	J.1	700
Dimensione massima della localizzazione (mq)	M.1	25.000

4. **Localizzazioni commerciali urbano periferiche L. 2.:** sono le zone ubicate in prossimità del tessuto residenziale urbano, lambite preferibilmente da assi viari di primo livello. Sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Tali localizzazioni non devono far parte dell'addensamento storico rilevante (A. 1.), così come definito ed individuato dal precedente articolo 10, nonché delle localizzazioni di tipo L. 1. Le localizzazioni di tipo L.2. sono individuate nel rispetto totale dei seguenti parametri, inderogabili e vincolanti. L'ordine di grandezza dei parametri X.2., H.2. e W.2. si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quelli indicati.

<b>EPIGRAFE</b>	<b>PARAMETRO</b>	<b>COMUNI SUB POLO</b>
Ampiezza del raggio del nucleo in cui calcolare i residenti (mt)	Y.2	800
Numerosità dei residenti all'interno del nucleo	X.2	2.000
Distanza stradale massima della localizzazione dal nucleo residenziale (mt)	J.2	1.000

<b>EPIGRAFE</b>	<b>PARAMETRO</b>	<b>COMUNI SUB POLO</b>
Dimensione minima e massima del lotto (mq.)	H.2	20.000 – 75.000
Distanza minima da altro addensamento urbano A.1 (mt.)	W.2	1.500
Distanza stradale minima da altra localizzazione L.2 (mt.)	D.2	3.000

5. Le localizzazioni così individuate, possono comprendere esercizi commerciali già in funzione, le cui future vicende autorizzative saranno assoggettate alle regole previste per la specifica localizzazione.

## **Articolo 12 – Individuazione delle localizzazioni commerciali**

1. Come indicato nella relazione di adeguamento del P.R.G.C. alla legge regionale sul commercio, nell'ottica di procedere ad una distribuzione sul territorio del servizio commerciale che si localizzi in maniera più addensata possibile, con la funzione di integrare e sostenere l'offerta del Centro Storico, al fine di perseguire l'obiettivo di raggiungere un potenziamento dell'offerta commerciale comunale ed una migliore concorrenza, si determina di riconoscere sul territorio comunale una localizzazione commerciale urbano periferica di tipo L. 2, ubicata in Regione Polverata, corrispondente all'area normata da un Piano Esecutivo Convenzionato "PR6".
2. Ai sensi dell'articolo 29, comma 3 bis, della DCR 59 – 10831 del 24 marzo 2006, si stabilisce che la localizzazione commerciale urbano periferica sopra individuata sia sottoposta a "progetto unitario di coordinamento" di cui all'articolo 14, comma 4 lettera b) contenente apposita valutazione di compatibilità ambientale nel rispetto dei contenuti dell'art. 27 della presente normativa e ai sensi dell'art. 20 della l. r.40/98 e ad obbligatorio strumento urbanistico esecutivo, esteso all'intera area, che può essere attuato per parti. La convenzione relativa allo strumento urbanistico esecutivo non può regolamentare la presenza delle differenti tipologie di strutture distributive nei singoli edifici previsti tranne nel caso in cui ciò sia adeguatamente motivato in base a quanto previsto dalla legge 287/1990, e dagli atti assunti dai comuni in applicazione dell'articolo 27 c. 3 per i casi in esso previsti.
3. Chiunque ne sia interessato potrà richiedere il riconoscimento di localizzazioni commerciali urbane non addensate di tipo L. 1., in tutte quelle aree in cui il P.R.G.C. indichi come destinazione d'uso il commercio già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione, sempre che dimostri il rispetto integrale dei parametri indicati all'articolo 11 delle presenti norme.

## PARTE IV – COMPATIBILITÀ TERRITORIALE ALLO SVILUPPO

### Articolo 13 – Compatibilità territoriale allo sviluppo

1. Ai sensi dell'articolo 17 degli Indirizzi Regionali, la compatibilità territoriale allo sviluppo di ciascuna tipologia di strutture distributive è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di sede di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di permesso di costruire o autorizzazione edilizia relativa agli insediamenti commerciali.
2. Per ciascun addensamento commerciale e per ciascuna localizzazione commerciale si individuano le seguenti compatibilità tipologico funzionali:

TIPOLOGIE	SUPERFICI VENDITA	ADDENSAMENTI			LOCALIZZAZIONI	
		A.1.	A.4.	A.5	L.1	L.2
Vicinato	Fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI <sup>(1)</sup>
M-SAM 1	251-400	SI	SI	NO	SI	NO
M-SAM 2	401-900	SI	SI	NO	SI	NO
M-SAM 3	901-1.800	NO	NO	SI	SI	SI
M-SAM 4	1.801-2.500	NO	NO	NO	NO	NO
M-SE 1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE 2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE 3	901-1.800	NO	NO	SI	SI	SI
M-SE 4	1.801-2.500	NO	NO	SI	NO	SI
M-CC	251-2.500	NO	NO	NO	SI	NO
G-SE1	2.501-3.500	NO	NO	SI	SI	SI
G-CC1	Fino a 6.000	NO	NO	SI <sup>(2)</sup>	SI <sup>(3)</sup>	SI

- (1) Solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella  
(2) solo nel caso di centri commerciali sequenziali  
(3) solo fino a 3.000 mq.

3. Per il rilascio delle autorizzazioni relative alle grandi strutture di vendita si applica la tabella di compatibilità territoriale di cui all'articolo 17 degli Indirizzi regionali

### Articolo 14 – Provvedimenti relativi a nuove aperture, trasferimenti, variazioni della superficie e del settore merceologico.

1. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite nel rispetto di quanto definito dall'articolo 15 degli Indirizzi Regionali.

## **Articolo 15 – Priorità ed accorpamenti delle autorizzazioni**

1. Per quanto riguarda gli accorpamenti e la priorità nell' esame delle domande si applica, per quanto compatibile con la presente normativa, le regole previste dall'articolo 21 degli Indirizzi Regionali.

## **Articolo 16 – Esercizi di vicinato**

1. Gli esercizi di vicinato, così come definiti al sensi dell'articolo 7 del D. Lgs. 114/98, possono insediarsi su tutto il territorio comunale nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dal P.R.G.C.
2. Le nuove aperture ed i trasferimenti di sede di esercizi di vicinato sono consentite previa comunicazione, come prevista dell'articolo 7 del D. Lgs. 114/98, e dimostrazione del rispetto degli standard urbanistici relativi alle superfici da destinare a parcheggio stabiliti dal P.R.G.C.
3. L'area relativa alla soddisfazione degli standard a parcheggio deve essere ricavata nell'area di pertinenza dell' edificio in cui è ubicata l'unità commerciale e comunque al di fuori della sede stradale.

## **PARTE V – COMPATIBILITÀ URBANISTICA ALLO SVILUPPO COMMERCIALE**

### **Articolo 17 – Adeguamento del P.R.G.C., degli strumenti attuativi e dei regolamenti di polizia locale.**

1. Le norme contenute nei presenti Criteri costituiscono, per la loro parte, adempimento delle disposizioni di cui all'articolo 4 della L. R. 28/99, nell'ambito delle approvazioni previste dall'articolo 29 comma 3, degli Indirizzi Regionali

### **Articolo 18 – Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta.**

1. L'insediamento di attività commerciali al dettaglio, oltre alla verifica dell'osservanza dello standard urbanistico di cui all'articolo 21, comma 1, punto 3), della Legge regionale 56/77, dovrà verificare altresì la dotazione del fabbisogno ai sensi dell'articolo 21, comma 2 della stessa legge regionale, verificando l'esistenza sia del numero di posti auto che della rispettiva superficie.
2. Il fabbisogno totale dei posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della successiva tabella, mentre il fabbisogno totale di superficie da destinare a parcheggio si ottiene moltiplicando il numero di posti auto così determinati per il coefficiente di trasformazione in superficie di un posto parcheggio.

TIPOLOGIE	Superficie di vendita	Formula da applicare
M SAM 3	901 - 1800	$N = 60 + 0,10 (S - 900)$
M SE 2	401 - 900	$N = 0,045 \times S$
M SE 3	901 - 1800	$N = 0,045 \times S$
M SE 4	1801 - 2500	$N = 0,045 \times S$
M CC 1	401 - 2500	$N = N + 0,12 \times S$
G CC 1	Fino a 6.000	$N = N + 0,12 \times S$

3. Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:
  - a) mq. 26 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di campagna;
  - b) mq. 28 comprensivo comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.
4. Gli esercizi commerciali alimentari o misti e gli esercizi commerciali extra alimentari con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono soddisfare solamente lo standard minimo per parcheggi pubblici, nel rispetto dell'art. 21, primo comma, numero 3), della legge Regionale n° 56/1997, riferito alla superficie lorda di pavimento pertinente all'attività commerciale.

5. Per il calcolo del fabbisogno di posti auto e della relativa superficie da destinare a parcheggio per le grandi strutture di vendita, si applicano i parametri di cui all'articolo 25 degli Indirizzi Regionali. Dalla planimetria allegata al progetto si dovrà evidenziare il rispetto sia del numero di posti auto, calcolato con le precedenti formule, sia della superficie destinata a parcheggio.
6. La verifica della dotazione del fabbisogno di posti auto e della relativa superficie da destinare a parcheggio per ciascuna delle tipologie di cui all'articolo 6 dei presenti Criteri, è da effettuarsi nel caso in cui venga rilasciata un permesso di costruire od una autorizzazione edilizia.
7. Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita fino a 400 mq. ricadenti nell'addensamento storico rilevante di tipo A.1, ai sensi dell'articolo 25, comma 5, degli Indirizzi Regionali, non è richiesto il soddisfacimento del fabbisogno di posti auto previsto dal comma 2 dei presenti Criteri.
8. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie non soggetta alle norme dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/77 ed ai precedenti commi del presente articolo, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della legge 1150/42, così come modificata dalla legge 122/89.

#### **Articolo 19 – Salvaguardia dei beni culturali e ambientali.**

1. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 56/77 s.m.i. e secondo le finalità indicate all'articolo 6 del D. Lgs. 114/98.
2. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nella zona urbana centrale storica oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettate al rispetto di quanto disposto dagli strumenti urbanistici vigenti.

#### **Articolo 20 – Verifica dell'impatto sulla viabilità e regolamentazione delle aree di sosta.**

1. Le autorizzazioni per le nuove aperture, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita delle attività commerciali con superficie di vendita superiore ai 900 mq. su tutto il territorio comunale, sono soggette ad una verifica preventiva favorevole circa l'impatto sulla viabilità, ed alle eventuali soluzioni se sussistono problemi, effettuata dagli Uffici Tecnici comunali sulla base di una relazione da presentarsi in sede di domanda di autorizzazione.
2. Lo studio di cui al comma precedente deve comprendere anche la valutazione e la verifica approfondita delle condizioni di mercato con specifico riferimento al rischio di formazione di posizioni dominanti ed alla garanzia che possa svilupparsi correttamente la dinamica concorrenziale.
3. Tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni urbane non addensate e nelle localizzazioni urbano periferiche devono dimostrare all'atto della presentazione della domanda di autorizzazione, oltre alla disponibilità di parcheggi, anche quella di appositi spazi o cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi in attesa di scarico.

## **PARTE VI – DISPOSIZIONI FINALI**

### **Articolo 21 – Interventi per il sostegno degli insediamenti commerciali.**

1. L'Amministrazione comunale al fine di preservare, sviluppare e potenziare le dinamiche competitive del commercio e gli effetti positivi che queste forniscono al consumatore, alle forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano, promuove la realizzazione di progetti e programmi anche di natura urbanistica ed edilizia, volti alla riqualificazione del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine e dell'identità urbana locale, ai sensi dell'articolo 18 degli Indirizzi Regionali.
2. Nell'ambito di queste finalità possono essere previste le seguenti tipologie di intervento:
  - a) Programmi di Qualificazione Urbana (PQU).

### **Articolo 22 – Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei permessi a costruire/DIA.**

1. I permessi a costruire o le DIA relative alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto di quanto previsto dalla legge regionale 56/77 e s.m.i., seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali secondo quanto indicato dal D. Lgs. 114/98.
2. I permessi a costruire o le DIA relative alle grandi strutture di vendita devono essere rilasciate entro novanta giorni dalla pubblicazione sul B.U.R. del parere favorevole espresso dalla conferenza di servizi così come prevista dall'articolo 3, comma 5, della L. R. 28/99.

### **Articolo 23 – Forme particolari di commercio.**

1. Le erboristerie sono da considerarsi esercizi di carattere misto, e pertanto il soggetto che intenda esercitare la vendita di prodotti di erboristeria deve essere in possesso del requisito professionale previsto per il commercio dei generi alimentari.
2. L'attività di vendita corrispondente alle tabelle merceologiche speciali è vincolata all'attività principale di farmacia, rivendita di generi di monopolio o di distribuzione di carburanti e non può essere ceduta o comunque trasferita separatamente dall'attività principale alla quale inerisce.
3. Le attività di vendita di giornali e riviste rimangono assoggettate alla normativa di settore che fa capo al D. Lgs. 170/2001 ed all'apposito piano comunale.
4. Non costituisce attività di somministrazione di alimenti e bevande l'assaggio gratuito degli stessi organizzato dal venditore a fini di promuovere i prodotti in vendita.

### **Articolo 24 – Norme finali**

1. Per quanto non espresso nei presenti Criteri si applica, per quanto compatibile, quanto riportato negli Indirizzi regionali, nella L. R. 28/99 e nel D. Lgs. 114/98.