



# **COMUNE DI CORTANZE**

Provincia di Asti

## **PIANO REGOLATORE GENERALE Variante Parziale N. 3/2014 ai sensi del comma 5 della LR 56/77 e s.m.i.**

### **Progetto Definitivo NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

TESTO COORDINATO

Deliberazione Giunta Regionale n. 27-9500 del 10/06/1996  
Deliberazione Consiglio Comunale n. 15 del 26/06/1998  
Deliberazione Consiglio Comunale n. 7 del 05/07/2002  
Deliberazione Consiglio Comunale n. 21 del 30/08/2008  
Deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 17/08/2013  
Deliberazione Consiglio Comunale n.     del     /12/2014

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Daniele Zaia

IL SINDACO

ing. Clemente Pescarmona

IL TECNICO INCARICATO

ARCH. Marta Colombo

IL GEOLOGO INCARICATO

dott.ssa Paola Boano

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Daniele Zaia

## INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
Art. 1 - EFFICACIA, VALIDITA' E FINALITA' DEL P.R.G.C. ....	3
Art. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.C. ....	3
TITOLO II - AREE E DESTINAZIONI DEL TERRITORIO .....	4
Art. 3 - AREE E DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE.....	4
Art. 4 - AREE A DESTINAZIONE D'USO PUBBLICA .....	4
Art. 5 - AREE A DESTINAZIONE D'USO PRIVATA.....	5
TITOLO III - INTERVENTI AMMESSI .....	7
Art. 6 - INTERVENTI NELLE AREE DI USO PUBBLICO.....	7
Art. 7 - INTERVENTI NELLE AREE RESIDENZIALI.....	9
Art. 8 - INTERVENTI NELLE AREE PRODUTTIVE .....	16
Art. 9 - INTERVENTI NELLE AREE AGRICOLE.....	17
Art. 10 - INTERVENTI NELLE AREE A VINCOLO O DI RISPETTO .....	20
Art. 11 - INTERVENTI PER EDIFICI ESISTENTI LOCALIZZATI IN ZONA IMPROPRIA od in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.C.....	23
Art. 12 - VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO STRADALE .....	25
TITOLO IV - NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE.....	26
Art. 13 - DEROGHE .....	26
Art. 14 - NORME IN CONTRASTO .....	26
Art. 16 - IMPIANTI TECNOLOGICI DI PUBBLICO INTERESSE .....	27
TITOLO V - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.....	27
Art. 17 - STRUMENTI ESECUTIVI DEL P.R.G.C.....	27
Art. 18 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE.....	29
Art. 19 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA.....	30
Art. 20 - DOMANDA DI CONCESSIONE .....	30
Art. 21 - DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE.....	31
TITOLO VI - DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE.....	31
Art. 22 - PARAMETRI E DEFINIZIONI .....	31
Art. 23 - DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO.....	36
TITOLO VII - NORME PER LA SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO .....	37
Art. 24 - PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE.....	37

**TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI****Art. 1 - EFFICACIA, VALIDITA' E FINALITA' DEL P.R.G.C.**

Ogni intervento sul territorio comunale di Cortanze è regolamentato dalle norme e prescrizioni contenute negli atti e negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale Comunale di Cortanze (P.R.G.C.), nell'ambito e nel rispetto delle Leggi statali e regionali che disciplinano la materia.

Le prescrizioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Cortanze sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietari o utenti di immobili.

Le previsioni urbanistiche ed insediative del P.R.G.C. sono riferite ad un periodo di dieci anni.

Le presenti norme, con specifico riferimento alle allegate tavole del Piano, definiscono, per le singole aree ed i relativi edifici suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia, le specifiche destinazioni d'uso ammesse, i tipi di intervento previsti, i relativi parametri e le modalità di attuazione.

Gli immobili e le aree che alla data di adozione del presente P.R.G.C. siano in contrasto con le nuove previsioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

**Art. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.C.**

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Cortanze è costituito dai seguenti elaborati:

A) - relazione illustrativa;

B) - norme tecniche di attuazione;

C) - n. 9 tavole di progetto in scale diverse e più precisamente:

- tav. 1 (sc. 1:2000) - Stato di fatto - perimetrazione, rete elettrica, rete fognaria e depuratori
- tav. 2 (sc. 1:2000) - Stato di fatto - urbanizzazioni esistenti
- tav. 3 (sc. 1:5000) - Stato di fatto - vincolo idrogeologico adottata con D.C. 188 del 4/10/91
- tav. 4 (sc. 1:5000) - Stato di fatto - uso del suolo adottata con D.C. 188 del 4/10/91
- tav. 5 (sc. 1:1000) - Stato di fatto - insediamenti esistenti e loro destinazione d'uso
- tav. 6 (sc. 1:1000) - Stato di fatto - insediamenti esistenti e loro condizioni abitative
- tav. 7 (sc. 1:2000) - TAVOLA DI P.R.G.C.
- tav. 8 (sc. 1:5000) - TAVOLA DI P.R.G.C. sintetica
- tav. 9 (sc. 1:1000) - TAVOLA DI P.R.G.C. sviluppo centro storico
- tav. 10 (sc. 1:5000) - TAVOLA DI P.R.G.C. carta di sintesi con le previsioni urbanistiche

D) - studio geologico tecnico di adeguamento al P.A.I., approvato con parere condiviso in data 29 luglio 2003 prot. 11560/19.13

E) - scheda quantitativa dei dati urbani.

*Gli atti elencati ai punti A) hanno contenuto illustrativo, salvo puntuali riferimenti prescrittivi contenuti nelle presenti Norme di Attuazione.*



In caso di controversa interpretazione fra elaborati cartografici a scale diverse, fa testo la tavola a scala più dettagliata (a maggior ingrandimento).

La Legge fondamentale di riferimento è la Legge Regionale 5/12/1977 n.56 con le sue successive modificazioni ed integrazioni, che nelle presenti Norme verrà indicata con la sigla LUR.

## **TITOLO II - AREE E DESTINAZIONI DEL TERRITORIO**

### **Art. 3 - AREE E DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE**

Ai fini dell'applicazione degli artt. 16 e 18 della Legge 22/10/71 n.865, per la determinazione delle indennità di espropriazione, ai fini della salvaguardia degli ambienti storici e dei caratteri ambientali e naturali, per la trasformazione ed evoluzione dello sviluppo urbano e socio-economico, il territorio comunale è suddiviso in aree, nel cui ambito è programmata l'attuazione del P.R.G.C. con carattere generale o specificamente urbanistico.

Le aree individuate sono le seguenti:

3.1 - Aree in cui le destinazioni d'uso, presenti e/o previste dal P.R.G.C., sono pubbliche, destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse collettivo o di interesse generale.

3.2 - Aree a conferma e/o previsione di insediamenti a carattere prevalentemente residenziale.

3.3 - Aree a conferma e/o previsione di insediamenti a carattere commerciale, artigianale e produttivo in genere.

3.4 - Aree agricole.

3.5 - Aree le cui destinazioni d'uso, in osservanza di precise disposizioni di legge vigenti, risultano sottoposte a regime di inedificabilità o di particolari condizioni (vincoli).

### **Art. 4 - AREE A DESTINAZIONE D'USO PUBBLICA**

Sono quelle aree che ai sensi della legislazione vigente (DM 2/4/68 n.1444; L.U.R. 56/77 - art. 21) risultano avere una destinazione d'uso vincolata per assicurare la dotazione di servizi sociali, aree ed attrezzature pubbliche oppure private assoggettate all'uso pubblico mediante apposita convenzione (ai sensi dell'art. 21 comma 4 della L.U.R. 56/77 e L.R. 43/95)

Le destinazioni individuate sono:

4.1 - aree destinate a opere di urbanizzazione primaria;

4.2 - aree destinate a opere di urbanizzazione secondaria a carattere collettivo e generale;

4.3 - aree destinate a opere di urbanizzazione indotta.

## Art. 5 - AREE A DESTINAZIONE D'USO PRIVATA

### 5.1 - Aree a destinazione residenziale

Sono quelle parti di territorio nelle quali è localizzata l'edificazione destinata alla residenza ed ai relativi servizi.

Fatte salve eventuali ulteriori precisazioni contenute nelle normative previste per ogni singola area nelle allegate tabelle, nelle aree a destinazione residenziale, oltre alla residenza ed ai relativi accessori, sono ammesse costruzioni connesse con le attività terziarie pubbliche e private.

Con le limitazioni di cui al comma successivo, sono altresì ammesse costruzioni connesse con attività non moleste commerciali, artigianali, agricole.

Sono in ogni caso escluse dalle aree residenziali le costruzioni connesse con attività rumorose, fastidiose, nocive, incompatibili con la residenza.

Le aree a destinazione residenziale individuate dal P.R.G.C. sono così suddivise:

#### 5.1.1 - Aree del centro storico: CS (o zone di tipo: A)

Comprendono quelle parti di territorio e di tessuto edilizio esistente, che rappresentano testimonianza storica dell'origine e dello sviluppo urbano e rurale del Comune di Cortanze. Il P.R.G.C. individua, nell'ambito del centro storico due zone omogenee classificate ed individuate cartograficamente come "CS1" (aree ed immobili di interesse storico-artistico) e "CS2" (aree ed immobili di interesse documentario).

#### 5.1.2 - Aree residenziali del centro abitato: B

Comprendono quelle parti di territorio già edificato ed urbanizzato che, per il grado di utilizzo esistente, non consentono una ulteriore previsione di nuova insediabilità; in queste aree sono consentiti interventi atti al recupero a fini abitativi dei volumi preesistenti (fienili, legnaie, ecc.).

#### 5.1.3 - Aree residenziali di completamento: C

Comprendono quell'insieme di lotti localizzati in aree già totalmente urbanizzate, che concorrono a definire e saturare l'edificabilità dell'area residenziale.

#### 5.1.4 - Aree residenziali di nuovo impianto: Cr

Comprendono quelle parti di territorio inedito, da urbanizzare oppure già parzialmente urbanizzate, per le quali è prevista la nuova insediabilità residenziale, sia per esaudire la richiesta derivante dallo sviluppo socio-economico e naturale dei nuovi residenti, che per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi della popolazione.

### 5.2 - Aree a destinazione produttiva

Sono quelle parti di territorio che per le loro caratteristiche posizionali e vocazionali, nonché per le preesistenze insediate, sono da destinare ad attività produttive.

Fatte salve ulteriori precisazioni contenute nelle normative previste per ogni singola area, nelle aree a destinazione produttiva sono di norma ammesse attività di servizio e produzione. Sono pure consentite: attività di trasporto e comunicazione e connessi, attività

commerciali all'ingrosso, attività direzionali ed uffici, locali di ristoro ed attrezzature varie, uffici per attività amministrativa pubblica e di controllo pubblico. Inoltre sono consentiti impianti industriali per la lavorazione, trasformazione, e commercializzazione dei prodotti degli imprenditori agricoli singoli od associati.

Le aree produttive individuate dal P.R.G.C. si dividono in:

5.2.1 - Aree già occupata da insediamenti produttivi e/o parzialmente urbanizzate e edificate di cui si prevede la regolarizzazione, il riordino od il completamento: aree individuate cartograficamente con la sigla "DA2" e "DA3".

5.2.2 - Per le attività produttive preesistenti, in contrasto con le destinazioni di zona alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C., sono ammessi miglioramenti igienico-sanitari e funzionali.

### 5.3 - Aree a destinazione agricola

Sono quelle aree, costituenti la maggior parte del territorio (residuali rispetto alle altre), destinate ad accogliere attività di produzione e trasformazione dei prodotti agricoli.

Per tali aree sono previsti interventi di:

5.3.1 - Nuova costruzione o ampliamento di residenze rurali, per abitazione degli addetti alla conduzione dell'azienda agricola;

5.3.2 - Realizzazione di fabbricati non residenziali ed attrezzature connessi con l'esercizio dell'attività agricola, nonché impianti di modeste dimensioni per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione della produzione dell'imprenditore agricolo singolo od associato, purchè non risultino nocivi o molesti e siano ubicati nell'ambito delle aziende produttrici esistenti o di nuova formazione;

5.3.3 - Recupero e ristrutturazione edilizia di edifici esistenti e recupero di rustici abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole con riutilizzazione anche per altre destinazioni, comprese quelle di carattere agriturismo.

Sono inoltre consentite tutte quelle attività che non contrastano con gli interessi prevalenti dell'agricoltura quali coltivazioni intensive di essenze legnose da destinare all'industria, vivai di fiori ed essenze ornamentali e simili, ecc.

### 5.4 - Aree sottoposte a vincoli

Sono quelle parti di territorio e gli eventuali edifici in esse compresi la cui destinazione è finalizzata alla fornitura di pubblici servizi a livello comunale o sovracomunale, oppure che siano sottoposte, per loro natura, conformazione e posizione, a regimi di tutela a salvaguardia della pubblica incolumità o salute o a salvaguardia di beni culturali e naturali di particolare pregio.

In tali aree sono ammessi gli interventi relativi alle specifiche destinazioni d'uso stabilite dalle norme di legge vigenti e quelli più puntuali indicati nelle presenti Norme di Attuazione.

### TITOLO III - INTERVENTI AMMESSI

#### Art. 6 - INTERVENTI NELLE AREE DI USO PUBBLICO

##### 6.1 - Aree per urbanizzazione primaria

Sono definite aree per urbanizzazione primaria le aree necessarie alle reti, agli impianti ed alle opere previste al punto 1 dell'art. 51 della LUR, qui di seguito riassunte:

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il territorio idoneo all'insediamento;
- b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e parcheggio; piazzole di manovra; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
- c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) reti ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- f) spazi attrezzati a verde pubblico;
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b).

Gli interventi ammessi sono:

6.1.1 - Per le opere e le reti esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la sostituzione, la rettifica e tutte quelle opere necessarie al buon funzionamento delle reti già esistenti;

6.1.2 - Per le opere in previsione la nuova costruzione avverrà, a condizione che siano stati richiesti i preventivi pareri necessari per il rilascio della relativa concessione edilizia, secondo le indicazioni di massima contenute nel presente progetto di P.R.G.C., tenendo conto che le caratteristiche definitive, quali tracciato, dimensioni, etc, saranno quelle che risulteranno dal progetto che verrà approvato dalla Giunta Comunale in fase esecutiva.

Tutti gli interventi previsti sono ammessi con concessione singola e gratuita, ai sensi dell'art. 9 lettera f della Legge 28/1/77 n.10; per gli interventi realizzati dall'Amministrazione Comunale, la deliberazione di approvazione del progetto esecutivo tiene luogo della concessione edilizia.

##### 6.2 - Aree per urbanizzazione secondaria

Sono definite aree per urbanizzazione secondaria le aree necessarie per le opere previste al punto 2 dell'art. 51 della LUR, necessarie a sopperire ai fabbisogni quantificati con gli standards urbanistici di cui all'art. 21 della stessa Legge, e cioè:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
- c) scuole secondarie superiori ed attrezzature relative;
- d) edifici per il culto;
- e) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
- f) giardini, parchi pubblici, spazi ed attrezzature per la sosta e lo svago.

6.2.1 – Nelle aree di cui al comma precedente, ad esclusione del punto f), sono ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione fatte salve, per gli edifici esistenti, le norme e le procedure vigenti in merito al patrimonio artistico ed ai beni ambientali di cui al Dlgs n. 42/2004 e s.m.i. (Codice beni culturali).

Al fine di garantire la qualità architettonico-edilizia delle nuove costruzioni, devono essere privilegiate le tipologie tipiche del territorio e l'impiego di materiali e finiture tradizionali tipiche dei luoghi, nonchè la salvaguardia degli assi visuali connotanti il paesaggio di Cortanze.

Le aree destinate per parcheggi devono utilizzare prioritariamente sistemi di pavimentazione semimpermeabile.

Almeno il 10% della superficie del lotto fondiario deve essere destinato a verde privato, da localizzarsi preferibilmente su strada.

I nuovi edifici devono porsi in una dialettica formale corretta con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti.

Per eventuali ripristini ambientali e per gli interventi di consolidamento e contenimento dei suoli deve essere privilegiato l'utilizzo delle tecniche d'ingegneria naturalistica.

Gli edifici di culto o pubblici sottoposti a tutela ai sensi della legge 1089 / 39 o della legge 1497 / 39 sono quelli in appresso elencati:

- (a) - Chiesa Parrocchiale
- (b) - Chiesa della SS. Annunziata
- (c) - Chiesetta di S. Rocco
- (d) - Chiesetta della Madonna
- (e) - Castello

### 6.2.3 - Aree ed edifici di interesse collettivo

Area S.1 (municipio, scuola materna ed elementare): gli interventi ammessi sono, oltre quelli previsti dal punto 7.1, ampliamento e sopraelevazione fino a tre piani f.t. senza indici di volumetria.

Aree S.2 (edifici ed aree per attività religiose): gli interventi ammessi sono quelli di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 13 della LUR.

Area S.3 (attrezzatura socio-sanitaria): gli interventi ammessi sono, oltre quelli previsti dal punto 7.2, l'ampliamento fino a raggiungere un limite di superficie coperta pari al 50% dell'area fondiaria asservita e la sopraelevazione della sagoma esistente fino a tre piani fuori terra.

Area S.7 (attrezzature pubbliche): gli interventi ammessi sono, oltre quelli previsti dal punto 7.1, ampliamento e nuova costruzione fino a due piani f.t. senza indici di volumetria.

### 6.3 - Aree per urbanizzazione indotta

Sono le aree necessarie alla realizzazione delle opere individuate al punto 3 dell'art. 51 della LUR, che sono così specificate:

- a) parcheggi in superficie, in soprassuolo e sottosuolo, sovrappassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- b) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale ed intercomunale;
- c) mense pluriaziendali al servizio di insediamenti industriali od artigianali;
- d) impianti tecnici di interesse comunale e sovracomunale;
- e) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
- f) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di corsi e specchi d'acqua.
- g) manufatti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

Per tali aree è prevista l'attuazione con concessione singola gratuita ai sensi dell'art. 9, lettera f) Legge 28/1/77 n.10, se di iniziativa pubblica, oppure secondo le modalità specifiche previste per le aree in cui sono localizzate le presenti opere indotte.

## Art. 7 - INTERVENTI NELLE AREE RESIDENZIALI

### 7.1 - Aree del centro storico CS

Gli interventi ammessi per ciascun edificio sono indicati nella tavola n. 9 – Sviluppo Centro Storico, ed hanno come scopo principale la salvaguardia del patrimonio storico, artistico, documentario, ambientale, attraverso il riuso e la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente. A tal fine il P.R.G.C., individua, nell'ambito del centro storico due zone omogenee: CS1 e CS2.

All'interno di tali aree sono indicati nella lo stato di conservazione e la valenza storica di ciascun edificio,

#### 7.1.2 - Aree ed immobili di interesse storico-artistico CS1

Il P.R.G.C., nell'ambito di tale zona, delimita gli immobili obbligatoriamente soggetti a strumento urbanistico esecutivo o a piani di recupero ex Legge 5/8/78 n.457, restando inteso che la restante parte di immobili possono essere soggetti ad intervento diretto. Tutti gli interventi soggetti a concessione sono subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 49 della LUR.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste all'art. 5 punto 5.1; altre destinazioni d'uso in atto degli edifici possono di norma essere confermate, salvo quando siano definiti topograficamente ambiti di destinazione d'uso impropria, o allorchè le attività esistenti diventino oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

Gli interventi ammessi nell'area CS1 sono:

7.1.2.1 - Conservazione: sugli edifici ricadenti nel centro storico sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento delle volumetrie residenziali da effettuarsi nei corpi di fabbrica già esistenti o, nel limite di cui al comma seguente, anche all'esterno di essi.

Sono consentite: la realizzazione di soppalchi, la chiusura di spazi coperti, quali logge, verande, fienili e porticati rurali, la costruzione in ampliamento, anche all'esterno del corpo di fabbrica quando l'edificio è sprovvisto di volumi tecnici ex agricoli di cui al comma successivo, di una superficie lorda di mq 10 per ogni unità immobiliare, da adibirsi a servizi o volumi tecnici e da concedersi una tantum, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche preesistenti.

E' inoltre consentito, tramite l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B, il recupero funzionale dei rustici per le destinazioni residenziali, secondo le modalità definite dagli artt. 3 e 4 della LR 9/2003 e s.m.i. L'intervento di ristrutturazione e dovrà essere attuato nel rispetto dell'impostazione formale del fabbricato, utilizzando materiali, tipologie e tecniche costruttive consone al centro storico.

Non è consentito in genere superare le altezze degli edifici preesistenti, né ridurre le distanze intercorrenti tra i preesistenti volumi edificati; tuttavia è in ogni caso consentito un modesto innalzamento delle quote di imposta delle coperture (senza modifica delle pendenze preesistenti) allo scopo di soddisfare le richieste di legge per le altezze minime dei locali.

7.1.2.2 - CASTELLO DI CORTANZE - Sul Castello sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo; ogni

intervento dovrà comunque essere subordinato al parere vincolante della Soprintendenza ai beni ambientali ed architettonici del Piemonte.

7.1.2.3 - Ricostruzione di immobili, attuabile tramite l'intervento di ristrutturazione di tipo B, di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27/04/1984, (individuati sulla Tavola di Piano n. 9): sono ammessi esclusivamente in presenza di condizioni statiche o igieniche di forte degrado e non recuperabili con interventi ordinari, documentate da un tecnico abilitato.

I nuovi edifici, ricostruiti utilizzando la volumetria preesistente, dovranno rispettare gli allineamenti, l'altezza, la tipologia e la sagoma dell'edificio preesistente o di quelli vicini.

Tutti gli interventi di ricostruzione di cui al presente punto 7.1.2 sono esclusivamente realizzabili mediante piano di recupero esteso all'intera cellula edilizia, finalizzato, oltreché all'utilizzo di tutti i volumi costituenti la cellula stessa, all'eliminazione degli elementi deturpati, alla variazione del numero delle unità immobiliari nell'ambito delle volumetrie preesistenti ed alla dotazione di aree a parcheggio privato. Il P.d.R. è trasmesso, subito dopo l'adozione, alla Commissione Regionale per i Beni Ambientali e Culturali, la quale esprime parere vincolante. Il Consiglio Comunale con la Deliberazione di approvazione adegua il P.d.R. al suddetto parere.

Non sono ammessi comunque interventi complessi di demolizione e ricostruzione identificabili con la ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 13 lett. e) della LUR, se non in presenza di apposita variante del P.R.G.C. oppure di piani particolareggiati esecutivi.

7.1.2.4 - Edifici non residenziali ricadenti in zona CS1:

Edifici non in contrasto con la destinazione dell'area: sono previsti gli stessi interventi consentiti per le previsioni di tipo residenziale, con la specificazione che l'intervento di ampliamento una tantum non può essere superiore a 10 mq, previa verifica delle superfici da destinare a servizi pubblici, o di uso pubblico, nella misura stabilita dall'art. 21 della LUR.

Edifici in contrasto con la destinazione dell'area: sono previsti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di risanamento igienico e conservativo, così come previsto al successivo art. 11 punti 11.2.1 e 11.3.1.

7.1.4 - Materiali da utilizzare:

- intonaci esterni a calce;
- tinteggiatura a toni tenui, preferibilmente nei colori bianco, grigio, giallo;
- mattoni pieni a vista;
- eventuale zoccolatura, di altezza contenuta entro 50 cm, in lastre intere squadrate di pietra naturale di Luserna, posate con graffe metalliche;
- serramenti esterni, persiane, ante e orditure degli sporti dei tetti in legno;
- davanzali esterni in pietra naturale di Luserna di spessore minimo 4 cm, con spigoli arrotondati;
- manti di copertura in coppi di colore naturale, con pendenza non superiore a 27°. Per le tettoie esistenti non adeguate a supportare i coppi è consentita la sostituzione della copertura esistente in lamiera grecata colore testa di moro, esclusivamente in caso di intervento di manutenzione straordinaria.

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

Non potranno essere rimossi o sostituiti elementi caratterizzanti il sito storico, quali: decorazioni murali, balconi in pietra, ringhiere in ferro, cornici in pietra di aperture, archi e portoni.

### 7.1.3- Aree ed immobili di interesse documentario CS2

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste all'art. 5 punto 5.1; altre destinazioni d'uso in atto degli edifici possono di norma essere confermate, salvo quando siano definiti topograficamente ambiti di destinazione d'uso impropria, o allorchè le attività esistenti diventino oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

Il P.R.G.C. delimita le aree e gli immobili obbligatoriamente soggetti a strumento urbanistico esecutivo o a piani di recupero ex Legge 5/8/78 n.457, restando inteso che la restante parte di immobili possono essere soggetti ad intervento diretto.

Gli interventi ammessi nell'area CS2, atti comunque a salvaguardare e migliorare l'ambiente sotto il profilo edilizio ed urbanistico, aventi come scopo principale il mantenimento degli edifici in buono stato di conservazione e la migliore utilizzazione del patrimonio architettonico, documentario, ambientale esistente, sono:

7.1.3.1- Conservazione: sugli edifici ricadenti nelle zone del centro storico individuate come CS2 nella tavola n.7 del P.R.G.C., sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento delle volumetrie residenziali da individuarsi nei corpi di fabbrica già esistenti o, nel limite di cui al comma seguente, anche all'esterno di essi.

Sono consentite: la realizzazione di soppalchi, la chiusura di spazi coperti, quali logge, verande, fienili e porticati rurali, la costruzione in ampliamento anche all'esterno del corpo di fabbrica di una superficie lorda di mq 10 per ogni unità immobiliare, da adibirsi a servizi o volumi tecnici e da concedersi una tantum, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche preesistenti.

E' inoltre consentito, tramite l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B, il recupero funzionale dei rustici per le destinazioni residenziali, secondo le modalità definite dagli artt. 3 e 4 della LR 9/2003 e s.m.i. L'intervento di ristrutturazione dovrà essere attuato nel rispetto dell'impostazione formale del fabbricato, utilizzando materiali, tipologie e tecniche costruttive consone al centro storico.

Non è consentito in genere superare le altezze degli edifici preesistenti, né ridurre le distanze intercorrenti tra i preesistenti volumi edificati; tuttavia è in ogni caso consentito un modesto innalzamento delle quote di imposta delle coperture (senza modifica delle pendenze preesistenti) allo scopo di soddisfare le richieste di legge per le altezze minime dei locali.

7.1.3.2 - Ricostruzione di immobili, attuabile tramite l'intervento di ristrutturazione di tipo B, di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27/04/1984, (individuati sulla Tavola di Piano n. 9): sono ammessi esclusivamente in presenza di condizioni statiche o igieniche di forte degrado e non recuperabili con interventi ordinari, documentate da un tecnico abilitato.

I nuovi edifici, ricostruiti utilizzando la volumetria preesistente, dovranno rispettare gli allineamenti, l'altezza, la tipologia e la sagoma dell'edificio preesistente o di quelli vicini.

Tutti gli interventi di ricostruzione di cui al presente punto 7.1.3.2 sono esclusivamente realizzabili mediante piano di recupero esteso all'intera cellula edilizia, finalizzato, oltrechè all'utilizzo di tutti i volumi costituenti la cellula stessa, all'eliminazione degli elementi deturpati, alla variazione del numero delle unità immobiliari nell'ambito delle volumetrie preesistenti ed alla dotazione di aree a parcheggio privato. Il P.d.R. è trasmesso, subito dopo l'adozione, alla Commissione Regionale per i Beni Ambientali e Culturali, la quale esprime parere vincolante. Il Consiglio Comunale con la Deliberazione di approvazione adegua il P.d.R. al suddetto parere.

Non sono ammessi comunque interventi complessi di demolizione e ricostruzione identificabili con la ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 13 lett. e) della LUR, se non in presenza di apposita variante del P.R.G.C. oppure di piani particolareggiati esecutivi.

#### 7.1.3.3 - Edifici non residenziali ricadenti in zona CS2:

Edifici non in contrasto con la destinazione dell'area: sono previsti gli stessi interventi, con le medesime modalità, consentiti per le previsioni di tipo residenziale, con la specificazione che l'intervento di ampliamento una tantum non può essere superiore a 10 mq, previa verifica delle superfici da destinare a servizi pubblici, o di uso pubblico, nella misura stabilita dall'art. 21 della LUR.

Edifici in contrasto con la destinazione dell'area: sono previsti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di risanamento igienico e conservativo, così come previsto al successivo art. 11 punti 11.2.1 e 11.3.1.

#### 7.1.3.4 - Materiali da utilizzare:

- intonaci esterni a calce;
- tinteggiatura a toni tenui, preferibilmente nei colori bianco, grigio, giallo;
- mattoni pieni fatti a mano a vista;
- eventuale zoccolatura, di altezza contenuta entro 50 cm, in lastre intere squadrate di pietra naturale di Luserna, posate con graffe metalliche;
- serramenti esterni, persiane, ante e orditure degli sporti dei tetti in legno;
- davanzali esterni in pietra naturale di Luserna di spessore minimo 4 cm, con spigoli arrotondati;
- manti di copertura in coppi di colore naturale, con pendenza non superiore a 27°. Per le tettoie esistenti non adeguate a supportare la copertura in coppi, è consentita la sostituzione della copertura esistente in lamiera grecata colore testa di moro esclusivamente in caso di intervento di manutenzione straordinaria.

Inoltre gli interventi dovranno essere effettuati con caratteristiche ed elementi estetico-architettonici congruenti con quelli storicamente realizzatisi, e non potranno essere rimossi o sostituiti elementi caratterizzanti il sito, quali: decorazioni murali, balconi in pietra, ringhiere in ferro, cornici in pietra di aperture, archi e portoni.

## 7.2 - Aree residenziali consolidate B

7.2.1- Conservazione: sugli edifici ricadenti nelle zone del centro abitato di più antica formazione, individuate come "B" nella tavola n.7 del P.R.G.C., (e precisamente B<sub>1</sub> a Nord-Ovest del centro abitato, B<sub>2</sub> a Sud del centro abitato e B<sub>3</sub> ad Est del centro abitato), sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché di ampliamento fino a raggiungere 1,75 mc/mq dell'area fondiaria asservita all'edificio; le costruzioni esistenti con cubatura superiore a 1,75 mc/mq possono ampliarsi fino al 20% del volume residenziale esistente per adeguamenti di carattere igienico-sanitario e funzionale.

Gli ampliamenti ammessi possono essere utilizzati (in tutto o in parte) in alternativa, per la realizzazione di pertinenze, comprese le autorimesse anche in corpi staccati.

Sono consentite: la realizzazione di soppalchi, la chiusura di spazi coperti, quali logge, verande, fienili e porticati rurali.

E' inoltre consentito, tramite l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B, il recupero funzionale dei rustici per le destinazioni residenziali, secondo le modalità definite dagli artt. 3 e 4 della LR 9/2003 e s.m.i. L'intervento di ristrutturazione dovrà essere attuato nel rispetto dell'impostazione formale del fabbricato, utilizzando materiali, tipologie e tecniche costruttive consone al centro storico.

Non è consentito in genere superare le altezze degli edifici preesistenti, né ridurre le distanze intercorrenti tra i preesistenti volumi edificati; tuttavia è in ogni caso consentito un innalzamento fino a 1,5 m delle quote di imposta delle coperture, allo scopo di soddisfare le richieste di legge per le altezze minime dei locali.

Sono individuati nel P.R.G.C. (vedi tavola di Piano n. 9) gli edifici per i quali, a causa del loro cattivo stato di conservazione, è prevista la possibilità di demolizione e ricostruzione senza alterazione di volumetria, allineamenti e sagoma dell'esistente. Tali interventi sono ammessi esclusivamente in presenza di condizioni statiche o igieniche di forte degrado e non recuperabili con interventi ordinari, documentate da un tecnico abilitato.

Per gli allineamenti si dovrà tenere conto delle esigenze viarie (vedi art. 10 punto 10.2.1 e art. 12) e delle distanze dai confini e dai fabbricati per garantire il rispetto del Codice Civile.

Tutti gli interventi di ricostruzione di cui al presente punto 7.2.1 sono esclusivamente realizzabili mediante piano di recupero esteso all'intera cellula edilizia finalizzato, oltretutto all'utilizzo di tutti i volumi costituenti la cellula stessa, all'eliminazione degli elementi deturpati, alla variazione del numero delle unità immobiliari nell'ambito delle volumetrie preesistenti e alla dotazione di aree a parcheggio privato. Il P.d.R. è trasmesso, subito dopo l'adozione, alla Commissione Regionale per i Beni Ambientali e Culturali, la quale esprime parere vincolante. Il Consiglio Comunale con la Deliberazione di approvazione adegua il P.d.R. al suddetto parere.

7.2.2 - per gli edifici non residenziali, si individuano le seguenti possibilità di intervento:

- - Edifici non in contrasto con la destinazione dell'area: sono previsti gli stessi interventi consentiti per le previsioni di tipo residenziale, con la specificazione che l'intervento di ampliamento una tantum non può essere superiore a 10 mq, previa verifica delle superfici da destinare a servizi pubblici, o di uso pubblico, nella misura stabilita dall'art. 21 della LUR.
- - Edifici in contrasto con la destinazione dell'area: sono previsti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di risanamento igienico e conservativo, così come previsto al successivo art. 11 punti 11.2.1 e 11.3.1.

7.2.3 - Materiali da utilizzare:

- intonaci esterni a calce;
- tinteggiatura a toni tenui, preferibilmente nei colori bianco, grigio, giallo;
- mattoni pieni a vista;
- eventuale zoccolatura, di altezza contenuta entro 50 cm, in lastre intere squadrate di pietra naturale di Luserna, posate con graffe metalliche;
- serramenti esterni, persiane, ante e orditure degli sporti dei tetti in legno;
- davanzali esterni in pietra naturale di Luserna di spessore minimo 4 cm, con spigoli arrotondati;
- manti di copertura in coppi di colore naturale, con pendenza non superiore a 27°. Per le tettoie esistenti non adeguate a supportare la copertura in coppi, è consentita la sostituzione della copertura esistente in lamiera grecata colore testa di moro esclusivamente in caso di intervento di manutenzione straordinaria.

Inoltre gli interventi dovranno essere effettuati con caratteristiche ed elementi estetico-architettonici congruenti con quelli consolidati nella zona, atti comunque a salvaguardare e migliorare l'ambiente sotto il profilo edilizio ed urbanistico, evitando la rimozione di elementi caratterizzanti il sito, quali: decorazioni murali, balconi in pietra, ringhiere in ferro, cornici in pietra di aperture, archi e portoni.

7.3 - Aree residenziali di completamento C

7.3.1 - L'intervento di nuova costruzione, ammesso esclusivamente nelle aree individuate e numerate sulla cartografia, individuate con la sigla C1, C3, C4, C5, C7 ed è soggetto titolo edilizio semplice per le aree C1, C3, C4, C7 ed a titolo edilizio convenzionato per l'area C5, finalizzata alla preventiva realizzazione degli accessi, con i seguenti parametri:

dimensione dell'area edificabile:	SF $\geq$ 600 mq
volume max edificabile:	600 mc
rapporto di copertura:	rc $\leq$ 0,25 S.F.
indice di permeabilità:	ip $\leq$ 0,70 S.F.
numero dei piani fuori terra:	PFT $\leq$ 2
altezza dell'edificio:	H $\leq$ 6 m

**per l'area C5:**

rapporto di copertura:	rc $\leq$ 0,15 S.F.
indice di permeabilità:	ip $\leq$ 0,80 S.F.
numero piani fuori terra:	PFT=1
altezza dell'edificio:	H $\leq$ 4 m

distanza dai confini di proprietà:	DC $\geq$ 5 m, salvo assenso confinanti
distanza da edifici confinanti:	DFC $\geq$ 10 m
distanza da edifici sullo stesso lotto:	DF $\geq$ 6 m e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto.
arretramento dalle strade:	DS $\geq$ 5 m
area destinata a parcheggio privato pari a :	1/10 della cubatura.

7.3.2 – Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati ad una adeguata campagna geognostica. Durante la costruzione dell'edificio, qualora fossero realizzati scavi superiori a 1,5 m, occorrerà prevedere il contenimento provvisorio dello scavo. Analogamente ad edificazione ultimata tali situazioni andranno contenute adeguatamente in modo definitivo. Occorrerà inoltre prevedere una corretta regimazione delle acque di scolo e delle acque provenienti dalle superfici impermeabilizzate le quali dovranno essere accompagnate verso un asse di scolo esistente o immagazzinate in appositi serbatoi dotati di valvole o troppopieno per lo scolo delle acque in eccesso, le quali comunque andranno accompagnate ad un asse di scolo esistente.

Le nuove costruzioni dovranno essere dotate di sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche, affinché possano essere riutilizzate nelle aree verdi di pertinenza.

7.3.2.1 – al fine di garantire la qualità architettonico-edilizia delle nuove costruzioni, devono essere privilegiate le tipologie tipiche del territorio “a stecca” o “in linea”, evitando la tipologia a schiera. Particolare attenzione dovrà essere posta all'impiego di materiali e finiture tradizionali tipici dei luoghi e alla visibilità dell'intervento, evitando di compromettere gli assi visuali connotanti il paesaggio di Cortanze.

Le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, devono utilizzare prioritariamente sistemi di pavimentazione semimpermeabile.

Almeno il 10% della superficie del lotto fondiario deve essere destinato a verde privato, da localizzarsi preferibilmente su strada.

I nuovi edifici devono porsi in una dialettica formale corretta con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti.

Per eventuali ripristini ambientali e per gli interventi di consolidamento e contenimento dei suoli deve essere privilegiato l'utilizzo delle tecniche d'ingegneria naturalistica.

7.3.3 - Per gli edifici residenziali esistenti gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e restauro, nonché ristrutturazione edilizia ed ampliamento fino alla copertura di 1/4 dell'area fondiaria e fino al limite di densità fondiaria di 1 mc/mq; 25 mq di superficie utile (anche per dotazione di pertinenze, comprese

le autorimesse anche in corpi staccati) sono comunque consentiti - una sola volta - anche se eccedono le indicazioni di superficie coperta e volumetria per ogni abitazione.

E' consentita inoltre la demolizione e ricostruzione della volumetria esistente.

Gli interventi di ampliamento e ricostruzione dovranno rispettare le altezze massime, le distanze dai confini di cui al precedente punto 7.3.1. E' ammesso il mantenimento dei fili stradali esistenti e l'allineamento alla quota di cornicione degli edifici adiacenti, salvo diverse indicazioni dell'ufficio tecnico comunale per sopravvenute esigenze di interesse pubblico. Nel caso l'ampliamento venga attuato con sopraelevazione, è ammesso l'allineamento alla quota di cornicione degli edifici adiacenti nel limite massimo di 1 metro.

E' ammesso il recupero a fini abitativi delle strutture agricole abbandonate o non utilizzate aggregate alla residenza.

7.3.4 - Per gli edifici non residenziali si individuano le seguenti possibilità di intervento:

7.3.4.1 - Edifici e impianti produttivi non in contrasto con la destinazione dell'area residenziale: sono ammessi gli stessi interventi consentiti per le previsioni di tipo residenziale, con specificazione che l'intervento di ampliamento, da concedersi una sola volta, non può essere superiore al 50% della superficie di calpestio esistente e fino ad un massimo, compreso l'esistente, di 1/4 della superficie di pertinenza, (25 mq. sono comunque e sempre consentiti) previa verifica delle superfici da destinare a servizi pubblici, o di uso pubblico, nella misura stabilita dall'art. 21 della LUR.

7.3.4.2 - Edifici in contrasto con la destinazione dell'area oppure in contrasto di destinazione d'uso: sono previsti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento igienico e conservativo, così come previsto al successivo articolo 11 punti 11.2.1 e 11.3.1.

7.3.5 - Materiali da utilizzare: non si pongono particolari limitazioni ai materiali, il cui impiego deve essere globalmente armonizzato e congruente con l'ambiente circostante, atto comunque a salvaguardare e migliorare l'ambiente stesso sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto debito conto, caso per caso, della specifica localizzazione dell'intervento.

7.3.6 - Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla verifica ed all'osservanza di quanto prescritto dalla relazione geologico - tecnica per le aree in argomento.

7.4 - Aree residenziali di nuovo impianto o di espansione Cr

7.4.1 - Sono tre aree individuate cartograficamente con la sigla "Cr", destinate a nuova edificazione, dove l'attuazione degli interventi edificatori potrà avvenire a mezzo di titolo edilizio convenzionato fino ad una superficie fondiaria di mq 3.000; oltre tale misura gli interventi saranno vincolati alla formazione di piani esecutivi convenzionati ai sensi degli artt. 43 e 44 della LUR.

L'attuazione dell'area Cr.3 è subordinata alla dismissione dell'adiacente area Pm, compresa nella superficie territoriale.

I parametri edificatori sono:

dimensione del lotto edificabile:	SF $\geq$ 600 mq
indice di edificabilità fondiaria:	if $\leq$ 1 mc/mq
rapporto di copertura:	rc $\leq$ 0,25 S.F.
indice di permeabilità:	ip $\leq$ 0,70 S.F.
numero dei piani fuori terra:	PFT $\leq$ 2
altezza degli edifici:	H $\leq$ 6 m

distanza dai confini di proprietà:	DC $\geq$ 5 m salvo assenso confinati
distanza da edifici:	DF $\geq$ 10 m e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto
arretramento dalle strade:	DS $\geq$ 7,5 m
area vincolata a parcheggio pari a:	1/10 della cubatura.

7.4.2 - Per i materiali valgono le medesime prescrizioni delle aree "C", come illustrate al punto 7.3.4

7.4.3 - Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla verifica ed all'osservanza di quanto prescritto dalla relazione geologico - tecnica per le aree in argomento.

#### 7.5 - Cambi di destinazione d'uso e parcheggi

Nel centro storico, nelle aree residenziali consolidate e di completamento e negli annucleamenti rurali, è consentito destinare le costruzioni esistenti a nuovi usi purché non in contrasto con le destinazioni di zona.

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni o ristrutturazioni di fabbricati nelle zone di cui al primo comma, se destinati ad uso residenziale, dovranno essere ricavate delle aree destinate a parcheggio, interne o esterne al fabbricato, in ragione di 1 mq di superficie utile ogni 10 mc di costruzione.

### Art. 8 - INTERVENTI NELLE AREE PRODUTTIVE

Il P.R.G.C. individua due aree artigianali di completamento, "DA2" e "DA3".

8.1 - Le destinazioni d'uso ammesse sono:

8.1.1 - artigianale di servizio o di produzione con carattere non nocivo o molesto;

8.1.2 - commerciale al minuto in genere e commerciale all'ingrosso di prodotti per l'agricoltura e per l'artigianato;

8.1.3 - terziario superiore e pubblici esercizi (come individuato dalle casistiche prodotte dall'ISTAT nel censimento generale dell'industria, del commercio, dei servizi e dell'artigianato).

8.2 - Interventi ammessi e prescrizioni specifiche:

nuova costruzione fino al raggiungimento di:	rc $\leq$ 0,25 S.F.
indice di permeabilità :	ip $\leq$ 0,65 S.F.
altezza:	H $\leq$ 6 m
distanze dai confini:	DC $\geq$ 5 m
distanze dalla strada per la zona "DA2":	DS $\geq$ 2 m
distanze dalla strada per la zona "DA3":	DS $\geq$ 5 m

Gli interventi di nuova costruzione (o di ampliamento) sono subordinati al reperimento di area a parcheggio di uso privato nella misura minima del 10% dell'area di lotto, con un minimo di 15 mq/addetto, da reperire all'interno delle aree all'uopo destinate ed individuate cartograficamente (PDA) nella tavola di piano. Nel caso di insufficienza o di indisponibilità di area PDA, il concessionario può individuare anche all'interno del lotto DA le superfici necessarie per l'area di parcheggio della estensione richiesta. Le aree destinate a

parcheggio dovranno essere assoggettate alla redazione di un atto di vincolo, registrato e trascritto, per il mantenimento della destinazione.

Nella zona DA2, ogni intervento di nuova edificazione potrà avvenire esclusivamente nei lotti liberi e dovrà essere subordinato alla verifica di quanto prescritto dalla relazione geologico - tecnica per l'area in argomento.

Nelle aree DA2 e DA3, per gli insediamenti esistenti, è consentito l'intervento di ampliamento, nell'osservanza delle prescrizioni dei commi precedenti e previa verifica del rapporto di copertura del lotto  $rc \leq 0,25$ ; 25 mq. di superficie utile (anche per dotazione di pertinenze, comprese le autorimesse anche in corpi staccati) sono comunque consentiti - una sola volta - anche se eccedono le indicazioni di superficie coperta. Sono altresì consentiti: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia anche di tipo B.

8.3 - E' ammessa la destinazione residenziale solo per la costruzione di alloggi per il proprietario, il gerente, il direttore o il custode. La superficie residenziale non potrà essere superiore al 30% della superficie coperta produttiva o commerciale dell'azienda e comunque non superiore a 150 mq di superficie utile; l'altezza massima consentita è pari a m 6; il numero massimo di piani fuori terra realizzabili è 2.

8.4 - Le nuove edificazioni e gli ampliamenti degli edifici produttivi devono inserirsi armonicamente nel paesaggio circostante, utilizzando preferibilmente caratteristiche tipologiche e materiali tradizionali e salvaguardando gli scorci visuali di maggiore interesse paesaggistico. E' facoltà della CIE e dell' Ufficio Tecnico Comunale richiedere l'impiego di specifici materiali e la redazione di elaborati che permettano di valutare il corretto inserimento ambientale e paesaggistico del manufatto.

Devono essere mantenuti, salvo casi di dimostrata impossibilità, le quote e i dislivelli del terreno esistenti, le opere di sostegno esistenti e tutte le essenze arboree di alto fusto tipiche del paesaggio collinare.

Il nuovo arredo vegetazionale deve essere realizzato ad integrazione di quello esistente, utilizzando essenze arboree autoctone.

Il progetto dovrà prevedere anche il tipo, le dimensioni, il posizionamento delle recinzioni verso gli spazi pubblici e tra spazi privati, con indicazione delle eventuali essenze arbustive che vi saranno accostate.

Allo scadere del periodo concesso per l'ultimazione dei lavori questi dovranno essere effettivamente e totalmente compiuti, comprese le sistemazioni esterne e le recinzioni.

8.5 - Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla verifica ed all'osservanza di quanto prescritto dalla relazione geologico - tecnica per le aree in argomento.

## Art. 9 - INTERVENTI NELLE AREE AGRICOLE

In tali aree gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici, anche a servizio delle aziende agricole attualmente operanti, compatibilmente con i vincoli esistenti o previsti, nonchè l'eventuale impianto di strutture per nuove aziende.

9.1 - Per gli edifici esistenti destinati alla residenza agricola sono ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria; risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia anche *di tipo B*; ampliamenti in corpi di fabbrica esistenti e contigui (anche attraverso il cambio di destinazione d'uso) fino a saturare la volumetria della sagoma più un aumento, al di fuori della sagoma, nella misura massima del 20% (25 mq sono comunque consentiti). Il volume complessivo destinato alla residenza agricola non potrà in ogni caso superare il limite di 1500 mc per azienda.

9.2 - Per gli edifici esistenti destinati alle varie attività agricole, quali stalle, magazzini, tettoie, silos e similari, sono ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria; risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia anche di tipo B; ampliamento fino a raggiungere globalmente, nell'area del complesso, la superficie coperta di 1/3 della superficie fondiaria direttamente asservita.

9.3 - Nuove costruzioni: è ammessa l'esecuzione di nuove costruzioni in conformità alle destinazioni d'uso ammesse all'art. 5 punto 5.3.

9.3.1 - La concessione per l'edificazione delle residenze rurali può essere ottenuta dai seguenti soggetti, singoli od associati:

- a) imprenditori agricoli ai sensi delle Leggi 9/5/75 n.153 e 10/5/76 n.352 e delle Leggi Regionali 12/5/75 n.27 e 23/8/82 n.18, anche quali soci di cooperative;
- b) proprietari dei fondi o quanti abbiano titolo per l'uso dei fondi, purchè gli edifici siano destinati ad esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) o/e dei soggetti addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale, così come definiti dal penultimo ed ultimo comma dell'art. 2 della Legge Regionale 12/10/78 n.63 e s. m. i., che abbiano residenza e domicilio nell'azienda interessata.

9.3.1.1 - Il rilascio della concessione è subordinato al rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 25 della LUR, in particolare con riguardo agli indici di densità fondiaria ivi stabiliti per le abitazioni rurali. Il volume edificabile è computato, per ogni azienda agricola, basandosi sulle colture in atto od in progetto (verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione), al netto dei terreni incolti ed al lordo degli edifici esistenti. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture, anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

9.3.1.2 - E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro una distanza dal centro aziendale pari a 10 km (in linea d'aria). Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune. La possibilità di usufruire ai fini edificatori anche degli appezzamenti agricoli non contigui è subordinata alla predisposizione di atto di vincolo per tali aree, da registrare e trascrivere nei registri immobiliari del Comune nei quali gli appezzamenti sono localizzati.

9.3.1.3 - Le nuove abitazioni rurali sono consentite solo qualora sia in formazione o si debba insediare un nuovo nucleo familiare di persone che risiedano in azienda e dedichino la loro attività preminente alla conduzione del fondo. La nuova abitazione potrà essere realizzata solo nell'area del centro aziendale esistente od in contemporanea formazione.

9.3.1.4 - La costruzione di nuovi edifici o gli ampliamenti di edifici esistenti da destinare ad abitazione dei soggetti di cui al punto 9.3.1 dovranno avvenire nel rispetto dei parametri e delle norme edificatorie suestese e nel limite complessivo massimo di 1500 mc abitativi per azienda.

9.3.2 - Tutte le altre concessioni sono rilasciate ai proprietari dei fondi o a chi ne abbia diritto.

9.3.2.1 - L'edificazione di edifici diversi dalla residenza, necessari per il regolare svolgimento dell'attività agricola (quali stalle, magazzini, silos, depositi, ecc.) è ammessa a condizione che il rapporto di copertura risultante sia al massimo pari ad 1/3 della superficie direttamente asservita all'intervento.

9.3.2.2 - Il rapporto massimo per allevamenti agricoli non industriali è fissato in 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola. Qualora si superino tali limiti, gli allevamenti sono considerati industriali intensivi.

9.3.2.3 - Le nuove stalle di tipo non industriale e le concimaie sono permesse purchè vengano realizzate nel rispetto delle seguenti distanze:

- m 300 dalla delimitazione zonale, entro l'area agricola;
- m 100 da case di abitazione e da edifici con destinazione d'uso non agricola;
- m 20 dall'abitazione del conduttore.

Qualora, sempre nel rispetto del rapporto massimo consentito, sia prevista una concentrazione rilevante, con insediamento di più di 120 capi grandi (bovini, suini, ecc.), o di 4.000 capi piccoli (polli, conigli, ecc.), le distanze sopra indicate sono raddoppiate.

9.3.2.4 - In ogni caso tra le aree residenziali e le stalle e concimaie di nuovo impianto potrà essere imposta nella concessione edilizia la creazione di cortine verdi composte da alberi di medio ed alto fusto.

9.3.2.5 - Nel caso di insediamenti di allevamenti con più di 500 capi grandi o 20.000 capi piccoli, valgono le seguenti disposizioni:

- rapporto di copertura inferiore a 1/2 della superficie direttamente asservita;
- distanza radiale da altri insediamenti destinati ad allevamento, o da aziende agricole già insediate, m 300; in tale area non sarà possibile insediare nuove aziende agricole con allevamenti di animali anche solo a livello familiare;
- distanza radiale dai limiti di zona m 800;
- preventiva progettazione esecutiva degli scarichi, nel rispetto rigoroso delle norme e delle misure antinquinamento previste dalla legislazione vigente.

9.3.2.6 - E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati per il ricovero degli attrezzi e dei mezzi destinati alla attività agricola con le seguenti caratteristiche:

superficie utile max: 30 mq

H max: 2,20 ml

Copertura in coppi con pendenza non inferiore a 30%, muratura in opera intonacata, finitura esterna con colori chiari secondo le indicazioni del piano del colore .

E' vietato l'uso di strutture in cls prefabbricato.

L'edificazione dei bassi fabbricati è concessa una tantum ai proprietari di terreni agricoli contigui con superficie complessiva minima di mq 3.000 ed è subordinata alla stipula di un atto di vincolo pertinenziale e di destinazione.

*La realizzazione dei bassi fabbricati è condizionata alla accertata accessibilità degli stessi dalla viabilità esistente e utilizzabile senza il ricorso ad interventi di manutenzione straordinaria.*

9.4 - Per tutti gli interventi edilizi propri dell'area agricola (costruzioni, ampliamenti, etc.) si osservano le seguenti prescrizioni:

altezza del corpo fabbricato:	H <= 10 m superabile per esigenze impiantistiche o volumi tecnici
distanza dai confini di proprietà:	DC >= 5 m salvo diverso accordo fra le parti. Sono comunque prescritti i valori maggiori per gli allevamenti
distanza da edifici confinanti:	DFC >= 10 m e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto. In caso di pareti non finestrate, è fatto salvo un diverso accordo tra le parti.
arretramento dalle strade:	rispetto degli arretramenti dalla viabilità come riportati al successivo art. 12

9.5 - Nelle aree individuate cartograficamente con le diciture "E1" ed "E2" sono ammessi tutti gli interventi di cui al presente articolo, nel rispetto delle relative norme, salve la possibilità di ridurre la distanza minima dal ciglio stradale a m 3 e la possibilità, se ricorrono le condizioni, di costruire in aderenza, ai sensi del Codice Civile.

9.6 - Per i materiali impiegati nelle opere valgono le medesime prescrizioni delle aree "C", come illustrate al punto 7.4.4; si richiede che venga particolarmente curato l'inserimento ed il rispetto per il decoro ambientale, perseguendo la conferma di soluzioni localmente consolidate.

9.7 - Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla verifica ed all'osservanza di quanto prescritto dalla relazione geologico - tecnica per le aree in argomento.

## Art. 10 - INTERVENTI NELLE AREE A VINCOLO O DI RISPETTO

Sono individuate cartograficamente sulle tavole del P.R.G.C. o allegate zone a: vincoli urbanistici (rispetto degli standards di cui agli artt. 21 e 51 della LUR), fasce di rispetto, vincoli di carattere geologico.

10.1 - Aree destinate a soddisfare gli standards urbanistici.

Sono destinate esclusivamente alla realizzazione degli interventi pubblici previsti.

10.2 - Aree e fasce di rispetto:

10.2.1 - Aree destinate alla fascia di arretramento di rispetto stradale:

A protezione della viabilità esistente ed in progetto al di fuori del centro abitato, è prevista, in base a quanto disposto dal DM 01.04.1968 n.1404 e dal DL 30.04.1992 n.285, e s. m. i., una fascia di arretramento così come indicato sulle tavole di P.R.G.C. e meglio specificato al successivo art. 12 e al precedente art. 7.3.

Nelle fasce di rispetto di cui sopra è fatto divieto di nuova edificazione ad uso residenziale, produttivo, commerciale.

Sono ammessi a titolo precario impianti per la distribuzione di carburante comprensivi di locali di assistenza meccanica e di ristoro per gli utenti della strada.

Per gli edifici già esistenti e ricadenti in tali fasce, si conferma la destinazione d'uso esistente e sono consentiti i seguenti interventi:

10.2.1.1 - Edifici residenziali: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia anche di tipo B; ampliamento (esclusivamente finalizzato ad un miglioramento igienico e funzionale degli edifici) in misura massima del 20% della volumetria residenziale esistente, ampliamento che in ogni caso potrà avvenire o attraverso sopraelevazione oppure nuova costruzione sul lato opposto a quello fronteggiante il nastro stradale.

10.2.1.2 - Edifici di complessi agricoli non più funzionanti: è concesso il recupero a residenza della parte già adibita a residenza agricola; i corpi ad essa collegati funzionalmente, attraverso interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A, potranno essere destinati ad attività artigianale o di servizio.

10.2.1.3 - Edifici di complessi agricoli funzionanti: manutenzione ordinaria e straordinaria; risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia anche di tipo B; ampliamento della residenza del conduttore agricolo, attuato secondo le modalità indicate al punto 10.2.1.1; non

è consentito ampliare, nelle fasce di rispetto stradale, attrezzature destinate all'attività agricola.

10.2.1.4 - Edifici commerciali, artigianali, industriali: manutenzione ordinaria e straordinaria; risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia *anche di tipo B*; non sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti.

10.2.1.5 - Recinzioni lungo le strade:

All'esterno del centro abitato (come delimitato ai sensi dell'art. 4 del codice della strada) e fuori dalle aree normative edificabili previste dal PRG, lungo la S.S. 458 Asti-Casalborgone, è prescritta una distanza minima dal confine stradale di m. 3 per la costruzione e ricostruzione di recinzioni. In caso di passi carrai la distanza minima prescritta è di m. 5,00. Le recinzioni già esistenti al momento dell'adozione del P.R.G.C. e site a distanza inferiore a m 3 dal confine stradale, potranno essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria.

All'interno del centro abitato e/o lungo la viabilità minore e/o all'interno delle aree normative edificabili previste dal PRG, la suddetta distanza può essere ridotta a m 1.

Per le nuove recinzioni, l'altezza della base di contenimento dal piano-strada non dovrà essere superiore a cm 90 e la parte aperta sovrastante non dovrà essere superiore a cm 160. L'eventuale cancello di accesso dovrà in ogni caso essere arretrato almeno a m 4,5 dal confine stradale e dovrà formare con la viabilità opportuno raccordo.

Qualora la posizione della cinta da costruire cada su una scarpata o comunque su un terreno posto ad un livello diverso rispetto alla sede viabile, la parte muraria portante dovrà essere costruita a modo di muro di sostegno; l'arretramento sarà uguale ai valori indicati al primo comma aumentati di una quantità pari al dislivello che risulterà a fine lavori tra il piano viabile e quello di appoggio del terreno contro il muro, lato strada.

E' possibile costruire muri di recinzione a vista chiusa, di altezza contenuta entro m 3, a distanza non inferiore ai limiti indicati al primo comma aumentati di metà dell'altezza del muro.

All'interno del centro abitato, nel caso in cui sia preesistente un filo murario a distanza superiore a m 1, la nuova recinzione dovrà essere realizzata lungo quest'ultimo. In ogni caso le recinzioni dovranno distare almeno m 3 dall'asse stradale, elevabili a m 4,5 in caso di ingressi carrai.

Nel punti di incrocio, il Comune potrà richiedere uno smusso oppure un arrotondamento nella misura massima di m 6 x 6 (ridotto a 3 x 3 nell'abitato) sui due lati formanti l'angolo.

La striscia di terreno compresa tra il ciglio stradale e la recinzione dovrà essere mantenuta in buon ordine ed accessibile dal ciglio stradale stesso; è in ogni caso vietato piantumare alberi ad alto o medio fusto ad una distanza inferiore a m 6 dal ciglio stradale.

10.2.2 - Area destinata alla fascia di rispetto cimiteriale definita dal P.R.G.C. ai sensi dell'art. 27 comma 5 della LUR e dell'art. 338 del T.U.LL.SS. 27/7/34 n.1265 e s.m.i..

E' fatto divieto assoluto di qualsiasi nuova edificazione.

Per gli edifici esistenti nell'area del vincolo, di qualsiasi natura essi siano, sono consentite solo manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione edilizia.

Sono ammessi ampliamenti Una Tantum funzionali all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10% della superficie utile lorda.

Sono infine consentiti interventi necessari per la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale.

10.2.3 - Aree destinate alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua (fiumi - torrenti - canali - bealere, esclusi i canali di tipo agricolo irriguo), definite dal P.R.G.C. ai sensi dell'art. 29 della LUR e della Legge 8/8/85 n.431 (GALASSO).

In tali aree è fatto divieto di nuova edificazione; è consentito l'uso di tali aree per le seguenti destinazioni:

- a) viarie (pedonali - ciclabili - autoviarie);
- b) parcheggi pubblici;
- c) attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua;
- d) verde attrezzato;
- e) impianti per la depurazione delle acque di fognature.

Per gli edifici esistenti, di qualsiasi natura essi siano, sono consentiti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia anche di tipo B.

10.2.4 - Aree destinate a fascia di rispetto da sorgenti, fontanili, pozzi di captazione, impianti di depurazione, discariche pubbliche controllate, individuate dal P.R.G.C.

In tali aree è fatto divieto di nuova edificazione, al di fuori di quella destinata all'impianto stesso; l'area di rispetto è così individuata:

- fonti, fontanili:	m 30
- pozzi di captazione di uso pubblico: (valgono le prescrizioni di cui al DPR 25/5/88 n.236)	m 200
- impianti di depurazione fognaria comunali o consortili: (valgono le prescrizioni di cui alla Delib.Min.LL.PP. 21/2/77 G.U.n.48)	m 100
- discariche pubbliche controllate:	m 200

Per gli edifici esistenti nell'area del vincolo, di qualsiasi natura essi siano, sono consentiti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.

Sono infine consentiti interventi necessari per la realizzazione di aree da destinare a servizi sociali quali parcheggi, aree da destinare alla sosta, impianti pubblici.

10.2.5 - Area destinata alla fascia di rispetto ferroviario della linea Asti-Chivasso.

E' fatto divieto assoluto di qualsiasi nuova edificazione. Per gli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto, gli interventi ammessi sono i seguenti: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia anche di tipo B; ampliamento, in misura massima del 20% della volumetria residenziale esistente, che in ogni caso potrà avvenire attraverso nuova costruzione sul lato opposto a quello fronteggiante la linea ferroviaria, esclusivamente finalizzato ad un miglioramento igienico e funzionale degli edifici.

10.2.6 - Area destinata alla fascia di rispetto dei depuratori presenti nel territorio comunale .

A protezione dei depuratori esistenti sul territorio comunale (di cui uno in strada vicinale Borengo ed un secondo in strada comunale Polero) è prevista una fascia di arretramento - così come indicato nell'apposita tavola di P.R.G.C. - avente larghezza minima di m. 100.

Nella fascia di rispetto di cui sopra è fatto divieto assoluto di nuova edificazione.

Per gli edifici già esistenti e ricadenti in tale fascia di rispetto sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ampliamento in misura massima del 20% della volumetria residenziale esistente, che in ogni caso potrà avvenire attraverso nuova costruzione sul lato opposto a quello fronteggiante il depuratore, esclusivamente finalizzato ad un miglioramento igienico e funzionale degli edifici.

### 10.3 - Zone vincolate geologicamente.

Diverse aree del territorio comunale ricadono entro zone sottoposte a vincolo idrogeologico o soggette a potenziali dissesti. Tali aree sono individuate nelle cartografie ed in particolare nello studio geologico tecnico.

10.3.1 - Interventi da realizzare in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici: si applicano integralmente le norme della Legge Regionale 9/8/89 n.45

10.3.2 - Interventi da realizzare in terreni interessati da possibili dissesti: si applicano le prescrizioni riportate per ciascuna area nelle specifiche schede della RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA allegata al P.R.G.C.

### 10.4 - Zone di cornice vincolate a verde agricolo.

Sono sottoposte a vincolo di inedificabilità, con esclusione di opere di urbanizzazione o manufatti tecnici, di piccola rilevanza o pubblica utilità.

10.5 - E' individuata in cartografia una fascia di rispetto di ml 10 a protezione del tracciato della linea ad alta tensione aerea 132KV esistente; all'interno di tale fascia non sono ammessi interventi di nuova costruzione.

## Art. 11 - INTERVENTI PER EDIFICI ESISTENTI LOCALIZZATI IN ZONA IMPROPRIA OD IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL P.R.G.C.

11.1 - Edifici residenziali esistenti in zona produttiva e agricola (esclusi gli edifici residenziali a servizio di attività produttive ed agricole).

Per tali edifici si conferma la destinazione d'uso esistente al momento dell'adozione del Progetto Preliminare di P.R.G.C. Potrà essere consentito il cambio di destinazione d'uso, in termini onerosi, ai fini commerciali per gli edifici prospicienti le strade nelle aree a destinazione produttiva, limitatamente al piano terra.

Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia anche di tipo B; ampliamento in misura del 20% del volume residenziale preesistente (mq 25 sono comunque consentiti per ogni abitazione); demolizione parziale o totale senza ricostruzione; recupero delle strutture agricole (o produttive) abbandonate aggregate alla residenza.

E' inoltre consentita la costruzione di un basso fabbricato da destinare ad autorimessa di superficie utile massima complessiva di mq 30 per edifici uni e bifamiliari e mq 15 per ogni unità immobiliare negli altri casi. Tale basso fabbricato potrà essere costruito sul confine di proprietà, fatti comunque salvi diritti di terzi.

E' infine consentita la costruzione di depositi per attrezzi agricoli destinati alla coltivazione di orti di tipo familiare; la dimensione massima concedibile è di mq 12 con una altezza massima di m 2,2 e tale costruzione dovrà rispettare le norme di decoro ambientale.

11.2 - Edifici destinati ad attività artigianali o industriali ubicati in zona:



### 11.2.1 - Residenziale:

11.2.1.1 - Attività artigianali di servizio per le quali è prevista la compatibilità con la residenza: si seguono le norme e le indicazioni delle rispettive aree residenziali.

11.2.1.2 - Attività artigianali ed industriali non compatibili con la residenza: si conferma la destinazione dell'area asservita all'edificio come produttiva fino a quando l'attività risulta in atto; gli interventi previsti sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento igienico e conservativo.

Non sono consentiti ampliamenti, ristrutturazioni o cambi di attività.

Nel caso di cessata attività, l'area potrà essere utilizzata secondo le destinazioni previste dal presente P.R.G.C., attraverso un Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi degli artt. 43 e 44 della LUR.

### 11.2.2 - Agricola:

11.2.2.1 - Per le attività produttive e commerciali ricadenti in zona agricola ed in contrasto con le destinazioni compatibili con l'attività agricola, si conferma la destinazione dell'area asservita all'edificio come produttiva o commerciale; si consentono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento igienico e ristrutturazione *edilizia anche di tipo B*; è consentito l'ampliamento fino a raggiungere il limite massimo del 50% della superficie utile esistente solo in caso di accertate necessità derivanti da effettivi programmi e commesse di lavoro. In tale ambito è consentita la costruzione di un'unica abitazione non superiore a mq 120 di superficie utile a servizio dell'attività produttiva e compresa nel corpo di ampliamento.

Nel caso di cessazione definitiva dell'attività l'involucro edilizio risultante potrà essere riutilizzato a fini produttivi o commerciali previo versamento degli oneri di urbanizzazione derivanti dal mutamento di destinazione d'uso.

La nuova attività non dovrà essere nociva e dovrà dimostrare di essere adeguata alle norme vigenti sugli scarichi industriali.

In ogni caso per le attività di cui al primo comma tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla dismissione di un'area ad uso pubblico, nella misura del 20% della superficie coperta dell'attività produttiva.

#### 11.2.2.2 - Edifici residenziali esistenti in zona agricola vincolata

Per tali edifici si conferma la destinazione d'uso esistente al momento dell'adozione del Progetto Preliminare di P.R.G.C.

Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia anche di tipo B; ampliamento in misura del 20% del volume residenziale preesistente (mq 25 sono comunque consentiti per ogni abitazione); demolizione parziale o totale senza ricostruzione; recupero delle strutture agricole (o produttive) abbandonate aggregate alla residenza.

E' inoltre consentita la costruzione di un basso fabbricato da destinare ad autorimessa di superficie utile massima complessiva di mq 30 per edifici uni e bifamiliari e mq 15 per ogni unità immobiliare negli altri casi. Tale basso fabbricato potrà essere costruito sul confine di proprietà, fatti comunque salvi diritti di terzi.

E' infine consentita la costruzione di depositi per attrezzi agricoli destinati alla coltivazione di orti di tipo familiare; la dimensione massima concedibile è di mq 12 con una altezza massima di m 2,2 e tale costruzione dovrà rispettare le norme di decoro ambientale.

### 11.3 - Edifici o complessi agricoli in zona impropria

#### 11.3.1 - Fabbricati o complessi in attività in zona residenziale.

Gli interventi ammissibili sono: manutenzione ordinaria e straordinaria; risanamento igienico e conservativo; ristrutturazione edilizia anche di tipo B limitatamente alla parte relativa alla residenza, e ampliamento del volume residenziale o della superficie utile esistenti nella misura del 10% per la realizzazione di miglioramenti igienici; 25 mq sono comunque consentiti.

I centri aziendali all'interno dell'abitato del Comune di Cortanze, qualora cambino destinazione, si intendono a cubatura consolidata e possono ampliarsi fino ad un massimo del 10% con un tetto di 1,75 mc/mq, salvo più favorevoli condizioni della zona.

Non è consentito ampliare le stalle già esistenti o costruirne di nuove.

E' assolutamente vietato costruire nuovi letamai; quelli già esistenti e non adeguati alle norme igieniche in vigore dovranno adeguarsi o dovranno essere smantellati.

#### 11.3.2 - Fabbricati o complessi agricoli non più destinati all'attività agricola o *inutilizzati*.

Sono ammissibili i seguenti interventi: mutamento di destinazione d'uso da agricolo a destinazione compatibile con quelle individuate per le aree in cui ricadono; demolizione delle parti ex agricole non recuperabili; ristrutturazione edilizia *anche di tipo B*; utilizzo ai fini residenziali di tutto il corpo di fabbrica principale (escluse tettoie separate) nel limite massimo di 1,5 mc/mq (solo se ricadenti in area residenziale).

### 11.4 - Edifici o complessi ex agricoli abbandonati o non più utilizzati in zona agricola, per i quali è fatta specifica richiesta di riuso a scopo residenziale.

Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia *anche di tipo B*; recupero a residenza della parte già adibita a residenza agricola e delle strutture agricole abbandonate.

## Art. 12 - VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO STRADALE

12.1 - Il P.R.G.C. indica nelle tavole le aree destinate alla viabilità e accessibilità veicolare, esistente ed in progetto. La nuova viabilità a servizio delle aree residenziali e produttive non dovrà avere una sezione inferiore a m 6.

In sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata delle fasce di rispetto indicate, od in sede di strumenti urbanistici esecutivi, il tracciato viario in progetto può subire variazioni senza che ciò comporti variante di P.R.G.C.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.C. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti, ivi compresi i marciapiedi.

12.2 - In conformità ai disposti del DM 1/4/68 n. 1404 e del DL 30/4/92 n. 285 e s. m. i., al di fuori dal centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.R.G.C., ed ove non diversamente stabilito nella cartografia del Piano, le fasce di rispetto stradale (distanza degli edifici dal ciglio stradale) dovranno avere le seguenti larghezze minime:

- m 30 su ambo i lati della S.S. 458 Asti-Casalborgone;
- m 20 su ambo i lati delle Strade Provinciali;
- m 20 su ambo i lati delle Strade Comunali.

Fuori dal centro abitato e dagli insediamenti previsti dal P.R.G.C., gli arretramenti dal ciglio stradale da rispettare nel caso di costruzione o ricostruzione di muri di recinzione non

potranno essere inferiori a m 3 lungo la S.S.458 Asti-Casalborgone e a m 1 lungo la viabilità minore, fatti salvi maggiori valori indicati al punto 10.2.1.5.

12.3 - All'interno del centro abitato valgono, salvo motivi di viabilità o indicazioni cartografiche diverse, gli allineamenti viari già esistenti. Nel caso di nuova costruzione o ampliamento, le distanze da mantenere rimangono fissate in quelle stabilite, zona per zona, nei precedenti articoli. In ogni caso, le recinzioni dovranno distare almeno m 3 dall'asse stradale, elevabili a m 4,5 in caso di ingressi carrai.

12.5 - Piazzole di manovra.

Ai margini estremi dell'area C, lungo la strada comunale per Piea e ai margini dell'area di nuovo impianto Cr<sub>3</sub> lungo la strada statale, sono state individuate cartograficamente idonee piazzole ( P<sub>m</sub> ) per la manovra dei veicoli a motore a dimensione varia.

12.6 - Piazzola di manovra - area di parcheggio.

All'interno dell'area residenziale, e precisamente all'estremità della via Vittorio Emanuele III, è stata individuata cartograficamente apposita piazzola di manovra funzionante anche da parcheggio.

## **TITOLO IV - NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE**

### **Art. 13 - DEROGHE**

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente alla distanza prescritta dai confini e dai cigli stradali, alle fasce di rispetto, alle altezze ed al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie ed alla edificabilità fondiaria.

E' altresì ammessa deroga alla destinazione di uso delle aree destinate ad uso agricolo unicamente per impianti pubblici.

I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'articolo 3 della Legge 21/12/55 n.1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale o dell'Ente interessato.

Infine sono SEMPRE AMMESSE le opere necessarie ad adeguare impianti ed edifici a specifici obblighi di legge (particolarmente in materia di sicurezza, prevenzione degli incendi, superamento delle barriere architettoniche), purchè realizzate con soluzioni e tecniche congruenti con i caratteri degli edifici e dell'ambiente.

### **Art. 14 - NORME IN CONTRASTO**

Il Piano Regolatore Generale Comunale entra in vigore al momento dell'esecutività della deliberazione di approvazione formulata dalla Giunta Regionale, fatte salve le disposizioni della Legge Regionale 13/3/86 n.13.

Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti, dai Regolamenti Edilizi, di Igiene e Sanità o di Polizia rurale ed urbana che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo, o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G.C., fatti salvi i disposti delle Leggi Regionali in materia di salvaguardia.

Ove risulti un contrasto di applicazione tra le disposizioni delle presenti Norme si provvederà alla rettifica della formulazione errata mediante deliberazione autentica, senza

che ciò costituisca variante al P.R.G.C.; sino all'approvazione di tale deliberazione si applicherà la disposizione più restrittiva.

#### Art. 15 - COSTRUZIONI TEMPORANEE

Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione.

Sono ammesse costruzioni precarie quali box prefabbricati, tettoie e baracche temporanee, che non contrastino con l'aspetto architettonico dei luoghi interessati e sempre nel rispetto della normativa specifica dell'area in cui ricadono. Tali fabbricati dovranno avere altezza massima pari a m 3,5 e superficie coperta totale non maggiore di 30 mq.

Gli interventi di questo tipo dovranno comunque essere attentamente valutati dalla Commissione Edilizia che potrà impartire prescrizioni più dettagliate relativamente alla tipologia, ai materiali ed alle tecniche costruttive da seguire nella realizzazione.

#### Art. 16 - IMPIANTI TECNOLOGICI DI PUBBLICO INTERESSE

Impianti tecnologici di interesse pubblico (cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centrali e centraline telefoniche, impianti pubblici e assimilabili) potranno essere realizzati in qualsiasi ambito del territorio comunale, anche nelle aree di rispetto, semprechè, per la realizzazione dell'opera, non sia richiesta l'approvazione di un progetto di opere pubbliche ai sensi della Legge 3/1/78 n.1.

L'edificazione di manufatti ed eventuali costruzioni avverrà, indipendentemente dalla destinazione, coi parametri delle distanze relative agli edifici latitanti ridotte del 50%, fatte salve le distanze dai confini.

Le concessioni di edificazione verranno rilasciate dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, previa deliberazione di assenso del *Consiglio* Municipale o, nel caso di interventi in altre fasce di rispetto, degli Enti eventualmente interessati (Provincia, ANAS, ecc.).

### **TITOLO V - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.**

#### Art. 17 - STRUMENTI ESECUTIVI DEL P.R.G.C.

Gli interventi previsti ed ammessi dal P.R.G.C. relativi alla trasformazione degli immobili, aree, edifici sono attuati:

- con intervento diretto mediante il conseguimento di concessione o autorizzazione edilizia singola;
- con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio della relativa concessione.

Ai sensi dell'art. 32 della LUR, gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

- a) - i piani particolareggiati di cui all'art. 13 e seguenti della Legge 17/8/42 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, formati ai sensi degli artt. 38 e 39 della LUR;
- b) - i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18/4/62 n.167 e successive modificazioni ed integrazioni, formati ai sensi dell'art. 41 della LUR;
- c) - i piani di recupero di cui alla Legge 5/8/78 n.457 e successive modificazioni ed integrazioni, formati ai sensi degli artt. 41 bis e 43 della LUR;

- d) - i piani esecutivi convenzionati di iniziativa privata formati ai sensi degli artt. 43 e 44 e segg. della LUR;
- e) - i piani delle aree per insediamenti produttivi formati ai sensi dell'art. 27 della Legge 22/10/71 n.865 e dell'art. 42 della LUR;
- f) - i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della LUR.

Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono individuati dalle Norme e dalla cartografia del presente P.R.G.C.

Ulteriori aree possono venire sottoposte ad obbligo di piano attuativo con specifiche deliberazioni consiliari, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

17.1 - Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica sono:

17.1.1 - i piani particolareggiati (P.P.) di cui all'art. 13 e segg. della Legge 17/8/42 n.1150; la formazione, i contenuti, gli atti amministrativi necessari e l'efficacia del piano sono individuati all'art. 38 e seguenti della LUR;

17.1.2 - i piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 18/4/62 n.167; i contenuti, gli atti amministrativi necessari e l'efficacia del piano sono individuati all'art. 41 della LUR;

17.1.3 - i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.) di cui alla Legge 5/8/78 n.457; la formazione, i contenuti, gli atti amministrativi e l'efficacia del piano sono individuati all'art. 41 bis della LUR;

17.1.4 - i piani delle aree per insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della Legge 22/10/71 n.865, e all'art. 42 della LUR; la formazione, i contenuti, gli atti amministrativi e l'efficacia del piano sono definiti agli artt. 39 e 40 della LUR;

17.1.5 - i piani tecnici esecutivi di opere pubbliche previste dal P.R.G.C.; essi comprendono complessi di opere di interesse pubblico di varia natura con funzioni tra loro integrate la cui progettazione unitaria comporta vantaggi economici e funzionali. I contenuti e le procedure sono quelle previste dall'art. 47 della LUR;

17.2 - Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata sono:

17.2.1 - i piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa (P.E.C.L.I.): sono previsti nelle parti di territorio non ancora dotate, in tutto o in parte, di opere di urbanizzazione, nelle quali l'attuazione del P.R.G.C. dovrà avvenire attraverso proposte di soluzioni organiche complete. Potrà interessare zone territoriali omogenee complete o parti organiche delle stesse, secondo le indicazioni specifiche contenute nelle tabelle di zona. I contenuti e le procedure sono quelli previsti dall'art. 43 della LUR.

17.2.2 - i piani esecutivi convenzionati obbligatori (P.E.C.O.): sono previsti nelle porzioni di territorio per le quali il P.R.G.C. preveda la formazione di piano esecutivo convenzionato. Devono essere formulati da proprietari di immobili, singoli o riuniti in consorzio, solo nel caso che non abbiano già provveduto alla presentazione di un piano esecutivo di libera iniziativa ai sensi dell'art. 43 della LUR. I contenuti e le procedure sono quelli previsti all'art. 44 della stessa Legge.

17.2.3 - i piani di recupero di libera iniziativa (P.R.L.I.): i proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte con progetti di piani di recupero. I contenuti e le procedure sono quelli previsti all'art. 43, ultimo comma, della LUR.

## Art. 18 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE

Ai sensi dell'art. 1 della Legge 28/1/77 n.10 e dell'art. 48 della LUR, il proprietario o l'avente diritto deve chiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, per i mutamenti di destinazione d'uso, per l'utilizzazione delle risorse naturali diverse da quelle agricole e per gli interventi sugli edifici esistenti secondo le seguenti indicazioni:

18.1 - Sono soggetti a concessione edilizia, ai sensi dell'art. 1 Legge 28/1/77 n.10, dell'art. 48 della LUR e dell'art. 7 Legge 25/3/82 n.94, i seguenti interventi così come definiti all'art. 23 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione:

- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento e sopraelevazione;
- demolizione e/o ricostruzione;
- nuova costruzione;
- cambio di destinazione d'uso relativo ad unità immobiliare superiore a 700 mc.

18.2 - Sono soggetti ad autorizzazione edilizia i seguenti interventi, così come definiti all'art. 23 delle presenti Norme di Attuazione:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi previsti dall'art. 56 della LUR.

18.3 - Non è richiesta concessione nè autorizzazione per:

- manutenzione ordinaria;
- cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie, compatibile con le presenti Norme di Attuazione, limitatamente ad unità di volume complessivo inferiore a 700 mc;
- opere interne, come definite e normate all'art. 26 della Legge 28/2/85 n.47, con esclusione delle opere interne a immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1/6/39 n.1089 e 29/6/39 n.1497.

18.3.1 - Nel primo caso l'inizio dei lavori deve essere preceduto da una semplice comunicazione al Sindaco, sottoscritta dal richiedente, attestante le opere di manutenzione ordinaria.

18.3.2 - Caso delle opere interne.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 della Legge 28/2/85 n.47, sono considerate opere interne gli interventi che non siano in contrasto con le norme del presente P.R.G.C., degli strumenti urbanistici esecutivi e dei regolamenti comunali, non comportino modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti nè aumento delle superfici utili o del numero delle unità immobiliari, non modificino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili siti in aree di tipo "A", rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

Ai fini della verifica della compatibilità con le norme del P.R.G.C., tali opere interne dovranno rientrare nei tipi e nelle modalità di intervento specificamente ammesse per le aree in cui l'edificio ricade.

Esse non sono soggette nè a concessione nè a autorizzazione, ma, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

## Art. 19 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione e l'autorizzazione sono richieste e rilasciate nelle forme e nei modi previsti dalla legislazione vigente.

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'articolo 9 della Legge 28/1/77 n.10, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo, commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o delle opere di cui all'art. 10 della Legge 28/1/77 n.10; tale contributo può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente; in tal caso queste ultime saranno oggetto di apposita convenzione da deliberarsi di volta in volta dal *Consiglio* Comunale.

La concessione è rilasciata dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla, con le modalità e le procedure di cui all'art. 49 e successivi della LUR.

## Art. 20 - DOMANDA DI CONCESSIONE

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui al precedente art. 18, redatta in carta bollata e firmata da chi abbia titolo a richiederla, deve essere indirizzata al Sindaco.

20.1 - Nella domanda si dovrà esplicitare, oltre alla individuazione e descrizione dell'intervento richiesto, quanto segue:

- a) l'impegno ad osservare le norme urbanistiche ed edilizie, le leggi e lo strumento urbanistico vigente;
- b) l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro i trenta giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, dell'applicazione delle sanzioni di legge;
- c) la documentazione del titolo per richiedere la concessione.

20.2 - Ove il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione mancanti, o parte di esse, le relative domande di concessione dovranno essere presentate contestualmente alla domanda di cui sopra, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

20.3 - Qualora l'intervento in progetto sia subordinato a piano esecutivo o a piano di recupero, la relativa domanda di concessione dovrà essere preceduta dall'approvazione del piano esecutivo convenzionato a norma degli artt. 43 e 44 della LUR, oppure dal Piano di Recupero a norma dell'articolo 41 bis della stessa Legge.

20.4 - A corredo della domanda di concessione è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) fotocopia di estratto mappa, con individuato l'immobile (area od edificio) interessato;
- b) planimetria della località, in scala non inferiore a 1:1.000, estesa per un raggio di almeno m 30 dai confini della proprietà oggetto della richiesta di concessione, riportante la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto a servitù attive e passive; sulla stessa deve essere riportata la precisa ubicazione prevista per le opere in progetto;

(questo elaborato non è necessario se tutte le precedenti indicazioni sono riportate sull'elaborato c) seguente);

c) planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio e degli accessi ai locali interessati;

d) progetto dettagliato in scala non inferiore a 1:100, comprendente prospetti, piante e sezioni che permettano la lettura completa di ogni opera prevista, indicando (eventualmente con l'ausilio di relazione) di: particolari costruttivi e decorativi, sovrastrutture, volumi tecnici, andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione e quant'altro inerente la domanda.

e) documentazione fotografica esauriente per tutti gli interventi esterni su edifici esistenti, nonché degli interni per interventi su edifici di pregio o valore documentale.

20.4.1 - Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicate le lunghezze dei lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

20.5 - L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere eventuali ulteriori particolari costruttivi e decorativi in scala adeguata nonché fotografie, disegni o plastici, che siano necessari per l'esame dell'opera progettata.

## Art. 21 - DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE

La domanda di autorizzazione per eseguire lavori di cui al precedente art. 18, redatta in carta bollata e firmata da chi abbia titolo a richiederla, deve essere indirizzata al Sindaco.

21.1 - Nella domanda si dovrà esplicitare, oltre alla individuazione e descrizione dell'intervento richiesto, quanto segue:

- a) l'impegno ad osservare le norme urbanistiche ed edilizie;
- b) l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro i trenta giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, dell'applicazione delle sanzioni di legge;
- c) la documentazione del titolo per richiedere l'autorizzazione.

21.2 - A corredo della domanda di autorizzazione è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) fotocopia di estratto mappa, con individuato l'immobile (area od edificio) interessato;
- b) planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione della proprietà e dello stato degli immobili confinanti;
- c) relazione e progetto, con disegni in scala non inferiore a 1:100, delle opere, di particolari costruttivi e decorativi e quant'altro inerente la domanda.
- d) documentazione fotografica esauriente per tutti gli interventi esterni su edifici esistenti, nonché degli interni per interventi su edifici di pregio o valore documentale.

21.3 - L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere eventuali ulteriori particolari costruttivi e decorativi in scala adeguata nonché fotografie, disegni o plastici, che siano necessari per l'esame dell'opera progettata.

## TITOLO VI - DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

### Art. 22 - PARAMETRI E DEFINIZIONI



22.1 - I parametri urbanistici che disciplinano gli interventi nelle zone di P.R.G.C. sono i seguenti:

22.1.1 - Superficie Territoriale: ST

Somma della superficie fondiaria di intervento, delle afferenti (anche non contigue) superfici destinate dal P.R.G.C. ad infrastrutture e spazi pubblici e delle aree di rispetto o di vincolo.

22.1.2 - Superficie Fondiaria: SF

Superficie di pertinenza della costruzione per la quale viene richiesta la concessione, al netto delle aree vincolate ad uso pubblico dal P.R.G.C. o asservite ad altro uso.

22.1.3 - Densità edilizia o indice di cubatura: ic

Rapporto tra il volume (in metri cubi: mc) che si può costruire e l'area (in metri quadrati: mq) edificabile del lotto.

22.1.3.1 - Densità edilizia territoriale o indice di edificabilità territoriale: it

Rapporto, espresso in mc/mq, tra il volume edilizio ammesso e la superficie territoriale.

22.1.3.2 - Densità edilizia fondiaria o indice di edificabilità fondiario: if

Rapporto, espresso in mc/mq, tra il volume edilizio ammesso e la superficie fondiaria ad esso pertinente.

22.1.3.3 Superficie permeabile Sp

La quota della superficie fondiaria permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati.

22.1.4 - Standard o dotazione urbanistica: st

Rapporto tra la superficie destinata ad attrezzature di interesse pubblico e sociale e l'entità dell'insediamento residenziale, produttivo o terziario. Il valore viene riportato in mq/abitante e le dotazioni minime sono previste dall'art. 21 della LUR.

22.2 - I parametri edilizi disciplinano gli interventi edilizi nelle aree di P.R.G.C. e sono:

22.2.1 - Superficie coperta: SC

Misura dell'area della proiezione su piano orizzontale del perimetro esterno delle costruzioni; dal computo della superficie coperta sono escluse le parti interrate, nonché i balconi ed i cornicioni che hanno sporto contenuto entro il limite di m 1,50.

22.2.2 - Rapporto di copertura: rc

Rapporto tra la superficie coperta dei fabbricati insistenti sul fondo e l'area fondiaria asservita per l'edificazione.

22.2.2bis – Indice di permeabilità: ip

Rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile Sp e l'area fondiaria asservita per l'edificazione.

22.2.3 - Superficie utile: SU

Somma delle superfici di pavimento dei singoli vani della unità immobiliare, più le superfici degli ambienti accessori, inclusi i balconi, computate al 60%, con esclusione di logge, porticati, tettoie e strutture tecniche, nonché delle scale.

22.2.4 - Profilo del terreno: FT

Ai fini della valutazione della parte emergente dei fabbricati, è definita "profilo del terreno" la superficie geometrica del sedime di intervento, chiamata tradizionalmente piano di campagna:

di norma il "profilo del terreno" coincide con la superficie naturale consolidata prima dell'intervento;

si considera invece la superficie sistemata nei punti in cui questa è più in basso della precedente;

nel caso in cui la costruzione sia adagiata su di un terreno sistemato a gradoni e ne segua l'andamento, il "profilo del terreno" verrà fissato per ogni singolo blocco secondo i criteri precedenti;

casi particolari: nel caso in cui il piano di campagna si trovasse ad una quota inferiore al piano della strada di accesso o qualora si riscontrassero particolari condizioni di umidità del suolo o di difficoltà di allontanamento delle acque meteoriche, è consentito innalzare il piano di campagna di una quantità non superiore mediamente a m 0,50, con un massimo puntuale di m 1; la superficie così realizzata sarà considerata il "profilo del terreno" al quale fare riferimento;

#### 22.2.5 - Quota terra: QT<sub>i</sub>

Quota verticale del punto più basso della linea ideale di intersezione fra il profilo del terreno (22.2.4) e la superficie di una generica facciata "i".

#### 22.2.6 - Quota 0,00: Q0

Quota del piano di base, coincidente con la più bassa tra le quote terra (22.2.5) delle varie facciate.

#### 22.2.7 - Altezza di una facciata: H<sub>fi</sub>

Per una generica facciata "i", il dislivello dalla quota terra (22.2.5) al livello superiore fra intradosso della gronda più alta e intradosso dell'ultimo solaio di copertura di vani abitabili, o principali, finestrati sulla facciata.

#### 22.2.8 - Altezza del fabbricato: H

Valore massimo fra tutte le "altezze di facciata" del fabbricato.

#### 22.2.8.1 - Altezza media convenzionale: HC

Rapporto fra volume e superficie coperta:  $HC = V/SC$

#### 22.2.9 - Volume o cubatura dell'edificio: V

Volume del solido emergente dal profilo del terreno (22.2.4); sono esclusi dal conteggio i porticati, le logge aperte, i piani pilotis, il sottotetto superiore all'estradosso dell'ultimo piano abitabile o principale, i volumi tecnici esterni alla sagoma, i bassi fabbricati ad uso autorimesse e depositi; è da sommare l'eventuale volume sotterraneo netto di vani abitabili.

22.2.9.1 - Nel caso di interventi che accrescano la cubatura di edifici esistenti, il volume in aumento viene valutato al lordo delle strutture in progetto ed al netto delle esistenti.

#### 22.2.10 - Piani fuori terra: PFT

Numero dei piani dell'edificio per i quali il livello del pavimento finito supera la quota terra (22.2.5) più alta.

#### 22.2.11 - Distanza dai fabbricati: DF

Distanza minima (misurata in proiezione sul piano orizzontale) intercorrente fra i massimi sporti delle pareti esterne di due fabbricati (sono esclusi i cornicioni ed i balconi sporgenti fino a m 1,50).

22.2.11.1 - Le distanze minime tra fabbricati sono stabilite nel rispetto del DM 2/4/68 n.1444 ed indicate al Titolo III. Non si applicano quando non vi siano pareti finestrate oppure in presenza di piano esecutivo del P.R.G.C. e neppure ai bassi fabbricati (22.3.10), nel qual caso la distanza minima obbedisce alle disposizioni del Codice Civile.

E' consentita la costruzione in aderenza solo in presenza di idonea progettazione, che dimostri l'adeguato coordinamento dei due edifici.

#### 22.2.12 - Distanza dai confini di proprietà: DC

Distanza minima intercorrente fra il massimo sporto esterno dei fabbricati ed il confine del lotto di proprietà; sono esclusi dal computo delle distanze dal confine i cornicioni ed i seminterrati con altezza fuori terra inferiore a m 2 all'intradosso del solaio di copertura; sono compresi: i balconi, le logge libere o coperte, i bassi fabbricati facenti corpo unico con il fabbricato principale.

22.2.12.1 - La distanza minima dai confini è stabilita in H/2 (metà dell'altezza del corpo di fabbrica in progetto) e comunque non inferiore a m 5, ad esclusione delle zone CS e B, dove la distanza imposta dai confini di proprietà è quella prevista dal Codice Civile.

La distanza sopra stabilita non si applica ai bassi fabbricati (22.3.10) e può altresì essere derogata quando si intenda costruire in aderenza ad un preesistente fabbricato sito sul fondo confinante e si dimostri, con idonea progettazione, l'adeguato coordinamento dei due edifici. E' fatto salvo, in ogni caso, il rispetto del Codice Civile.

#### 22.2.13 - Distanze dai cigli stradali: DS

Distanza minima (misurata in proiezione sul piano orizzontale) intercorrente fra la sede stradale ed il massimo sporto delle pareti esterne del fabbricato (sono esclusi i cornicioni ed i balconi sporgenti fino a m 1,50).

22.2.13.1 - Nel Titolo III sono riportati i valori per le zone agricole, per le aree residenziali di nuovo impianto e per le aree industriali, artigianali e commerciali; tali distanze devono essere applicate anche qualora siano già esistenti edifici non conformi alle distanze stesse.

Per le restanti zone di P.R.G.C. già totalmente edificate o di completamento, valgono gli allineamenti esistenti e le indicazioni che di volta in volta fornirà l'Amministrazione Comunale.

22.2.13.2 - Nessuna struttura deve sporgere, neanche temporaneamente, sulla sede stradale se non ad una altezza superiore a m 4,50; le sporgenze esistenti, munite di idoneo titolo di regolarità, potranno mantenersi, ma non modificarsi.

### 22.3 - Definizioni edilizie

#### 22.3.1 - Edificio residenziale o di civile abitazione

Fabbricato per il quale la destinazione d'uso, in atto o in progetto, è quella di abitazione (anche se associata, per una parte, a destinazione compatibile con l'abitazione, come: commercio al minuto, uffici da destinare ad attività professionale, attività artigianali di servizio non nocive o moleste).

#### 22.3.2 - Vano utile o stanza

Spazio coperto, compreso e delimitato su ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) che riceve aria e luce dall'esterno e di dimensioni conformi a quanto stabilito dal DM 5/7/75 e precisamente:

- altezza minima utile interna m 2,70;
- superficie utile abitabile: mq 14 per ciascuno dei primi 4 abitanti e mq 10 per ciascuno dei successivi;
- stanza soggiorno: superficie minima mq 14;
- stanza da letto: mq 14 se per 2 persone, mq 9 per una persona.

Il vano/stanza deve essere provvisto di aperture finestrate in misura almeno pari ad 1/8 della superficie del pavimento.

22.3.2.1 - Ad ogni vano utile viene assegnato un abitante teorico ed una corrispondente volumetria teorica media di 90 mc.

### 22.3.3 - Vano accessorio

Vano che, pur non essendo funzionalmente destinato ad abitazione (cantina, soffitta, ripostiglio, disimpegno, bagno, ecc.), fa parte integrante dell'unità abitativa residenziale. Tali vani possono godere di ventilazione od aerazione indiretta o forzata; per essi non sono previste superfici minime.

### 22.3.4 - Piano seminterrato

Frazione di fabbricato avente piano pavimento interrato e intradosso del solaio di copertura fuori terra per una quota almeno di m 1,20 sopra la quota 0,00 (vedi 22.2.6).

### 22.3.5 - Piano sottotetto o piano mansardato

Parte di edificio compresa tra il solaio del tetto e quello di copertura del piano sottostante.

**22.3.5.1** - E' consentito destinare a residenza anche il piano sottotetto, costruendo un solo piano di mansarde, a condizione che l'altezza dei locali e le superfici abitabili siano conformi a quanto previsto in merito dal DM 5/7/75; il relativo volume viene incluso nel computo della cubatura al fine del rispetto degli indici di fabbricabilità;

### 22.3.6 - Superficie da destinare a parcheggio dei veicoli

Spazio riservato alla sosta temporanea e saltuaria del veicolo.

Tale area può essere di tipo pubblico, e quindi individuata inequivocabilmente nelle tavole allegate del P.R.G.C., o di tipo privato, individuata ai sensi della Legge 24/3/89 n.122 nella misura minima di un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione.

La superficie destinata al parcheggio privato degli autoveicoli deve essere reperita in area di facile accesso e non deve rappresentare pericolo od intralcio alla normale circolazione.

### 22.3.7 - Superficie da destinare ad autorimessa dei veicoli

Spazio destinato ad accogliere veicoli per un tempo prolungato.

E' di competenza esclusivamente privata e può essere a cielo libero, ovvero interrata o in edifici a se stanti.

**22.3.7.1** - La superficie per autorimessa di veicoli è obbligatoria, nella misura sotto riportata, per le nuove edificazioni residenziali, commerciali e direzionali;

- edifici a destinazione residenziale: 1 posto auto ogni unità immobiliare prevista in progetto;
- edifici o parti di edificio a destinazione commerciale: 1 posto auto ogni unità singola commerciale;
- edifici o parti di edificio a destinazione direzionale o ad uffici: 1 posto auto ogni 25 mq di superficie utile da destinare ad attività direzionale o ad uffici integrati in un'unica unità immobiliare.

Per interventi previsti in altre aree o su immobili esistenti ricadenti in zone già edificate, si fa riferimento alle previsioni relative alle singole zone dei P.R.G.C.

### 22.3.8 - Edificio ad uso industriale e/o artigianale

Fabbricato per il quale la destinazione d'uso, in atto o in progetto, rientri fra quelle destinate ad accogliere attività classificabili come produttive secondarie.

E' comprensivo della parte da destinare ad uffici, silos, magazzini e depositi, locali di esposizione e rappresentanza.

Ai fini del rilascio di concessioni, per iniziative in progetto, si considerano comunque artigianali le attività che comportano un massimo di cinque dipendenti oltre al titolare.

### 22.3.9 - Edificio ad uso agricolo

Fabbricato per il quale la destinazione d'uso, in atto o in progetto, è volta allo svolgimento dell'attività agricola in genere.

Complesso agricolo è l'insieme dei fabbricati formanti l'azienda agricola, comprendente parti da destinare alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, ad allevamento del

bestiame, a tettoie, depositi di attrezzature e macchinari, comprensivo pure della porzione destinata ad accogliere la residenza del conduttore dell'attività agricola e della sua famiglia.

#### 22.3.10 - Basso fabbricato

Fabbricato avente altezza (22.2.8)  $H \leq 3$  m.

#### 22.3.11 - Definizione urbanistica di pertinenza

Fatto salvo quanto stabilito nell'art. 817 del Codice Civile e nella interpretazione della giurisprudenza corrente, ai soli fini di definizione urbanistica da applicarsi ai sensi del art. 7 della Legge 25/3/82 n.94, si definiscono pertinenze quegli elementi che, conformemente alle norme urbanistiche stabilite per ciascuna zona, costituiscono completamento alla funzione primaria dell'edificio; possono essere parte integrante dell'edificio stesso (es. cantine, sottotetto) o costituirne elemento staccato (es. muri di sostegno, scale esterne, strutture per l'erogazione di servizi, pozzi per l'approvvigionamento idrico, recinzioni).

A tal fine si fa riferimento a quanto prescritto dall'art. 56 lettera g) della LUR che definisce come pertinenze le opere costituenti a catasto servizio complementare e che siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo all'edificio principale; tali opere dovranno essere tali da non comportare, comunque, aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### 22.3.12 - Volume tecnico

Volume strettamente necessario a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnologici o parti strutturali dell'edificio che non possono, per esigenze tecniche, trovare luogo entro il volume principale dell'edificio. Si richiama per completezza la Circolare Min.L.L.P.P. 31/1/73 n. 2474.

#### 22.3.13 - Cellula edilizia

Un insieme organico e funzionale costituito da uno o più edifici e dalle aree libere ad essi afferenti, dotato di accesso diretto dalle vie o dagli spazi pubblici.

### Art. 23 - DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

I principali tipi di intervento edilizio, nel rispetto delle definizioni di cui all'art. 13 della LUR, sono compiutamente ed analiticamente illustrati nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale del Piemonte n.5/SG/URB del 27/4/84.

A tale circolare, chiamata nel seguito sinteticamente "CIR", si rimanda nella seguente elencazione degli interventi, accogliendone integralmente, voce per voce, la dettagliata definizione, la nota procedurale e l'elenco analitico delle opere.

23.1 - Manutenzione ordinaria: vedi CIR, 1.1

23.2 - Manutenzione straordinaria: vedi CIR, 1.2

23.3 - Restauro e risanamento conservativo: vedi CIR, 1.3

23.4 - Ristrutturazione edilizia: vedi CIR, 1.4

23.5 - Demolizione: vedi CIR, 1.5

23.6 - Ampliamento: vedi CIR, 2.2

23.7 - Sopraelevazione: vedi CIR, 2.3

23.8 - Nuova costruzione e Ricostruzione: vedi CIR, 2.1



### 23.9 - Cambio di destinazione d'uso

Si considerano interventi di cambio di destinazione d'uso quelli volti ad un utilizzo di un immobile di un'area o parti di essi, in modo diverso da quello suo originario. Si richiamano le norme dell'art. 10 della Legge 28/1/77 n.10, nonché dell'art. 25 della LUR, relative ai cambi di destinazione d'uso.

23.9.1 - Ai sensi dell'art. 48 della LUR, i mutamenti di destinazione d'uso sono soggetti a concessione edilizia; essa non è richiesta relativamente ad unità non superiori a 700 mc per interventi che siano compatibili con le prescrizioni di P.R.G.C. (e che vengano realizzati senza l'esecuzione di opere edilizie), interventi che sono ammessi senza alcuna formalità.

Qualora il mutamento di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta di concessione per il mutamento di destinazione deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio.

Non sono consentite nuove destinazioni che risultino in contrasto con quelle stabilite dal presente P.R.G.C. o non ammissibili dalla legislazione vigente.

### 23.10 - Opere interne

Sono definite e normate all'art.26 della Legge 28/2/85 n. 47.

## TITOLO VII - NORME PER LA SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO

### Art. 24 - PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE

La zonazione del territorio è stata effettuata conformemente alle prescrizioni della Circ. PGR n° 7/LAP e successiva NTE del dicembre 1999. La normativa predisposta tiene inoltre in considerazione quanto previsto dalle Norme di Attuazione del P.A.I. (Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino del F. Po).

#### Prescrizioni generali

Quali indicazioni di carattere generale si evidenzia che:

- qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve e a lungo termine la stabilità dei pendii;
- nel caso in cui siano presenti scarpate in frana limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, dovranno essere garantite adeguate fasce di rispetto dall'orlo delle stesse;
- si raccomanda la scrupolosa osservanza del D.M. 11-03-88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", ricordando che tali norme "si applicano a tutte le opere pubbliche o private da realizzare nel territorio della repubblica";
- dovrà essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua;
- nelle zone di pianura soggette ad oscillazioni della falda freatica prossime al piano campagna dovrà essere evitata la realizzazione di piani interrati.

#### Classe I

Rientrano in classe I tutti i territori con condizioni di pericolosità geomorfologica bassi, tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Nel territorio comunale di Cortanze non sono state individuate aree di estensione significativa con queste caratteristiche.



## **Classe II**

Rientrano in classe II: “Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l’adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione dal D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell’ambito di un solo lotto edificatorio o dell’intorno significativo circostante.”

Come auspicato dalla sopracitata Nota Tecnica Esplicativa della Circ. PGR n° 7 LAP, nell’ambito della classe 2, sono state distinte 2 sottoclassi giustificate dalla presenza di differenti elementi di pericolosità geomorfologica.

### **Sottoclasse IIa**

Appartengono a questa sottoclasse quei settori dell’area collinare caratterizzati da versanti con acclività medio-bassa, privi di fenomeni di dissesto e con buone condizioni di stabilità.

#### **Prescrizioni**

L’edificazione e gli interventi comportanti modificazioni del suolo ritenuti significativi sono subordinati all’esecuzione in fase preliminare di:

- esame geomorfologico dell’area estesa ad un intorno significativo e analisi della stabilità dei versanti di tipo analitico-numerica o qualitativa (dove ritenuto sufficiente);
- caratterizzazione stratigrafica e geotecnica dei terreni con indicazione sulle soluzioni tecniche e le tipologie fondazionali da adottare al fine di garantire la massima stabilità opera-terreno, basate su una relazione geologica e geotecnica ed un’analisi dettagliata dell’assetto geomorfologico locale;
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti;
- regimazione delle acque di ruscellamento superficiale e smaltimento delle acque provenienti dalle superfici impermeabilizzate.

### **Sottoclasse IIb**

Appartengono a questa sottoclasse le aree di fondovalle costituite in superficie dai depositi alluvionali recenti, granulometricamente riconducibili a limi, sabbie e argille: in queste aree i terreni mostrano caratteristiche geotecniche scadenti, inoltre vi possono essere situazioni caratterizzate dalla presenza di falda freatica superficiale. Di norma non è ammessa la realizzazione di piani interrati, a meno che venga accertato che il livello di massima escursione della falda non interferisca con l’edificio in costruzione.

#### **Prescrizioni**

L’edificazione e gli interventi comportanti modificazioni del suolo ritenuti significativi sono subordinati all’esecuzione d’indagini comprendenti:

- esame geomorfologico dell’area estesa ad un intorno significativo;
- caratterizzazione stratigrafica e geotecnica dei terreni con indicazione sulle soluzioni tecniche e le tipologie fondazionali da adottare al fine di garantire la massima stabilità opera-terreno, basate su una relazione geologica che preveda la caratterizzazione meccanica dei terreni attraverso una campagna di indagini geotecniche ed un’analisi dettagliata dell’assetto geomorfologico locale;
- verifica dell’assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche;
- regimazione delle acque di ruscellamento superficiale e smaltimento delle acque provenienti dalle superfici impermeabilizzate.

## **Classe III**

Rientrano in 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 dal patrimonio esistente".

Come auspicato dalla sopracitata Nota Tecnica Esplicativa della Circ. PGR n° 7/LAP, la classe III è stata suddivisa in 3 sottoclassi.

### **Classe III indifferenziata**

In accordo con la Nota Tecnica Esplicativa della Circ. PGR n° 7/LAP, si propone l'uso della Classe III indifferenziata per le porzioni di territorio caratterizzate da ridotta o assente urbanizzazione, per lo più coperte da una fitta vegetazione di tipo boschivo e da condizioni geomorfologiche tali da determinare una sensibile propensione al dissesto, in relazione all'attività dei versanti o delle linee di deflusso preferenziale delle acque di precipitazione meteorica. All'interno di tali aree le indagini geologiche di dettaglio, necessarie ad identificare situazioni locali meno pericolose, potenzialmente attribuibili a classi di pericolosità meno condizionanti (classe IIIb, classe II), possono essere rinviate ad eventuali future varianti di piano, in relazione a significative esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche, che dovranno essere supportate da adeguati studi geomorfologici.

#### **Interventi ammessi**

- realizzazione di edifici previsti per la conduzione delle attività agricole e di residenze rurali connesse alla conduzione aziendale ove non diversamente localizzabili;
- trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le coltivazioni agricole, le opere di recupero ambientale e di sistemazione geomorfologica, la realizzazione di piste forestali, aree verdi, percorsi naturalistici, ecc.;
- attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti) secondo quanto previsto dall'art. 31 L.R. 56/77.

#### **Prescrizioni**

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di:

- studi di compatibilità geologica e geomorfologica estesi ad un intorno significativo;
- verifica di stabilità dei versanti di tipo analitico-numerica o qualitativa (dove ritenuto sufficiente);
- indagini geologiche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;
- caratterizzazione stratigrafica e geotecnica dei terreni con indicazione sulle soluzioni tecniche e le tipologie fondazionali da adottare al fine di garantire la massima stabilità opera-terreno, basate su una relazione geologica che preveda la caratterizzazione meccanica dei terreni attraverso una campagna di indagini geotecniche ed un'analisi dettagliata dell'assetto geomorfologico locale;
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti;
- regimazione delle acque di ruscellamento superficiale e smaltimento delle acque provenienti dalle superfici impermeabilizzate.

### **Sottoclasse IIIa**

In questa sottoclasse sono stati inseriti ampi settori dell'area collinare caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli: si tratta di versanti che pur non essendo direttamente interessati da fenomeni di dissesto, sono caratterizzati da acclività elevata e/o morfologia articolata, caratterizzata dalla presenza di impluvi, avvallamenti, rotture di pendenza.

Interventi ammessi

- realizzazione di edifici previsti per la conduzione delle attività agricole e di residenze rurali connesse alla produzione aziendale ove non altrimenti localizzabili;
- realizzazione di autorimesse e costruzioni di ricovero attrezzi previa valutazione puntuale delle caratteristiche geomorfologiche e geologico-tecniche;
- interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le coltivazioni agricole, le opere di recupero ambientale e di sistemazione geomorfologica, la realizzazione di piste forestali, aree verdi, percorsi naturalistici, ecc.;
- trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti) secondo quanto previsto dall'art. 31 L.R. 56/77.

Relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazioni di tipo A e B.

Prescrizioni

La realizzazione di interventi ritenuti significativi è subordinata all'esecuzione di:

- studi di compatibilità geologica e geomorfologica estesi ad un intorno significativo;
- verifica di stabilità dei versanti di tipo analitico-numerica o qualitativa (dove ritenuto sufficiente);
- indagini geologiche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;
- caratterizzazione stratigrafica e geotecnica dei terreni con indicazione sulle soluzioni tecniche e le tipologie fondazionali da adottare al fine di garantire la massima stabilità opera-terreno, basate su una relazione geologica che preveda la caratterizzazione meccanica dei terreni attraverso una campagna di indagini geotecniche ed un'analisi dettagliata dell'assetto geomorfologico locale;
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti;
- regimazione delle acque di ruscellamento superficiale e smaltimento delle acque provenienti dalle superfici impermeabilizzate.

Sottoclasse IIIa1

In questa sottoclasse sono stati inseriti settori dell'area collinare caratterizzati da condizioni geomorfologiche molto sfavorevoli a causa delle precarie condizioni di stabilità dei versanti: si tratta di aree interessate da fenomeni di dissesto attivi o quiescenti.

Interventi ammessi

- consolidazione e riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti instabili;
- trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- la realizzazione di piste forestali, aree verdi, percorsi naturalistici, ecc.
- attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti) secondo quanto previsto dall'art. 31 L.R. 56/77.

Relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazioni di tipo A e B.

Prescrizioni

La realizzazione di interventi ritenuti significativi è subordinata all'esecuzione di:

- studi di compatibilità geologica e geomorfologica estesi ad un intorno significativo;

- verifica di stabilità dei versanti di tipo analitico-numerica o qualitativa (dove ritenuto sufficiente);
- indagini geologiche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;
- caratterizzazione stratigrafica e geotecnica dei terreni con indicazione sulle soluzioni tecniche e le tipologie fondazionali da adottare al fine di garantire la massima stabilità opera-terreno, basate su una relazione geologica che preveda la caratterizzazione meccanica dei terreni attraverso una campagna di indagini geotecniche ed un'analisi dettagliata dell'assetto geomorfologico locale;
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti;
- regimazione delle acque di ruscellamento superficiale e smaltimento delle acque provenienti dalle superfici impermeabilizzate.

### **Sottoclasse IIIa2**

In questa sottoclasse, definita su base geomorfologica e geometrica, sono stati inseriti i settori di fondovalle potenzialmente interessati dalla dinamica dei corsi d'acqua. L'ampiezza minima di queste aree è di 10 m, in alcuni settori questa è stata aumentata in modo significativo.

Sul territorio comunale non sono presenti sedimi demaniali o pubblici per cui occorra fare riferimento alle prescrizioni del R.D. 523/1904; si ribadisce comunque che dal punto di vista geomorfologico non sono stati riscontrati fenomeni idrodinamici significativi.

### **Interventi ammessi**

- consolidazione e riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti instabili;
- coltivazioni agricolo-forestali;
- la realizzazione di piste forestali, aree verdi, percorsi naturalistici, ecc.
- trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti) secondo quanto previsto dall'art. 31 L.R. 56/77;
- recinzioni mobili, tali da non interferire con il deflusso idrico;
- modificazione del percorso dei rii compatibilmente con il contesto morfologico ed idraulico. Le modificazioni devono essere finalizzate al miglioramento delle condizioni idrauliche: eventuali modificazioni dei corsi d'acqua comportano un conseguente spostamento della sottoclasse.

### **Prescrizioni**

La realizzazione di interventi ritenuti significativi è subordinata all'esecuzione di:

- studi di compatibilità geologica e geomorfologica estesi ad un intorno significativo;
- verifica di stabilità dei versanti di tipo analitico-numerica o qualitativa (dove ritenuto sufficiente);
- indagini geologiche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;
- caratterizzazione stratigrafica e geotecnica dei terreni con indicazione sulle soluzioni tecniche e le tipologie fondazionali da adottare al fine di garantire la massima stabilità opera-terreno, basate su una relazione geologica che preveda la caratterizzazione meccanica dei terreni attraverso una campagna di indagini geotecniche ed un'analisi dettagliata dell'assetto geomorfologico locale;
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti;
- regimazione delle acque di ruscellamento superficiale e smaltimento delle acque provenienti dalle superfici impermeabilizzate.

Per tutti i corsi d'acqua valgono inoltre le seguenti prescrizioni dettate dal punto 3 comma 10 della Circ. PGR n° 7/LAP:

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