

**COMUNE DI SALA MONFERRATO**

(PROVINCIA DI ALESSANDRIA)



# **Piano Regolatore Generale Comunale**

Approvato con D.C.C. n. 32 del 22/12/2010

**Variante urbanistica di adeguamento UNESCO****BOZZA**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

il SINDACO

il TECNICO

il SEGRETARIO COMUNALE

il RESPONSABILE del  
PROCEDIMENTO

(p.i. Claudio Saletta)

(Studio Progetto Territorio  
Arch. Simona Illario)

(Dott.ssa Laura Scagliotti)

(Geom. Patrizio Brescia)

-----

-----

-----

-----

# **INDICE DA VERIFICARE**

AVVERTENZA.....	4
<del>1_ COMPETENZE, AMBITO DI APPLICAZIONE, FINALITA' E CONTENUTO DELLA SECONDA VARIANTE AL P.R.G.I.....</del>	<del>5</del>
<del>2_ ELABORATI DELLA SECONDA VARIANTE AL P.R.G.I. ....</del>	<del>6</del>
<del>3_ STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI.....</del>	<del>7</del>
<del>4_ STANDARDS URBANISTICI.....</del>	<del>8</del>
<del>5_ DEFINIZIONI INERENTI ALCUNI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI ED I TIPI DI INTERVENTO — CONSIDERATI DALLE PRESENTI NORME .....</del>	<del>10</del>
<del>6_ PRESCRIZIONI OPERATIVE .....</del>	<del>15</del>
<del>7_ DESTINAZIONI D'USO .....</del>	<del>18</del>
<del>    7_a) Aree prevalentemente residenziali, ( edifici ed aree di tipo A, B, C ).....</del>	<del>18</del>
<del>    7_b) aree produttive (edifici ed aree di tipo D) .....</del>	<del>19</del>
<del>    7_c) Aree Agricole di tipo E.....</del>	<del>19</del>
<del>8_ TIPI DI INTERVENTO.....</del>	<del>19</del>
<del>    8_a) aree ed edifici del tipo A: .....</del>	<del>20</del>
<del>    8_b) aree ed edifici di tipo B : .....</del>	<del>21</del>
<del>    8_c) aree libere di tipo C: .....</del>	<del>24</del>
<del>    8_d) aree ed edifici di tipo D:.....</del>	<del>28</del>
<del>    8_e) Aree ed edifici a destinazione agricola zona E .....</del>	<del>30</del>
<del>1.1 COSTRUZIONE DI PICCOLI DEPOSITI AGRICOLI.....</del>	<del>40</del>
<del>    8_f) aree libere e/o edificate per servizi ( standard urbanistici ): .....</del>	<del>41</del>
<del>    8_g) Ambiti a strumento urbanistico esecutivo.....</del>	<del>42</del>
<del>Art.9) INTERVENTI AMMESSI ED ESCLUSI NELLE — AREE INEDIFICABILI E NELLE AREE AD — EDIFICABILITA' LIMITATA E CONTROLLATA .....</del>	<del>40</del>
<del>    9_1) aree per fasce e zone di rispetto, .....</del>	<del>40</del>
<del>    9_2) aree di salvaguardia dei "monumenti": .....</del>	<del>41</del>
<del>    9_3) aree di salvaguardia dell'immagine paesaggistica dei nuclei storico ambientali: .....</del>	<del>41</del>
<del>    9_4) Aree a vincolo idrogeologico .....</del>	<del>42</del>
<del>    9_5) aree destinate ad orti ed a verde privato : .....</del>	<del>42</del>

9_6) aree boscate: .....	43
9_7) aree vincolate ai sensi D. LGS. 42/04: .....	43
10_ STRADE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO, DI STANZE DA OSSERVARE E CARATTERISTICHE DIMENSIONALI; ALTRE FASCE E ZONE DI RISPETTO. ....	44
11_ DISTANZE DAI CIGLI STRADALI (DS), DISTANZE DAI CONFINI (DC), DISTANZE DAGLI EDIFICI (DE). ....	48
12_ PARCHEGGI PRIVATI E NORME PER L'UTILIZZAZIONE DELLA SUPERFICIE FONDIARIA. ....	50
13_ BENI CULTURALI AMBIENTALI DA SALVAGUARDARE, E NORME GENERALI DI DIFESA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO. ....	51
14_ PARTICOLARI PRESCRIZIONI ESECUTIVE PER GLI INTERVENTI NEI NUCLEI STORICO AMBIENTALI, NEI NUCLEI MINORI SEGNALATI, NEI COMPLESSI ED EDIFICI ISOLATI D'INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO ED ARCHITETTONICO-AMBIENTALE. ....	53
15_ ZONE DI RECUPERO. ....	55
16_ UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI FONDIARI E DEGLI AMPLIAMENTI PERCENTUALI .....	55
17_ NORME TRANSITORIE, DEROGHEE PROCEDURE PARTICOLARI .....	56
APPENDICE : NORME TECNICHE CORE ZONE. ....	58

# AVVERTENZA

LE LEGGI ED I DECRETI SONO CITATI NEL TESTO DELLE PRESENTI NORME NEI MODI ABBREVIATI DI SEGUITO ESEMPLIFICATI:

L. 10/77      sta per   Legge statale n. 10 del 28 gennaio 1977  
e successive modificazioni ed integrazioni;

L.R. 56/77    sta per   Legge regionale n. 56 del 05 dicembre  
1977 e successive modifiche ed integrazioni;

D.M. 1404/68   sta per   Decreto ministeriale n. 104 del 01 aprile  
1968;

P.T.P.        sta per   Progetto territoriale provinciale.

**Il blu grassetto** indica le norme già inserite nel precedente adeguamento Unesco

**Il rosso corsivo** indica i nuovi punti da inserire in base alle linee guida Unesco

# ~~1)\_COMPETENZE, AMBITO DI APPLICAZIONE, FINALITA' E~~

## ~~— CONTENUTO DELLA SECONDA VARIANTE AL P.R.G.I.~~

~~Le presenti norme dettano le prescrizioni per l'attuazione della seconda variante al Piano Regolatore Generale Intercomunale relativo al Comune di Sala Monferrato.~~

~~Esse trovano applicazione nell'intero ambito territoriale del comune.~~

~~Le finalità ed i contenuti del P.R.G.I., conformi agli articoli 11 e 12 della L.R. n° 56/77, sono espressamente rivolti al conseguimento degli obiettivi individuati e definiti dalla deliberazione programmatica.~~

~~In particolare, il P.R.G.I. opera come segue:~~

~~a) individua, per le diverse parti del territorio comunale, i tipi di intervento, definendo i relativi parametri ed i caratteri tipologici in termini di destinazioni d'uso specifiche, ammesse ed escluse, nonché di densità edilizia o rapporto di copertura, definendo modalità di attuazione e vincoli di carattere sia particolare che generale;~~

~~b) indica le parti di territorio edificate caratterizzate da condizioni di degrado, ove si rende opportuno procedere al recupero mediante interventi volti alla conservazione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente;~~

~~e) verifica le quantità di aree da destinare agli spazi pubblici di cui al D.M. 1444/68, con riferimento agli standard minimi di cui agli Art. 21 e 22 della L.R. n° 56/77.~~

~~d) indica la rete delle principali vie di comunicazione interne al territorio comunale definendone la struttura, in funzione dei rapporti con i principali poli esterni; precisando le caratteristiche dimensionali e funzionali delle strade e delle relative fasce di rispetto; disciplinandone gli usi ammissibili e gli accessi;~~

~~e) propone dispositivi diversi per la tutela e la valorizzazione del paesaggio e dei beni culturali ed ambientali.~~

## **~~2- ELABORATI DELLA SECONDA VARIANTE AL P.R.G.I. DA VERIFICARE~~**

~~Il P.R.G.I., a norma dell'art. 14 della L.R. 56/77, è costituito dai seguenti elaborati:~~

~~1) La relazione illustrativa, contenente, in particolare gli obiettivi, gli indirizzi programmatici ed i criteri informativi del piano;~~

~~2) gli allegati tecnici, comprendenti le analisi, le indagini, la documentazione e le rappresentazioni dello stato di fatto su cui è basato il progetto del piano, e precisamente:~~

~~— ( per i sotto elencati allegati tecnici vengono riportati non più quelli del P.R.G.I. iniziale anno 1980 ma quelli redatti appositamente dal Geol. Dott. Sassone Paolo per la presente 2° variante al P.R.G.I. riguardante il solo territorio di Sala Monferrato)~~

~~— relazione Geologica tecnica (L.R. 56/78 e s.m.i.) e documentazione ad essa allegata:~~

~~— allegato n° 1 "Carta geologico strutturale e geomorfologica, dei dissesti, del reticolato idrografico minore";~~

~~— allegato n° 2 "Carta geoidrologica e della caratterizzazione litotecnica dei terreni";~~

~~— allegato n° 3 "Carta delle acclività";~~

~~— allegato n° 4 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica";~~

~~— allegato n° 5 " Relazione Geologico Tecnica, relativa alle aree previste dalla Variante “ (L.R. 56/78 e s.m.i.)~~

~~3) Le tavole nuove di P.R.G.I. della 2.a variante e precisamente:~~

~~A) ( tav. 1 ) Planimetria individuante zone urbanizzate ed urbanizzande.  
\_\_\_\_\_ scala 1:2.000;~~

~~B) ( tav. 2 ) Sviluppi dei nuclei storico ambientali.  
\_\_\_\_\_ scala 1:1.000;~~

~~C) ( tav. 3 ) Zonizzazione e vincoli dell'intero territorio comunale , contornato da parte del  
\_\_\_\_\_ territorio di tutti i comuni confinanti  
\_\_\_\_\_ scala 1: 5.000;~~

~~— ( tav. 3.1 ) Zonizzazione e vincoli dell'intero territorio comunale , Core Zone  
\_\_\_\_\_ scala 1: 5.000;~~

~~D) ( tav. 4 ) Vincoli dell'intero territorio comunale.  
\_\_\_\_\_ scala 1:5.000;~~

~~E) ( tav. 5 ) Planimetria sintetica di Piano , con indicazione delle fasce marginali dei comuni  
\_\_\_\_\_ contermini (art. 15 L.R. 56 / 77 e s.m. e i.).  
\_\_\_\_\_ scala 1: 25.000;~~

- ~~4) Le presenti norme di attuazione, contenenti definizioni e prescrizioni generali e particolari relative alle classi di destinazione d'uso, ai tipi di intervento, ai modi di attuazione ed alla gestione del piano. Per la corretta interpretazione degli elaborati di piano regolatore, in assenza di richiami normativi specifici, si precisa che:~~
- ~~a) In caso di difformità tra le indicazioni grafiche delle diverse tavole di progetto, sono da considerare prevalenti (e quindi da applicare) quelle delle tavole alla minore scala di riduzione. Prevalgono quindi, nell'ordine, le scale 1 : 1.000; 1 : 2.000; 1 : 10.000; 1 : 25.000);~~  
**Per quanto attiene la tavola 3.1 in scala 1:5000 di adeguamento alla normativa UNESCO con individuato il perimetro della Core Zone, deve essere considerata di maggiore dettaglio rispetto alla tavola 3**
- ~~b) In caso di difformità tra le indicazioni grafiche delle tavole di progetto, e le prescrizioni delle presenti norme, prevalgono queste ultime;~~
- ~~c) I tipi di intervento individuati nella tavola 2, alla scala 1:1000 — si applicano anche all'interno — dei piani di recupero.~~

### **3\_ STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI**

Sono strumenti urbanistici esecutivi quelli indicati al terzo comma, articolo 32, L.R. 56/77, con i contenuti, gli elaborati, le procedure di formazione ed approvazione stabiliti dalla stessa legge agli artt. 38, 39, 40, 41, 41 bis, 42, 43, 44, 45, 46, 47.

Strumenti urbanistici esecutivi sono pertanto, esclusivamente:

- 1) I piani particolareggiati, ( P.P. ), di cui agli artt. 13 e seguenti della L. 1150/42;
- 2) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, ( P.I.P ), di cui all' art. 27 della L. 865/71;
- 3) i piani per l' edilizia economica e popolare ( P.E.E.P. ), di cui alla L. 167/62;
- 4) i piani di recupero di cui alla L. 457/78;
- 5) i piani esecutivi convenzionati ( P.E.C. ), di cui agli artt. 43 e 44 della L. 56/77;
- 6) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'articolo 47 della L.R. 56/77.
- 7) i programmi integrati di riqualificazione urbanistica di cui alla L.R. 9 aprile 1996, n 18.

Il PRGI, mediante indicazioni cartografiche e/o normative, definisce gli ambiti in cui gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Ai fini della corretta attuazione del P.R.G.I., la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo è comunque obbligatoria, oltre che negli ambiti delimitati nella cartografia di piano e definiti nelle specifiche schede di intervento allegate alle presenti norme, nei seguenti casi:

- a) qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici e conseguentemente si renda necessaria la predisposizione su scala adeguata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, funzionali all'insediamento.

b) qualora l'accessibilità e/o l'allacciamento dell'area su cui si intende edificare, alla rete dei pubblici servizi, interessi altre aree edificabili e, in questo caso, lo strumento urbanistico esecutivo dovrà essere esteso anche a queste ultime.

c) per gli interventi in aree di tipo A) in cui si pongano particolari problemi di carattere ambientale e sociale, ovvero qualora si preveda la realizzazione di due o più nuove abitazioni;

d) qualora, in aree prevalentemente residenziali, sia previsto l'insediamento di unità di vendita al dettaglio, avente superficie di vendita superiore a 400 mq.

Nei casi sopra citati, in assenza di indicazioni di P.R.G.I., l'estensione territoriale degli strumenti urbanistici esecutivi sarà determinata di volta in volta, sulla base delle richieste dell'Amministrazione

Comunale, riservandosi la stessa, in ogni caso, la facoltà di richiederne l'estensione alle aree circostanti che debbano essere collegate a quelle in oggetto, sia per motivi di interdipendenza urbanistico-funzionale e di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica, sia ai fini di una attuazione coordinata di opere infrastrutturali e di attrezzature di servizio.

## 4\_ STANDARDS URBANISTICI

La dotazione minima di spazi pubblici di cui all'articolo 21 della L.R. 56/77 è fissata, in relazione alla capacità insediativa teorica di P.R.G.I., in 18 mq/abitante, ed è ripartita secondo l'allegata tabella 1.

La dotazione di aree per parcheggi, verde e servizi sociali funzionali agli insediamenti produttivi va dimensionata in ragione del 20 % della superficie destinata ai nuovi insediamenti ed agli ampliamenti esistenti (ambiti D2).

La dotazione di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti a carattere commerciale - direzionale o all'ampliamento di quelle esistenti, da destinare a parcheggi, verde, servizi sociali ed attrezzature varie, va dimensionato in ragione del 100% della superficie lorda complessiva di pavimento; il 50% di tali aree deve essere destinato a parcheggi pubblici.

Affinché le aree destinate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale possano essere contabilizzate per la verifica degli "standard", è necessario sia prevista la loro acquisizione da parte della pubblica amministrazione, o, in alternativa, l'assoggettamento ad uso pubblico regolato da apposita convenzione.

TABELLA 1

riparto delle dotazioni minime di aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (si è mantenuta una dotazione minima per asilo nido, scuola materna ed elementare anche se al momento questi servizi non sono più attivi)

* ASILO NIDO *	* MEDIA *	* INTERES-	* VERDE AT-	* *
* E MATERNA *	* ELEM. *	* SE COMUNE *	* TREZZATO *	* PARCHEGGI *
* *	* *	* *	* *	* *
* 1,5 *	* 1,5 *	* 0,00 *	* 4,00 *	* 8,50 *
* 2,50 *				



Gli standard relativi all'istruzione dell'obbligo potranno considerarsi soddisfatti quando le attrezzature esistenti o in progetto risponderanno, quanto a spazi costruiti, alle vigenti norme per l'edilizia scolastica, a condizione che nelle loro adiacenze esistano o siano previste aree opportunamente attrezzate a verde, in aggiunta a quelle fissate dalla presente tabella.

## **5\_ DEFINIZIONI INERENTI ALCUNI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI ED I TIPI DI INTERVENTO CONSIDERATI DALLE PRESENTI NORME**

Per consentire una corretta applicazione delle presenti norme di attuazione, vengono date le seguenti definizioni:

1) Destinazione d'uso: la classe, ( o le classi ), di attività e di utilizzazioni che sono prescritte o ammesse nell'area, nella cellula edilizia, o nel singolo edificio considerati. Tale destinazione può essere ulteriormente specificata, anche per singoli edifici o loro parti, in sede di formulazione di strumenti urbanistici esecutivi;

2) superficie fondiaria: la porzione di territorio avente destinazione omogenea, riservata ad interventi di edilizia residenziale o produttiva. La superficie fondiaria di pertinenza è quella in proprietà o, comunque, in uso esclusivo degli edifici considerati.

Oltre la superficie coperta dagli edifici, e gli spazi di distacco degli edifici tra loro, dai confini e dai cigli di sedi stradali pubbliche, la superficie fondiaria comprende:

- Le strade carrabili e pedonabili, non dismesse e da non dismettere in uso pubblico, destinate al servizio esclusivo dei fabbricati esistenti e/o in progetto;
- gli spazi destinati alla formazione dei parcheggi privati, dei relativi accessi e gli spazi di manovra;
- gli spazi destinati alla formazione di verde privato o consortile;

3) superficie territoriale: la superficie fondiaria integrata da:

- le superfici destinate ai servizi sociali come definiti al precedente articolo 4 ed afferenti l'insediamento considerato;
- le superfici destinate alle strade per la viabilità veicolare e pedonale ( escluse quelle già considerate ai fini della determinazione della superficie fondiaria) che connettano dal punto di vista funzionale ed organizzativo, l'insediamento stesso ai servizi afferenti ed al territorio;
- le eventuali altre superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria, afferenti l'insediamento considerato;

4) volume edificato/edificando: la cubatura compresa tra la superficie esterna del fabbricato che inviluppa logge chiuse su tre lati, l'estradosso del solaio di copertura dei locali, utilizzati od utilizzabili, più alti, ( esclusi solo gli eventuali sottotetti limitatamente alle parti aventi altezza media netta interna non superiore a m 1,80 ,intercettati da falde di tetto aventi pendenza fino al massimo del 40%, in quanto non utilizzabili per locali di abitazione, quali stanze o vani accessori ) e la superficie definita dall'intersezione della superficie esterna con il suolo. Per suolo si intende quello individuato dal piano di campagna preesistente all'intervento edificatorio.

Inoltre:

- eventuali sottotetti utilizzati od utilizzabili quali terrazzi coperti, se chiusi su tre lati ed aventi l'altezza media interna superiore a m 1,80 ;
- eventuali parti interrato se utilizzate per la residenza, e relativi locali complementari ( studioli, tavernette, lavanderia, servizi igienici, ecc. con esclusione di cantine, di autorimesse private e di locali per impianti tecnici), o se utilizzate per lo svolgimento di attività produttive ( locali per la lavorazione, il deposito, gli uffici, i servizi).

Nel calcolo del volume edificato/edificando, non vengono considerati i cosiddetti "volumi tecnici" ove si tratti di "volumi" strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici ( idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc. ) che non possano, per comprovate esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo del fabbricato".

5) superficie coperta: proiezione di tutte le parti del fabbricato, da considerare nel computo del volume, ed inoltre la proiezione di :

- porticati aperti su quattro lati;
- tettoie e pensiline stabili con aggetto superiore a metri 2,50

e per gli edifici a destinazione produttiva, commerciale ed assimilabili:

- sporgenze, oltre i ml 2,50 ,delle coperture in corrispondenza dei lati aperti dei porticati e delle tettoie;
- pensiline sporgenti oltre 2,50 m rispetto al filo di fabbricazione dei lati chiusi dei porticati e degli edifici, anche in corrispondenza degli accessi;

6) densità edilizia fondiaria, indice di fabbricabilità fondiario: il rapporto, espresso in metri cubi per ogni metro quadrato ( mc/mq ), tra il volume edificato/edificando, definito al punto 4), e la superficie fondiaria di cui al punto 2);

7) rapporto di copertura: il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta, definita al punto 5), e la superficie fondiaria, definita al punto 2);

8) densità territoriale di popolazione: il rapporto, espresso in abitanti per ettaro ( ab/ha ), tra il numero di abitanti insediati e/o insediabili in una data porzione di territorio e la sua superficie territoriale definita al punto 3);

9) densità territoriale edilizia: il rapporto, espresso in metri cubi per ogni ettaro ( mc/ha ), tra il volume edificato/edificando di cui al punto 4), e la superficie territoriale interessata, definita al punto 3);

10) superficie lorda di solaio: la sommatoria delle superfici utili di pavimento di tutti i locali chiusi costituenti l'edificio, entro e fuori terra, a qualunque uso destinati; delle superfici dei collegamenti verticali ( computate tante volte quanti sono i piani collegabili meno uno ); delle superfici delle logge, dei porticati, dei terrazzi coperti, dei sottotetti computabili ai fini del calcolo del volume; delle superfici di sezione orizzontale delle murature che delimitano detti locali e spazi in corrispondenza di ogni piano dell'edificio;

11) superficie utile netta: la sommatoria delle superfici utili di pavimento di tutti i locali chiusi costituenti l'edificio, considerati ai fini del calcolo del volume, e dei relativi collegamenti verticali computati come al precedente punto 10);

12) superficie utile abitabile: la superficie di pavimento delle abitazioni misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi;

13) superfici commerciali di vendita: la sommatoria delle superfici necessarie per l'accesso del pubblico, di quelle per i movimenti e la sosta del personale addetto alla vendita, di quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine, ecc.;

14) altezza degli edifici: la differenza fra la quota del suolo, a sistemazione avvenuta, e la quota dell'estradosso del solaio di copertura dei locali utilizzabili più elevati, ( con esclusione dei locali sottotetto mansardati, anche se utilizzati o utilizzabili ), ovvero della quota del filo superiore dei canali di gronda, se più elevata.

Tale altezza si misura in corrispondenza di ogni prospetto dell'edificio ( o del punto mediano di ogni prospetto ove il suolo antistante o le pubbliche vie non siano pianeggianti ). Nel caso di cortine edilizie con solai di copertura e canali di gronda a quote variabili, ovvero di edifici a gradoni, l'altezza si misura per ogni singola porzione di fabbricato avente lo stesso orizzontamento della copertura.

L'altezza, come sopra definita, non potrà, in alcun prospetto dell'edificio, superare i limiti massimi stabiliti dalle presenti norme e dal D.M. 1444/68.

15) bassi fabbricati: elementi edilizi destinati ad usi accessori non abitativi, con altezza, misurata alla gronda, non superiore a m 2,50, ed altezza, misurata al colmo, non superiore a ml 4,50;

16) pertinenze: ai fini delle presenti norme, sono considerate pertinenze degli edifici gli spazi per parcheggi, gli impianti tecnologici e le altre attrezzature accessorie destinate al servizio degli edifici medesimi. La dimensione di detti spazi ed attrezzature, affinché gli stessi possano essere considerati pertinenze, non può eccedere la misura strettamente necessaria alle normali esigenze degli edifici cui si riferiscono, e che costituiscono la parte principale dell'immobile nel suo complesso;

17) piani fuori terra: il numero dei piani interamente fuori terra, in corrispondenza del prospetto più alto dell'edificio.

18) cellula edilizia: l'insieme organico e funzionale costituito da una o più unità immobiliari, comprendenti uno o più edifici, e le relative aree libere afferenti, dotato di accesso diretto da vie e spazi pubblici, ovvero da passaggi privati ben definiti o delimitati;

19) manutenzione ordinaria: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di alcune finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché dette opere non comportino la realizzazione di nuovi locali e/o modifiche alla struttura o all'organismo edilizio.

Sono da considerare "manutenzione ordinaria" le opere del tipo:

- demolizione e ricostruzione parziale o totale di pavimenti interni;
- demolizione e ricostruzione, parziale o totale, di rivestimenti ed intonaci interni;
- coloriture interne;
- sostituzione di infissi interni ed esterni;
- rifacimento o sostituzione di impianti per servizi accessori, ( come illuminazione, riscaldamento, ventilazione, ascensori ed opere inerenti ), purché non comportino la realizzazione di volumi tecnici, ferma restando l'osservanza di leggi e norme regolamentari specifiche;

20) manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono da considerare "manutenzione straordinaria" le opere del tipo:

- apertura, chiusura o modifica di porte o finestre esistenti sia all'interno che all'esterno dell'edificio;
- rifacimento di tetti e cornicioni, purché non modifichino la pendenza, la quota di imposta delle falde o la quota del filo superiore del canale di gronda;
- rifacimento di rivestimenti e tinteggiatura di facciate prospettanti su spazi pubblici e su spazi privati;
- realizzazione di servizio igienico sanitario in un locale pre-esistente di un'unità immobiliare che sia sprovvista del servizio stesso, ovvero rifacimento o modifica di servizi sanitari esistenti;

- realizzazione di impianti per servizi accessori, compresa la realizzazione degli eventuali volumi tecnici, ferma restando l'osservanza di leggi e norme regolamentari specifiche e delle presenti norme di attuazione del P.R.G.I.;
- modesti rifacimenti di strutture fatiscenti (quali balconi, solai o volte, scale, ecc.) senza modificarne le quote di imposta, a condizione che la dimensione dell'intervento sia contenuta entro il 20% del complesso di dette strutture e che si tratti di interventi riferiti a singole parti;
- consolidamento di strutture verticali;

21) 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, ne 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.

Ove si tratti di edifici da conservare integralmente o da modificare solo con i metodi del restauro, l'intervento è più propriamente denominato "restauro conservativo". Esso è rivolto al ripristino ed al consolidamento della struttura complessiva dell'edificio, nella sua inscindibile unità formale e strutturale; alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici e decorativi; al ripristino di parti alterate ed all'eliminazione di superfetazioni degradanti.

L'intervento di restauro architettonico deve quindi rispettare l'aspetto esterno dell'edificio, il suo impianto tipologico - architettonico interno, le parti decorative, pur provvedendo alle necessarie integrazioni in ordine alle esigenze igieniche e di abitabilità. Le connesse opere di consolidamento debbono essere quelle strettamente necessarie per garantire la stabilità dell'edificio e possono riguardare fondazioni, strutture portanti e copertura; non debbono comportare modifiche o alterazioni sostanziali alle strutture murarie originali dell'edificio, ma rispettare ed evidenziare la tecnologia tradizionale, denunciando chiaramente gli interventi innovativi, distinguendo nettamente le opere di consolidamento della struttura originaria (da realizzarsi con materiali e tecnologie tradizionali), da eventuali opere da realizzarsi con materiali ed opere moderne.

Sono da considerare di "restauro conservativo" anche opere del tipo:

- consolidamento delle strutture portanti verticali, con isolamento ed impermeabilizzazione delle fondazioni;
- costruzione di vespai aerati ai piani terra;
- apertura di finestre, porte e luci preesistenti e successiva mente chiuse (l'apertura di nuove finestre, porte e luci non preesistenti deve essere limitata ai casi in cui ne sia dimostrata la funzionalità, compatibilmente con le caratteristiche di unitarietà architettonica degli edifici, quali: ricorrenza delle aperture, rapporti tra pieni e vuoti, ecc.);
- modifiche interne e spostamento di tramezzature non facenti parte della tipologia strutturale dell'edificio;
- orditura di nuovi solai, solo in sostituzione di solai preesistenti non recuperabili, nel rispetto degli orizzontamenti originari;
- installazione di blocchi di servizi igienici, possibilmente standardizzati, (bagno o bagno cucina) anche con aerazione forzata;
- demolizione di parti aggiunte non coerenti con l'edificio ed in contrasto con i suoi caratteri architettonici;

Ove si tratti di edifici architettonicamente meno rilevanti, l'intervento è più propriamente denominato: "risanamento conservativo". Esso è rivolto al recupero complessivo dell'edificio, inteso come conservazione degli elementi esterni nel loro insieme e delle caratteristiche tipologiche e distributive, compatibilmente con l'obiettivo di realizzare standard di utilizzazione più decorosi. In questi casi, oltre le opere proprie del restauro architettonico, sono ammesse opere del tipo:

- interventi sull'impianto distributivo interno, rivolti ad ottenere unità edilizie organiche;
- addizioni esterne di nuovi elementi distributivi, (scale ed ascensori), ove i collegamenti verticali non siano e non possano essere resi regolamentari senza intervenire sulle strutture;
- integrazioni edilizie di parti strettamente necessarie al miglioramento delle condizioni igieniche, di abitabilità, di usabilità, e, nel caso di edifici industriali, di igiene del lavoro.

Le suddette addizioni ed integrazioni non debbono deturpare l'assetto formale e tipologico dell'edificio, e debbono essere contenute entro il 10% del volume edificato complessivo, con il limite massimo di 150 mc.

Incrementi di maggiore consistenza sono consentiti dove siano presenti parti aggiunte, degradanti e non coerenti, da demolire: in tal caso, detti incrementi possono essere realizzati nella quantità sopra definita, aumentata del volume delle parti da demolire.

Addizioni ed integrazioni consentite, non debbono, in alcun modo, peggiorare le condizioni di salubrità e quelle ambientali ( diminuzione del soleggiamento, ecc. );

22) ristrutturazione edilizia: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi, mediante un insieme sistematico di opere che possono dar luogo ad un organismo edilizio in tutto, od 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 o impianti.

L'intervento di semplice ristrutturazione edilizia non può comportare demolizioni e ricostruzioni di parti di corpo di fabbrica in misura eccedente il 60% del volume edificato, ( come definito al punto 4) né l'aumentare detto volume oltre i limiti del 20%, purché detto ampliamento sia compatibile con la sagoma dell'edificio da ristrutturare e con quella degli edifici a questo aderenti o attigui; mentre può aumentare la superficie utile netta sino ad utilizzare tutto il volume edificato secondo le prescrizioni delle presenti norme di attuazione del P.R.G.C. Ove gli interventi di demolizione e ricostruzione non eccedano le quantità sopra fissate si ha: " ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione parziale; ove l'aumento del volume edificato superi i limiti sopra prefissati si ha la ristrutturazione edilizia";

23) demolizione senza ricostruzione: riguarda edifici privi di caratteri che ne giustifichino la conservazione; l'intervento è rivolto a realizzare un migliore assetto urbanistico, anche sotto il profilo della salubrità ambientale, delle aree edificate;

24) demolizione con ricostruzione: riguarda edifici privi di caratteri che ne giustifichino la conservazione e che, quindi, possono essere demoliti e sostituiti con nuovi edifici.

Tale intervento in assenza di altre norme specifiche, o di indicazioni grafiche delle tavole di P.R.G.I. alle scale 1 : 2.000 e 1 : 1.000, deve:

- prevedere la realizzazione di una superficie utile netta non superiore a quella dell'edificio da demolire;
- proporre un progetto di ricostruzione che tenga conto della tipologia dell'edificio da demolire ( se valida e coerente con il contesto edilizio ed urbanistico), dell'area da questo occupata e della conformazione dell'isolato di cui fa parte, in modo da garantire un inserimento del nuovo edificio corretto e coerente con i caratteri planovolumetrici dell'ambito interessato;

25) ampliamento: gli interventi rivolti ad aumentare la consistenza degli edifici esistenti mediante addizioni orizzontali e verticali, da realizzare nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio oggetto dell'intervento, e del suo intorno ambientale, secondo i parametri stabiliti dal P.R.G.I. per ogni tipo di edificio e, per le aree di tipo A, secondo le specifiche indicazioni grafiche delle tavole alla scala 1 : 1.000;

26) completamento: gli interventi rivolti alla costruzione di nuovi edifici, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, da realizzare nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate dal presente P.R.G.I. in ordine agli allineamenti, alla tipologia, alle caratteristiche planivolumetriche ed architettoniche, ecc.;

27) ristrutturazione urbanistica: gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi; tali interventi possono prevedere la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

28) nuovo impianto: gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da realizzare secondo gli appositi indici, parametri e prescrizioni specifiche tipologiche dettate dal presente P.R.G.I.;

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto sono obbligatoriamente realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi nei casi in cui il piano regolatore non precisi i seguenti contenuti, come definiti ai punti 2), 3), 4), art. 38) L.R. 56/77.

« .....

2) l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti di interesse generale;

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, e l'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planovolumetriche;

.....»

## 6\_ PRESCRIZIONI OPERATIVE

Il P.R.G.I. individua le aree, edificate e non, suscettibili di trasformazione urbanistica, specificando le destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, i tipi di intervento ed i relativi parametri, sia attraverso semplici prescrizioni normative che topografiche.

Tali aree, topograficamente individuate nel territorio comunale, sono state raggruppate secondo le seguenti categorie:

A) aree edificate in aggregati urbanizzati aventi interesse storico ambientale ( limitatamente al centro abitato di Sala non rivestendo gli altri aggregati urbani e frazioni rilevante interesse dal punto di vista storico architettonico ) ulteriormente suddivise come segue:

A1 aree ed edifici emergenti per la qualità dell'architettura ed i caratteri tipologici ( castelli, palazzi, ville urbane, chiese, complessi a destinazione pubblica o di pubblico interesse );

A2 aree di edifici emergenti per la qualità dell'architettura e la tipologia differenziata rispetto ai caratteri dominanti del tessuto diffuso, generalmente già prevalentemente destinati alla residenza;

A3 aree ed edifici costituenti il tessuto urbanistico edilizio diffuso, caratterizzato da inclusioni di fabbricati rurali generalmente sottoutilizzati, o non più utilizzati per l'attività agricola;

B) altre aree edificate in aggregati urbanizzati, ulteriormente distinte in:

B1 aree edificate aventi caratteri omogenei al contesto ambientale del nucleo storico;

B2 aree edificate marginali, costituenti l'espansione più recente;

B3 aree edificate marginali, costituenti l'espansione più recente, ma caratterizzate da scarsa utilizzazione volumetrica dell'area del lotto.

C) aree libere, intercluse o marginali, per edificazioni di completamento degli aggregati urbanizzati;

D) aree per impianti produttivi suddivise in:

D1 aree già parzialmente edificate, per impianti produttivi esistenti da confermare;

D2 aree libere, riservate per ampliamenti e rilocalizzazione di aziende esistenti e per la localizzazione di nuove aziende non ancora operanti sul territorio comunale ;

E) aree libere o edificate in territorio agricolo,

Per ciascuna delle categorie di aree A, B, C, D, sono individuate le relative aree per servizi ( "standards urbanistici") indicandone le destinazioni specifiche.

Al fine di garantire, anche in prospettiva, la corretta utilizzazione dei suoli, di valorizzare i beni culturali ambientali, di salvaguardare il paesaggio da interventi distruttivi dei valori specifici che lo caratterizzano, di difendere il territorio da eventi di dissesto idrogeologico, il P.R.G.I. individua inoltre aree edificabili ed aree ad edificabilità limitata e controllata, come di seguito specificato:



- 1) aree inedificabili costituite da lotti interclusi e marginali alle aree urbanizzate, da riservare per eventuali futuri sviluppi degli abitati e dei relativi servizi;
- 2) aree inedificabili costituite dalle fasce di rispetto della viabilità, dei cimiteri, dei corsi d'acqua, degli impianti di depurazione e similari, ivi comprese le strade panoramiche di cui all'art. 10.9 della successiva pag. 38 delle N.T.A.
- 3) aree inedificabili di salvaguardia dei monumenti isolati;
- 4) aree ad edificabilità limitata e disciplinata da specifiche norme tipologiche, a salvaguardia dell'immagine paesaggistica delle emergenze edificate;
- 5) aree ad edificabilità limitata e controllata, ed aree a pratica colturale orientata, comprendenti le parti di territorio caratterizzate da aspetti geotecnici scadenti e dalla presenza di fenomeni di dissesto in atto e/o potenziale;
- 6) aree inedificabili costituite dalle aree boscate e dalle aree ad uso civico.

## 7\_ DESTINAZIONI D'USO

Il territorio comunale è interessato da due principali destinazioni d'uso: "urbana ed agricola".

Le aree "urbane" comprendono gli edifici e le aree di cui alle lettere A, B, C, D, dell' art. 6 delle presenti norme, comprese le aree per la viabilità ed i servizi.

Le aree "agricole" si estendono al rimanente territorio comunale.

Le destinazioni d' uso degli edifici e degli impianti esistenti e previsti dal P.R.G.I. nelle aree urbane, sono così individuate:

### ***7\_a) Aree prevalentemente residenziali, ( edifici ed aree di tipo A, B, C )***

oltre alla destinazione residenziale ed a quelle ad essa strettamente connesse, ivi compresi i servizi sociali, sono ammesse le seguenti destinazioni d' uso:

- 1 case albergo ed attrezzature ricettive e di ristoro;
- 2 attività di commercio al dettaglio, di pubblici esercizi e di artigianato di servizio;
- 3 uffici pubblici e privati, attività del credito e delle assicurazioni, attività professionali e similari;
- 4 attrezzature ricreative e per il tempo libero;
- 5 autorimesse e relative officine (superficie massima per la lavorazione = mq 250)
- 6 attività di commercio all'ingrosso, magazzini e depositi che non comportino la conservazione di materiali infiammabili, esplosivi o che possano comunque dar luogo a molestia, fino alla concorrenza massima complessiva di mq 200 utili - netti per le zone A e B e di mq 500 utili netti per le zone C;
- 7 laboratori artigianali di produzione, che non presentino caratteri di nocività e molestia, (non diano luogo, in particolare, ad effluvi gassosi o scarichi liquidi inquinanti, o a rumori di intensità maggiore di 50 dB ed abbiano, comunque, carattere continuativo) fino alla concorrenza di una superficie utile netta, per la lavorazione, di mq 200, con un max complessivo di mq 400 per le zone A e B e di mq 500 per la lavorazione, con un massimo complessivo di mq 1.000 per le zone di tipo C , compresi locali di deposito, servizi, ed eventuali uffici.

In dette aree prevalentemente residenziali è consentito inoltre il mantenimento delle destinazioni rurali già insediate, a condizione che vengano rimossi, o trasformati, eventuali impianti ed attività che determinino condizioni antiigieniche ed insalubri ( allevamenti di qualsivoglia tipo oltre l' uso strettamente familiare, stalle, concimaie, ecc. )

In particolare nelle aree di tipo A1 ed A2, non sono ammessi nuovi insediamenti per le destinazioni di cui ai punti 5, 6, 7, nè per unità di vendita la dettaglio di superficie superiore a mq 400.

## ***7\_b) aree produttive (edifici ed aree di tipo D)***

oltre alle destinazioni di carattere produttivo, ( artigianali ed industriali ), sono ammesse:

- 1 abitazioni, nella misura strettamente necessaria per la custodia e l'assistenza agli impianti o per le esigenze del titolare dell'azienda; tali abitazioni non potranno, in ogni caso, superare i 150 mq utili netti in complesso, nè le superfici nette destinate ad attività produttiva o ad impianti ed attività di cui ai punti 2 e 3 seguenti;
- 2 impianti, attrezzature, depositi e magazzini connessi ad attività di commercializzazione all'ingrosso;
- 3) attività di tipo direzionale e laboratori di analisi;
- 4) attività di commercio al dettaglio di macchine, prodotti per l'edilizia, per l'agricoltura, per autoveicoli ed autori-cambi ed affini e per prodotti alimentari: per insediamenti con superficie di vendita superiore a 400 mq, il Permesso di costruire è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione Piemonte. ( 426/71).

## ***7\_c) Aree Agricole di tipo E***

A norma dell'articolo 25 L.R. 56/77, nuove costruzioni sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso strettamente connesse con lo svolgimento dell'attività agricola, quali le residenze rurali, le attrezzature e le infrastrutture ( ricoveri per animali, silos, serre, magazzini e rimesse per macchine agricole, locali per la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli ed associati-cooperative, dei salariati fissi, degli addetti alla conduzione del fondo, degli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 63/78 e s.m.i. e della lettera m) del 2° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77);

Sono confermate, con esclusione di nuovi insediamenti, le destinazioni esistenti, quali la residenza civile e la " seconda casa ", le attività connesse con il turismo, le attività produttive non inquinanti (che non diano luogo ad effluvi gassosi o scarichi di liquidi nocivi, né a rumori di intensità maggiore di quella individuata nella classificazione acustica del territorio approvata o, se inferiori, che abbiano carattere di continuità ), e compatibili con l'agricoltura e la valorizzazione turistica;

Gli ampliamenti dovranno: - non sottrarre visivamente il paesaggio osservabile dalle strade comunali e/o provinciali, - posizionarsi in adiacenza al fabbricato già esistente sul lato opposto alla strada, - se possibile, prevedersi di tipo seminterrato con parziale o totale copertura dell'intradosso del solaio con terreno coltivato a verde - non superare come superficie coperta del lotto pertinenziale il limite massimo pari al 33 % della superficie fondiaria.

Compatibilmente con l'articolazione del piano zonale agricolo, fermo restando che è sempre possibile il loro riutilizzo in funzione dell'agricoltura, è ammesso il recupero dei fabbricati in zona agricola a qualsiasi originario uso fossero realizzati per: - la residenza stabile, - la " seconda casa ", -l'attività turistica; mentre la destinazione ad attività produttive, ( non inquinanti e compatibili con l'attività agricola ), è consentita per i soli fabbricati ed impianti originariamente realizzati per tale destinazione d'uso.

***ECC – elementi caratterizzanti il costruito***

## 8\_ TIPI DI INTERVENTO

In ogni caso va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o dichiarazione d'inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme di Attuazione dalle tavole di Piano alle varie scale, dagli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n.7/LAP e ancora, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, della Relazione Geologico-Tecnica. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso s.u.e. approvato secondo le procedure stabilite dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. vigente, alla acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo: si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 3 marzo 1988, nonché la l.r. 26 marzo 1990, n.13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili". Il permesso di costruire – o modalità diverse ammesse dalla legge – per le nuove costruzioni (es: Dichiarazione d'Inizio Attività) in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o d'atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie."

### 8\_a) *aree ed edifici del tipo A:*

Gli interventi ammessi non debbono modificare i caratteri ambientali della trama edilizia e debbono essere, essenzialmente, volti al recupero integrale degli spazi urbani storici, al riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti, ed al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio e delle condizioni di abitabilità, senza produrre alterazioni del tessuto sociale esistente.

I progetti allegati alle domande di Permesso di costruire, dovranno, in ogni caso, prevedere l'eliminazione degli elementi " superficiali " in contrasto con il tessuto del nucleo storico ambientale, e l'adeguamento o la realizzazione dei servizi igienici carenti o mancanti.

Per queste aree il P.R.G.I. non fissa indici di fabbricabilità, ma fa esplicito riferimento ai volumi edificati e stabilisce, attraverso le indicazioni grafiche della tavola n. 2 "Sviluppi dei nuclei storico - ambientali ", alla scala 1 : 1.000, tipi di intervento, vincoli e, per interventi di completamento, demolizione – ricostruzione, ampliamento, eventuali inviluppi obbligatori.

Facendo riferimento, per l'individuazione dell'idoneità all'utilizzo urbanistico sul piano geologico, alle premesse ( riportate a pag. 20 delle presenti N.T.A. – art. 8-b) punto 3), che propongono le definizioni delle classi di idoneità utilizzate sul territorio di Sala Monferrato ( ai sensi della circ. Pres. Giunta Regionale n. 7/LAP approvata in data 6.5.96) si riportano di seguito le seguenti prescrizioni inerenti alle aree A1 ed A3:

#### Idoneità all'edificazione

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe II b) interessata da processi gravitativi e/o di versante ( All.1 – All. 4) si prescrivono le seguenti condizioni:

- Le nuove opere, gli ampliamenti o le nuove costruzioni, ad esclusione di quelli che non comportano un aumento del carico antropico ( ad es. manutenzione ordinaria e straordinaria , risanamento conservativo, ecc. ) saranno ammessi solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

- Le scelte relative agli interventi da effettuare, la tipologia delle strutture e delle opere di fondazione da adottare e gli interventi di sistemazione del terreno dovranno essere compatibili con i risultati di indagini geologiche e geognostiche in conformità a quanto disposto dal D.M. 11.3.88 e relativa circolare Ministero Lavori Pubblici n. 30483 del 24.9.88.

### Indagini geognostiche raccomandate

Nell'area lungo via Zenevreto, l'identificazione è condizionata (oltre che all'attuazione degli interventi di minimizzazione del rischio citati) alla presentazione in allegato ai progetti costruttivi di specifica relazione geologica e geotecnica che effettui accertamenti geotecnici specifici, la verifica di stabilità dell'insieme opera-versante, la redazione di un progetto di regimazione delle acque provenienti da monte.

### CORE ZONE

*Per gli infernot presenti negli edifici di tipo A sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria di restauro e ristrutturazione senza demolizione, non è consentita l'alterazione e la modifica della destinazione d'uso dei luoghi; si specifica inoltre che in tutti i casi in cui sia necessario eseguire interventi di nuova costruzione, manutenzione ordinaria e/o straordinaria, ristrutturazione o recupero, in prossimità di Infernot (sia quelli desumibili da Tavola 2.1 dell'analisi paesaggistica) sia quelli derivanti da indagini dirette del richiedente in sito) che potrebbero interagire con la viabilità e/o altri spazi pubblici, allo scopo di garantire, sia la conservazione degli infernot sia la sicurezza della viabilità soprastante, è istituita una limitazione di peso per i veicoli. Rimane a carico del richiedente e del professionista incaricato la verifica puntuale della situazione per ogni caso specifico di cantiere sul territorio comunale sia per la previsione di percorso di accesso al cantiere, sia per evitare cedimenti dei piani stradali durante l'esecuzione dei lavori*

In relazione ai caratteri tipologici dei complessi edificati e dei singoli edifici, fatte salve le più specifiche indicazioni delle tavole grafiche sopra citate, nonché le prescrizioni particolari di cui all' art. 14, gli interventi praticabili sono definiti come segue:

**1 - aree ed edifici di tipo A1:** gli interventi debbono essere volti alla conservazione ed alla salvaguardia di complessi ed edifici, nonché al loro adeguamento per usi strettamente coerenti e compatibili con l'impianto storico originario, con opere di restauro e risanamento conservativo; le semplici opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentite solo se inserite in un quadro progettuale globale, esteso all'intera zona A1; il volume complessivo è quello esistente, diminuito di eventuali aggiunte degradanti ed incoerenti; le destinazioni residenziali di progetto, o l'aumento delle stesse, ove già esistenti, sono subordinate all'approvazione di un piano urbanistico esecutivo, esteso all'intera area A1, come delimitata nella tavola 1 della variante P.R.G.I. " Tavola individuante zone urbanizzate ed urbanizzande - scala 1 : 2.000;

**2 - aree ed edifici di tipo A2:** si potranno prevedere interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che non consolidino od aggravino situazioni di disagiata abitabilità, nonché interventi di restauro - risanamento conservativo ed il recupero a fini abitativi di interi fabbricati ex rustici o porticati. E' ammessa la sopraelevazione solo per i fabbricati o porzione di fabbricati che hanno altezze inferiori ai fabbricati attigui.

A sopraelevazione avvenuta il fabbricato dovrà avere altezza e le pendenze di falda del tetto non superiori a quelle del fabbricato attiguo più alto.

**3 - aree ed edifici di tipo A3:** oltre tutti gli interventi di cui ai tipi precedenti, è ammesso il riuso a fini abitativi o per la realizzazione di servizi igienici necessari alle abitazioni, o per gli usi consentiti in base all' art. 7 precedente, di parti di fabbrica in muratura, " rustiche ", abbandonate o non più utilizzate per l'agricoltura, che siano compatibili, nel volume edificato, come definito all' art. 5 delle presenti norme, ed inoltre, sorgano ad una distanza dai fabbricati antistanti non inferiore all'altezza del fronte prospiciente più alto, e comunque non meno di 5m. Sono inoltre consentiti, come espressamente indicato nella tavola grafica n. 2 - alla scala 1 : 1.000 citata, interventi: di ristrutturazione e di demolizione con eventuale ricostruzione totale o parziale. Gli interventi di ristrutturazione che riguardino edifici con piani abitati situati sotto il livello stradale potranno, esclusivamente al fine di ridurre le condizioni di insalubrità, prevedere modifiche degli orizzontamenti e delle quote di gronda ( da contenere entro valori massimi compresi tra + 0 a + 1 ml ): le quote di gronda in progetto non potranno, ai sensi dell'art. 8 D.M. 1444/68, superare quelle degli edifici circostanti di carattere storico - artistico ( edifici soggetti a restauro conservativo più o meno rigido ), mentre potranno superare quelle degli altri edifici circostanti, aventi lo stesso numero di piani, di non più di 0,50 m; tali limitazioni dell'altezza misurata alla gronda si applicano anche agli edifici passibili di demolizione e ricostruzione. Ove gli interventi ammessi prevedano la realizzazione di nuove abitazioni, ovvero l'insediamento delle nuove destinazioni di cui all'art. 7 lettera a), punti 5, 6, 7, o l'insediamento di unità di vendita al dettaglio, di superficie superiore a mq 400, il rilascio del Permesso di costruire è subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo;

L'ampliamento dovrà essere prioritariamente realizzato con il recupero di strutture preesistenti non utilizzate come abitazione e dove il lotto lo consenta potranno essere rea-lizzati incrementi di superficie utile sino ad un massimo del 20% di quella attuale, privilegiando il completamento di quelle parti fabbricate che avessero altezze minori rispetto ai fabbricati circostanti e rispettando comunque le limitazioni di altezze precedentemente definite. Gli ampliamenti saranno sempre subordinati, per i lotti dotati di sufficiente area scoperta di pertinenza ( cortili, orti e piccoli appezzamenti di terreno in generale ), alla creazione di spazi per il parcheggio ( coperto o scoperto ) di almeno mq. 25 per ogni unità immobiliare abitativa.

## **8\_b) aree ed edifici di tipo B :**

Gli interventi ammessi debbono tendere essenzialmente al razionale riuso ed al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità ed agibilità. Per queste aree il P.R.G.I., pur facendo riferimento ai volumi edificati esistenti, fissa indici di fabbricabilità differenziati in relazione al tipo di tessuto urbanistico - edilizio, in base ai caratteri del quale sono definiti gli interventi ammissibili come segue:

### **CORE ZONE**

*Per gli infernot presenti negli edifici di tipo B sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria di restauro e ristrutturazione senza demolizione , non è consentita l'alterazione e la modifica della destinazione d'uso dei luoghi; si specifica inoltre che in tutti i casi in cui sia necessario eseguire interventi di nuova costruzione, manutenzione ordinaria e/o straordinaria, ristrutturazione o recupero, in prossimità di Infernot (derivanti da indagini dirette del richiedente in sito) che potrebbero interagire con la viabilità e/o altri spazi pubblici, allo scopo di garantire, sia la conservazione degli infernot sia la sicurezza della viabilità soprastante, è istituita una limitazione di peso per i veicoli. Rimane a carico del richiedente e del professionista incaricato la verifica puntuale della situazione per ogni caso specifico di cantiere sul territorio comunale sia per la previsione di percorso di accesso al cantiere, sia per evitare cedimenti dei piani stradali durante l'esecuzione dei lavori*

**1 aree ed edifici di tipo B1,** costituenti il tessuto urbanistico - edilizio omogeneo delle aree di tipo A: sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica; gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno

prevedere aumenti delle superfici utili nette fino ad un massimo del 20%, nel caso che la densità calcolata sulla superficie fondiaria di pertinenza risulti uguale o superiore a 1,5 mc/mq; qualora invece tale densità risulti minore di 1,5 mc/mq, la superficie utile netta può essere aumentata fino alla concorrenza della densità di 1,8 mc/mq; l'altezza misurata alla gronda, se maggiore di quella preesistente, non può, in ogni caso, superare quella degli edifici circostanti. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo; la densità massima è fissata in 1,8 mc/mq; l'altezza massima degli edifici, misurata alla gronda, è stabilita in m 9,00, e non potrà, in ogni caso, superare quella degli edifici circostanti di tipo A; nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione urbanistica comporti un aumento della capacità insediativa preesistente, dovranno essere individuate, in aggiunta agli spazi da prevedere per i parcheggi ed il verde privato e per i servizi pubblici funzionali ad eventuali insediamenti commerciali e produttivi, aree da destinare ad uso pubblico, a copertura del fabbisogno aggiuntivo, e comunque, almeno 100 mq;

**2 aree di tipo B2:** oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento, nella misura massima del 50 % della superficie utile netta esistente; detta possibilità di ampliamento non potrà superare i 120 mq ed è subordinata alla verifica della densità edilizia fondiaria che, ad intervento attuato, deve risultare inferiore od uguale a 1,3 mc/mq; sono comunque consentiti 35 mq; l'altezza misurata alla gronda, se superiore a quella preesistente, non può superare quella degli edifici circostanti, nè, comunque, i 7,5 ml.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo; la densità massima è di 1,3 mc/mq; l'altezza massima degli edifici, misurata alla gronda, è di ml 7,50, e non potrà, in ogni caso, superare quella degli edifici circostanti di tipo b1. Nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione urbanistica comporti un aumento della capacità insediativa preesistente, dovranno essere individuate, in aggiunta agli spazi da prevedere per i parcheggi ed il verde privato e per i servizi pubblici funzionali ad eventuali insediamenti commerciali e produttivi, aree da destinare ad uso pubblico, a copertura del fabbisogno aggiuntivo, e comunque, almeno 100 mq;

**3 aree di tipo B3 :** oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento, nella misura massima consentita dalla applicazione dell'indice volumetrico pari a 1,00 mc/mq. Nel calcolo del volume massimo ammissibile deve essere compreso anche il volume del fabbricato esistente in modo che, ad intervento attuato, la densità edilizia fondiaria debba risultare inferiore od uguale a 1,00 mc/mq. L'altezza massima degli edifici, misurata alla gronda, è stabilita in m 7,50, e non potrà, in ogni caso, superare quella degli edifici circostanti di tipo B1. Dovranno prevedersi spazi per i parcheggi ed il verde privato come previsto dal successivo art. 12 p.to a) e p.to c) rispettivamente.

Come premessa per l'individuazione dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, si propongono le definizioni delle seguenti classi di idoneità utilizzate sul territorio di Sala Monferrato (ai sensi della Circ. Pres. giunta Regionale n°7/LAP approvata in data 6/5/96).

#### \* CLASSE II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, nè condizionarne la propensione all'edificabilità.

Si riporta a titolo puramente indicativo, e non esaustivo, i seguenti esempi:

a) settori di territorio condizionati da modesti allagamenti dovuti all'azione antropica sul reticolato minore dove, comunque, l'azione delle acque di esondazione presenti caratteri di bassa energia;

b) in modo analogo ci si riferisce a quelle aree di pianura limitrofe a linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi, ecc.) per le quali si evidenzia la necessità di interventi manutentivi (pulizia costante dell'alveo, investimento dei canali e dei fossi, adeguamento di attraversamenti, ecc.) e nelle quali il rischio di inondabilità, di acque sempre a bassa energia, sia legato esclusivamente alla scarsa manutenzione.

### \*CLASSE III

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

#### Classe IIIa

Porzioni di territorio inedificate ed inadatte che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia).

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es., ai parchi fluviali), vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R.

56/77.

#### Classe IIIb

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità e di rischio geologico sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

Pertanto attraverso idonei strumenti attuativi (es.: Piani Tecnici Esecutivi di cui all'art. 47 L.R. 56/77), dovranno essere programmati i necessari interventi di riassetto geologico atti a eliminare o almeno minimizzare il rischio.

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77.

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione del rischio.

Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

Facendo riferimento alle precitate premesse, in ordine alle definizioni degli interventi ammissibili in relazione alle singole classi geologiche individuate sul territorio di Sala M.to, si riportano di seguito le prescrizioni che la relazione geologico tecnica prevede per ogni singola area edificabile di tipo B3:

N. Area: 1 Tipologia: B3

Idoneità all'edificazione: Area edificabile di Classe IIa; occorre inoltre prevedere la regimazione delle acque provenienti da monte, l'esecuzione di opere di drenaggio a tergo di opere di contenimento dotate di idonei barbacani. La porzione in ampliamento andrà realizzata in posizione non a ridosso della fascia perimetrale occidentale ove le pendenze tendono ad accrescersi. Le opere di contenimento, così come le opere di fondazione andranno immorsate saldamente nel substrato integro.

Indagini geognostiche raccomandate: Occorre prevedere l'esecuzione di indagini dirette in situ mediante pozzetti geognostici e prove penetrometriche in numero adeguato al fine di identificare il piano di appoggio più idoneo.

La stabilità dell'insieme opera-versante andrà verificata ai sensi del D.M. 11/03/88.

Si raccomanda la regimazione delle acque meteoriche e d'infiltrazione tramite opportuni drenaggi.

N. Area: 2 Tipologia: B3



Idoneità all'edificazione: Area edificabile di Classe IIa; occorre inoltre prevedere la regimazione delle acque provenienti da monte, l'esecuzione di opere di drenaggio a tergo di opere di contenimento dotate di idonei barbacani (non in caso di civile abitazione).

Indagini geognostiche raccomandate: Occorre prevedere l'esecuzione di indagini dirette in situ mediante pozzetti geognostici al fine di identificare il piano di appoggio più idoneo.  
La stabilità dell'insieme opera-versante andrà verificata ai sensi del D.M. 11/03/88.

### **8\_c) aree libere di tipo C:**

Gli interventi previsti sono essenzialmente finalizzati a completare il tessuto urbanistico edilizio esistente; per queste aree il P.R.G.I., per gli interventi a semplice Permesso di costruire, fissa un unico indice di fabbricabilità, stabilendo, altresì che dette aree non possano essere edificate al di sotto di un dato indice minimo;

- Dovranno prevedersi spazi per i parcheggi ed il verde privato come previsto dal successivo art. 12 p.to a) e p.to c) rispettivamente.

#### **CORE ZONE**

*I nuovi interventi di completamento dovranno evitare incremento del bordo edificato storicamente consolidato e la chiusura di varchi o porte urbane*

L'articolazione degli interventi ammissibili è la seguente:

#### **1 aree a semplice Permesso di costruire edilizia:**

sono ammessi interventi con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1 mc/mq, e comunque non inferiore a 0,5 mc/mq, l'altezza massima è fissata in ml 7,50; rispetto agli edifici circostanti, l'altezza misurata alla gronda non potrà superare quella degli edifici di tipo A, mentre potrà superare di 1 ml, massimo, quella degli edifici di tipo B.

Relativamente alle aree contrassegnate con i numeri 10a e 10b facenti parte in precedenza di uno strumento urbanistico esecutivo ormai scaduto, l'Amministrazione comunale potrà assoggettare. Al fine di perequare le condizioni di insediabilità a quelle dei lotti realizzati in attuazione del richiamato s.u.e., le concessioni edilizie ad atto d'obbligo unilaterale o a convenzione ai sensi del comma 5, art. 49, L.R. 56/77 e s.m.e i..

#### **2 aree a strumento urbanistico esecutivo:**

il P.R.G.I. delimita, all'interno delle aree di tipo C, ambiti di intervento per ciascuno dei quali sono specificati, nelle apposite schede di cui al successivo punto 8-g), destinazioni d'uso e parametri edilizi ed urbanistici.

Le aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo sono quelle contraddistinte in planimetria (tav.1) con i n.ri 11PEC e 12PEC.

Inoltre preventivamente ad ogni intervento edificatorio essere sottoposte ad accurate indagini geognostiche, ai sensi del D.M. 11 marzo 1988, che siano estese all'intorno circostante significativo. tali indagini, sempre corredate da opportune verifiche di stabilità, indicheranno: 1) le necessarie opere di sistemazione idrogeologiche, 2) la parte del lotto più idonea, ai fini della stabilità del suolo, per il collocamento del fabbricato, 3) le caratteristiche delle fondazioni 4) le eventuali opere di bonifica dei versanti circostanti.

In ordine agli adempimenti da prevedersi ai fini delle indagini idrogeognostiche si prescrive per tutte le aree di completamento quanto segue:

Facendo sempre riferimento per l'individuazione dell'idoneità all'utilizzo urbanistico sul piano geologico alle premesse (riportate a pag. 22 delle presenti N.T.A. - art. 8\_b p.to 3 ), che propongono le definizioni delle classi di idoneità utilizzate sul territorio di Sala Monferrato (ai sensi della Circ. Pres. giunta Regionale n°7/LAP approvata in data 6/5/96), si riportano di seguito le prescrizioni che la relazione geologico tecnica prevede per ogni singola area edificabile di tipo C:

N. Area: 1 Tipologia: C

Idoneità all'edificazione: Area edificabile di Classe IIa; date le caratteristiche geotecniche del situ sono da prevedersi fondazioni continue a trave rovescia adeguatamente immorsate nel substrato integro. E' da prevedere una corretta regimazione delle acque superficiali provenienti da monte, evitando che possano verificarsi infiltrazioni in corrispondenza del piano di fondazione mediante la previsione di adeguati drenaggi profondi ed a tergo delle opere; la raccolta acque sarà da indirizzare alla rete drenante esistente.

Indagini geognostiche raccomandate: Previo adeguato studio geologico - geotecnico puntuale le opere di fondazione dovranno essere corredate da prove dirette/indirette in situ (penetromie) per la determinazione dei parametri geotecnici del terreno di fondazione, con verifiche idrauliche per il corretto dimensionamento delle opere di regimazione ed allontanamento delle acque.

N. Area: 2 Tipologia: C

Idoneità all'edificazione: Area edificabile di Classe IIa; l'area presenta alcune penalizzazioni geostatiche in ordine alla consistenza scadente della copertura eluvio colluviale ed alla possibile concentrazione di ristagni d'acqua la cui presenza andrà evitata prevedendo idonee opere di drenaggio ed allontanamento acque verso il reticolo idrografico naturale.

Indagini geognostiche raccomandate: Accurata valutazione dei parametri geotecnici del terreno di fondazione mediante prove in situ (penetromie e pozzetti in funzioni della tipologia edilizia); si ritiene necessaria la realizzazione di opere di sostegno opportunamente immorsate nel substrato integro e drenate a tergo; necessaria la verifica di stabilità (ai sensi D.M.L.P. 11/3/88) del tratto di versante interessato (tenuto conto del sovraccarico dei fabbricati) e la verifica idraulica per il corretto dimensionamento delle opere di raccolta a monte, smaltimento e allontanamento delle acque superficiali.

N. Area: 3 Tipologia: C

idoneità all'edificazione: Area edificabile di Classe IIa; l'area presenta alcune penalizzazioni in ordine alla consistenza della copertura eluvio colluviale ed alla possibile concentrazione di ristagni d'acqua la cui presenza andrà evitata prevedendo idonee opere di drenaggio ed allontanamento acque verso il reticolo idrografico naturale.

Indagini geognostiche raccomandate: Accurata valutazione dei parametri geotecnici del terreno di fondazione, mediante prove in situ (penetromie); si ritiene necessaria la realizzazione di opere di sostegno opportunamente immorsate nel substrato integro e drenate a tergo; necessaria la verifica di stabilità (ai sensi D.M.P.L. 11/3/88) del tratto di versante interessato (tenuto conto del sovraccarico dei fabbricati) e la verifica idraulica per il corretto dimensionamento delle opere di raccolta a monte, smaltimento e allontanamento delle acque superficiali.

N. Area: 4 Tipologia: C

Idoneità all'edificazione: Area edificabile di Classe IIa; le limitazioni, anche in questo caso, sono poste dalla scadente qualità della coltre eluvio - colluviale e dalla mediocre qualità delle marne del substrato che, specie in caso di idratazione, possono dare luogo a rigonfiamenti ciclici. E' pertanto da considerare con attenzione la regimazione delle acque in relazione agli scavi di fondazione.

Aree per cui si consiglia il ricorso a fondazioni continue ricorrendo, nel caso, all'uso di micropali.

Indagini geognostiche raccomandate: da prevedersi indagini in situ (penetromie) per definire le proprietà geotecniche del terreno; le fondazioni dovranno essere correttamente verificate ai sensi del D.M.L.P. 11/3/88. saranno inoltre necessarie opportune verifiche idrauliche per il corretto dimensionamento delle opere di regimazione delle acque superficiali da indirizzarsi al reticolato naturale esistente.

N. Area: 5 Tipologia: C

Idoneità all'edificazione: Area edificabile di Classe IIa; sarà necessaria una accurata valutazione dei parametri geotecnici del terreno di fondazione, anche mediante prove dirette in situ; inoltre si ritiene necessario la realizzazione di opere di sostegno opportunamente immorsate nel substrato integro e drenate a tergo; sarà necessaria la verifica di stabilità (ai sensi del D.M.L.P. 11/3/88) del tratto di versante interessato (tenuto conto del sovraccarico dei fabbricati) e la verifica idraulica per il corretto dimensionamento delle opere di smaltimento ed allontanamento delle acque superficiali.

Indagini geognostiche raccomandate: Si raccomandano indagini geognostiche dirette ed indirette mediante taratura di penetromie con pozzetti di ispezione, specie in corrispondenza del piano di fondazione in progetto. Le opere di contenimento di valle andranno dotate di barbacani o drenaggi per consentire il deflusso di eventuali acque infiltranti. Si ribadisce l'esigenza di opere di drenaggio anche sul lato di monte a tergo di murature portanti in piani interrati o seminterrati.

La stabilità di eventuali riporti di terreno non contenuti da opere idonee andranno verificati ai sensi D.M. 11/03/88. Risulta necessario verificare e prevedere la regimazione delle acque al fine di evitare ristagni in corrispondenza del piano di fondazione; andrà verificata la stabilità del complesso opere-versante incluse le opere di contenimento eventualmente necessarie sul lato di valle.

N. Area: 6 Tipologia: C

Idoneità all'edificazione: Area edificabile di Classe IIa; le limitazioni appaiono connesse alla potenziale presenza di ristagni, già segnalati in zone adiacenti forse dovuti a regimazioni acque superficiali carenti o presenza di locali infiltrazioni. Gli accertamenti da condursi dovranno evidenziare tali eventualità individuando le cause e le opere di mitigazione. Le fondazioni, suggerite la tipologia continua, dovranno essere saldamente immorsate al substrato integro e drenate da tergo. L'insieme della stabilità opera-versante andrà verificato ai sensi del D.M. 11/03/88.

Indagini geognostiche raccomandate: da prevedersi l'esecuzione di pozzetti geognostici da confrontare con l'esito di penetrometrie in situ. Il piano di fondazione andrà verificato e caratterizzato dal punto di vista geotecnico ai sensi D.M. 11/3/88 non escludendo il ricorso a fondazioni indirette tramite micropali, in caso di scadenti qualità del substrato profondo.

N. Area: 7 Tipologia: C

Idoneità all'edificazione: Area edificabile di Classe IIa nella sola metà nord-orientale ; la porzione a SO è considerata area non edificabile di Classe IIIa (ma conteggiabile al fine dell'indice di cubatura) in quanto soggetta a ruscellamento diffuso e potenziale fluidificazione della coltre superficiale.

Le indagini geognostiche dovranno indicare la corretta posizione del piano di fondazione nella porzione edificabile oltre che verificare la stabilità complessiva relativamente all'insieme opera versante.

Indagini geognostiche raccomandate: Nella rimanente parte NE edificabile, si dovranno determinare i parametri geotecnici del terreno di fondazione mediante adeguate prove in situ (penetromie, pozzetti,...), le fondazioni dovranno essere immorsate nel substrato integro e dovranno essere realizzate opportune verifiche idrauliche per il corretto dimensionamento delle opere di regimazione ed allontanamento delle acque. Particolare cura andrà posta al controllo delle acque ruscellanti, oggi non regimate, provenienti dall'area a monte che, associate a quelle superficiali nel complesso andranno allontanate dal piano di fondazione ed indirizzate correttamente alla rete naturale esistente. Le opere di contenimento di eventuali riporti a valle dovranno parimenti essere verificate ai sensi D.M. 11/3/88.

N. Area: 9 Tipologia: C

Idoneità all'edificazione: Area edificabile di Classe IIa; si evidenzia che l'edificazione appare subordinata al ribasso parziale della zona di culmine al fine di ottenere un idoneo piano di posa delle fondazioni e ridurre le pendenze rispetto alle porzioni circostanti, specie sui lati NO e Sud. Occorre prevedere gli interventi alla luce di indagini geognostiche specifiche tenendo in considerazione quanto vale per l'area 11-PEC; la regimazione delle acque superficiali andrà indirizzata al di fuori dell'area sottostante citata. Fondazioni continue immorsate al substrato integro eventualmente intestate a micropali appaiono ridurre il rischio di cedimenti differenziali.

Indagini geognostiche raccomandate: Si raccomanda l'esecuzione di una corretta valutazione geotecnica con indagini dirette (pozzetti) ed indirette (penetrometriche) corredate da un'attenta verifica di stabilità dell'insieme opere-versante ai sensi D.M. 11/03/88, con particolare riferimento alle porzioni di versante circostanti e soprattutto di quella a ridosso dell'area 11-PEC.

N. Area: 10a Tipologia: C

Idoneità all'edificazione: Area edificabile di Classe IIa; l'interazione tra le opere in progetto ed il versante a monte andrà attentamente valutata sulla base di accurate indagini geologiche e geotecniche preliminari al progetto definitivo. Le fondazioni andranno saldamente immorsate nel substrato integro verificato e calcolato ai sensi del D.M. 11/3/88. Da prevedersi verifiche idrauliche sugli apporti delle acque ruscellanti provenienti da monte e regimazione delle stesse, oltre a opere di drenaggio a tergo dei muri di contenimento al fine di ridurre il rischio di infiltrazioni e cedimenti/rigonfiamenti differenziali. Non si escluda il ricorso a fondazioni ancorate a micropali.

Indagini geognostiche raccomandate: Area in cui le opere di fondazione dovranno essere corredate da prove dirette in situ per la determinazione dei parametri geotecnici del terreno di fondazione, con verifiche idrauliche per il corretto dimensionamento delle opere di regimazione ed allontanamento delle acque. Particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione di opere di drenaggio a monte degli edifici al fine di evitare idratazione del piano di fondazione. tutti gli interventi dovranno essere progettati e verificati a regola d'arte ed ai sensi del D.M.L.P. 11/3/88, includendo la dettagliata verifica di stabilità dell'insieme opere-versante. Si prescrivono pozzetti e penetromie in numero adeguato alla tipologia edilizia.

N. Area: 10b Tipologia: C

Idoneità all'edificazione: Area edificabile di Classe IIa; l'interazione tra le opere in progetto ed il versante a monte andrà attentamente valutata sulla base di accurate indagini geologiche e geotecniche preliminari al progetto definitivo. Le fondazioni andranno saldamente immorsate nel substrato integro verificato e calcolato ai sensi del D.M. 11/3/88. Da prevedersi verifiche idrauliche sugli apporti delle acque ruscellanti provenienti da monte e regimazione delle stesse, oltre a opere di drenaggio a tergo dei muri di contenimento al fine di ridurre il rischio di infiltrazioni e cedimenti/rigonfiamenti differenziali. Non si escluda il ricorso a fondazioni dirette intestate a micropali.

Indagini geognostiche raccomandate: Area in cui le opere di fondazione dovranno essere corredate da prove dirette in situ per la determinazione dei parametri geotecnici del terreno di fondazione, con verifiche idrauliche per il corretto dimensionamento delle opere di regimazione ed allontanamento delle acque. Particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione di opere di drenaggio degli edifici al fine di evitare idratazione del piano di fondazione. Tutti gli interventi dovranno essere progettati e verificati a regola d'arte ed ai sensi del D.M.L.P. 11/3/1988, includendo la dettagliata verifica di stabilità dell'insieme opere-versante. Le caratteristiche geotecniche del piano di fondazione andranno verificate e dimensionate tramite pozzetti geognostici e penetromie in quantità adeguata alle dimensioni delle opere.

N. Area: 11 Tipologia: C - PEC

Idoneità all'edificazione: Area edificabile di Classe IIa; l'interazione tra le opere in progetto e le aree edificate poste a monte andrà attentamente valutata sulla base di accurate indagini geologiche e geotecniche preliminari al progetto definitivo. Per motivi di acclività gli accessi carrai andranno previsti su Via Cà del Franchi, evitando l'innesto su Via Ozzano. Le fondazioni andranno saldamente immorsate nel substrato integro e calcolato ai sensi del D.M. 11/3/88.

Indagini geognostiche raccomandate: Area in cui le opere di fondazione dovranno essere corredate da prove dirette in situ per la determinazione dei parametri geotecnici del terreno di fondazione, con verifiche idrauliche per il corretto dimensionamento delle opere di regimazione ed allontanamento delle acque. Particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione di opere di drenaggio a monte degli edifici al fine di evitare idratazione del piano di fondazione. Tutti gli interventi dovranno essere progettati e verificati a regola d'arte ed ai sensi del D.M.L.P. 11/3/1988, includendo la dettagliata verifica di stabilità dell'insieme opere-versante. Si prescrivono almeno n. 2 sondaggi a carotaggio spinti fino alla profondità di m 15 e prove SPT in foro, pozzetti geognostici e penetrometriche in quantità adeguata alle dimensioni delle opere.

N. Area: 12 Tipologia: C - PEC

Idoneità all'edificazione: Area edificabile di Classe IIa ove le limitazioni sono poste dalla incerta e variabile qualità geotecnica locale del substrato roccioso; tali proprietà geotecniche, potendo essere localmente alterate dall'azione di acque infiltranti, risultano da accertare mediante dettagliate prove geognostiche. Si prescrive il ricorso a fondazioni continue ricorrendo, nel caso, all'uso di micropali intestati alla fondazione, specie nei settori perimetrali inferiori. Appare necessario verificare e dimensionare la regimazione delle acque superficiali provenienti da monte, al fine di evitare di idratare accidentalmente il piano di fondazione. Nel settore NO occorre verificare l'esigenza di drenaggi profondi per evitare ristagni accidentali. Eventuali riporti di materiale nei settori perimetrali dovranno essere contenuti da opere o profilati secondo pendenze di 30° max.

Indagini geognostiche raccomandate: Da prevedersi almeno 1 carotaggio a m 10 da posizionarsi nel settore NO, con SPT in foro, prove di laboratorio oltre a prove penetrometriche in numero adeguato alle opere in progetto) in ogni caso le fondazioni dovranno essere correttamente verificate ai sensi del D.M.L.P. 11/3/88. Saranno inoltre necessarie opportune verifiche idrauliche per il corretto dimensionamento delle opere di regimazione delle acque superficiali, da indirizzarsi verso la rete di scolo esistente o di neoformazione.

## **8\_d) aree ed edifici di tipo D:**

In relazione alle diverse situazioni esistenti nelle aree individuate dal P.R.G.I. i tipi di intervento sono stati articolati come segue:

### **1 aree ed edifici di tipo D1:** oltre la manutenzione ordinaria

sono consentiti interventi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento; gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ampliamento potranno dar luogo ad un rapporto massimo con copertura pari al 50% dell'area fondiaria di pertinenza; l'altezza massima è stabilita in 8 ml, fatte salve maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere tecnico, esclusivamente connesse con il tipo di attività svolta.

Gli eventuali ampliamenti che si rendessero necessari per esigenze organizzative e produttive dell'azienda, sono ammessi fino alla concorrenza del rapporto di copertura del 50% riferito all'intera area di tipo D1, di pertinenza dell'edificio e di proprietà dell'azienda insediata alla data di adozione del P.R.G.C. I progetti dovranno, in ogni caso, essere estesi a tutto il complesso e dovranno essere redatti con criteri di cui ai successivi articoli 12, 13 e 14;

### **2 aree libere di tipo D2:** sono ammessi interventi di

ampliamento, completamento, nuovo impianto con rapporto di copertura massimo pari al 50% e superficie lorda di solaio minore o uguale all'80% della superficie fondiaria di pertinenza, altezza massima ml 6, fatte salve maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere tecnico, esclusivamente connesse con il tipo di attività svolta; nelle aree riservate all'ampliamento di attività esistenti, la verifica dei precedenti parametri di copertura ed utilizzazione è effettuata sull'area complessiva di pertinenza dell'azienda (area libera edificata D1).

I fabbricati dovranno essere opportunamente integrati con l'ambiente collinare mediante idonea dotazione di zone alberate, da prevedersi in sede di redazione del progetto e l'obbligo alla loro esecuzione dovrà garantirsi con polizza fidejussoria; al fine di permettere al comune di realizzare tali alberature ove non provveda il concessionario.

La superficie minima a verde alberato è fissata nel 10 % dell'area fondiaria del lotto (vedi anche art. 12 delle presenti N.T.A.).

Gli interventi si attuano a semplice Permesso di costruire nei seguenti casi:

- interventi in aree di tipo D2, fino alla concorrenza di 500 mq di superficie lorda di solaio, ed area di pertinenza di 1.500 mq;

in tutti gli altri casi il Permesso di costruire è subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo di cui al successivo punto 8-g).

3 Facendo sempre riferimento per l'individuazione dell'idoneità all'utilizzo urbanistico sul piano geologico alle premesse (riportate a pag. 22 delle presenti N.T.A. - art. 8\_b p.to 3), che propongono le definizioni delle classi di idoneità utilizzate sul territorio di Sala Monferrato (ai sensi della Circ. Pres. giunta Regionale n°7/LAP approvata in data 6/5/96), si riportano di seguito le prescrizioni che la relazione geologico tecnica prevede per ogni singola area edificabile di tipo C:

N. Area: 1    Tipologia: D1

Idoneità all'edificazione: Area edificabile di Classe IIa nella porzione orientale ancora da edificare eventualmente; le limitazioni appaiono connesse alla potenziale presenza di possibili ristagni, già segnalati in zone adiacenti forse dovuti a regimazioni acque superficiali carenti o presenza di locali infiltrazioni. Gli accertamenti da condursi dovranno evidenziare tali eventualità individuando le cause e le opere di mitigazione. Le fondazioni (suggerite la tipologia continua), dovranno essere saldamente

immersate al substrato integro e drenate da tergo inoltre si ritiene necessario la realizzazione di opere di sostegno opportunamente immerse nel substrato integro e drenate a tergo. L'insieme della stabilità opera-versante andrà verificato ai sensi del D.M. 11/03/88.

Indagini geognostiche raccomandate: Area per cui sarà necessaria una accurata valutazione dei parametri geotecnici del terreno di fondazione, anche mediante prove dirette in situ; sarà necessaria la verifica di stabilità (ai sensi del D.M.L.P. 11/3/88) del tratto di versante interessato (tenuto conto del sovraccarico dei fabbricati) e la verifica idraulica per il corretto dimensionamento delle opere di smaltimento ed allontanamento delle acque superficiali. Da prevedersi l'esecuzione di pozzetti geognostici da confrontare all'esito di penetromie in situ. Il piano di fondazione andrà verificato e caratterizzato dal punto di vista geotecnico non escludendo il ricorso a fondazioni indirette tramite micropali, in caso di scadenti qualità del substrato profondo.

N. Area: 1 Tipologia: D2 - PEC

Idoneità all'edificazione: Area edificabile di Classe IIb; l'edificazione è condizionata alla realizzazione di opere di drenaggio adeguate a raccogliere le acque provenienti da monte e ridurre la quota della falda superficiale, occorre inoltre evitare fondazioni dirette sul terreno (salvo l'impiego di un numero adeguato di micropali) ma edificare su rilevato, predisponendo un adeguato sottofondo in materiale inerte stabilizzato con quota finale del piano di calpestio posta almeno a +1,00 m dall'attuale p.c. sul lato verso il rio di fondovalle ed almeno 0,5 m sui restanti lati. Si esclude la realizzazione di piani interrati. E' infine da prevedersi la manutenzione continua dell'efficienza idraulica del rio, anche a monte dell'attuale incrocio stradale.

Indagini geognostiche raccomandate: Si ritiene necessaria l'edificazione su parziale rilevato, nonché eventuali opere di drenaggio a monte dei fabbricati; mentre saranno necessarie opportune verifiche idrauliche per il corretto dimensionamento delle opere di regimazione delle acque superficiali e per la valutazione dei riporti necessari alla sopraelevazione. Si ritiene necessario il ricorso a fondazioni continue eventualmente ancorate a micropali e si richiede l'esecuzione di prove geognostiche in situ (richiesto almeno 1 sondaggio con piezometro a 15 m, in subordine pozzetti e penetrometriche in n° adeguato all'opera) per la determinazione dei parametri geotecnici del terreno di fondazione. I cedimenti del rilevato e la qualità dei materiali impiegati dovranno essere verificati nella relazione geologica-geotecnica redatta ai sensi del D.M. 11/3/88.

### ***8\_e) Aree ed edifici a destinazione agricola - zona E***

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

**Nelle aree agricole è vietato aprire o ampliare impianti di smaltimento/ trattamento dei rifiuti e di attività estrattive, localizzare depositi di sostanze pericolose o di impianti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs 17 agosto 1999 n.334.**

**E' vietata la localizzazione di impianti per la produzione di energie alternative ad uso produttivo quali**

**campi fotovoltaici e centrali biomasse; l'installazione degli impianti di energia alternativa per autoconsumo sono da assoggettare alla redazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005, Le nuove reti energetiche e di comunicazione devono essere interrate.**

#### **CORE – BUFFER ZONE**

*Mantenere le forme tradizionali di sistemazione del terreno collinare quali terrazzamenti, ciglioni, ciglioni raccordati, ripiani, ecc.*

#### **CORE – BUFFER ZONE**

*Le trasformazioni che interessano i corsi d'acqua devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali che li caratterizzano, anche attraverso la ricostituzione della continuità ambientale dei torrenti e il miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche. Gli interventi finalizzati alla protezione delle sponde e dei versanti devono essere realizzati utilizzando*

*prioritariamente tecniche di ingegneria naturalistica, tenendo conto della morfologia dei luoghi.*

*Gli interventi in grado di compromettere la funzionalità della rete ecologica e la connessione degli elementi della rete sono ammessi solo dietro presentazione di opportuna progettazione tecnica con richiesta di autorizzazione paesaggistica ed opere di compensazione*

#### **CORE ZONE**

*Nelle aree agricole all'interno della Core zone :*

- 1. non sono consentite trasformazioni che riguardino usi diversi da quello agricolo; eventuali nuove edificazioni devono essere finalizzate alle attività agricole e alle funzioni connesse, e subordinate alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata;*
- 2. non sono consentite alterazioni significative dello strato fertile del suolo, in particolare movimenti di terra se non preordinati all'impianto delle colture e alle opere a esso collegate;*
- 3. non è consentita la realizzazione di campi fotovoltaici a terra e di centrali a biomasse (si confrontino le D.G.R. n. 3-1183 del 14/10/2010 e n. 6-3315 del 30/01/2012, relative alla realizzazione di impianti per la produzione di energie);*
- 4. non è consentita l'apertura o l'ampliamento di impianti di smaltimento/trattamento dei rifiuti, attività estrattive e depositi di sostanze pericolose, o la localizzazione di impianti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs. 17 agosto 1999, n. 334;*
- 5. non è consentita l'introduzione di colture estranee alle coltivazioni tradizionali;*
- 6. l'eliminazione di elementi rurali tradizionali quali siepi, filari e macchie boscate individuate sulla carta dell'uso del suolo delle tavole di Analisi Paesistica che rivestono valenza ecologico-naturalistica può essere ammessa solo dietro presentazione di autorizzazione paesaggistica semplificata, prevedendo le opportune compensazioni se necessario;*

*Nelle aree agricole è ammessa la realizzazione di nuove strade eventualmente necessarie per gli usi agricoli per una larghezza massima di 3 mt.; sono ammesse deroghe fino a 5 mt. solo nei casi in cui sia documentata la necessità per motivi di conduzione dei terreni agricoli utilizzare tali strade per il passaggio di mezzi agricoli di maggiori dimensioni:*

*Gli interventi di sistemazione e/o ampliamento della viabilità esistente, di realizzazione di nuova viabilità e di parcheggi, sono ammessi se comportano ridotti movimenti di terra o sbancamenti o muri di sostegno, devono essere realizzati facendo ricorso prioritariamente a tecniche di ingegneria naturalistica*

Nelle aree agricole gli interventi a carattere edilizio sono disciplinati dalle disposizioni che seguono

## **8\_ e.1) Nuove edificazioni agricole**

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

- imprenditori agricoli singoli od associati secondo quanto definito all'art. 1 del D.Lgs. 18 maggio 2001 n.



228 che testualmente recita: “E’ imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse”. In relazione all’allevamento di animali va precisato che l’attività cinotecnica (allevamento, selezione ed addestramento delle razze canine) ai sensi dell’art. 2 della Legge 23 agosto 1003 n. 349 è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto.

- soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma. Art. 25 L.R. 56/77 e s.m. e i..

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

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

a) Abitazioni a servizio dell’azienda agricola

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole sono stabiliti dall’art. 25 comma 12° della L.R. 56 / 77 e s. m. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell’azienda agricola non potranno superare nel complesso il volume massimo di 1.500 mc., mentre l’altezza è determinata in un massimo di 2 piani fuori terra.

Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l’utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l’azienda anche non contigui e/o localizzati in Comuni limitrofi. Il Permesso di costruire è subordinato al pagamento del contributo di cui all’art. 3 della Legge 10/77, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all’art. 9, lett. a) della Legge 10/77 che costruiscono in area agricola.

E’ ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell’abitazione nella misura massima di mq 50 per ogni abitazione. L’altezza massima consentita degli edifici ad uso residenziale è determinata in due piani fuori terra, mentre la distanza da osservare dalle strade è determinata dalla fascia di rispetto oppure in metri 10 nel caso di edificazioni all’interno dei centri abitati. Tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale dovranno rispettare le disposizioni particolari in merito alle caratteristiche edilizie, *definite dal Regolamento Edilizio Comunale*. E’ ammessa infine la realizzazione di piscine a servizio dell’abitazione previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e dalle fasce di rispetto.

Le distanze dai confini da rispettare per tutte le nuove costruzioni sono fissate in metri 5 oppure a confine qualora preesistano costruzioni in aderenza e nel caso di assenso del proprietario confinante: per piscine la distanza dai confini non potrà mai essere inferiore a metri 5.

b) Fabbricati a servizio dell’attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie, *ciabot* ecc:

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

**CORE - BUFFER ZONE**

*L’insediamento di nuove strutture agricole è consentito solo qualora sia motivata l’impossibilità di scelte alternative che privilegino il riuso di strutture esistenti. In tal caso i nuovi edifici agricoli devono essere coerenti con i materiali e con le tipologie proprie della tradizione locale, in particolare per quanto riguarda le partiture architettoniche, la pendenza delle falde di copertura e i materiali di finitura, privilegiando soluzioni ecocompatibili.*

*Gli eventuali ampliamenti delle strutture esistenti o la realizzazione di nuovi manufatti non devono alterare*

*per forma, posizione e colore la percezione visiva dei luoghi.*

*Per le nuove edificazioni ad uso agricolo bisogna evitare l'impiego di strutture prefabbricate seriali generalizzate (in metallo, in cemento armato ecc.) lasciate a vista o prevedendo adeguati accorgimenti progettuali che garantiscano il corretto inserimento del nuovo edificio nel contesto paesaggistico. Non sono ammessi tensostrutture, tunnel serra ad uso deposito di attrezzature o di foraggi con copertura in teli. Sono consentite le sole serre agricole per la coltivazione di prodotti agricoli, solo se si predilige l'utilizzo di teli di colore bianco/trasparente.*

I fabbricati a servizio dell'attività agricola e quelli ad essi assimilabili avranno le seguenti dimensioni:

b.1) Ove si tratti di interventi inerenti le attrezzature funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, la superficie coperta complessiva deve essere contenuta entro il 33% della superficie fondiaria di pertinenza, nel rispetto dei vincoli di natura ambientale ed idrogeologica.

b.2) Ove si tratti di impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori agricoli singoli ed associati, debbono essere rispettati i seguenti limiti di superficie utile netta e di rapporto di copertura:

- nuovi impianti: sono ammessi fino alla concorrenza massima di 2.000 mq di superficie utile netta e del rapporto di copertura del 33%.

Nuovi impianti di maggior dimensione, oltre 2.000 mq di superficie utile netta, potranno essere localizzati in aree di tipo D;

Tutti i fabbricati a servizio dell'attività agricola non dovranno avere altezza superiore a quella determinata dall'esigenza specifica per la quale vengono realizzati; l'altezza massima, misurata all'imposta esterna del tetto, sarà pertanto contenuta in metri 4,00 mentre, qualora sia necessario superarla per ragioni tecniche (es. ricovero di grandi macchine agricole, installazione di impianti speciali, ecc.) non si potranno comunque superare altezze all'imposta del tetto di ml 6,00, eccezion fatta per i silos per la zootecnia e per la conservazione dei prodotti agricoli o per eventuali impianti di cogenerazione utilizzando come combustibile legnami e/o scarti della lavorazione dei legnami. Detti fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi: la richiesta di edificare gli stessi dovrà essere giustificata tuttavia con la presentazione di un piano di sviluppo dell'azienda agricola o dell'allevamento e la nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade nonché alle seguenti prescrizioni:

- stalle di oltre 30 capi, porcili ed allevamenti avicoli di tipo industriale devono essere realizzate ad almeno 100 metri dagli edifici esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di metri 15 dagli edifici aziendali ad uso abitativo;
- Stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o cunicoli a carattere familiare dovranno essere realizzate ad almeno 50 metri da qualsiasi fabbricato esistente o previsto non appartenenti all'azienda, mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati aziendali è limitata a metri 10.

Qualora si ravvisino esigenze di custodia il fabbricato di servizio potrà essere dotato di appartamento per il custode di entità non superiore ai 100 mq e di relativa autorimessa.

Le costruzioni saranno in sintonia con la tipologia ed i materiali presenti nei fabbricati esistenti ed in particolare avranno: pianta rettangolare con sviluppo in corpi contigui tali da formare sagome ad L, U o chiuse, tetto a falde con inclinazione minima del 30% e sporti di cornicione non superiore al cm 100, murature perimetrali in laterizio o c.l.s. o misti finiti con intonaco e tinteggiature tenui o in giallo tufo, sono ammessi pure muri portanti in mattone a vista o blocchi di tufo con connessioni in malta cementizia senza calce, serramenti in legno o alluminio elettrocolore o acciaio smaltato con tinte simili alle più ricorrenti in infissi di fabbricati esistenti (marrone, verde scuro, grigio sabbia e simili).

Il rilascio del Permesso di costruire per gli interventi edificatori sia abitativo di cui al precedente punto a) sia di servizio di cui al punto b), è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto d'impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola oppure ad allevamento,
- b) le classi di coltura in atto in progetto documentate, utilizzabili al fine di determinare i volumi edificabili (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo),
- c) il vincolo di trasferimento di cubatura (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo),
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà

immobiliare.

L'insieme delle disposizioni di cui sopra disciplina anche i casi di eventuale riedificazione conseguenti a demolizione, in quanto tale operazione assume, a tutti gli effetti, le caratteristiche della nuova edificazione e deve quindi essere adeguata alle prescrizioni ad essa inerenti, ivi compreso il rispetto della distanza da strade o da altri fabbricati anche nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione non osservi tali distanze. L'unica eccezione alla riedificazione disciplinata analogamente alla nuova costruzione è prevista nel caso in cui l'edificio esistente insista in area "instabile" o "a rischio" per particolari condizioni idrogeologiche: in tal caso si applicano le disposizioni per la riedificazione previste al punto 9.9.1.

La realizzazione delle concimaie nelle aziende agricole non è ammessa ad una distanza inferiore a metri 20 da qualsiasi edificio ad uso abitazione mentre deve rispettare le distanze dai confini fissate per i fabbricati e non può essere realizzata all'interno delle fasce di rispetto.

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

Le nuove strade eventualmente necessarie per gli usi agricoli possono essere realizzate con una larghezza massima di 3 mt., sono ammesse deroghe fino a 5 mt. solo nei casi in cui sia documentata la necessità per motivi di conduzione dei terreni agricoli utilizzare tali strade per il passaggio di mezzi agricoli di maggiori dimensioni.

Gli interventi che modificano la trama del paesaggio agrario, quali la sistemazione e/o l'ampliamento della viabilità esistente, la realizzazione di nuova viabilità o di parcheggi che comportino sbancamenti e/o muri contro terra, possono essere realizzati facendo ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica; occorre inoltre perseguire la conservazione e il mantenimento della morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario mediante ricorso alle tradizionali forme di sistemazione del terreno (terrazzamenti, ciglionamento ecc.).

Sono vietate alterazioni significative dello stato fertile del suolo, in particolare movimenti terra ed estese impermeabilizzazioni (si intende per superfici estese non superiori a 1000 mq.)

#### **CORE BUFFER ZONE**

*La relazione e le tavole di analisi paesaggistica individuano i ciabot, manufatti legati all'attività vitivinicola, per i quali vien redatta apposita scheda allegata anche alle presenti norme. Per i ciabot da vigna sono ammissibili unicamente interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, di restauro senza demolizione, non consentendo inoltre la modifica della destinazione d'uso, nonché l'alterazione dei caratteri tipologici della sagoma. Non sono ammessi ampliamenti sopraelevazione, inserimenti di portici sporti delle coperture, balconi o ballatoi in quanto altererebbero il rapporto dei ciabot con il contesto, le proporzioni e le caratteristiche morfologiche e costruttive specifiche. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma.*

## **8\_ e.2) Interventi su edifici agricoli esistenti**

Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio di destinazione d'uso è consentito nei seguenti casi:

- a) da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale;
- b) da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse, ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (bar, ristorante, ecc.).

Relativamente al punto a) si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui alla L.R. 23.3.1995, n. 38 "Disciplina dell'agriturismo" che regolamentano tale attività.

Il cambio di destinazione di cui al precedente punto b), nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura

dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G., il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, L.R. 56/77 e s.m. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio del Permesso di costruire. In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola.

Gli interventi ammessi negli edifici esistenti in area agricola con intervento edilizio diretto sono i seguenti:

- opere interne,
- manutenzione ordinaria e straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia.
- riedificazione: l'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente area agricola non appartenente alla categoria "a rischio". Il volume esistente dovrà essere demolito.
- recupero volumi non residenziali esistenti, anche di edifici abbandonati o semidiroccati ( es. rustici annessi all'abitato di "Case Colonia") fino ad un totale complessivo di mc 1500 per singolo fabbricato, sempre rispettando le dimensioni storiche ricostruite, per le parti crollate, con rilievi e/o documentazione tecnica certa, nel rispetto normativo anche della L.R. 29.03.2003, n.9 "norme per il recupero funzionale dei rustici".
- recupero ai fini abitativi dei sottotetti disciplinati dalla L.R. 6 agosto 1988, n. 21
- sopraelevazione: l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano f.t. e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di 2,70 m. L'entità della sopraelevazione non può superare un piano nel caso di edifici ad un solo piano f.t. e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza media interna di m 2,70. La sopraelevazione deve rispettare le sagome dei fili della costruzione sottostante, fatti salvi eventuali arretramenti.
- ampliamento: per le abitazioni tale intervento è ammesso unicamente se l'utilizzazione degli indici fondiari, definiti dall'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m., ed applicati sull'area di pertinenza dell'edificio esistente, lo consente, e, qualora, l'edificio insista all'interno di fascia di rispetto, esso dovrà osservare le disposizioni di legge che disciplinano la fascia su cui insiste. Per quanto riguarda i fabbricati esistenti a servizio dell'attività agricola l'ampliamento è disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi, indicate al precedente paragrafo 8\_e.1 lettera b) del presente articolo.

### **CORE BUFFER ZONE**

*Nel caso di recupero ed eventuale ampliamento di strutture esistenti, gli interventi dovranno garantire il corretto inserimento dell'edificato nel contesto collinare; in particolare, qualsiasi intervento dovrà disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni della morfologia. L'insieme delle opere, pertinenze edificate e non, dovrà integrarsi nel paesaggio evitando in particolare fratture e linee di separazione con il contesto.*

*Eventuali infrastrutture e impianti tecnologici dovranno essere minimizzati utilizzando schermature e bordi vegetali.*

Qualora detti fabbricati abbiano destinazione compatibile con la residenza, secondo quanto prescritto al precedente punto 8-e.1, l'ampliamento sarà consentito esclusivamente fino al raggiungimento delle superfici massime indicate per le singole destinazioni in detto articolo.

Nel caso che il fabbricato consenta solo l'utilizzo a fini abitativi, fatti i possibili recuperi di parti rustiche, di una superficie utile inferiore a mq 135, si potrà realizzare un incremento delle superfici presenti ( abitative più rustiche ) del 25% massimo con il limite complessivo ad ampliamento effettuato dei 135 mq utili. L'ampliamento del fabbricato ( zona civile esistente + eventuale recupero di parti rustiche ), fino a raggiungere la superficie minima utile abitabile di mq 100, è sempre consentito.

E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq 50 utili per ogni abitazione, ma la nuova costruzione delle stesse può essere concessa solamente nei casi di comprovata impossibilità ad utilizzare a tale destinazione rustici o comunque fabbricati esistenti o parte degli stessi. Nel caso detti fabbricati, recuperabili, esistano, sarà consentita solamente la costruzione della superficie ad uso autorimessa mancante rispetto alla superficie utile massima consentita di mq 50

Tutti gli interventi ammessi dalle presenti disposizioni dovranno rispettare le prescrizioni particolari in merito alle caratteristiche edilizie, definite anche dal *Regolamento Edilizio Comunale*.

E' pure ammessa, analogamente a quanto previsto al precedente punto 1), la realizzazione, anche nei casi di recupero degli edifici esistenti, di piscine a servizio dell'abitazione o dell'attività agrituristica disciplinata dalla citata L.R. 23/3/1995 n. 38, previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto.

Nel caso di edifici per i quali è in atto una specifica destinazione produttiva non rientrante nel settore primario (come è il caso di laboratori artigianali ecc. ) è ammesso un incremento "una tantum" di superficie pari al 75% della superficie esistente.

Ogni intervento di straordinaria o ordinaria manutenzione e di ampliamento dovrà essere effettuato nel massimo rispetto della morfologia architettonica nonché dei materiali esistenti.

E' vietata rigorosamente l'introduzione di elementi architettonici, non riscontrabili nella tradizione locale.

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

**Le nuove strade eventualmente necessarie per gli usi agricoli possono essere realizzate con una larghezza massima di 3 mt., sono ammesse deroghe fino a 5 mt. solo nei casi in cui sia documentata la necessità per motivi di conduzione dei terreni agricoli utilizzare tali strade per il passaggio di mezzi agricoli di maggiori dimensioni.**

**Gli interventi che modificano la trama del paesaggio agrario, quali la sistemazione e/o l'ampliamento della viabilità esistente, la realizzazione di nuova viabilità o di parcheggi che comportino sbancamenti e/o muri contro terra, possono essere realizzati facendo ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica; occorre inoltre perseguire la conservazione e il mantenimento della morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario mediante ricorso alle tradizionali forme di sistemazione del terreno ( terrazzamenti, ciglionamento ecc..)**

**Sono vietate alterazioni significative dello stato fertile del suolo, in particolare movimenti terra ed estese impermeabilizzazioni (si intende per superfici estese non superiori a 1000 mq.)**

Per gli interventi di nuova edificazione ammessi, particolare cura deve essere posta per l'inserimento ambientale dei manufatti, evitando forme non riscontrabili nella tradizione locale. E' ammessa l'apertura o l'allargamento di infrastrutture viarie solo se esse sono a servizio di aziende agricole. Tali strade dovranno essere chiuse al traffico ordinario.

Per le strade esistenti non al servizio di aziende è ammessa la sola ordinaria manutenzione.

Gli interventi che riguardino edifici siti in ambiti di salvaguardia paesistico ambientale, con particolare riferimento alle indicazioni ed alle normative imposte dal piano paesistico provinciale, dovranno essere progettati nel rispetto delle norme specifiche di cui ai successivi art. 13 e 14.

Fermo restando che per i complessi dei fabbricati isolati esistenti, individuati nelle tavole grafiche del P.R.G.I. alla scala 1 : 2.000, quali edifici di interessi storico - architettonico ed edifici di interesse architettonico - ambientale, sono prescritti rispettivamente interventi di restauro e di risanamento conservativo, nella rigida accezione della definizione di cui all' art. 5 delle presenti norme, e interventi di restauro e risanamento con limitata ristrutturazione interna, che non alteri i tipi di intervento, in relazione alle destinazioni d'uso di cui al precedente art. 7, fatti salvi i divieti o le limitazioni all'edificazione per le aree delimitate nelle aree grafiche e/o individuate dalle presenti norme, nonché le disposizioni particolari di cui agli artt. 13 e 14 seguenti, sono stati così articolati:

1 aree ed edifici di tipo E: sono ammessi tutti i tipi di intervento di cui all'art. 5 delle presenti norme.

Ove si tratti di interventi inerenti le attrezzature funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, la superficie coperta complessiva deve essere contenuta entro il 33% della superficie fondiaria di pertinenza, nel rispetto dei vincoli di natura ambientale ed idrogeologica, nonché gli indirizzi del piano agricolo zonale.

Per quanto riguarda i ricoveri per animali ed altri eventuali impianti agricoli suscettibili di produrre inquinamento e molestie, è fissata una distanza minima dagli abitati pari a 250 ml.

Le stalle per bovini, in ampliamento di stalle esistenti, potranno essere realizzate a distanze inferiori a quelle stabilite dalle presenti norme, comunque a non meno di ml 50 dagli abitati; la minor distanza dovrà essere stabilita in relazione al numero dei capi ed alla particolarità del contesto ambientale, con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, con la quale verranno altresì prescritti eventuali accorgimenti di salvaguardia delle condizioni igieniche.

È facoltà dell'amministrazione Comunale, aumentare tale misura minima, quando si tratta di porcilaie e quando l'area interessata dagli interventi sia localizzata a monte degli abitati stessi. In questo caso, con opportuna delibera del Consiglio Comunale, sono stabilite le distanze più efficaci, e precisati eventuali provvedimenti particolari da adottare, ad esempio, nella formazione di fasce verdi di rispetto.

Ove si tratti di interventi inerenti la residenza, debbono altresì essere rispettati i seguenti limiti di densità edilizia fondiaria ( o di fabbricabilità ) :

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

Il volume edificabile per la residenza è calcolato, per ogni azienda, al lordo di eventuali abitazioni esistenti, considerando tutti gli appezzamenti che risultino catastalmente messi a coltura, ivi compresi eventuali appezzamenti localizzati nel territorio di comuni limitrofi, fino ad una distanza, dal centro aziendale, pari a 5 Km. Il suddetto volume, ai sensi dell'articolo 25 L.R. 56/77 non può superare i 1.500 mc.

Affinché la residenza rurale non risulti sovraddimensionata in rapporto all'estensione della superficie coltivata, la superficie utile abitabile deve essere calcolata, per ogni azienda, sulla base del fabbisogno di spazio residenziale espresso dalle famiglie degli addetti; tale fabbisogno è stabilito nella misura di 135 mq di superficie abitabile per il primo nucleo familiare o assimilato, e nella misura di 25

mq per ogni 3 ha di terreno coltivato, per ulteriori addetti aggiuntivi.

Ferma restando la quantità massima di volume residenziale edificato/edificando, nel caso in cui l'azienda svolga o richieda di svolgere attività agrituristica, è ammesso realizzare ulteriori spazi residenziali in misura minore od uguale al 50% della superficie utile abitabile per la residenza rurale, con il limite massimo di 150 mq per azienda; 75 mq sono comunque consentiti, anche se eccedono il 50%.

Tali superfici utili abitabili complessive, per la residenza rurale ed agrituristica, debbono essere, in ogni caso, prioritariamente realizzate attraverso interventi di recupero dei volumi di eventuali parti di fabbrica non più utilizzate per l'agricoltura ( quali porticati, fienili, stalle, ecc.), anche, ove le condizioni fisiche degli edifici lo richiedono, attraverso demolizione e successiva ricostruzione.

Ove si tratti di impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori agricoli singoli ed associati, debbono essere rispettati i seguenti limiti di superficie utile netta e di rapporto di copertura:

- impianti esistenti aventi superficie utile netta uguale o maggiore di 500 mq: gli interventi proposti potranno aumentare la superficie utile netta fino alla concorrenza massima del 70 % della superficie fondiaria di pertinenza, fermo restando che il rapporto di copertura deve essere contenuto entro il 33%;



- impianti di minore dimensione: gli interventi proposti potranno aumentare la superficie utile netta fino alla concorrenza massima di 500 mq, e del rapporto di copertura del 33%;
- nuovi impianti: sono ammessi fino alla concorrenza massima di 500 mq di superficie utile netta e del rapporto di copertura del 33%.

Nuovi impianti di maggior dimensione, oltre 500 mq di superficie utile netta, potranno essere localizzati in aree di tipo D;

Infine è ammesso l'insediamento di nuove attività all'interno di edifici ex rurali ricadenti in area agricola, che si configurino come:

- attività dedite al piccolo artigianato di servizio, principalmente legate alla produzione, lavorazione di prodotti agricoli e alla costruzione, manutenzione e trasformazione di attrezzature al servizio dell'attività agreste.

Le attività di cui sopra devono avere sede nell'edificio oggetto di intervento di recupero.

L'intervento edilizio è ammesso a condizione che non vi sia aumento di volumetria né di superficie coperta, che siano rispettate le caratteristiche tipologiche dell'edificio, che vengano utilizzati materiali e colori ammessi dai Regolamenti vigenti e nel rispetto delle presenti norme all'art. 14 e che garantiscano il corretto inserimento ambientale degli edifici con il contesto circostante.

### **CORE –BUFFER ZONE**

*Negli edifici esistenti non è consentito:*

- *inserire apparati tecnologici esterni agli edifici che possano configurarsi come elementi aggiuntivi estranei;*
- *installare impianti per la radio-telecomunicazione (antenne, parabole) e impianti per la produzione energetica da fonti rinnovabili, collocati in posizione tale da interferire con le visuali principali e panoramiche o tali da essere visibili da spazi pubblici aventi rilevanza paesaggistica;*
- *eseguire interventi che alterino la trama urbana e la sua stratificazione storica, quali la demolizione di*
- *fabbricati non motivata da reali esigenze di sicurezza;*
- *alterare le caratteristiche tipologiche e compositive della trama urbana, dei complessi edificati e degli edifici, fatti salvi gli interventi rivolti alla conservazione o alla riqualificazione e valorizzazione degli edifici storici, anche attraverso la demolizione delle parti, elementi o strutture di recente realizzazione estranei alle caratteristiche storiche- tipologiche del complesso, o irrimediabilmente compromesse sotto il profilo strutturale.*

-

*Il PRGI individua con apposito simbolo ECC gli edifici caratterizzanti il territorio con l'obiettivo di perseguirne il recupero tutelandone i caratteri tipologici, compositivi e formali vedi schede allegate alle presenti norme ; a tal fine si individuano due differenti regimi normativi ai quali corrispondono differenti livelli di modificabilità degli immobili:*

**A) Interventi ammessi con singola autorizzazione/permesso:**

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

*Non sono previsti ampliamenti al di fuori della sagoma esistente, è consentito il riuso delle superfici coperte esistenti.*

**B) Visto i particolari elementi di finitura architettonica di questi edifici , che richiamano la tipicità dei cascinali del Monferrato, la consistenza edilizia e la natura degli immobili, il PRGI ne incentiva il recupero, anche con eventuale cambio di destinazione d'uso verso altri utilizzi oltre la residenza . In tal caso si prescrive la preventiva approvazione di Piano di Recupero che in funzione della nuova destinazione d'uso norma nel dettaglio:**

- 1) la necessità rispetto alla destinazione d'uso prevista dell'eventuale incremento volumetrico;*

- 2) l'ampliabilità dell'immobile salvaguardandone i caratteri tipologici compositivi e formali;
- 3) l'ampliamento dovrà essere contenuto nel 25% della volumetria esistente;
- 4) l'eventuale necessità di realizzazione e/o dismissione di servizi pubblici o di uso pubblico;
- 5) l'eventuale necessità e relativa quantità minima di spazi di sosta privati in riferimento alla nuova destinazione d'uso.

## 1.1 - COSTRUZIONE DI PICCOLI DEPOSITI AGRICOLI

Sono consentite piccole costruzioni con l'esclusivo scopo di deposito per gli attrezzi agricoli e per: macchinari, concimi, sementi ed, in generale, materiali connessi con l'attività agricola. Queste costruzioni potranno essere realizzate su appezzamenti di terreno, non edificati, aventi la superficie minima di mq 3.000 e dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- superficie coperta massima consentita netta di mq 16,00,
- pareti esterne finite con intonaco tipo rustico o lasciate in mattoni a vista tipo paramano o lasciate a vista con strati alterni di mattoni e di blocchi di tufo,
- tetto a due falde con copertura in coppi alla piemontese,
- infissi esterni in legno o in acciaio verniciato,
- altezza interna utile all'imposta non superiore a ml 2,50 ed a ml 3,40 in corrispondenza del colmo,
- e' consentita la realizzazione di portichetti o tettoie all'esterno della costruzione su un solo lato, con profondità non superiore a ml 2,00, in prosecuzione di una delle falde del tetto,
- il lotto su cui viene realizzato il deposito attrezzi deve essere libero da altri fabbricati,
- il lotto deve essere di proprietà del richiedente e non derivare da frazionamento successivo alla data di adozione della presente variante al P.R.G.I.,
- sono vietati gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi.

Gli interventi di cui ai precedenti punti 1, 2, potranno essere realizzati con altezza massima di ml 7,50 nel caso di nuove costruzioni, di demolizioni e ricostruzioni, di ampliamenti e di ristrutturazioni di edifici esistenti aventi altezza inferiore; nel caso di ristrutturazioni ed ampliamenti di edifici aventi altezza uguale o superiore a ml 7,50, gli interventi proposti dovranno limitare eventuali sopraelevazioni ai soli corpi di fabbrica di altezza minore.

È consentito superare il suddetto limite massimo solo nel caso di interventi inerenti i silos al servizio di attività agricole e zootecniche.

Il rilascio del Permesso di costruire per gli interventi edificatori da realizzare nelle aree di tipo E è subordinato alla presentazione, al Sindaco, di un atto di impegno che preveda il mantenimento, della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, nei modi precisati dall'art. 25, L.R. 56/77; la trascrizione non è richiesta per i soli interventi di cui alle lettere c), d), e) dell'art. 9 della L. 28/01/77, n°10.

Analogo atto di impegno è altresì richiesto nei seguenti casi:

- insediamento di attività agricola con riuso di edifici del tipo E;
- insediamento di attività turistico - ricettiva in edifici già di tipo E;
- insediamento di attività turistico - ricettiva in edifici già di tipo E, richiesto da imprenditori agricoli a titolo principale;

In tutti i casi suddetti, regolati da atto di impegno, e per gli edifici preesistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 56/77 in aree di tipo E, le concessioni per interventi volti al riuso per fini extraagricoli ammessi dal P.R.G.I. in aree di tipo E, possono essere rilasciate soltanto a seguito dell'accertamento di cessazione dell'attività per cause di forza maggiore, o dello stato di abbandono e di inutilizzazione degli immobili, operato dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura, di cui alla L.R. 67/78, ferma restando



l'osservanza di disposizioni particolari più restrittive di eventuali leggi di finanziamento. È fatta salva la sola prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del titolare dell'azienda e dei suoi famigliari, ovvero dei suoi eredi, i quali, conseguentemente, non hanno l'obbligo di richiedere alcun Permesso di costruire.

In tutti i casi suddetti, regolati da atto di impegno, e per gli edifici preesistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 56/'77 in aree di tipo E, le concessioni per interventi volti al riuso per fini extraagricoli ammessi dal P.R.G.I. in aree di tipo E, possono essere rilasciate soltanto a seguito dell'accertamento di cessazione dell'attività per cause di forza maggiore, o dello stato di abbandono e di inutilizzazione degli immobili, operato dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura, di cui alla L.R. 67/'78, ferma restando l'osservanza di disposizioni particolari più restrittive di eventuali leggi di finanziamento. E' fatta salva la sola prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del titolare dell'azienda e dei suoi famigliari, ovvero dei suoi eredi, i quali, conseguentemente, non hanno l'obbligo di richiedere alcun Permesso di costruire.

### ***8\_f) aree libere e/o edificate per servizi ( standard urbanistici ):***

Gli interventi sono rivolti all'adeguamento ed alla realizzazione delle sistemazioni ed alla nuova realizzazione delle attrezzature previste dal P.R.G.I., anche, ove necessario, in deroga alle presenti norme, salvo per quanto attiene le disposizioni particolari di cui agli articoli 13 e 14.

Essi potranno essere realizzati come sopra specificato purché ricadenti in area destinata a servizi ad uso pubblico individuate in cartografia come segue:

- C servizio di carattere civile: municipio, biblioteca, cimitero, caserma, posta, telegrafo, uffici ed esercizi pubblici, aree pubbliche attrezzate, servizi tecnologici-di limitata entità-a servizio della comunità (es. cabine elettriche, telefoniche ecc.), aree e servizi pubblici ad uso collettivo;
- P parcheggi ad uso pubblico;
- R servizio religioso e di culto ( chiese, oratorio, case parrocchiali);
- S servizi assistenziali e sanitari - pubblici e privati - (casa di riposo, ambulatori A.s.l.);
- V verde pubblico, attrezzature per il tempo libero e impianti sportivi.

I progetti di intervento dovranno essere estesi all' intera area interessata e, ove si tratti di aree comprendenti più opere ed attrezzature che possano integrarsi a costituire un unico complesso organico di servizi, si dovrà procedere previa formazione di un piano tecnico ( P.T.O.P. ).

Eventuali nuovi edifici previsti non potranno avere più di due piani fuori terra; l'altezza misurata in corrispondenza del fronte più alto non potrà superare i ml 8,50.

Nelle aree di tipo A2, A3, B1, B2, E, oltre i limiti di volume sopra definiti, ed in assenza di possibilità di recupero di strutture esistenti alla data di adozione della presente variante, è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati destinati a rimessa per autovetture, nel limite massimo di 50 mq utili netti per ogni abitazione.

Le addizioni ed integrazioni ammissibili nell'ambito di progetti di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, e tutti gli ampliamenti percentuali, indipendentemente dal tipo di edificio interessato e dal tipo di intervento praticato, possono essere realizzati una sola volta. Limitatamente agli ampliamenti percentuali, nei casi in cui il progetto non prevede l'utilizzazione integrale della possibilità edificatorie consentite, tali ampliamenti potranno essere realizzati in più riprese, ma fino alla concorrenza massima delle quantità di volume o di superficie calcolate applicando le percentuali stabilite dal presente articolo, ai volumi edificati o alle superfici esistenti prima di ogni intervento.

## 8\_g) Ambiti a strumento urbanistico esecutivo

Il P.R.G.I. delimita, nelle tavole di progetto 2 e 3 ambiti all'interno dei quali il piano regolatore si attua, previa formazione di uno strumento urbanistico esecutivo, redatto secondo le indicazioni specifiche definite nelle seguenti schede di intervento:

1) ambito corrispondente al lotto in zona " C " contrassegnato con il n° 11 PEC situato in Strada Provinciale- via Ozzano.

- mq 5.150 c.a, a piano esecutivo convenzionato ( al netto dell'area per servizi n. 14 P-V in tav. 1 della presente variante di PRGI):
- volume edificando mc 4.650
  - altezza massima, lato a valle  
misurata alla gronda ml 8,50
  - altezza massima, lato a monte  
misurata alla gronda ml 6,00
  - distanza dalla strada  
per Ozzano ml 10,00
  - distanza dai confini ml 5,00
  - tipologia edilizia isolata o a cortina continua
  - verde attrezzato uso collettivo mq 100
  - " " uso privato mq 155
  - parcheggio ad uso collettivo mq 400
  - " " " privato mq 465
  - destinazione d' uso residenziale, turistico ricettiva, presidio socio-assistenziale o  
inquadrabile come commerciale diretta alla prestazione di servizi  
sociali.

2) ambito corrispondente al lotto in zona " C " contrassegnato con il n° 12 PEC situato in Strada Cà de Franchi.

- mq 4.800 c.a, a piano esecutivo convenzionato ( al netto dell'area per servizi n. 10 P-V in tav. 1 della presente variante di PRGI):
- volume edificando mc 4.300- altezza massima, lato a valle  
misurata alla gronda ml 8,50
  - altezza massima, lato a monte  
misurata alla gronda ml 6,00
  - distanza dalla strada  
per Cellamonte ml 10,00
  - distanza dai confini ml 5,00
  - tipologia edilizia isolata o a cortina continua
  - verde attrezzato uso collettivo mq 100
  - " " uso privato mq 145
  - parcheggio ad uso collettivo mq 400
  - " " " privato mq 430
  - destinazione d' uso residenziale, turistico - ricettiva, presidio socio -  
assistenziale o inquadrabile come commerciale diretta  
alla prestazione di servizi sociali.

3) Ambito - Contrassegnato con D 2.1 - connesso con la nuova zona

industriale di Sala M.to, di complessivi mq 4.800 c.a, finalizzato alla creazione di un primo lotto di nuova area produttiva a livello artigianale.

Il piano dovrà prevedere: la individuazione di eventuale suddivisione in lotti della modesta area industriale, la realizzazione delle singole aree a verde e parcheggio in dotazione ad ogni lotto e gli accessi ai lotti e l'area per servizi ad uso pubblico.

I fabbricati dovranno essere opportunamente integrati con l'ambiente collinare mediante idonea dotazione di zone alberate, da prevedersi in sede di redazione del progetto e l'obbligo alla loro esecuzione dovrà garantirsi con polizza fidejussoria; al fine di permettere al comune di realizzare tali alberature ove non provveda il concessionario.

La superficie minima a verde alberato è fissata nel 10 % dell'area fondiaria del lotto ( vedi anche art. 12 delle presenti N.T.A.).

Il piano esecutivo convenzionato dovrà prevedere:

- altezza interna al livello di sottotrave o di imposta del tetto, massima, ml 6,00 misurata dal piano del pavimento finito,

- murature di tamponamento in paramano o in corsi alternati di mattoni e blocchi di tufo o in blocchetti di cls splittati con colore giallo-tufo,

- tetto a falde inclinate con pendenza minima 35% con copertura con tegole in coppi curvi di laterizio o in cls tipo coppo di Grecia o di Francia antichizzati,

- aree per servizi ad uso pubblico ( di cui almeno 800 mq destinati a parcheggio ) mq 960

- destinazione d'uso produttiva a carattere artigianale ed industriale complessivamente mq 3.840

- area copribile con fabbricati produttivi complessivamente mq 1.920

- dotazione di verde alberato ad uso privato per tutti i lotti mq 380

- dotazione di area per parcheggio privato per tutti i lotti mq 780

Negli ambiti a strumento urbanistico esecutivo, di cui alle precedenti schede, ed in quelli da delimitare in attuazione del P.R.G.I., i tracciati stradali esistenti e previsti, esclusivamente funzionali alla distribuzione interna agli ambiti medesimi, nonché l'eventuale localizzazione delle previste aree per servizi pubblici, hanno valore orientativo.

Pertanto, in sede di formazione di detti strumenti urbanistici esecutivi, tanto i tracciati stradali suddetti, quanto la localizzazione e la forma delle aree per servizi, potranno essere modificati in funzione di una più organica utilizzazione dell'ambito interessato, senza che ciò si configuri come variante.

Per gli edifici esistenti nei suddetti ambiti, fino all'approvazione dei relativi strumenti urbanistici esecutivi, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

a) edifici destinati alla residenza: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione interna con esclusione di addizioni ed ampliamenti;

b) edifici destinati alle attività produttive artigianali ed industriali: idem come sopra, ma con possibilità di modesti ampliamenti, fino alla concorrenza massima di 100 mq, utilizzabili ( per spazi di lavorazione e per uffici ) purché strettamente connessi con la funzionalità degli impianti medesimi.

## **Art.9) INTERVENTI AMMESSI ED ESCLUSI NELLE AREE INEDIFICABILI E NELLE AREE AD EDIFICABILITA' LIMITATA E CONTROLLATA**

Gli interventi ammissibili e l'utilizzazione delle aree inedificabili di cui ai punti 1, 2, 3, penultimo comma art. 6 delle presenti norme, sono disciplinate nel modo seguente:

### **9\_1) aree per fasce e zone di rispetto,**

in relazione alla tipologia del vincolo ed alla destinazione d'uso dell'area e degli edifici interessati; sono consentiti i seguenti tipi di intervento:

a) fasce di rispetto stradale: oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, parcheggi pubblici, opere ed impianti infrastrutturali per la trasformazione ed il trasporto dell'energia e per le reti di pubblici servizi; può essere inoltre consentita, a titolo precario, la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante, da localizzare ad una distanza minima da curve ed incroci pari, almeno a m 500. Per quanto riguarda le preesistenze, ove si tratti di aree ed edifici di tipo D1, E, per la parte ricompresa in dette fasce, sono consentiti i soli interventi a carattere manutentorio, quali la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione interna, il restauro ed il risanamento conservativo, con esclusione di ogni ampliamento; ove si tratti, invece, di aree ed edifici di tipo E, ad uso residenziale e non, oltre gli interventi a carattere manutentorio, di cui sopra, sono consentiti, per una sola volta, ampliamenti non superiori al 20% del volume preesistente, esclusivamente per sistemazioni igienico - tecniche; detti ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare nel rispetto delle prescrizioni dell'ultimo comma dell' art. 17 delle presenti norme;

b) fasce di rispetto dei corsi d'acqua: oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione a verde, parcheggi pubblici, attrezzature sportive connesse con gli specchi d'acqua; per gli edifici preesistenti con destinazioni d'uso in atto, sono ammessi gli interventi a carattere manutentorio descritti per le fasce di rispetto stradale;

**Qualsiasi intervento che si renda necessario sul sistema idrografico deve essere effettuato attraverso l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica .**

**Qualsiasi intervento che interferisca con le specie vegetali autoctone che si trovano lungo i corsi d'acqua deve perseguirne il mantenimento e la tutela**

c) zone di rispetto dai cimiteri: sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione, il restauro e risanamento conservativo, con esclusione di ogni aumento volumetrico degli edifici esistenti; è inoltre ammessa la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, aree pubbliche attrezzate, servizi tecnologici, di limitata entità, a servizio della comunità (es. cabine elettriche, telefoniche ecc.), aree e servizi pubblici ad uso collettivo;

d) fasce di rispetto per impianti di depurazione e similari: viene fatto esplicito riferimento a " Criteri e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d), e) della L. 10/05/76, n° 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento " ( S.O.G.U. ) n. 48, 21/2/77; oltre la conservazione dello stato di natura è ammessa la coltivazione industriale del legno;

### **9\_2) aree di salvaguardia dei "monumenti":**

sono ammessi interventi per la conservazione dello stato di natura e delle colture; per quanto riguarda gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di limitata ristrutturazione interna, nonché di restauro e di risanamento conservativo, con esclusione di aumenti volumetrici; è fatta eccezione per i soli edifici destinati alla residenza rurale per i quali è consentito, per una sola volta, ampliare la superficie utile netta residenziale, limitatamente al recupero delle parti rustiche esistenti; viene esclusa la coltivazione industriale del legno ed ogni intervento di nuova costruzione, ivi comprese le recinzioni in muratura od in prefabbricato di cemento, o che possano comunque formare " quinte " consistenti.

A garanzia che gli interventi ammessi siano compatibili con la salvaguardia del contesto ambientale del "monumento", il rilascio delle relative autorizzazioni o concessioni è subordinato al parere positivo della commissione locale per il paesaggio ai sensi della L.R.32/08.

Gli interventi ammissibili e l'utilizzazione delle aree ad edificabilità limitata e controllata di cui ai punti 4 e 5 penultimo comma art. 6 delle presenti norme, sono disciplinati nel modo seguente:

### **9\_3) aree di salvaguardia dell'immagine paesaggistica dei nuclei storico-ambientali:**

sono fissate, per i diversi tipi di aree comprese tra il limite dell'area di salvaguardia stessa e le aree di tipo A, le seguenti prescrizioni e limitazioni dell'edificabilità:

- aree di tipo B e C, per eventuali interventi di ricostruzione e per le nuove costruzioni, e' prescritta la tipologia a cortina, altezza massima, misurata alla gronda, 6,00 ml;

- aree di tipo E, sono consentiti gli interventi descritti al punto 9-2) precedente ed inoltre:

- a) per le sole aziende che comprendono esclusivamente appezzamenti inedificati, tutti integralmente ricompresi in dette aree di salvaguardia: nuove residenze rurali con indice di densità fondiaria pari a 0,01 mc/mq, e nuovi fabbricati produttivi con rapporto di copertura pari al 20%;

- b) per i fabbricati esistenti sono ammessi ampliamenti fino alla concorrenza del 30% della superficie utile esistente destinata alla residenza ( sempre nel rispetto degli indici di densità fondiaria che attengono ai vari appezzamenti, fermo restando che, per gli appezzamenti ricompresi in area di salvaguardia, l'indice è di mc/mq 0,01) e fino al 100 % della superficie coperta da fabbricati produttivi, nel rispetto del rapporto di copertura del 20%, con un ampliamento massimo consentito di 100 mq.

tutti gli interventi dovranno essere conformi alle norme specifiche di cui agli art. 13 e 14 delle presenti norme, l'altezza massima, misurata alla gronda per i nuovi edifici e le parti di fabbrica aggiunte, non dovrà superare i 6 ml;

#### **9\_4) A aree a vincolo idrogeologico**

I progetti ricadenti in aree classificate a vincolo idrogeologico individuate dall'art. 1 della L. 30.12.1923 n. 3267 dovranno prevedere sempre accurate indagini morfologiche e idrogeologiche. Sono, però, sempre ammissibili interventi di : manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Tutti gli interventi dovranno essere preventivamente autorizzati dal Sindaco o dal presidente della giunta Regionale, a seconda delle rispettive competenze, come fissato dalla L.R. 45/89;

**9\_4) B** la superficie coperta massima ammissibile per la realizzazione di nuovi fabbricati, a in zone a vincolo idrogeologico (p.to 9\_4 A), indipendentemente dalla destinazione d'uso, è limitata a 500 mq.

Gli elaborati specifici di cui al precedente punto 9\_4) A sono altresì richiesti in tutto il territorio comunale per le opere infrastrutturali viarie, ( anche se ad esclusivo servizio dell'agricoltura se ricadenti in aree ad acclività accentuata - classe 3a, allegato 4 in scala 1:5.000-) e per i bacini di irrigazione; per quest'ultimo impianto, se l'invaso è superiore a 1.000 mc, è altresì prescritta la preventiva autorizzazione del presidente della Giunta Regionale.

Non è consentita, inoltre, la pratica di arature profonde e di arature " dritto chino ", che possono, specie se associate a modificazioni dell'orografia, produrre aggravamento delle condizioni di vulnerabilità dei versanti.

Fino all'approvazione del \_Piano Territoriale della Provincia, sono in ogni caso vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione nelle aree a bosco esistenti - Allegato 4 in scala 1:5.000 e tavv. di piano nn. 1 in scala 1:2.000 , 3 in scala 1:5.000, 4 in scala 1:5.000 e 5 in scala 1:25.000 - anche se ubicate esternamente alle aree di salvaguardia idrogeologica.

#### **9\_5) aree destinate ad orti ed a verde privato :**

Riguardano le aree libere intercluse o marginali comprese nel centro abitato e che sono di pertinenza delle residenze in esso incluse.

Possono essere utilizzate per la conservazione dello stato di natura e per le coltivazioni agricole; e' ammessa la realizzazione di aree a verde privato o consortile, nonché la formazione di parcheggi privati in aggiunta alle quantità minime prescritte; sono esclusi la coltivazione industriale del legno ed ogni intervento di costruzione ivi comprese le recinzioni in muratura.

In particolare in tali aree sono consentite:

- la coltivazione dei prodotti agricoli ed orticoli;
- la sistemazione a verde privato;
- la realizzazione di impianti sportivi privati all'aperto ad uso esclusivo della residenza di pertinenza;
- la costruzione ( qualora sia impossibile il riutilizzo di volumi preesistenti) di bassi fabbricati da destinarsi a volumi tecnici, ricovero attrezzi agricoli, autorimesse, fioriere, serre, ecc. da realizzarsi con muratura finita con intonaco rustico o in mattoni lasciati a vista, tetto con tegole in laterizio tipo coppi curvi alla piemontese, canali di gronda in lamiera di rame, porte in legno o in acciaio verniciato; dovrà essere verificato il rapporto di superficie coperta non eccedente il 3% della superficie fondiaria; 16 mq utili per ogni proprietà, sono comunque ammessi. Non è possibile la formazione di pavimenti impermeabili eccedenti il 20% delle aree.

## 9\_6) aree boscate:

Sono individuate nelle tavole: 1 in scala 1:2.000, 3 e 4 in scala 1:5.000 . In queste zone valgono le disposizioni della D. LGS. 42/04 e dell'art. 30 delle L.R. 56/77.

In ogni caso sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione.

Il perimetro delle aree boscate dovrà essere ulteriormente verificato al momento del rilascio del Permesso di costruire.

### **CORE –BUFFER ZONE**

*Il perimetro delle aree boscate dovrà essere ulteriormente verificato al momento del rilascio del Permesso di costruire.*

*E' necessario tutelare le formazioni boschive individuate nelle tavole dello Studio di Analisi e per tutti i boschi dove prevalgono le querce; p querce (collocati tra C.na Grana e loc. Castelletto, nella porzione sud-orientale del territorio comunale: si tratta di un querceto di roverella con anche la presenza, potenziale, del frassino orniello), per tutte le altre formazioni boschive, costituite prevalentemente da robinieti, e per i boschi d'invasione con meno di 30 anni, è ammessa la trasformazione per la reintroduzione delle colture agricole tradizionali e tipiche recenti (noccioleti) e storiche (vigneti), in particolare nelle aree già precedentemente occupate dai vigneti. Dovranno, invece, essere sempre mantenuti tutti i boschi che contribuiscono a migliorare la stabilità dei terreni siti in condizioni idrogeologiche precarie.*

## 9\_7) aree vincolate ai sensi D. LGS. 42/04:

Riguardano: le zone boscate e le aree comunali ad usi civici.

Dette aree sono evidenziate nelle tavole 1 e 3 rispettivamente alle scale 1:1000 ed 1:5000. Nelle zone boscate e per usi civici sono vietate le nuove costruzioni e nelle aree di salvaguardia dei corsi d'acqua pubblici gli interventi sono normati dalla D. LGS. 42/04.

### **XX– Aree coltivate a vigneti D.O.C. o D.O.C.G.**

Le aree coltivate a vigneto D.O.C. o D.O.C.G., seppure non individuate in cartografia, sulla scorta dei dati forniti, *dal Settore Agricoltura della Regione Piemonte tali aree* sono da considerare inedificabili ai sensi dell'art. 21.1, punti 3 e 4, del Piano Territoriale Provinciale vigente e dell'art. 11, punti 3 e 4, del Piano Territoriale Regionale vigente, pur potendo concorrere alla capacità edificatoria dell'azienda agricola con l'indice previsto dall'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m. *I vigneti storici, così come individuati sulla tav. n° 1B dello Studio di analisi, devono essere mantenuti*

### **CORE –BUFFER ZONE**

*Devono essere mantenute le modalità colturali storiche del vigneto a girapoggio, a cavalcapoggio, a spina, che rappresentano un valore paesaggistico-culturale fondamentale del sito. È da evitare invece la sistemazione a rittochino o, qualora sia necessario adottarla, è necessario prevedere filari di ridotta lunghezza per limitare al massimo i fenomeni erosivi.*

*Sono ammessi esclusivamente nuovi impianti viticoli che privilegiano i vitigni storicamente coltivati nel sito, nel rispetto della legislazione vigente in ambito agricolo e dei Disciplinari di produzione delle Denominazioni di Origine. Sono inoltre ammesse, oltre ai vitigni, le colture tradizionali, allo scopo di mantenere il riparto colturale storico.*

*La palificazione dei vigneti deve avvenire preferibilmente mediante l'utilizzo di pali in legno, nelle testate dei filari, mentre lungo le file si può fare ricorso a pal in cemento pigmentato con cromie tali da ridurre l'impatto visivo, evitando l'utilizzo di pali di metallo riflettenti.*

*Non è consentita l'eliminazione di elementi rurali qualsivogliano, filari e macchie boscate legati alla perce*

*zione tradizionale storica del paesaggio vitato, se non previa richiesta di autorizzazioni (idrogeologiche e paesaggistiche) e opportune compensazioni, se necessarie.  
Non sono ammessi interventi che comportino lamodificazione della morfologia del territorio, con sbancamenti o modifica dei versanti, se non finalizzati al mantenimento dell'assetto geomorfologico e alla razionalizzazione delle sistemazioni delle pratiche agricole tradizionali*

#### **9.8) percorsi panoramici:**

**La variante individua nella tavola di piano gli elementi di valore estetico, percettivo e della viabilità (percorsi panoramici). Per le strade di costa e di crinale dai quali si può avere una panoramica sui profili collinari viene prevista una fascia di rispetto di mt.20 in cui sono vietate la realizzazione di nuovi edifici, la posa di costruzioni mobili e temporanee, la realizzazione di depositi , l'installazione di antenne**

*Sulla base di quanto definito nella “carta della sensibilità visiva” (tavola 3 Analisi paesaggistica), nelle zone di relazione visiva tra core zone e buffer zone non sono consentiti interventi che possano interferire con le visuali aperte dai principali punti di osservazione del paesaggio, frapponendo ostacoli visivi*



## **10\_ STRADE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO, DISTANZE DA OSSERVARE E CARATTERISTICHE DIMENSIONALI; ALTRE FASCE E ZONE DI RISPETTO.**

### Premessa :

dal momento che la cartografia ( tavv. n. 1) in scala 1:2.000 e n. 3 in scala 1:5.000 ) individua solo parzialmente le fasce di rispetto stradali sui fabbricati agricoli di tipo E, si precisa che la loro profondità è da intendersi in tutto e per tutto conforme ai disposti di legge cui dette fasce fanno riferimento, anche in caso di incompleta indicazione cartografica.

Le indicazioni grafiche relative a nuove strade o a rettifiche di quelle esistenti possono essere modificate, in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò si configuri come variante di piano regolatore.

Lungo le strade statali, provinciali e comunali, aventi funzioni di collegamento tra i centri abitati, gli accessi e le derivazioni possono essere realizzati solo dove espressamente indicato.

Gli interventi ammissibili, che debbono in ogni caso rispettare tutte le disposizioni vigenti poste a tutela delle strade e della circolazione, sono esclusivamente quelli definiti al precedente art. 9.

Le planimetrie di P.R.G.I., riportano le principali strade veicolari extraurbane, le relative fasce di rispetto conformi al D.L. n° 285 del 30 aprile 1992, e D.L. n° 360 del 10 settembre 1993, che stabiliscono le seguenti distanze da osservare:

### **- FUORI DAI CENTRI ABITATI :**

- strade di tipo A.....ml 60,00  
( autostrade di qualunque tipo )
- strade di tipo B.....ml 40,00  
( strade extraurbane principali )
- strade di tipo C.....ml 30,00  
( strade extraurbane secondarie )
- strade di tipo D.....ml 20,00  
( strade urbane di scorrimento ).
- strade di tipo E.....ml 20,00  
( Strade urbane di quartiere )
- strade di tipo F  
( Strade locali ).....ml 10,00

Il territorio comunale è interessato soltanto da strade di tipo C,D,E,e F; tutte le strade veicolari extraurbane, anche se non espressamente individuate nelle tavole grafiche ai fini delle distanze minime da osservare, sono da considerare di tipo " F ".

Per le strade pubbliche, a servizio esclusivo dell'attività agricola, le distanze da osservare sono di ml 6,00.

In corrispondenza degli incroci sono prescritte maggiori distanze come stabilito dall'art. 5 D.M. 1404/68.

Per il dimensionamento di dette strade extraurbane è fatto riferimento alle tipologie previste dalle norme italiane ( CNR B.U., parte IV - Norme tecniche 28/3/1973 ), con l'avvertenza che, per le strade di tipo C si assumono le sezioni D2 - E, per le strade di tipo D si assumono le sezioni A2 - B.

Le sezioni e le caratteristiche delle sedi stradali urbane sono stabilite come segue:

- a) strade pedonabili e ciclabili, pavimentate ed illuminate, larghezza della sede 2 - 4 ml;
- b) strade veicolari al servizio di insediamenti non esclusivamente rurali fino a 10 abitazioni o di attività produttive e/o terziarie fino a 10 addetti, pavimentate ed illuminate, dotate di piazzuole di sosta e manovra, larghezza della sede 4 - 6 ml;
- c) strade veicolari al servizio di complessi di maggiori dimensioni, pavimentate ed illuminate, con sede di larghezza pari a 4 - 6 ml.

Le distanze dal confine stradale , fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) 5 m per strade di tipo A, B;
- b) 3 m per strade di tipo C, F;
- c) 1 m per strade vicinali o private di suo pubblico.

Il P.R.G.C. individua inoltre le strade panoramiche e di fruizione del paesaggio per le quali viene stabilita un fascia di rispetto di 20 ml , entro la quale eventuali nuove costruzioni ammesse non dovranno superare, nel loro punto più elevato ( colmo delle coperture ), la quota del piano stradale.

In conformità a quanto prescritto dagli art. 27 e 29 L.R. 56/77, il P.R.G.I. individua, inoltre, stabilendone in normativa e/o graficamente le dimensioni, le seguenti fasce e zone di rispetto:

- a) le fasce dei corsi d'acqua minori, sono individuate nelle tavole grafiche;
- b) zone di rispetto dei cimiteri: sono individuate nelle tavole grafiche;
- c) fasce di rispetto per impianti di depurazione e similari: sono stabilite, in normativa, nelle misure seguenti:
  - per impianti di depurazione ml 100
  - per altri impianti di trattamento ( fosse settiche tipo IMHOFF ), ml 100.

Per impianti già realizzati, per i quali le suddette dimensioni minime non possono essere rispettate, dovranno essere adottati accorgimenti sostitutivi, quali: barriere verdi, pannelli di sbarramento, o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

Nuovi impianti di trattamento non potranno, in alcun caso, essere realizzati a distanza, da abitazioni esistenti, inferiore a quelle sopra indicate.

Gli interventi ammissibili in dette fasce e zone sono esclusivamente quelli definiti al precedente art. n. 9.

Fasce di rispetto all'interno del centro abitato															
	Strade tipo C					Strade tipo F					Strade vicinali				
	Zona urbanistica					Zona urbanistica					Zona urbanistica				
	A1	A2	B1	B2	C	A1	A2	B1	B2	C	A1	A2	B1	B2	C
Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	-	-	Mt 6 dal confine stradale	Mt 6 dal confine stradale	Mt 10 dal confine stradale	Allineamento con l'esistente o in assenza mt. 6 dal confine stradale	Allineamento con l'esistente o in assenza mt. 6 dal confine stradale	Allineamento con l'esistente o in assenza mt. 6 dal confine stradale	Se sezione stradale <6 mt 8 mt dall'asse Se >6 mt 5 mt dal confine stradale	Da stabilire in sede di P.E.C. e comunque non meno di 6 mt dal confine stradale	Allineamento con l'esistente o in assenza mt. 6 dal confine stradale	Allineamento con l'esistente o in assenza mt. 6 dal confine stradale	Allineamento con l'esistente o in assenza mt. 6 dal confine stradale	Se sezione stradale <6 mt 8 mt dall'asse Se >6 mt 5 mt dal confine stradale	Da stabilire in sede di P.E.C. e comunque non meno di 6 mt dal confine stradale
Costruzione e ricostruzione muri di cinta	-	-	Allineamento con l'esistente o in assenza mt. 1,50 dal confine stradale	Allineamento con l'esistente o in assenza mt. 1,50 dal confine stradale	Da stabilire in sede di P.E.C.	Allineamento con l'esistente o in assenza mt. 1,50 dal confine stradale	Allineamento con l'esistente o in assenza mt. 1,50 dal confine stradale	Allineamento con l'esistente o in assenza mt. 1,50 dal confine stradale	Allineamento con l'esistente o in assenza mt. 1,50 dal confine stradale	Da stabilire in sede di P.E.C.	Allineamento con l'esistente o in assenza mt. 1,50 dal confine stradale	Allineamento con l'esistente o in assenza mt. 1,50 dal confine stradale	Allineamento con l'esistente o in assenza mt. 1,50 dal confine stradale	Allineamento con l'esistente o in assenza mt. 1,50 dal confine stradale	Da stabilire in sede di P.E.C.
Siepi vive e siepi morte alte fino ad 1 metro realizzate su cordolo di altezza massima cm. 30	-	-	Mt. 1	Mt. 1	Mt. 1	Mt.1	Mt. 1	Mt. 1	Mt. 1	Da stabilire in sede di P.E.C.	Mt.1	Mt.1	Mt. 1	Mt.1	Da stabilire in sede di P.E.C.
Siepi vive e siepi morte oltre alte più di 1 metro o realizzate su cordoli o muretti alti più di 30 cm.	-	-	Mt 3	Mt 3	Da stabilire in sede di P.E.C.	Mt.3	Mt. 3	Mt. 3	Mt. 3	Da stabilire in sede di P.E.C.	Mt.3	Mt. 3	Mt.3	Mt.3	Da stabilire in sede di P.E.C.

Fasce di rispetto al di fuori del centro abitato			
	Strade tipo C	Strade tipo F	Strade vicinali
Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	30,00 mt.	20,00 mt.	10,00 mt.
Costruzione e ricostruzione muri di cinta	3,00 mt.	3,00 mt.	3,00 mt.
Siepi vive e siepi morte alte fino ad 1 metro realizzate su cordolo di altezza massima cm. 30	1,00 mt.	1,00 mt.	1,00 mt.
Siepi vive e siepi morte oltre alte più di 1 metro o realizzate su cordoli o muretti alti più di 30 cm.	3,00 mt.	3,00 mt.	3,00 mt.

Fasce di rispetto fuori dal centro abitato ma all'interno di aree edificabili o trasformabili			
	Strade tipo C	Strade tipo F	Strade vicinali
Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	6,00 mt.	6,00 mt.	3,00 mt.
Costruzione e ricostruzione muri di cinta	3,00 mt.	3,00 mt.	1,00 mt.
Siepi vive e siepi morte alte fino ad 1 metro realizzate su cordolo di altezza massima cm. 30	1,00 mt.	1,00 mt.	1,00 mt.
Siepi vive e siepi morte oltre alte più di 1 metro o realizzate su cordoli o muretti alti più di 30 cm.	3,00 mt.	3,00 mt.	1,00 mt.

## 11\_ DISTANZE DAI CIGLI STRADALI (DS), DISTANZE DAI CONFINI (DC), DISTANZE DAGLI EDIFICI (DE)

Le distanze, di cui al presente articolo, si applicano, fatte salve diverse indicazioni delle tavole grafiche n. 1 e 3 alle scale 1:2000 e 1:500 rispettivamente, nonché le indicazioni più specifiche delle norme dettate per gli "ambiti" a strumento urbanistico esecutivo.

Per tali distanze sono fissati, in relazione al tipo di area ed edificio, ed al tipo di intervento, i seguenti criteri e misure minime:

### a) aree ed edifici di tipo A

- restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione -

DS = secondo allineamenti esistenti;

DC = esistenti diminuite di eventuali aggiunte;

DE = esistenti diminuite di eventuali aggiunte;

- demolizione e ricostruzione -

DS = secondo allineamenti esistenti;

DC = 0,00 ml se preesistono costruzioni a confine, 5,00 ml negli altri casi;

DE = 0,00 ml, 10,00 ml;

### b) aree ed edifici di tipo B

- ristrutturazione con o senza aumento di volume, ampliamenti -

DS = Secondo allineamenti esistenti;

DC = 0,00 ml se preesistono costruzioni a confine, secondo allineamenti esistenti, ovvero, se diverse da quelle esistenti, almeno 5,00 ml;

DE = esistenti, ovvero, se diverse da quelle esistenti, almeno 10,00 ml;

### c) aree ed edifici di tipo C

DS = 5,00 ml;

DC = 0,00 ml se preesistono costruzioni a confine, 5,00 ml negli altri casi;

DE = 10,00 ml;

### d) aree ed edifici di tipo D

ampliamenti -

DS = esistenti, ovvero 10,00 ml ( \* );

DC = 0,00 ml, se preesistono costruzioni a confine, esistenti, ovvero, se diverse da quelle esistenti, almeno 5,00 ml;

DE = esistenti, ovvero, se diverse da quelle esistenti, almeno 10,00 ml;

- nuove costruzioni -

DS = 10,00 ml ( \* );

DC = 0,00 ml se preesistono costruzioni a confine, 5,00 ml negli altri casi;

DE = 10,00 ml;

( \* ) tali DS si applicano dalle strade pubbliche di distribuzione previste dal P.R.G.I. all'interno delle zone produttive;

e) aree ed edifici di tipo E

- restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione interna, senza aumenti di volume:

DS, DC, DE = esistenti

- ampliamenti ( per le parti aggiunte ), nuove costruzioni ed impianti:

DS = secondo norme specifiche relative alle distanze dalle strade ( fasce di rispetto );

DC = 0,00 ml se preesistono costruzioni a confine, 5,00 ml negli altri casi;

DE = 10,00 ml; ( \* )

( \* ) nel caso specifico di edifici destinati a ricovero per animali

( quali locali per pollicoltura e conglicoltura, stalle per bovini, caprini ed ovini, porcilaie)  
od impianti funzionali all'attività agricola, che possano dar luogo a molestia, si applica,  
inoltre, la distanza minima di ml 50,00 da altri edifici destinati ad abitazione:  
per le porcilaie tale distanza si applica anche dall'abitazione del titolare o del conduttore.

Per quanto riguarda le distanze di cui alle precedenti lettere a), b), c), d) sono consentite misure minori di quelle stabilite, esclusivamente nel caso di insiemi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi, corredati di progetto planivolumetrico ( elaborato n° 5 di cui all'art. 39 L.R. 56/77).

Le distanze DC di cui alle lettere a), b), c), e) non si applicano per bassi fabbricati, che possono, in ogni caso, essere realizzati a confine.

## **12\_PARCHEGGI PRIVATI E NORME PER L'UTILIZZAZIONE DELLA SUPERFICIE FONDIARIA.**

Nelle superfici fondiariae di pertinenza dei nuovi edifici e degli edifici da ristrutturare, debbono essere individuati e previsti i seguenti spazi privati attrezzati:

a) aree per parcheggi privati ai sensi e nella misura fissata dall'art. 18 L. 765/67, pari ad 1 mq ogni 10 mc, ovvero pari ad 1 mq ogni 5 mq di superficie lorda di solaio per le costruzioni destinate ad attività produttive.

b) aree per parcheggio comprensive degli spazi per la manovra degli autoveicoli, per gli insediamenti commerciali di oltre 400 mq di superficie di vendita da prevedere in relazione al tipo di insediamento, e comunque almeno nella misura minima del 25% della superficie di vendita, con una dotazione minima di 20 mq;

area di parcheggio per la zona attrezzata a vendita pari al 100% della stessa area netta attrezzata per la vendita dei prodotti al dettaglio.

c) spazi alberati e sistemati a verde nelle misure seguenti:

- 3 mq ogni 90 mc di volume costruito, ricostruito o ristrutturato, a destinazione residenziale;
- almeno il 10 % della superficie fondiaria per gli edifici commerciali produttivi.

Le aree per parcheggio di cui alle lettere a) e b) potranno essere individuate anche nel corpo degli edifici interessati, ovvero in appositi edifici a sé stanti.

In particolare, parcheggi completamente interrati, purché la loro

realizzazione sia compatibile (specie per quanto riguarda la formazione delle rampe d'accesso) con la sistemazione degli spazi esterni, sono sempre consentiti, nelle pertinenze degli edifici di tipo A2, A3, C, B1, B2, B3, E.

Le quantità minime di aree di cui alle precedenti lettere a), b), c) non potranno, in ogni caso, essere localizzate all'interno delle fasce di rispetto della viabilità.

Il progetto di sistemazione di tali spazi fa parte degli allegati tecnici alla domanda di Permesso di costruire.

## **13\_ BENI CULTURALI AMBIENTALI DA SALVAGUARDARE, E NORME GENERALI DI DIFESA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO.**

Ai sensi dell'articolo 24 L.R. 56/77, il P.R.G.I. individua nelle tavole grafiche i seguenti beni ambientali da salvaguardare:

1) i nuclei storico - ambientali costituiti dall'insieme continuo delle aree di tipo A, come definite dall'art. 6 delle presenti norme, e le relative aree intercluse per i servizi e la viabilità;

2) i monumenti isolati ed i singoli edifici rurali e civili individuati nella tavola grafica n.1 alla scala 1:2.000, nella tav. 3 in scala 1:5.000 e nella tav. 4 in scala 1:5.000 - quali edifici di interesse architettonico-ambientale; predisponendo altresì, in funzione dell'importanza paesaggistica dei nuclei di cui al punto 1), ed in funzione dell'importanza architettonica del " monumento " isolato di cui al punto 2), adeguate fasce di salvaguardia ( punti 4 e 3 dell'art. 6 citato).

Nei nuclei e negli ambiti di cui ai punti 1) e 2) precedenti, è vietato modificare i caratteri della trama viaria ed edilizia, ed i manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.

Gli interventi ammessi dovranno pertanto, in primo luogo, realizzare il restauro conservativo delle preesistenze segnalate o, comunque, emergenti da una più attenta ed approfondita lettura del contesto direttamente interessato.

A tal fine, i relativi progetti di recupero , dovranno essere sempre corredati da una documentazione dello stato di fatto, adeguata all'importanza dell'edificio o dell'insieme edilizio ( rilievi accurati, esterni ed interni, alla scala, almeno, 1:100, riprese fotografiche sia specifiche che dell'intorno ambientale in cui è inserito l'oggetto dell'intervento) e da una relazione delle vicende anteriori, con segnalazione di eventuali vincoli ai sensi del D. Lgs 42/04.

In particolare, per i nuclei di cui al punto 1), gli interventi dovranno rispettare le specifiche indicazioni delle tavole di P.R.G.I. " Sviluppo dei nuclei storico - ambientali ", sempre prevalenti sulle prescrizioni generali stabilite dall'art. 8 delle presenti norme.

Il P.R.G.I., inoltre, a tutela dei valori paesaggistici diffusi nell'intero territorio comunale, che risulta ricompreso tra i beni culturali ed ambientali segnalati nello schema di Piano Territoriale, detta le seguenti norme di carattere generale:

- a) in tutto il territorio comunale gli interventi edilizi ed infrastrutturali debbono attuarsi nel rispetto del contesto paesaggistico in cui si inseriscono: a tal fine, gli allegati tecnici alla domanda di Permesso di costruire debbono comprendere un esauriente documentazione dello stato di fatto e di progetto ( sezioni prolungate a monte ed a valle, in cui siano evidenziati i profili esistenti e quelli previsti, fotografie di insieme e, per gli interventi più impegnativi, fotomontaggi ), nonché il progetto di sistemazione dell'area di pertinenza con indicazione delle essenze arboree;
- c) è vietato produrre alterazioni dell'orografia, che richiedano la formazione di muri di sostegno: lievi rimodellazioni del suolo sono consentite solo con formazione di " scarpe " in terra;
- d) le recinzioni con muri ciechi sono ammesse soltanto all'interno degli abitati, nelle forme e modi tradizionali; per la recinzione delle proprietà è da preferire in ogni caso la semplice rete metallica con formazione di siepe sempreverde ( es. lauro, lauro ceraso, agrifoglio ecc.) o a foglia caduca ( es. biancospino, pirus, carpino ecc. ); eventuali recinzioni a giorno in profilati di ferro saranno di disegno semplice e avranno zoccolatura di altezza non superiore a 50 cm;



Nelle recinzioni di fronte strada, anche al di fuori degli abitati, si possono realizzare muri ciechi eventualmente coordinati con recinzioni in acciaio di disegno semplice, la forma della muratura, formante zoccolo alla recinzione, dovrà essere rispondente a quelle tradizionali e non superare mediamente l'altezza di cm 100 dal piano di campagna.

I muri di contenimento terra si ammetteranno solo nel caso di comprovata necessità, tesa ad evitare scoscendimenti del terreno, di ripe franose ed a fortissima acclività, sul sedime stradale o su suoli privati confinanti ; **i muri di contenimento se realizzati in calcestruzzo, saranno rivestiti in tufo e mattoni, in mattoni, o eventualmente tinteggiati e/o rivestiti con essenze botaniche sempreverdi rampicanti; qualora sia necessario eseguire terrazzamenti, ogni singolo manufatto murario dovrà soggiacere all' interno della linea inclinata di 45° rispetto all' orizzontale tangente alla sommità del muro più a valle con altezza massima di mt. 2,00**

- in tutta l'area del territorio comunale è vietato realizzare recinzioni in manufatti di cemento e similari;

- d) gli interventi edilizi di recupero delle preesistenze dovranno essere condotti usando le tecniche ed i materiali di tipo tradizionale; gli interventi di nuova costruzione, pur evitando forme puramente imitative, dovranno organicamente integrarsi nel contesto paesaggistico, evitando l'uso di materiali e tecniche del tutto estranee alle tradizioni locali.
- e) le operazioni di coltivazione dei campi non devono cancellare o ridurre la rete di fossi colatori delle acque piovane, anzi, appena terminate arature o seminazioni, si dovranno eseguire idonei fossi di campo: correnti parallelamente fra di loro, posti perpendicolarmente alla pendenza del terreno, distanziati l'uno dall'altro in modo regolare ( mediamente di ml 30-40 ) e scaricantesi poi nei fossatarii collettori ( esistenti o da rifare, se eliminati nel tempo); detti fossi: di campo o collettori eviteranno i danni conseguenti a forti apporti piovosi e creeranno il tessuto orografico di raccolta delle acque di superficie, ora in gran parte alienato dalla mancanza di sensibilità per i problemi idraulici specialmente la dove si assiste all'incontrollato crescere, a bosco ceduo, delle zone non più coltivate e nelle aree ove, per l'eccessiva intensificazione delle tecniche coltive della moderna agricoltura, non si rispettano più le norme idrauliche che risultano essenziali per la salvaguardia dell'integrità del territorio.

## **14\_ PARTICOLARI PRESCRIZIONI ESECUTIVE PER GLI INTERVENTI NEI NUCLEI STORICO AMBIENTALI, NEI NUCLEI MINORI SEGNALATI, NEI COMPLESSI ED EDIFICI ISOLATI D'INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO ED ARCHITETTONICO-AMBIENTALE.**

Gli elaborati di progetto relativi agli edifici siti negli ambiti oggetto del presente articolo, fermo restando quanto già prescritto dal precedente art. 13, dovranno essere completi di ogni indicazione grafica o scritta ( legende dei disegni architettonici, schemi, relazioni, ecc. ) in modo da consentire la più attenta valutazione del metodo e dei criteri seguiti nella progettazione, ed in particolare, ove si tratti di interventi di restauro, per quanto riguarda:

- 1) il consolidamento, la sostituzione, di parti anche non strutturali, o difiniture dell'organismo edilizio, con strutture, forme, e materiali aventi requisiti conformi a quelli originali, e, comunque, organicamente integrabili alle preesistenze da conservare;
- 2) il riuso degli spazi , che deve essere conforme ai caratteri tipologici, formali e strutturali degli spazi medesimi da conservare.

Per i vari tipi di intervento, diversi dal restauro, ammessi nella aree di tipo A, dovranno altresì essere rispettate le seguenti prescrizioni di carattere formale e di uso dei materiali:

a) le facciate degli edifici, verso spazi pubblici e privati, dovranno integrarsi, per dimensione, proporzione e modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, uso dei materiali, alle preesistenze di carattere storico - artistico o ambientale, in diretto rapporto visuale, o comunque facenti parte del contesto urbanistico -edilizio;

b) le coperture saranno, per le zone A1, A2, A3 e B1, di norma, a due o più falde, possibilmente con colmo centrale, in coppi alla piemontese con esclusione di manufatti vari in fibrocemento, laminati plastici, lamiere ondulate e similari, e dovranno uniformarsi per forma, pendenze, ecc., a quelle tradizionali valide. Gli sporti delle coperture dovranno, di norma, essere realizzati in forma di pantalere con orditura a vista, costituita da " smezzole " o travetti uso Trieste, e listelli o tavole da cantiere di larghezza minima pari a 15 cm, opportunamente distanziate, oppure in semplice soletta di cls armato a vista, avente la stessa pendenza della falda, di spessore pari a 10 - 12 cm, tagliata all'estremità secondo un piano verticale, oppure in forma di cornicione sagomato, con esclusione di mensole e contraffazioni stilistiche: nei primi due casi la misura della sporgenza non potrà superare i 50 cm, nel terzo caso non potrà superare i 30 cm; il canale di gronda, sempre aggettante ed in vista rispetto al cornicione, sarà in lamiera con sagoma semicircolare, i pluviali, se in vista, saranno pure in lamiera, con sezione circolare; eventuali parti di copertura piana a terrazzo praticabile sono ammesse limitatamente ai casi di comprovata necessità, in funzione della completa usabilità della volumetria esistente o prevista;

Nei fabbricati esterni alle zone A1, A2, A3 e B1 potranno essere impiegate, oltre ai coppi alla piemontese in laterizio, le tegole di laterizio o di cls commercialmente denominate: portoghesi, coppi di Francia e coppi di Grecia aventi colore laterizio antichizzato; si escludono tutti gli altri tipi di copertura.

c) eventuali, nuovi, balconi verso spazi privati, o da sostituire a balconi esistenti non conformi, saranno realizzati in lastre di pietra su mensole pure in pietra, od in cls a vista, o in

ferro; tali balconi potranno avere larghezza fino a ml 2,20, ovvero essere costituiti da balconata continua estesa a tutta la facciata, e potranno sporgere, dal filo di questa, di ml 1;

se realizzati all'esterno delle aree di tipo A e internamente alle aree di tipo B, potranno essere costituiti, oltre che da lastre in pietra, da solette piene in cls a vista, di spessore finito, comprensivo della pavimentazione, non superiore a cm 12, senza prescrizioni in ordine alla lunghezza e con il limite di cm 150 per l'aggetto rispetto al muro di fabbrica esterno, in ogni caso le relative ringhiere dovranno essere in ferro pieno a semplici bacchette verticali diritte ( tondo o quadro ) con correnti orizzontali di piatto, senza alcuna lavorazione decorativa;

per le costruzioni in zona C di completamento non si pongano limiti particolari, sarà però richiesto che la tipologia dell'intervento possa integrarsi correttamente con la tipologia dominante dell'abitato circostante.

d) i serramenti, nelle zone A e B, saranno in legno, con eventuali persiane, pure in legno, o ante piene, nelle forme tradizionali locali, con esclusione di parti metalliche in vista, con lavorazioni decorative; per gli edifici suscettibili di intervento di ristrutturazione, ricostruzione e per nuove costruzioni è ammesso l'uso di serramenti in alluminio preverniciato.

Eventuali grate di protezione saranno in ferro a disegno semplice, senza decorazioni o lavorazioni particolari;

e) per le zone A e B: le tecniche, i materiali, le opere di finitura, dovranno coordinarsi con quelli validi presenti nel contesto ambientale: pertanto, gli intonaci, saranno del tipo " a civile " con rasatura in malta eseguita con calce gialla ( es. tipo " Gennari " ), ovvero tinteggiati; le zoccolature, alte non più di 60 cm, dovranno essere realizzate in lastre di pietra, dei tipi tradizionalmente usati; sono vietati gli zoccoli costituiti da piccole pezzature a più corsi.

Le porte e le finestre dovranno essere realizzate senza cornici in pietra o marmo, ma con stipiti ed architravi semplicemente intonacati; i davanzali esterni potranno essere in pietra non levigata o lucidata, oppure in cls armato, ( di spessore pari a cm 6 c.a. ), a vista, o tinteggiato od intonacato. Eventuali elementi di protezione, di porte e finestre, dalle intemperie, potranno essere realizzati esclusivamente con l'impiego di lastre in luserna, posate su mensole in ferro o con mensole di legno e manto in tegole di laterizio tipo coppi curvi.

I materiali di finitura interna e degli spazi comuni, dovranno essere coerenti con quelli prescelti per le finiture esterne.

Materiali quali l'alluminio anodizzato, i laminati plastici e similari, non potranno in nessun caso essere utilizzati per realizzare cancelli o portoni su corte o su strada.

Per garantire l'esatta rispondenza, delle opere realizzate, ai progetti, gli elaborati grafici dovranno essere corredati di particolari costruttivi, con indicazione specifica dei materiali che verranno utilizzati.

Per le coloriture di intonaci, serramenti, ed ogni altro elemento delle costruzioni, ivi comprese le recinzioni dell'area di pertinenza dovranno essere predisposte, in cantiere, opportune campionature da realizzare sulla base di apposite mazzette - colori da richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale: l'applicazione delle coloriture è subordinata al rilascio di regolare autorizzazione.

Le prescrizioni di cui alle precedenti lettere a), b), c), d), e), e quelle inerenti le coloriture, si applicano inoltre alle aree di tipo B1, nonché nelle aree di salvaguardia dei " monumenti " e dei nuclei storico - ambientali di cui ai punti 3) e 4) art. 9 delle presenti norme; le disposizioni inerenti le coloriture si applicano anche nelle aree di tipo B2, E, D.

Per le costruzioni inserite in aree E dovrà essere sempre rispettata la tipologia della costruzione lasciando in vista i segni architettonici capaci di fornire una chiave di lettura architettonica degli elementi tipologici e strutturali che caratterizzano il fabbricato; a tal fine si dovranno produrre documentazioni fotografiche anche dei particolari oltre che di tutte le facciate dell'edificio da ristrutturare.

## **15\_ ZONE DI RECUPERO**

Il P.R.G.I. individua gli insiemi di aree di tipo A1, A2, A3, B1, B2, E, quali parti del territorio dove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi volti alla conservazione e/o alla migliore utilizzazione di aree ed edifici. In tali insiemi di aree ed edifici, definiti " zone di recupero ", ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 e seguenti, L. 457/78, l'individuazione delle suddette aree avviene al fine di poter stabilire quali fabbricati ricadano fra quelli ammessi agli interventi di recupero in forza delle opere descritte nell'art. 31 della L. 457 / 78.

## **16\_ UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI FONDIARI E DEGLI AMPLIAMENTI PERCENTUALI**

Ai fini della corretta utilizzazione degli indici fondiari ( di fabbricabilità e di rapporto di copertura ), le aree di pertinenza degli edifici debbono ritenersi vincolate in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, dette aree non possano più, per le parti già completamente edificate, essere considerate per eventuali ulteriori edificazioni. Pertanto, i proprietari degli immobili interessati, contestualmente alla richiesta del certificato di abitabilità, dovranno presentare apposito atto nel quale risultino individuate le aree utilizzate ai fini del calcolo del volume edificando, o della superficie coperta e della superficie utile netta, ed il loro asservimento agli edifici preesistenti ed a quelli realizzati.

In analogia a quanto sopra, ai fini di garantire che gli ampliamenti percentuali consentiti dalle presenti norme siano realizzati una sola volta, i proprietari degli immobili interessati dovranno presentare apposito atto dal quale risulti che la possibilità di ampliamento è stata completamente utilizzata e, quindi, l'edificio non è ulteriormente ampliabile, ovvero che detta possibilità è stata utilizzata in parte e, quindi, che l'edificio è ulteriormente ampliabile fino alla concorrenza della quantità residua.

Le eventuali possibilità edificatorie residue, sia afferenti aree libere non completamente asservite, sia afferenti edifici ampliabili, oltre che essere utilizzate per nuove edificazioni o per ampliare ulteriormente gli edifici interessati, possono essere " trasferite " da un punto all'altro della stessa cellula edilizia, o da una cellula all'altra: nel primo caso l'operazione è consentita ove tutti gli edifici ricompresi nella cellula edilizia interessata siano oggetto di un unico progetto architettonico unitario; nel secondo caso l'operazione è consentita ove le cellule edilizie interessate ( cadente e ricevente ), siano comprese in un unico ambito, già delimitato o da delimitare, soggetto a formazione preventiva di strumento urbanistico esecutivo, ed esteso ad un numero intero di cellule appartenenti ad un unico isolato.

La norma, di cui sopra, non si applica per le aree di tipo E, già regolamentate in modo specifico dall'art. 25 L.R. 56/77.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.I. implicano l'asservimento di un'area proporzionale alla loro volumetria e/o alla loro superficie coperta, e/o alla loro superficie utile netta, secondo i corrispondenti indici fondiari: sino ad una quantità pari all' intera superficie fondiaria di pertinenza, come definita nell' art 5, punto 2, delle presenti norme e/o come delimitata nelle tavole di progetto.

L'Amministrazione Comunale, oltre ottemperare a quanto disposto dall'art. 25, L.R. 56/77, provvederà, tramite il proprio ufficio P.R.G.I., ad un aggiornamento continuo dello stato di utilizzazione edilizia, localizzato su apposite carte alla scala catastale e sulle tavole di progetto del P.R.G.I., gli interventi concessionati e la relativa area di pertinenza già completamente edificata;

detta operazione verrà compiuta al momento del rilascio del certificato di abitabilità o di usabilità degli edifici interessati. Sulle stesse carte verranno altresì localizzati gli ampliamenti percentuali, indicando opportunamente, nei casi in cui la possibilità edificatoria consentita è stata utilizzata solo in parte, le quantità residue.

## **17\_ NORME TRANSITORIE, DEROGHEE PROCEDURE PARTICOLARI**

Le norme e modalità di intervento attinenti l'assetto idrogeologico del territorio comunale, di cui all'art. 9, punti: 4-A), 4-B), e 5), delle presenti norme di attuazione, si applicano fino all'approvazione del Piano Territoriale della Provincia cui compete l'individuazione della relativa disciplina di intervento e di uso del suolo.

Per gli edifici e gli impianti pubblici e di interesse pubblico, è possibile derogare alle presenti norme, nell'osservanza dell'art. 3) L. 1357/55, con le procedure di cui all'art. 16 L. 765/67.

Eventuali interventi non conformi alle norme generali di difesa e valorizzazione del paesaggio, e alle particolari prescrizioni esecutive di cui agli art. 13 e 14 delle presenti norme, che si caratterizzano per l'originalità dell'impostazione e l'elevata qualità dell'architettura, potranno essere concessi previo parere positivo della Commissione Regionale per la tutela dei beni ambientali e culturali, di cui all'art. 91 bis L.R. 56/77 e successive modificazioni.

Al parere preventivo della commissione succitata, sono soggetti obbligatoriamente:

- gli strumenti urbanistici esecutivi, di cui all'art. 32 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, quando comprendano anche, in parte, aree, edifici e complessi di cui ai punti 1 e 2 dell'art. 13 delle presenti norme, soggetti, anche parzialmente, ad intervento di restauro e risanamento conservativo;
- i progetti di interventi inerenti tutte le aree ed edifici di tipo A1;
- i progetti di intervento inerenti le aree di tipo A2 ed A3, che riguardino edifici soggetti anche parzialmente ad intervento di restauro e risanamento conservativo.

Per gli impianti e le attrezzature funzionali dell'attività agricola, che rappresentino fatto innovativo rispetto alle pratiche e tradizioni culturali locali, dovrà essere richiesto preventivo parere, a carattere consultivo, alla Commissione agricola zonale di cui alla L.R. 20/78. Analoghe procedure dovranno essere seguite per gli interventi di trasformazione di edifici di tipo E (edifici ed aree edificate in condizioni di abbandono, da recuperare anche per la residenza e per usi turistici) di cui al punto 3, lettera E, art. 8 delle presenti norme, quando si tratti di edifici singoli o complessi, già destinati all'agricoltura, aventi volume totale uguale o superiore a 2.000 mc.

In tutto il territorio del Comune, nelle aree agricole (o, se a carattere temporaneo, anche in altre aree), il Sindaco può, su parere conforme del Consiglio Comunale, autorizzare la realizzazione di depositi di bombole di G.P.L. per attività di servizio locale, a condizione che:

- l'ubicazione prevista sia in luogo accessibile da strade carreggiabili di idonee sezione e struttura;
- risultino a distanza adeguata dai centri abitati;
- vengano disposti opportuni schermi verdi, che ne favoriscano l'inserimento nel contesto ambientale.

Con l'analoga procedura (autorizzazione del Sindaco su parere conforme del Consiglio Comunale), gli edifici per impianti tecnologici di modesta entità, quali le centrali telefoniche, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e gli impianti connessi alle reti di distribuzione dei servizi tecnologici, potranno essere realizzati nelle aree di tipo B, C, D, e delle aree agricole; negli ambiti a strumento urbanistico esecutivo potranno essere autorizzati e realizzati soltanto ad avvenuta approvazione dello strumento stesso. Gli impianti di depurazione, oltre che nelle aree di tipo D,

potranno essere realizzati nelle aree agricole, sempre nel rispetto delle norme specifiche di cui agli articoli 9 e 10 delle presenti norme.

Per gli edifici in aree agricole ad uso residenziale, ubicati in fascia di rispetto stradale, possono essere consentiti modesti ampliamenti ( fino ad un massimo del 20% della superficie utile abitabile od usabile), quando questi siano indispensabili ai fini dell'abitabilità dell'immobile, ovvero ai fini della razionale utilizzazione, quando trattasi di edifici a destinazione diversa dalla residenza. I suddetti ampliamenti debbono poter essere realizzati sul lato opposto a quello della strada da salvaguardare, ovvero, ove si tratti di ampliamenti dettati da esigenze di accessibilità all'immobile, debbono poter essere realizzati anche lateralmente senza ridurre ulteriormente la distanza minima degli edifici dal ciglio stradale. Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato ad un atto di sottomissione, registrato e trascritto, con il quale il proprietario dell'immobile rinuncia, in caso di esproprio, a qualsiasi indennizzo del maggior valore acquisito in forza dell'ampliamento realizzato.

## **APPENDICE**

**INSERIRE SCHEDE CIABOT ED ENC DERIVANTI DALLA RELAZIONE DI  
ANALISI PAESAGGISTICA**