

Comune di Tigliole

Provincia di Asti

VARIANTE STRUTTURALE DI ADEGUAMENTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ADEGUAMENTO ALLE RISULTANZE DEL PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL PO ED AI
DISPOSTI DELLA LEGISLAZIONE REGIONALE SUL COMMERCIO E AL
REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO REGIONALE

MODIFICATO ED INTEGRATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI REGIONALI
NOTA PROT. GEN. N° 9293/9 DEL 10/06/2004 E A SEGUITO DELLE
ULTERIORI OSSERVAZIONI REGIONALI DI CUI ALLA NOTA PROT. GEN. 2518/08 DEL 19/01/2010

ELABORATO ADOTTATO CON D.C.C. N° 25 DEL 18/06/2016

Tigliole, li

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il responsabile
del procedimento

Il Tecnico incaricato

PROGETTO DI PIANO
NORME TECNICHE ATTUAZIONE

| | |
|---|----|
| TITOLO I..... | 4 |
| CARATTERISTICHE GENERALI DEL PIANO..... | 4 |
| ART. 1 | |
| – CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE –..... | 4 |
| ART. 2 | |
| – AREE –..... | 5 |
| ART. 3 | |
| TIPI D'INTERVENTO –..... | 5 |
| ART. 4 | |
| – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. –..... | 6 |
| ART. 5 | |
| – DESTINAZIONI D'USO INDIVIDUATE DAL P.R.G. –..... | 6 |
| ART. 6 | |
| – AREE PER SERVIZI –..... | 6 |
| TITOLO II | 8 |
| CARATTERISTICHE E PRESCRIZIONI 10 GENERALI DELLE SINGOLE AREE 10 | |
| ART. 7 | |
| – AREE DI CONSERVAZIONE (A) –..... | 8 |
| ART. 8 | |
| – AREE DI RISTRUTTURAZIONE (B) –..... | 9 |
| ART. 9 | |
| – AREE DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (CR) –..... | 10 |
| ART. 10 | |
| – AREE DI NUOVO IMPIANTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (DR) –..... | 10 |
| ART. 11 | |
| – AREE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA (CP) –..... | 10 |
| ART. 12 | |
| – AREE PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA (P.I.) –..... | 11 |
| ART. 13 | |
| – AREE DI NUOVO IMPIANTO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA (DP) –..... | 11 |
| ART. 14 | |
| – AREE DI NUOVO IMPIANTO A DESTINAZIONE MISTA (DM) –..... | 13 |
| ART. 15 | |
| – ANNUCLEAMENTI RURALI E FRAZIONALI (BF) –..... | 12 |
| ART. 16 | |
| – AREE AGRICOLE (E) –..... | 13 |
| ART. 17 | |
| – AREE AGRICOLE DI CONSERVAZIONE E DI INTERESSE PAESAGGISTICO (EP) –..... | 15 |
| ART. 17/BIS | |
| – AREA TURISTICO RECETTIVA (TR) –..... | 16 |
| TITOLO III | |
| CARATTERISTICHE DEI VARI TIPI DI INTERVENTO PREVISTI DAL P.R.G. | |
| ART. 18..... | 19 |
| – MANUTENZIONE ORDINARIA (a) –..... | 19 |
| ART. 19 | |
| – MANUTENZIONE STRAORDINARIA (b) –..... | 19 |
| ART. 20 | |
| –RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO SENZA VARIAZIONE..... | 20 |
| DI DESTINAZIONE D'USO (c1) | |
| ART. 21 | |
| –RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO CON VARIAZIONE..... | 20 |
| DI DESTINAZIONE D'USO (c2) | |
| ART. 22 | |
| – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (d1,d2,d3) –..... | 21 |
| ART. 23 | |
| – DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE–..... | |
| ART. 24..... | 21 |
| – COMPLETAMENTO (f1, f2, f3) –..... | 22 |
| ART. 25 | |
| – NUOVO IMPIANTO–..... | 23 |

| | |
|---|----|
| TITOLO IV | |
| MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE | 25 |
| ART. 26..... | 25 |
| - CONTENUTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI | |
| ART. 27..... | 25 |
| -ATTUAZIONE DEL PRG TRAMITE PERMESSI DI COSTRUIRE E DICHIARAZIONI DI INIZIO ATTIVITA' | |
| ART. 28..... | 26 |
| -MODALITA' DI INTERVENTO E PARAMETRI URBANISTICI DA RISPETTARE NELLE AREE DESTINATE A SERVIZI | |
| ART. 29..... | 26 |
| - MODALITA' DI INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE D'IMPIANTI TECNOLOGICI CONNESSI ALLE URBANIZZAZIONI DI RETE (ELETTIFICAZIONI, TELEFONIE, ACQUEDOTTI, METANODOTTI, VIABILITA', IMPIANTI DI FOGNAZIONE E DEPURAZIONE) E RELATIVE FASCIE DI RISPETTO. - | |
| ART. 29/BIS..... | 27 |
| - MODALITA' DI INTERVENTO PER L'INSTALLAZIONE D'IMPIANTI ED ANTENNE PER TELERADIOCOMUNICAZIONI - | |
| | 27 |
| TITOLO V | |
| PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E NORME EDILIZIE | 29 |
| ART. 30..... | 29 |
| -VIABILITA' E SEZIONI STRADALI- | |
| ART. 31..... | 29 |
| -DISTANZE TRA COSTRUZIONI E DAI CONFINI- FASCE DI MITIGAZIONE- | |
| ART. 32..... | 30 |
| - DISTANZE DALLE STRADE NELLE ZONE URBANE ED IN QUELLE NON PERIMETRATE - | |
| | 30 |
| ART. 33 | |
| -PARCHEGGI E AUTORIMESSE- | 31 |
| ART. 34..... | 31 |
| -ALTEZZE MASSIME DEI FABBRICATI | |
| ART. 35..... | 31 |
| -SPORTI SU STRADA | |
| ART. 36..... | 31 |
| -CONTEGGIO DEI VOLUMI | |
| TITOLO VI | |
| NORME SPECIALI-DEROGHE..... | 32 |
| ART. 37..... | 32 |
| -FASCE DI INEDIFICABILITA A TUTELA DEI CORSI D'ACQUA- AREE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E FORESTALE-AREE D'INTERESSE ARCHEOLOGICO-E PAESAGGISTICO | |
| ART. 38 | |
| -FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA ED ELETTRODOTTI- | 33 |
| ART. 39 | |
| -EDIFICI SORTI IN ZONA IMPROPRIA- | 33 |
| ART. 40 | |
| -DEROGHE-VARIANTI- | 33 |
| ART. 41 | |
| -NORME CONTRASTANTI- | 34 |
| ART. 42 | |
| -BARACCHE E CASOTTI IN ZONA AGRICOLA- | 34 |
| TITOLO VII | |
| SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN CLASSI DI EDIFICABILITA' | 35 |
| ARTICOLO 43 | |
| SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN CLASSI DI EDIFICABILITA' IN FUNZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO..... | 35 |
| Classe I - aree a pericolosità geomorfologia bassa o assente..... | 35 |
| Classe II-aree a pericolosità geomorfologica moderata..... | 35 |
| Aree di classe IIA..... | 36 |
| Aree di collina e di versante a pericolosità geomorfologia moderata..... | 36 |
| Classe III - Aree a pericolosità geomorfologia elevata..... | 36 |
| Aree di classe III a..... | 36 |
| Aree di classe IIIa dis..... | 36 |
| Aree di classe IIIb2..... | 36 |

| | |
|--|-----------|
| Aree di classe IIIb3..... | 36 |
| Aree di classe IIIb4..... | 36 |
| ARTICOLO 44 | |
| CONDIZIONI E LIMITI AMMESSI IN RELAZIONE ALLE CLASSI DI EDIFICABILITA' | 37 |
| TITOLO VIII | |
| AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE | 38 |
| ARTICOLO 45 | |
| AREE ED INTERVENTI A DESTINAZIONE COMMERCIALE | 39 |
| TITOLO IX | |
| DEFINIZIONI- PROCEDURE E NORME SPECIALI..... | 40 |
| ART. 47 | |
| DEFINIZIONI-PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI | 40 |
| ART. 48 | |
| AREE A VERDE PRIVATO | 40 |
| ART. 49 | |
| BASSI FABBRICATI..... | 41 |
| ART. 50 | |
| MONETIZZAZIONE AREE PER SERVIZI..... | 41 |
| ART. 51 | |
| PREVISIONI DEL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE (P.T.P.)..... | 41 |
| <i>Allegato 1. alle norme tecniche di attuazione - Prescrizioni tipologiche e costruttive per gli interventi nelle aree di tipo A, BF, BR, CR, per gli insediamenti nelle zone agricole, per la tutela delle "quinte edificate" e dei manufatti caratterizzanti il paesaggio urbano storico.....</i> | <i>43</i> |
| <i>Allegato 2 alle norme tecniche di attuazione – Manualistica di Riferimento.....</i> | <i>46</i> |

NORME DI TECNICHE ATTUAZIONE

TITOLO I

CARATTERISTICHE GENERALI DEL PIANO

ART. 1

- CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE -

La variante strutturale al piano regolatore generale di Tigliole, più oltre semplicemente definita Piano Regolatore Generale, (P.R.G.) disciplina l'uso del suolo comunale mediante la classificazione delle aree che costituiscono il territorio, con l'individuazione delle rispettive destinazioni ammesse e la determinazione delle prescrizioni operative per l'attuazione.

Il piano si compone dei seguenti documenti:

- Relazione tecnica e relazione di compatibilità ambientale;
- Norme tecniche di attuazione;
- Schede di intervento;
- Tavole di piano:
 - 1 - planimetria scala 1: 25.000 con i comuni contermini,
 - 2 - planimetria generale scala 1:5000
 - 2/1 - planimetria generale con indicazione degli usi culturali delle ARAP1 e delle ARAP2, fasce di rispetto viabilità provinciali e di III° livello e della linea ferroviaria.
 - 3/1 - sviluppo frazione San Carlo alto e San Carlo stazione - scala 1/2000
 - 3/2 - sviluppo Cascina Chiesa, Tecnodelta, frazioni Calvini e Perosini - scala 1/2000
 - 3/3 - sviluppo frazioni Pianetti e Pratomorone - scala 1/2000
 - 3/4 - sviluppo Concentrico, frazioni Malaterra Poccola - scala 1/2000
 - 3/5 - sviluppi frazioni Remondini e Valperosa - scala 1/2000
 - 4 - sviluppo centri storici scala 1:1000

- Allegati

A/1) Verifica di compatibilità geomorfologia ed idraulica effettuata ai sensi dell'art. 18 del piano per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po (PAI) composto dai seguenti documenti:

- Tavola 1 - Carta geologico-strutturale e litotecnica
- Tavola 2 - Carta geomorfologica e dei dissesti
- Tavola 2.1 - Carta di confronto dei dissesti con il Pai
- Tavola 2.2 - Carta delle fasce di esondabilità del T. Traversa (in base allo studio idraulico)
- Tavola 2.3 - Carta delle fasce di pericolosità e dei relativi codici
- Tavola 2.4 - Carta delle sezioni idrauliche dello stabilimento Alplast
- Tavola 2.5 - Carta di dettaglio dello stabilimento Alplast
- Tavola 3 - Carta geoidrologica e delle opere idrauliche
- Tavola 4 - Carta dell'acclività
- Tavola 5 - Carta di sintesi (C.P.G.R. n° 7/LAP)
- Relazione geologico-tecnica
- Schede monografiche delle opere idrauliche interferenti con il reticolato idrografico
- Schede di rilevamento frane e dei processi lungo la rete idrografica
- Schede aree di nuovo impianto

A/2) scheda quantitativa dei dati urbani.

A/3) Tavola 1/5000 –dotazione di attrezzature e servizi pubblici

A/4) Tavola 1/5000- Uso del suolo ai fini agricoli e forestali e stato di fatto degli insediamenti esistenti.

A/5) Relazione di compatibilità ambientale..

La relazione illustrativa non ha natura vincolante e cogente ma costituisce motivazione delle scelte di piano e riferimento interpretativo nel caso di dubbi sui contenuti e prescrizioni del piano stesso.

Costituiscono del pari motivazione delle scelte di piano e riferimento interpretativo senza natura vincolante o cogente la cartografie illustranti lo stato di fatto e le indicazioni descrittive statistiche relative a superfici e vani esistenti e in progetto delle schede di area ove non siano espresse sotto forma di prescrizione.

Le singole schede di intervento costituiscono base e riferimento per la redazione del certificato di destinazione urbanistica per le varie aree interessate ai sensi della legislazione vigente.

ART. 2

– AREE –

Il territorio del Comune di Tigliole è distinto nelle seguenti aree urbanistiche, oltre quelle vincolate a servizi e quelle, anche costituite da singoli edifici, per specifiche utilizzazioni di interesse pubblico:

- 1) di conservazione (A),
- 2) di ristrutturazione (B),
- 3) Di ristrutturazione negli annucleamenti rurali e frazionali (BF),
- 4) di completamento a prevalente destinazione residenziale (CR),
- 5) di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale (DR),
- 6) di riordino e completamento a destinazione produttiva prevalente (CP),
- 7) produttive in zona impropria (PI),
- 8) di nuovo impianto a prevalente destinazione produttiva (DP),
- 9) di nuovo impianto a destinazione mista (DM),
- 10) agricole (E),
- 11) agricole di conservazione e di interesse paesaggistico (EP),
- 12) turistico ricettive (TR)
- 13) localizzazioni commerciali (LC)

Le sopra elencate aree sono ripartite in ulteriori sottoclassi di aree in funzione delle specifiche caratteristiche e vocazioni e degli interventi ammissibili, dette sottoclassi e gli interventi ammissibili sono elencati e descritti nel successivo titolo II delle presenti N.T.A. e nelle schede allegate.

ART. 3

TIPI D'INTERVENTO –

I tipi di intervento previsti sono i seguenti:

- 1) manutenzione ordinaria (a),
- 2) manutenzione straordinaria (b),
- 3) restauro e risanamento conservativo senza variazione di destinazione d'uso (c1),
- 4) restauro e risanamento conservativo con variazione di destinazione d'uso (c2),
- 5) ristrutturazione edilizia di tipo A (d1),
- 6) ristrutturazione edilizia di tipo B (d2),
- 7) ristrutturazione edilizia di tipo C (d3)
- 8) demolizione e ricostruzione (e1 – e2),
- 9) completamento edilizio (f1 – f2)
- 10) completamento urbanistico (f3)
- 11) nuovo impianto (g).
- 12) ristrutturazione urbanistica (h)

Gli interventi di recupero dalla lettera a) alla e2) s'intendono in successione graduale d'importanza, essendo sempre consentiti, anche se non specificatamente previsti, quelli di grado minore rispetto a quello tipicamente ammesso nella scheda di area.

Il Consiglio Comunale, con deliberazione motivata, potrà decidere, senza che ciò costituisca variante al P. R. G. modificazioni parziali o totali per le varie aree, dei tipi d'intervento di recupero (da a) a e2)) purchè dette variazioni non comportino variazioni se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e servizi.

Le presenti norme specificano al titolo III i contenuti dei vari tipi di intervento, in adeguamento al contenuto della circolare del Presidente della Giunta Regionale 5/SG7URB del 27/04/1984.

ART. 4

– MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. –

Il P.R.G. si attua tramite interventi diretti consentiti da permessi di costruire e denunce di inizio attività o mediante strumenti urbanistici esecutivi, obbligatori ove prescritti e secondo le modalità, le prescrizioni e i parametri urbanistici previsti dalle schede d'intervento delle singole aree.

Anche in mancanza di specifica prescrizione che imponga lo strumento esecutivo, l'Amministrazione Comunale potrà richiederne la formazione o, in alternativa, i privati proprietari proporla qualora se ne riscontrino, in concreto, da parte dell'Amministrazione Comunale i presupposti e la necessità in relazione al grado di urbanizzazione esistente da prevedere e alla qualità del disegno urbanistico da realizzare.

Le norme tecniche di attuazione specificano all'art. 26 i contenuti e le modalità di approvazione dei vari strumenti urbanistici esecutivi.

A far data dall'adozione del nuovo PPR, da parte della Giunta Regionale con DGR n. 53-11975 del 04/08/09 non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice (D.L. 22/01/2004 n. 42 e s.m. e i.) interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13,14,16,18,26,33 in esso contenute, in quanto sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art. 143, comma 9 del codice stesso

ART. 5

– DESTINAZIONI D'USO INDIVIDUATE DAL P.R.G. –

Le destinazioni d'uso individuate dal P. R. G. sono le seguenti:

- 1) residenziale,
- 2) produttiva (industria, artigianato, stoccaggio merci),
- 3) terziaria (commerciale, direzionale, turistico ricettiva),
- 4) agricola (residenziale, produttiva, agrituristica).

Le presenti norme, con le schede di zona che ne fanno parte, indicano le destinazioni d'uso vietate o ammesse.

ART. 6

– AREE PER SERVIZI –

In applicazione dell'art. 21 della Legge Regionale n° 56 del 05/12/1977 le aree per servizi sono dimensionate e ripartite in base alle destinazioni d'uso in atto e a quelle realizzabili in forza delle previsioni del Piano Regolatore Generale nelle varie aree.

Ai sensi del citato art. 21 della Legge urbanistica regionale gli standard assunti per la formazione del P.R.G. e da osservare in sede di attuazione per le varie categorie di servizi sono, di norma, individuati come segue:

- 1) *Per gli insediamenti residenziali:*
mq 25 per abitante;
- 2) *Per gli insediamenti direzionali e commerciali:*
 - a) nelle zone di nuovo impianto 100 % della superficie lorda di pavimento di cui metà destinata a parcheggio pubblico;

- b) nelle zone di riordino e completamento 80 % della superficie lorda di pavimento di cui la metà destinata a parcheggio pubblico;
- 3) *Per gli insediamenti produttivi:*
- a) in zona di nuovo impianto 20 % della superficie territoriale di cui almeno la metà destinata a parcheggio pubblico,
- b) in zona di completamento il 10 % della superficie territoriale di cui almeno la metà destinata a parcheggio pubblico. Con eccezione di quanto stabilito nell'ultimo comma del presente articolo il P.R.G. individua cartograficamente e vincola le aree a servizi, conformemente a quanto previsto dagli art. 21 e 22 della Legge Regionale n° 56/77.

Ove il Piano indichi le sottoclassi di servizi relative ai vari tipi di standard di cui ai citati art. 21 e 22 della L.R. 56/77 tale indicazione potrà essere variata, con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, passando da una sottoclasse all'altra, senza che ciò costituisca variante al Piano Regolatore.

L'intervento su dette aree è riservato di norma alla pubblica Amministrazione.

Potrà essere ammesso l'intervento diretto del privato, per la realizzazione di strutture di servizio, solo previa formazione di convenzione che regoli il regime giuridico del suolo, nonché modalità e forme di utilizzazione del servizio stesso che garantiscano la fruibilità pubblica.

Nelle aree la cui trasformazione edilizia ed urbanistica è ammessa solo previa formazione di strumento urbanistico esecutivo, le aree per servizi, nella misura prevista dagli standard di P.R.G. e meglio specificata nelle schede di area, dovranno essere identificate e conferite alla proprietà comunale nell'ambito della realizzazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

Le presenti norme tecniche di attuazione indicano all'art. 28 le modalità d'intervento e i parametri urbanistici che regolano l'attuazione delle aree per servizi.

TITOLO II
CARATTERISTICHE E PRESCRIZIONI
GENERALI DELLE SINGOLE AREE

ART. 7
- AREE DI CONSERVAZIONE (A) -

Il P.R.G. perimetra le zone definite "centri storici" ai sensi della Legge 06/08/1967 n° 765 e s. m. ed i. e le zone aventi carattere storico artistico o ambientale di pregio o documentario ai sensi dei punti 1 e 2 del comma 1) dell'art. 24 della legge regionale 56 /1977 definendole aree di conservazione e identificandole con la lettera A seguita dalla lettera C o R o F a seconda della specifica tipologia.

All'interno di dette zone tutti gli interventi ,ove le opere eccedano quelle indicate al punto c2) del precedente articolo 3 ,devono ottenere il preventivo e vincolante parere della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali ai sensi dell'art 91/bis della Legge Regionale urbanistica n° 56/77 e s.m ed i. ovvero dell' ente o organo di verifica e controllo ad essa subentrata.

Considerata l'esigenza di prevedere particolari vincoli, le aree di tipo A ,di conservazione sono ulteriormente distinte in:

- 1) aree che comprendono edifici e complessi con specifico interesse storico, artistico, monumentale (AC),
- 2) aree caratterizzate da edificazioni aventi, nel loro complesso, carattere di monumentalità urbanistica o comunque di pregio architettonico (AR).

Le aree di tipo A nel loro complesso sono vocate alla residenza e alle attività commerciali, terziarie e artigianali e ad essa connesse.

Sono escluse comunque le destinazioni d'uso per attività produttive inquinanti nocive o moleste.

Le aree di tipo A sono definite in sede di P.R.G. "zone di recupero"; al loro interno sono consentiti gli interventi di recupero descritti nell'art. 3 delle presenti norme fino agli interventi di tipo d2) per le aree di tipo AC e di tipo d3) per le aree di tipo AR ma comunque, nei limiti massimi, nell'ambito dei parametri urbanistici, e con le modalità indicate nelle singole schede di area; sempre all'interno di detti limiti e parametri nelle aree di tipo A è consentita la ristrutturazione edilizia con variazione di destinazione d'uso a residenza ed attività connesse di locali originariamente destinati all'agricoltura, quand'anche si tratti di porticati aperti su uno o due lati.

Il P.R.G. nel dimensionamento delle aree per servizi e nel calcolo complessivo della capacità insediativa teorica residenziale tiene conto della maggior capacità insediativa connessa a detti interventi di variazione di destinazione d'uso.

Le schede d'intervento delle varie singole aree indicano gli interventi consentiti in ciascuna di esse; tutti gli interventi dovranno comunque essere tipologicamente conformi alle prescrizioni dell'art. 32 del regolamento edilizio comunale con specifico riferimento al punto 3.

Il P.R.G. identifica inoltre all'interno o all'esterno dei perimetri delle aree di tipo A singoli edifici di valore storico o ambientale, identificati con asterisco nella cartografia di progetto; detti edifici sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo aventi le finalità e i contenuti indicati dall'ottavo comma dell'art. 24 della L.R. 56/1977 e s. m. ed i. e comunque previo nulla osta della competente Soprintendenza ai beni architettonici e paesaggistici del Piemonte

ART 8
- AREE DI RISTRUTTURAZIONE (B) -

- 1) Il P.R.G. definisce di ristrutturazione quelle aree caratterizzate da edificazione di modesto o nullo pregio ambientale ed architettonico necessitanti di rinnovazione o riordino (BR) e, inoltre, quelle aree di recente edificazione, sature dal punto di vista, dell'insediamento, necessitanti solo di integrazioni alle opere di urbanizzazione o di modesti completamenti funzionali agli edifici (BS).

Le aree di tipo B nel loro complesso sono destinate alla residenza e alla residenza agricola, con esclusione di attività agricole moleste quali l'allevamento di animali; in esse sono comunque consentite le attività commerciali e di artigianato di servizio connesse alla residenza.

- 2) All'interno delle aree di tipo BR sono consentiti gli interventi descritti nell'art. 3 delle presenti norme fino agli interventi di tipo f2) da attuarsi, nei limiti e secondo i parametri urbanistici previsti nelle singole schede di area, solo con ampliamenti in senso orizzontale nella percentuale massima del 20 % della superficie utile esistente; sempre all'interno di detti limiti e parametri nelle aree di tipo BR è consentita la ristrutturazione con variazione di destinazione d'uso a residenza ed attività connesse di locali originariamente destinati all'agricoltura, quand'anche si tratti di porticati aperti su uno o più lati secondo le modalità previste dalla legge regionale 9/2003; Il P.R.G. nel dimensionamento delle aree per servizi e nel calcolo complessivo della capacità insediativa teorica residenziale tiene conto della maggior capacità insediativa connessa a detti interventi di variazione di destinazione d'uso.

- 3) All'interno delle aree di tipo BS sono consentiti gli interventi descritti nell'art.3 delle presenti norme fino agli interventi di tipo f2) da attuarsi, nei limiti e secondo i parametri urbanistici previsti nelle singole schede di area, con ampliamenti volumetrici in senso orizzontale nella percentuale massima del 20 % della superficie utile esistente e finalizzati alla realizzazione di modesti ampliamenti funzionali e di accessori delle residenze e delle attività compatibili con la residenza ammesse nell'ambito dei lotti di pertinenza. Le schede delle varie singole aree indicano gli interventi consentiti in ciascuna di esse.

In tutte le aree di ristrutturazione di cui al presente articolo si dovranno attuare gli indirizzi di seguito espressi:

-le aree destinate a soddisfare gli *standards* per parcheggi, se interessate dagli interventi, dovranno utilizzare prioritariamente sistemi di pavimentazione semipermeabili.

-la progettazione architettonica degli interventi per la ricostruzione di edifici per le residenze dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Essa dovrà essere indirizzata verso soluzioni di particolarità progettuale in coerenza con il contesto, con particolare riferimento alla visibilità dell'opera (analizzata dai punti privilegiati di osservazione e prevedendo l'impiego di misure di mascheramento attraverso la piantumazione di specie autoctone). Infine particolare attenzione dovrà essere posta alla tipologia e all'uso di materiali costruttivi, privilegiando l'impiego di elementi caratteristici tipici dei luoghi.

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

Tutti gli ampliamenti consentiti dal presente articolo dovranno prioritariamente essere effettuati recuperando, ove esistenti, locali rustici o strutture agricole non più funzionali all'attività e tramite la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica solo nel caso di dimostrata impossibilità ad operare tramite il recupero di volumi esistenti.

-in sede di rilascio di provvedimento edilizio, gli aspetti del paesaggio dovranno essere valutati sulla base dell'allegato a2 alla relazione illustrativa generale del PTP "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO"

ART 9

– AREE DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (CR) –

Il P.R.G. definisce aree di completamento residenziale (CR) quelle aree libere, site all'interno delle aree residenziali urbanizzate o in loro immediata adiacenza, dotate di opere di urbanizzazione collegate funzionalmente con quelle comunali.

All'interno delle aree di tipo CR sono consentiti gli interventi descritti nell'art. 3 delle presenti norme fino agli interventi di tipo f3) ma comunque, nei limiti massimi, nell'ambito dei parametri urbanistici, e con le modalità indicati dalle singole schede di area le quali potranno prescrivere l'obbligo di preventiva redazione di strumento urbanistico esecutivo in caso di non sufficiente dotazione di opere di urbanizzazione o di idoneo accesso viabile all'area.

Gli interventi dovranno essere attuati nel rispetto della parziali inibizioni all'edificazione evidenziate sulle tavole di progetto in scala 1:2000 del P.R.G. e dei disposti preventivi agli interventi di cui alla relazione geologico – tecnica allegata al P.R.G..

ART. 10

– AREE DI NUOVO IMPIANTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (DR) –

Il P.R.G. definisce aree di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale (DR) le aree a destinazione residenziale non dotate di opere di urbanizzazione primaria, necessitanti pertanto, nell'ambito dell'intervento residenziale di realizzazione di opere di infrastrutturazione primaria.

All'interno delle aree di tipo DR sono consentiti gli interventi descritti nell'art. 3 delle presenti norme fino agli interventi di tipo g) ma comunque, nei limiti massimi, nell'ambito dei parametri urbanistici, e con le modalità indicati dalle singole schede di area.

Nelle aree di tipo DR l'insediamento deve venire attuato tramite strumento urbanistico esecutivo, con i contenuti e le caratteristiche indicate dalle singole schede di area; eventuali previsioni di servizi di nuovi servizi o nuove viabilità o confini di lottizzazione contenuti in detti strumenti urbanistici esecutivi non porteranno variante al piano regolatore generale.

ART. 11

– AREE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA (CP) –

Il P.R.G. definisce aree di riordino e completamento a destinazione produttiva prevalente (CP) quelle aree caratterizzate dalla presenza di insediamenti produttivi necessitanti di completamento e riordino, ovvero già parzialmente insediate da impianti produttivi, ma suscettibili di ulteriori insediamenti nei lotti liberi.

Dette aree sono dotate di opere di urbanizzazioni primarie sufficienti per gli insediamenti esistenti, ma necessitano di integrazione e completamento in caso di ampliamenti dei medesimi o di realizzazione di nuovi insediamenti.

All'interno delle aree di tipo CP sono consentiti, per le sole attività produttive, o terziarie gli interventi descritti nell'art. 3 delle presenti norme fino agli interventi di tipo f3) ma comunque, nei limiti massimi, nell'ambito dei parametri urbanistici, e con le modalità indicate dalle singole schede di area; le relative permessi di costruire per ampliamenti saranno subordinati alla previsione dei realizzazione di spazi pubblici per attrezzature funzionali agli impianti produttivi di cui all'art. 21, punto 2) comma 1° della Legge Regionale n° 56/77 e s. m. ed i. in ragione del 10% delle superficie fondiaria.

Nel caso di interventi volti alla realizzazione di superfici a destinazione commerciale, nei limiti del presente articolo, dei parametri urbanistici e delle modalità indicate dalle singole schede di area, i relative permessi di costruire saranno subordinati ai disposti del successivo art. 45. delle presenti NTA..

Le eventuali residenze dei proprietari, custodi, conduttori esistenti nelle aree di tipo CP potranno essere oggetto di ampliamento, una tantum nel periodo di vigore del presente P.R.G., in ragione del 20 % della superficie residenziale utile esistente con un minimo comunque ammesso di 25 mq.

Nelle aree di tipo CP potranno essere realizzate residenze per i conduttori proprietari o custodi delle aziende, solo nel caso in cui non siano già esistenti, nel numero massimo di un'unità abitativa, in ragione di 100 mq di superficie residenziale utile, per ogni 1000 mq di superficie produttiva o commerciale con un massimo di 300 mq ed un minimo comunque sempre ammesso, purchè in presenza di almeno 200 mq utili di superficie produttiva o commerciale, di 100 mq utili.

Gli interventi a destinazione produttiva ove confinanti con aree residenziali o aree agricole dovranno prevedere la realizzazione di fasce di interposizione e mitigazione al confine esterno verso le aree residenziali ed agricole della profondità minima di mt. 7 piantumate con alberi ad alto fusto di essenze autoctone a file sfalsate e siepi sempreverdi o filari vitati

ART. 12

– AREE PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA (P.I.) –

Nelle aree contrassegnate con la sigla PI sono localizzati impianti produttivi legittimamente esistenti alla data dell'adozione del progetto preliminare del P.R.G., non nocivi né molesti.

All'interno delle aree di tipo PI sono consentiti, per le sole attività produttive, gli interventi descritti nell'art. 3 delle presenti norme fino agli interventi di tipo f2) (ampliamento) con il limite massimo del 66% della superficie utile esistente e comunque, nei limiti massimi, nell'ambito dei parametri urbanistici, e con le modalità indicate dalle singole schede di area; i relativi permessi di costruire per ampliamenti potranno essere rilasciati *una tantum* nel periodo di vigore del presente P.R.G. e saranno subordinate alla previsione di realizzazione di spazi pubblici per attrezzature funzionali agli impianti produttivi di cui all'art 21 punto 2) comma 1° della Legge Regionale n° 56/77 e s. m. ed i. in ragione del 10 % della superficie fondiaria nelle posizioni indicate dalle cartografie del progetto di piano.

Le eventuali residenze dei proprietari, custodi, conduttori esistenti nelle aree di tipo PI potranno essere oggetto di ampliamento, una tantum nel periodo di vigore del presente P.R.G. solo allorché non sia stata usufruita in precedenza tale possibilità, in ragione del 20 % della superficie residenziale utile esistente con un minimo comunque ammesso di 25 mq.

Con la cessazione dell'attività in atto alla data dell'adozione dello strumento urbanistico con cui sono state delimitate le aree come "aree produttive in zona impropria" viene a cessare la destinazione produttiva degli immobili (escluse le residenze di cui al punto precedente) che si intendono urbanisticamente ridestinati ad accessori delle residenze o delle aziende agricole.

Tutti gli interventi da realizzarsi nelle aree di tipo P.I. dovranno prevedere la realizzazione di fasce di interposizione e mitigazione al confine esterno verso le aree residenziali od agricole della profondità minima di mt. 7 piantumate con alberi ad alto fusto di essenze autoctone a file sfalsate e siepi sempreverdi o filari vitati

ART. 13

– AREE DI NUOVO IMPIANTO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA (DP) –

Il P.R.G. definisce aree di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale produttiva (DP) le aree a destinazione produttiva non dotate di opere di urbanizzazione primaria, necessitanti pertanto, nell'ambito degli interventi di realizzazione di impianti produttivi di realizzazione di nuove opere di infrastrutturazione. All'interno delle aree di tipo DP sono consentiti gli interventi descritti nell'art. 3 delle presenti norme fino agli interventi di tipo g) ma comunque, nei limiti massimi, nell'ambito dei parametri urbanistici, e con le modalità indicate nelle singole schede di area.

Nelle aree di tipo DP, l'insediamento deve venire attuato tramite strumento urbanistico esecutivo.

Nelle aree di tipo DP potranno essere realizzate residenze per i conduttori, proprietari o custodi delle aziende in ragione di 100 mq di superficie residenziale utile per ogni 1000 mq di superficie produttiva con massimo di 300 mq ed un minimo comunque ammesso, purchè in presenza di almeno di 200 mq utili di superficie produttiva, di 100 mq utili.

Nel caso di interventi volti alla realizzazione di superfici a destinazione commerciale, nei limiti del presente articolo, dei parametri urbanistici e delle modalità indicate dalle singole schede di area, i relative permessi di costruire saranno subordinati ai disposti del successivo art. 45. delle presenti NTA..

Tutti gli interventi da realizzarsi nelle aree di tipo DP dovranno prevedere la realizzazione di fasce di interposizione e mitigazione al confine esterno verso le aree residenziali od agricole attigue della profondità minima di mt. 10 piantumate con alberi ad alto fusto di essenze autoctone a file sfalsate e siepi sempreverdi o filari vitati

ART. 14

– AREE DI NUOVO IMPIANTO A DESTINAZIONE MISTA (DM) –

Il P.R.G. definisce aree di nuovo impianto a destinazione mista le aree destinate alla realizzazione di piccole attività produttive di tipo artigianale o commerciale non nocivo e molesto e delle residenze dei relativi conduttori.

Dette aree non sono adeguatamente dotate di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, necessitano pertanto, nell'ambito degli interventi di realizzazione dei nuovi impianti, di realizzazione di nuove opere di infrastrutturazione e potenziamento delle esistenti; l'insediamento in dette aree dovrà pertanto venire attuato tramite strumento urbanistico esecutivo.

All'interno di dette aree sono consentiti gli interventi descritti dall'articolo 3 delle presenti norme di attuazione fino agli interventi di tipo g), ma comunque nei limiti massimi, nell'ambito dei parametri urbanistici e con le modalità indicate nelle singole schede di area.

Nell'area 4DM1, di norma, l'insediamento dovrà venire attuato tramite strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area, tale da identificare oltre che le aree per servizi da dismettere ai sensi dell'art. 21 comma 1° punti 2) e 3) della Legge Regionale n°56/77 e s. m. ed i. e le necessarie opere di urbanizzazione le dimensioni dei singoli lotti e degli insediamenti in essi ammessi nell'ambito dei seguenti parametri:

- Superficie massima a destinazione produttiva per ogni lotto mq 600, minima mq 200;
- insediamento residenziale massimo per ogni lotto n° 2 unità abitative per un massimo di 180 mq utili;
- superficie massima a destinazione commerciale per ogni lotto mq 400, minima mq 100.

Non saranno ammessi interventi che non prevedano la simultanea realizzazione delle parti residenziali e di quelle produttive o commerciali.

I parametri urbanistici previsti dalle schede di area faranno riferimento per quanto riguarda gli indici volumetrici alle sole parti residenziali e per quanto riguarda gli indici di copertura alla somma delle superfici coperte delle parti residenziali e di quelle produttive o commerciali, fermo il fatto che quest'ultime saranno escluse dal conteggio volumetrico.

L'Amministrazione comunale potrà redigere ed approvare, con atto non costituente variante ai sensi dell'art. 17 delle Legge Urbanistica regionale n° 56/77 e s. m. ed i. uno strumento urbanistico esecutivo d'indirizzo per la realizzazione dell'area 4DM1 volto a delimitare i lotti, la viabilità e le aree per servizi.

Gli interventi proposti da soggetti privati coerenti con gli indirizzi e le prescrizioni del citato strumento urbanistico potranno essere effettuati in regime di permesso di costruire singola.

Tutti gli interventi da realizzarsi nelle aree di tipo DP dovranno prevedere la realizzazione di fasce di interposizione e mitigazione al confine esterno verso le aree residenziali od agricole attigue della profondità minima di mt. 10 piantumate con alberi ad alto fusto di essenze autoctone a file sfalsate e siepi sempreverdi o filari vitati .

ART. 15
- ANNUCLEAMENTI RURALI E FRAZIONALI (BF) -

Il P.R.G. definisce annucleamenti rurali e frazionali (BF) quelle aree caratterizzate da piccoli insediamenti, di origine agricola e residenziale agricola, dotate dalle urbanizzazioni primarie essenziali (acquedotto, rete di elettrificazione, strada di accesso, collegamento alla rete di smaltimento rifiuti solidi, fognatura o possibilità di realizzare impianti sostitutivi) e servite dal punto di vista dell'infrastrutturazione secondaria dalle infrastrutture generali del Comune.

Le aree di tipo BF hanno come destinazione preminente quella residenziale agricola e residenziale; sono comunque consentite le attività commerciali e di artigianato di servizio funzionali e collegate alla residenzialità e alla residenzialità agricola, purché localizzate all'interno dei corpi di fabbrica esistenti o di loro organici ampliamenti.

All'interno di dette aree il P.R.G. prevede il mantenimento degli insediamenti esistenti, la loro riorganizzazione e ristrutturazione anche tramite modesti ampliamenti tramite interventi fino a quelli descritti con la lettera f2) dal precedente art. 3, ma comunque una tantum nell'arco di vigore del P.R.G., nei limiti, con le modalità e nell'ambito dei parametri urbanistici indicati nelle singole schede di area; sempre all'interno di detti limiti e parametri nelle aree di tipo BF è consentita la ristrutturazione con variazione di destinazione d'uso a residenza ed attività accessorie dei locali originariamente destinati all'agricoltura, quand'anche si tratti di porticati aperti su uno o due lati ai sensi e con le modalità di cui alla legge regionale del Piemonte N. 9/2003.

Gli ampliamenti nelle aree di tipo BF, fatte salve le prescrizioni specifiche delle singole schede d'intervento potranno, di norma, essere realizzati con i seguenti limiti:

- A) da parte degli imprenditori agricoli per la realizzazione di residenze proprie o per i salariati agricoli, utilizzando la volumetria di competenza delle varie aree agricole dell'intera azienda che può essere concentrata in adiacenza del fabbricato sito in zona BF; l'edificazione dovrà avvenire con corpi di fabbrica realizzati in aderenza con gli edifici esistenti e in continuità dei fili edilizi esistenti;
- B) da parte degli imprenditori agricoli per la realizzazione di strutture di servizio per l'azienda entro i limiti della superficie coperta massima di zona senza conteggio volumetrico;
- C) da parte dei soggetti non imprenditori agricoli, per la realizzazione di parti di residenza o accessori, entro il limite massimo del 20 % della superficie utile residenziale esistente alla data di adozione del progetto preliminare della presente variante generale al P.R.G., con un massimo di 50 mq di superficie utile e con un minimo sempre ammesso di 25 mq. utili, una sola volta nel periodo di vigore del presente P.R.G. e solo in aderenza con gli edifici esistenti ed in continuità con le loro linee edilizie.

Tutti gli ampliamenti consentiti dal presente articolo dovranno prioritariamente essere effettuati recuperando, ove esistenti, locali rustici o strutture agricole non più funzionali all'attività e tramite la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica solo nel caso di dimostrata impossibilità ad operare tramite il recupero di volumi esistenti.

Gli interventi nelle zone BF consentiti dal presente articolo dovranno inoltre conformarsi alle norme e prescrizioni tipologiche e costruttive previste all'art. 32 del regolamento edilizio

Il P.R.G. nel dimensionamento delle aree per servizi e nel calcolo complessivo della capacità insediativa teorica residenziale tiene conto della maggior capacità insediativa connessa a detti interventi di ampliamento e di variazione di destinazione d'uso.

ART. 16
- AREE AGRICOLE (E) -

Il P.R.G.C. definisce aree agricole, le aree contrassegnate in cartografia con la lettera E. A dette aree viene associato un indice volumetrico corrispondente alle colture prevalenti nell'area ai sensi dell'art. 25 della legge regionale urbanistica n° 56/77 e s. m. ed i. In sede di richiesta di edificazione verrà conteggiato l'indice volumetrico corrispondente alla coltura in atto o in progetto, alla data di richiesta stessa.

Le aree agricole hanno come destinazione prioritaria quelle delle aziende agricole e della residenzialità agricola ad esse connessa.

Costituiscono destinazione secondaria, pure ammessa, la residenzialità, le piccole attrezzature commerciali e di artigianato di servizio direttamente funzionali ed indispensabili al mantenimento e allo sviluppo delle destinazioni principali di zona, nei limiti indicati nel presente articolo e nelle singole schede di intervento. Nelle aree agricole sono consentiti gli interventi fino al punto f3) del precedente articolo n° 3 con i seguenti limiti specifici:

- a) le permessi di costruire per la realizzazione di residenze rurali, con un massimo di volume complessivo per residenza di mc. 1000, sono rilasciate:
- a/1) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 09/05/1975 n° 153 e 10/05/76 n° 352 e s. m. e i. anche quali soci di cooperative;
 - a/2) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a1) e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo;
 - a/3) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell' art. 2 della Legge regionale 12/10/1978 n° 63 e successive modificazioni che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata; il volume massimo di cui al punto a) nel caso di soggetti richiedenti non imprenditori agricoli è ridotto a mc. 600.

I permessi di costruire rilasciate di cui al precedente punto a/3) dovranno prevedere le realizzazioni di immobili aventi i requisiti previsti dall'art. 9, punto 3, lettere a), b), c), ed e), del D.L. 557 del 30/12/1993 convertito in Legge n° 133 del 26/04/1994.

A chiarimento del punto c) dell'art. 9 della Legge n° 133/94 si precisa che "la superficie non inferiore a 10.000 mq va riferita a tutti i terreni compendianti l'azienda e non al solo lotto sul quale viene edificata la residenza".

Sulla consistenza e sul fabbisogno di nuove parti residenziali richieste da imprenditori agricoli di cui al precedente punto a/3) dovrà pronunciarsi con parere preliminare all'esame della commissione igienico edilizia la commissione agricola comunale.

b) I permessi di costruire per la realizzazione di attrezzature di servizio delle aziende agricole vengono rilasciate ai medesimi soggetti, con le medesime modalità ed i medesimi limiti indicati nel punto a); allorché richieste da soggetti di cui al punto a3) la superficie coperta massima non dovrà eccedere i 200 mq. e dovrà preliminarmente pronunciarsi sulla loro effettiva necessità la commissione agricola comunale.

c) I permessi di costruire e denunce di inizio attività per la realizzazione d'interventi di cui ai punti da a) a f2) dell'articolo 3 delle norme di attuazione sono rilasciate ai medesimi soggetti con le medesime modalità e i medesimi limiti indicati al precedente punto a); nell'ambito di detti permessi di costruire o denunce d'inizio attività è consentita la ristrutturazione con variazione di destinazione d'uso a residenza ed attività connessa, dei locali originariamente destinati all'agricoltura, quand'anche si tratti di porticati aperti su uno o più lati senza verifica di conteggio volumetrico; la variazione di destinazione d'uso non sarà assentita per attività produttive o artigianali di nuovo impianto o tali comunque da impegnare superfici libere di pavimento eccedenti i 150 mq.

E' inoltre ammesso, esclusivamente da parte dei soggetti di cui al punto a/1) del presente articolo, l'ampliamento delle residenze agricole "una tantum" nel periodo di vigore del presente piano regolatore generale, fino ad un limite massimo del 20 % delle superfici residenziali utili esistenti alla data di adozione del progetto preliminare anche ove le superfici dell'azienda non siano sufficienti per giustificare la nuova volumetria, nella stessa misura del 20 % delle superfici utili residenziali esistenti potranno essere ampliate anche le residenze ex rurali ed rurali dei soggetti non imprenditori agricoli solo per la realizzazione di sistemazioni igieniche e tecniche che non comportino significativo aumento di capacità insediativa.

I permessi di costruire di cui ai punti a, b, c sono comunque rilasciate nei limiti delle specifiche prescrizioni e dei parametri urbanistici indicati dalle singole schede di area delle zone agricole.

I permessi di costruire o le denunce di inizio attività per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere da a) a d2) del precedente articolo 3 sono assentiti, oltre che ai soggetti di cui al punto a) del presente articolo anche i soggetti non imprenditori agricoli; nell'ambito di dette permessi di costruire o denunce d'inizio attività è consentita la variazione di destinazione d'uso a residenza ad attività connessa dei locali originariamente destinati all'agricoltura, quand'anche si tratti di porticati aperti su uno o

due lati senza verifica di conteggio volumetrico ai sensi e con le modalità di cui alla legge regionale N. 9/2003.

Il Piano Regolatore Generale, nel dimensionamento delle aree per servizi e nel calcolo complessivo della capacità insediativa residenziale teorica, tiene conto della maggior capacità insediativa connessa a detti interventi di variazione di destinazione d'uso.

Il rilascio dei permessi di costruire per gli interventi edificatori nelle zone agricole finalizzate alla realizzazione di residenze o attrezzature è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto con i contenuti previsti dall'art 25 della Legge regionale urbanistica n° 56/77 e s. m. ed i. e per durata non inferiore ai venti anni.

Fatta salva la durata ventennale dell'impegno di cui sopra il mutamento di destinazione d'uso per cause di forza maggiore di cui ai commi 10 e 11 dell' art. 25 della L.R. 56/1977 e s.m. e i. è consentito in caso di morte, invalidità grave, cessazione dal lavoro per raggiunti limiti di età del titolare dell'azienda, solo per il caso di aziende di proprietà di persone fisiche, ovvero per tutte le aziende in caso di modificazioni irreversibili e gravi delle potenzialità di utilizzazione agricola dei terreni e della struttura dell'azienda conseguenti eventi naturali o modificazioni dell'assetto dei suoli decise da autorità sovraordinate; sulla sussistenza delle citate cause dovrà comunque preliminarmente al permesso di variazione di destinazione d'uso, pronunciarsi la commissione agricola comunale;

Le variazioni di destinazione d'uso di cui al comma precedente potranno essere volte solo alla creazione di usi residenziali con spazi di servizio connessi o di usi di deposito e stoccaggio senza la presenza di attività di produzione ovvero di usi produttivi e terziari con il limite massimo di 150 mq. di superficie utile con riferimento all'intero complesso edificato; in ogni caso la variazione di destinazione d'uso sarà condizionata alla presenza o realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria o indotta necessarie al nuovo insediamento.

Per il conteggio dei volumi necessari alle nuove costruzioni è ammesso l'accorpamento di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed anche in comuni diversi purchè confinanti con il comune sede del centro aziendale.

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

In tutte le zone agricole la realizzazione di strutture agricole destinate all'allevamento di animali non potrà essere effettuata a distanza inferiore di 100 mt dai fabbricati di abitazione e dai confini di proprietà; la predetta distanza non dovrà essere rispettata per i fabbricati residenziali del proponente preesistenti.

Gli interventi nelle zone agricole dovranno conformarsi alle norme e prescrizioni tipologiche e costruttive previste all'art. 32 del regolamento edilizio

ART. 17

– AREE AGRICOLE DI CONSERVAZIONE E DI INTERESSE PAESAGGISTICO (EP) –

Il Piano Regolatore Generale definisce le aree agricole di conservazione e di interesse paesaggistico (EP) quelle aree agricole dal punto di vista della destinazione e delle caratteristiche, esterne agli abitati, prevalentemente inedificate caratterizzate da assetti del suolo, delle colture, della forestazione e del paesaggio di pregio.

In dette aree il Piano Regolatore prevede di norma il mantenimento delle situazioni ambientali esistenti sia per quanto riguarda l'edificazione sia per quanto riguarda l'assetto generale del territorio dal punto di vista delle infrastrutture, della forestazione; sono escluse nuove edificazioni residenziali, ma sono consentite da parte di imprenditori agricoli a titolo principale i completamenti residenziali necessari a servizio delle aziende esistenti.

Sono ammessi solo gli interventi di riqualificazione forestale, conservazione, ripristino ed ampliamento degli immobili e delle infrastrutture pubbliche e private.

All'interno delle aree di tipo EP è fatto divieto di:

-aprire cave

-effettuare opere di movimento terra che modifichino la morfologia del terreno in misura tale da recare pregiudizio al valore naturalistico e/o paesaggistico proprio delle aree stesse alterandola morfologia di crinali o calanchi.

-Effettuare opere ed interventi tali comportare l'eliminazione di sistemi di elementi tipici delle sistemazioni agrarie, quali muri a secco, alberate siepi, filari di piante ad alto fusto connotanti il paesaggio

-Realizzare impianti manufatti emergenti al di sopra della linea di cielo della creste collinari comprese nell'ambito del perimetro dell'Area EP.

Le eventuali edificazioni consentite dovranno conformarsi ai disposti e alle prescrizioni di ornato di cui all' art. 32 punto 3 del regolamento edilizio comunale approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 50 del 27.12.2002 e pubblicato sul B.U.R regione Piemonte in data 16.01.2003, articolo il cui testo è riportato in allegato alle presenti norme tecniche di attuazione (allegato 1).

Tutti i progetti di trasformazione per interventi di qualsiasi genere relativi ad aree ed immobili normati dal presente articolo oltre ad avere i contenuti prescritti dal citato art. 32 del regolamento edilizio comunale dovranno contenere, nelle parti di rilievo della situazione esistente, che dovrà essere estesa alle aree pertinenziali e alle loro sistemazioni e agli immobili circostanti caratterizzanti il contesto, adeguate indicazioni sul rilievo paesaggistico degli immobili interessati e delle aree pertinenziali e sulla loro storia e, in quella indicante le trasformazioni in progetto, puntuali indicazioni relative all'inserimento paesaggistico con riferimento alle aree ed immobili limitrofi, alle sistemazioni delle pertinenze, al mantenimento o ripristino di impianti vegetati o manufatti siti nelle pertinenze caratteristici del paesaggio.

Gli eventuali interventi di trasformazione ammessi dovranno comunque essere tali da non intercettare le vedute dai fondovalle e dai versanti delle esistenti "linee di cielo" dei crinali.

All'interno delle aree di tipo EP sono consentiti solo da parte degli imprenditori agricoli a titolo principale e non gli interventi previsti al precedente articolo 3 fino alla lettera f2) purchè volti alla realizzazione di manufatti necessari per il completamento e il razionale sviluppo dell'azienda e posti a distanza non superiore ai mt. 50 dal centro aziendale.

Da parte dei soggetti non imprenditori agricoli saranno consentiti gli interventi fino al punto d2) del precedente articolo 3 nella misura del 20 % delle superfici utili residenziali esistenti con un minimo sempre ammesso di 25 mq potranno essere ampliate anche le residenze ex rurali ed rurali dei soggetti non imprenditori agricoli e dei soggetti previsti dall'art 25, comma 3, lettere a), b) c) della Legge regionale n° 56/77 solo per la realizzazione di sistemazioni funzionali che non comportino aumento di capacità insediativa.

Nell'ambito delle permessi di costruire o autorizzazioni rilasciate a soggetti non imprenditori agricoli sarà consentita la variazione di destinazione d'uso a residenza ad attività connessa dei locali originariamente destinati all'agricoltura, quand'anche si tratti di porticati aperti su uno o due lati senza verifica di conteggio volumetrico ai sensi e con le modalità di cui alla legge regionale 9/2003..

Il Piano Regolatore Generale, nel dimensionamento delle aree per servizi e nel calcolo complessivo della capacità insediativa residenziale teorica, tiene conto della maggior capacità insediativa connessa a detti interventi di variazione di destinazione d'uso.

Gli interventi ammessi nelle aree di tipo EP, fatto salvo quanto precisato nel presente articolo e nelle singole schede di area, saranno assoggettati dal punto di vista dei conteggi volumetrici, degli accorpamenti e delle modalità di rilascio dei permessi di costruire alla normativa vigente nelle zone di tipo E.

ART. 17/BIS - AREA TURISTICO RECETTIVA (TR) -

Il P.R.G. definisce area turistico recettiva un'area destinata alla realizzazione di attrezzature turistico recettive.

All'interno di detta area sono consentiti gli interventi descritti dall'art. 3 delle presenti norme di attuazione fino agli interventi di tipo f3), ma comunque nei limiti massimi, nell'ambito dei parametri urbanistici e con le modalità indicate dalla singola scheda di area.

Nell'area di tipo TR, l'insediamento di nuovi volumi con funzione recettiva dovrà venire attuato tramite strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero insediamento turistico recettivo, tale da definire oltre alle urbanizzazioni primarie necessarie le aree per servizi da assoggettare ad uso pubblico ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale n° 56/77 e s. m. ed i. in ragione dell'80% della superficie utile recettiva da destinate a parcheggio pubblico per almeno il 50 %.

TITOLO III

CARATTERISTICHE DEI VARI TIPI DI INTERVENTO PREVISTI DAL P.R.G.

(Secondo i disposti dell'art. 13 della Legge Regionale n° 56/77 e successive modificazioni e delle indicazioni della circolare regionale P.G.R. n° 5/SG/URB del 27/04/1984 il P.R.G. precisa gli interventi ammissibili per la varie aree a norma delle seguenti definizioni.)

ART. 18

– MANUTENZIONE ORDINARIA (a) –

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio e più precisamente:

- per quanto riguarda le finiture esterne: degli edifici: la pulitura di facciate, la riparazione e sostituzione parziale di infissi, i ripristini parziali e le riprese di tinteggiature intonaci e rivestimenti, la riparazione e sostituzione di grondaie pluviali e comignoli, la riparazione, la coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura;
- per quanto riguarda le finiture interne e gli impianti interni: la riparazione e sostituzione di tinteggi, intonaci, rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi decorativi, impianti ed apparecchiature purchè vengano mantenuti i caratteri originari;
- per quanto riguarda gli impianti tecnologici e le relative strutture: la riparazione, sostituzione parziale e adeguamento degli impianti e delle relative reti di installazione di nuovi impianti ove non comportino alterazioni alle opere murarie, creazioni di nuove aperture o realizzazione di volumi tecnici;
- per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e terziaria sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie sempre che non generino aumento di superfici utili o modifiche dei locali.

ART. 19

– MANUTENZIONE STRAORDINARIA (b) –

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici o integrare servizi igienico – sanitari e impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso e più precisamente:

Per quanto riguarda le finiture esterne rifacimento e nuova formazione di intonachi, rivestimenti, tinteggi, sostituzione di infissi e ringhiere, coibentazioni e rifacimenti totali delle coperture a condizione che rimangano immutati sagome, tipo di strutture e tipo di manto di copertura.

Per quanto riguarda gli elementi strutturali, consolidamenti, rinnovamenti e sostituzioni di parti di elementi strutturali degradati, rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, ove degradate, mantenendo immutato posizionamento e caratteri originari e senza modificazione dei prospetti.

Per quanto riguarda le tramezzature e aperture interne realizzazione o eliminazione di aperture interne e di tramezzature, purchè non venga modificato il numero e l'assetto delle unità immobiliari

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva e terziaria sono ammesse le modificazioni distributive necessarie per l'installazione degli impianti necessari al rispetto delle normative sulla igienicità, sicurezza e tutela dagli inquinamenti e le opere murarie ad esse connesse.

Con riferimento ad interi edifici sono inoltre assimilati ad interventi di straordinaria manutenzione le realizzazioni di accessori ai fabbricati principali quali piccole attrezzature sportive ad uso privato (piscine, campi da tennis, campi da bocce), attrezzature tecnologiche e di servizio quali pozzi, ascensori, centrali termiche o di climatizzazione

ART. 20
-RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO SENZA VARIAZIONE
DI DESTINAZIONE D'USO (c1)-

Costituiscono interventi di restauro e risanamento conservativo senza variazione di destinazione d'uso gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne mantengono la destinazione d'uso in atto.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino, il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli organismi estranei.

Detti interventi sono più definibili come in appresso:

Per quanto riguarda le finiture esterne il loro ripristino, sostituzione ed integrazione con l'impiego di materiali e tecniche congruenti volte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia degli elementi di pregio, con l'esclusione di ogni impoverimento dell'apparato decorativo:

Per quanto riguarda gli elementi strutturali, loro ripristino e consolidamento statico; ove ciò non sia possibile per lo stato di degrado sono ammesse sostituzioni e ricostruzioni, limitatamente alle parti degradate.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali, ove degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto l'originale posizionamento e vengano impiegate tecniche e materiali congruenti con i caratteri dell'edificio.

Sono ammesse modeste integrazioni di elementi strutturali, ove indispensabili alla stabilità del fabbricato, purchè realizzate con materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

Non sono comunque ammesse alterazioni planovolumetriche, realizzazioni di nuovi orizzontamenti e modifiche delle quote d'imposta di scale, orizzontamenti, coperture.

Per quanto riguarda la distribuzione interna sono ammessi interventi di modificazione dell'assetto distributivo che non si limitino alla realizzazione o al tamponamento di varchi per porte e passaggi, alla realizzazione di parti di muri divisorii, fermo restando l'obiettivo prioritario di ripristinare e valorizzare gli ambienti interni, con particolare riguardo a quelli caratterizzati dalla presenza dagli elementi architettonici di pregio (volte, soffitti, pavimenti, decorazioni, pitture).

Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purchè non alterino l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo con le parti comuni.

E' prescritto il ripristino di tutte le finiture, o in caso di impossibilità, il loro rinnovamento o sostituzione con materiali e tecniche, congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio.

Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Per quanto riguarda gli impianti e gli apparecchi igienico sanitari è consentita la realizzazione ed integrazione dei medesimi, con eventuale installazione delle necessarie reti; i volumi tecnici dovranno, di norma, essere ricavati all'interno del volume dell'edificio senza alterarne l'impianto strutturale e distributivo. Detti volumi potranno essere realizzati all'esterno dell'edificio solo in caso di destinazioni produttive o terziarie purchè non generino incremento di superfici utili destinate alle relative attività.

ART. 21
-RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO CON VARIAZIONE
DI DESTINAZIONE D'USO (c2) -

Sono ammessi gli interventi fisicamente descritti dal precedente art. 20.

E' ammessa inoltre la variazione di destinazione d'uso di parti o dell'intero immobile, nell'ambito delle destinazioni d'uso elencate al precedente art. 20 purchè la nuova destinazione d'uso sia compatibile dal punto di vista del decoro con l'immobile in oggetto, con le previsioni di destinazioni ammesse dalla scheda di zona e sia tale da non generare pregiudizio dal punto di vista statico o della conservazione dell'immobile stesso.

Gli interventi di cui al presente articolo saranno assimilati al punto di vista dell'onerosità agli interventi di ristrutturazione edilizia.

ART.22

–RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (d1,d2,d3) –

Con il termine di ristrutturazione edilizia si intendono quegli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la previsione di nuove destinazioni d'uso, purché compatibili con quelle previste per l'area urbanistica in cui è sito l'edificio.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

A seconda del peso e del rilievo delle trasformazioni previste la ristrutturazione edilizia potrà essere definita di tipo A (d1) o di tipo B (d2). O di tipo C (d3)

Nell'ambito delle ristrutturazioni edilizie di tipo A sono ammessi i seguenti interventi:

Per quanto riguarda le finiture esterne: rifacimento e nuova formazione con conservazione degli elementi di pregio.

Per quanto riguarda gli elementi strutturali: consolidamento, integrazione o sostituzione degli elementi strutturali senza aumento di superfici utili tramite la realizzazione di nuovi solai, mantenendo le quote d'imposta dei solai sostituiti e conservando l'impianto distributivo strutturale originario.

Per quanto riguarda le murature perimetrali: conservazione e valorizzazione dei prospetti; è ammesso il parziale rifacimento dei muri esterni con modificazioni delle aperture.

Distribuzione interna: sono ammesse modificazioni dell'assetto planimetrico, aggregazioni e suddivisioni delle unità immobiliari, rifacimenti e nuova formazione di finizioni interne.

Sono ammessi recuperi di parti di fabbricato ad originaria destinazione agricola, chiuse o aperte su uno o più lati, al fine di realizzare parti residenziali o loro pertinenze e accessori, nonché locali destinati ad attività compatibili con la residenza, impianti igienico sanitari ed impianti tecnologici.

I relativi volumi tecnici, ove si dimostri l'impossibilità di contenerli nel volume edificato, potranno essere realizzati all'esterno dell'edificio, nei limiti dei parametri urbanistici relativi alle distanze ed alle altezze propri dell'area in cui è sito l'edificio.

Ristrutturazione edilizia di tipo B (d2):

Sono ammessi tutti gli interventi consentiti per la ristrutturazione edilizia di tipo A ed è inoltre ammesso, per quanto riguarda la struttura degli edifici, il rifacimento, mantenendo immutata la posizione, di tutte le parti di muratura in precarie condizioni statiche; sono inoltre ammessi il rifacimento dei solai anche a quote diverse rispetto ai solai preesistenti, la realizzazione di solai anche allorquando si generi in tal modo un incremento delle superfici utili, nei limiti dei parametri urbanistici indicate nelle singole aree; è inoltre ammesso il rifacimento con nuove caratteristiche di sviluppo delle scale e delle parti comuni nonché la realizzazione di nuovi collegamenti verticali, anche all'esterno dei fabbricati, ove ciò sia necessario al mantenimento dell'impianto strutturale e compositivo originario.

Ristrutturazione edilizia di tipo C (d3)

Nell'ambito delle ristrutturazioni edilizie di tipo C (d3) è inoltre ammessa la seguente tipologia d'intervento:

Demolizione e successiva fedele ricostruzione di fabbricati identici, quanto a sagoma, volumi, aree di sedime e caratteristiche dei materiali a quelli preesistenti fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

ART. 23

– DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE –

Con il termine demolizione e ricostruzione si indicano quegli interventi volti a sostituire parti del tessuto edilizio esistente.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono essere di due tipi:

- 1) (e1) Demolizione e ricostruzione di edifici di modesta qualità architettonica, intrinseca aventi strutture in condizioni di elevato degrado e non recuperabili, costituenti porzione di sistemi di edifici di rilevante o significativa monumentalità urbanistica d'insieme.

L'intervento in tal caso consiste nel rifacimento dell'esistente edificio, nella medesima posizione e con le medesime caratteristiche architettoniche e di ingombro planovolumetrico, fatta salva, ove prevista dalle schede di area, la possibilità di prevedere l'adeguamento alle altezze minime interne previste dalle normative igienico sanitarie.

- 2) (e2) Demolizione e ricostruzione di edifici di modesta qualità architettonica, all'interno di aree di non significativo pregio urbanistico destinate nel loro complesso alla ristrutturazione.

L'intervento in tal caso consiste nel rifacimento di un nuovo edificio, avente la medesima capacità insediativa di quello demolito, secondo parametri urbanistici definiti dalle singole schede di area.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione saranno ammessi solo nel caso di edifici gravemente lesionati o fatiscenti la cui impossibilità al recupero attraverso gli altri interventi previsti dal PRG sia attestata da perizia asseverata di tecnico abilitato.

ART.24

– COMPLETAMENTO (f1, f2, f3) –

Con le sigle f1) ed f2) sono rispettivamente indicati il completamento edilizio di edifici esistenti ottenuto tramite la realizzazione di pertinenze o l'ampliamento volumetrico degli edifici medesimi realizzato in orizzontale e l'ampliamento volumetrico realizzato in verticale.

Ove le norme o le singole schede di area prevedano l'ammissibilità di interventi di tipo f2) essi sono ovviamente condizionati alle altezze massime previste per le varie aree dalle singole schede.

Si intendono come realizzazioni di pertinenze ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380 del 6.6.2001 non costituenti nuova costruzione, ma comunque soggette al rispetto dei parametri edilizi delle aree di riferimento, i seguenti interventi effettuati su edifici esistenti o nelle aree di stretta pertinenza e all'esterno delle aree perimetrali come di pregio ai sensi dell'art. 24 della legge regionale 56/1977 e s.m. e i.:

1) Realizzazioni di spazi utilizzabili non residenziali nell'ambito di volumi preesistenti e senza alterazione delle sagome degli edifici

2) Ampliamenti entro il 20% dei volumi di edifici esistenti esistenti ove ammissibili sulla base dei parametri edilizi propri dell'area e comunque tali da non generare la creazione di nuove unità immobiliari autonome.

3) Realizzazione di superfici coperte aperte entro il massimo del 20% delle superfici coperte degli edifici esistenti sia aderenti al fabbricato principale che in distacco dallo stesso purchè sul lotto di pertinenza del fabbricato principale.

4) Realizzazione di muri di recinzione con relativi cancelli di accesso

5) Realizzazioni di sistemazioni di aree esterne strettamente pertinenti agli edifici, consistenti in riporti, sbancamenti, pavimentazioni e muri di sostegno nei limiti e con le caratteristiche previste dal regolamento edilizio vigente.

Con la sigla f3) vengono indicati gli interventi di completamento urbanistico effettuati tramite la realizzazione di nuovi edifici su lotti liberi compresi all'interno di aree urbanizzate.

Gli interventi di completamento urbanistico vengono realizzati secondo i parametri urbanistici indicati dalle singole schede di intervento delle varie aree.

ART. 25
- NUOVO IMPIANTO -

Con il termine nuovo impianto si intende la realizzazione di nuovi edifici in aree non dotate di opere di primaria urbanizzazione.

Gli interventi di nuovo impianto vengono adottati in regime di piano esecutivo convenzionato.

Le loro caratteristiche sono definite dai parametri urbanistici indicati nelle singole schede d'intervento delle varie aree.

TITOLO IV

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ART. 26

- CONTENUTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI-

Il piano regolatore generale comunale di Tigliole si attua tramite strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, oltre che tramite permessi di costruire e dichiarazioni di inizio attività.

Gli strumenti urbanistici esecutivi tramite i quali potrà essere attuato il piano regolatore generale e i relativi contenuti e modalità di adozione, approvazione ed attuazione sono i seguenti:

-piano particolareggiato con i contenuti, gli elaborati e le modalità di formazione e approvazione descritte dagli art. 38, 39, 40 della legge regionale urbanistica N. 56/1977 e s.m.e i, nonché dell'art. 41 per gli eventuali piani di edilizia economica e popolare da redigersi e dell'art. 42 ove l'amministrazione decida di dotarsi di piano per gli insediamenti produttivi.

-Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente con i contenuti, gli elaborati e le modalità di formazione e approvazione di cui all'art. 41 bis della legge urbanistica regionale N. 56/1977 e s.m.e i.

-Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa od obbligatorio con i contenuti, gli elaborati e le modalità di formazione e approvazione di cui agli art. 43, 44, 45 della legge urbanistica regionale N. 56/1977 e s.m.e i.

-Piano tecnico esecutivo di opere pubbliche con i contenuti, gli elaborati e le modalità di formazione e approvazione di cui all'art. 46 della legge urbanistica regionale N. 56/1977 e s.m. e i.

La definizione e la descrizione degli strumenti attuativi delle trasformazioni previste dal piano regolatore potrà essere modificata ove subentrino nuove disposizioni di legge regionali o nazionali le cui previsioni e descrizioni dei titoli abilitativi stessi dovranno considerarsi prevalenti.

ART.27

-ATTUAZIONE DEL PRG TRAMITE PERMESSI DI COSTRUIRE E DICHLARAZIONI DI INIZIO ATTIVITA'-

Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica nel territorio comunale sono soggetti a permesso di costruire o dichiarazione di inizio di attività secondo quanto prescritto dal D.P.R. 380 dello 06.06.2001 e s.m. e i.

Caratteristiche e validità dei permessi di costruire e delle dichiarazioni di inizio attività sono quelle indicate dal già citato D.P.R. 380 /2001 e dalla legislazione regionale piemontese di adeguamento.

La definizione e la descrizione dei titoli abilitativi all'attuazione delle trasformazioni previste dal piano regolatore potrà essere modificata ove subentrino nuove disposizioni di legge regionali o nazionali le cui previsioni e descrizioni dei titoli abilitativi stessi dovranno considerarsi prevalenti.

L'attivazione degli interventi di completamento e nuovo impianto è subordinata alla messa in atto di misure per il risparmio idrico previste dal piano di tutela delle acque (DCR n. 117-10731 del 13.03.2007) e a quanto disposto dal PTP, in particolare prevedendo opportuni sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche e adottando tecniche di pavimentazione delle aree di pertinenza che garantiscano la necessaria superficie drenante dell'area

ART.28

–MODALITA' DI INTERVENTO E PARAMETRI URBANISTICI DA RISPETTARE NELLE AREE DESTINATE A SERVIZI–

Nelle aree destinate a servizi dal piano regolatore generale dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

a) aree per l'istruzione

In dette aree sono ammessi edifici, attrezzature ed impianti relativi ad asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie.

Per gli edifici di nuova costruzione l'altezza massima non potrà superare i mt. 10.50, la superficie coperta il 50% del lotto, le distanze dai confini dovranno essere di mt. 5.00 e dalle strade quelle previste dall'art. 32 NTA..

Le aree a parcheggio di pertinenza dovranno essere pari almeno al 20% della superficie del lotto.

Per gli interventi di recupero sarà ammesso il mantenimento dei volumi esistenti indipendentemente dai parametri urbanistici di cui sopra e il suo incremento entro un massimo del 20%, fatte salve le distanze da strade e confini privati.

b) aree per attrezzature sociali d'interesse comune.

In dette aree è ammessa la realizzazione di attrezzature amministrative, culturali, sociali, assistenziali e ricreative.

Per gli edifici di nuova costruzione ovvero di recupero si applicheranno i medesimi parametri urbanistici di cui al punto a) del presente articolo.

c) aree per il verde attrezzato il gioco e lo sport.

Sono destinate al gioco e a giardini pubblici nonché ad attività sportive.

In dette aree sarà ammessa la realizzazione di attrezzature mobili in forma precaria, quali chioschi o posti di ristoro, attrezzature per il gioco o lo sport; solo in quest'ultimo caso le strutture potranno essere permanenti purchè almeno il 40% della superficie venga mantenuto a verde.

L'area per servizi in località concentrica chiesa di San Lorenzo dovrà essere adibita eminentemente a verde pubblico e attività ricreative; eventuali struttura di servizio delle attività ricreative non potranno essere realizzate sul versante di collina prospiciente la strada provinciale (versante sud della collina) e dovranno avere l'altezza massima di m. 3.00, essere posizionate in modo che la parte retrale poggi o affacci verso il declivio della collina; il punto più alto del loro solaio di copertura dovrà essere inferiore di almeno m. 5.00 rispetto al piano di campagna del sedime circostante la cappella di San Lorenzo; la veduta del fronte verso valle dovrà essere intercettata da schermature o quinte di essenze arboree. I relativi progetti data la contiguità con un'area di particolare pregio dovranno essere sottoposti al preventivo esame della commissione istituita ex art. 91 bis della legge regionale 56/1977 e s.m. e i..

d) aree per il parcheggio pubblico.

Dette aree sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno arretrato e futuro di parcheggio pubblico.

I parcheggi dovranno essere realizzati a livello stradale con esclusione di costruzioni permanenti di qualsiasi genere.

ART. 29

– MODALITA' DI INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE D'IMPIANTI TECNOLOGICI CONNESSI ALLE URBANIZZAZIONI DI RETE (ELETTRIFICAZIONI, TELEFONIE, ACQUEDOTTI, METANODOTTI, VIABILTA', IMPIANTI DI FOGNAZIONE E DEPURAZIONE) E RELATIVE FASCIE DI RISPETTO. –

Le ubicazioni e le modalità costruttive per la realizzazione sul territorio comunale di fabbricati ed attrezzature per gli impianti di cui al titolo del presente articolo prescindono dalle destinazioni d'uso ammesse dal PRG e da indici e rapporti di edificabilità.

Sono comunque fatti salvi i diritti di terzi e la possibilità, da parte dell'amministrazione comunale, sentito il parere della commissione igienico edilizia, di richiedere modifiche ai progetti presentati al fine di garantire un corretto inserimento delle opere nel contesto ambientale.

Nelle fasce di rispetto indicate nelle cartografie di piano relative ai nastri stradali e ai vincoli cimiteriali sono ammesse le destinazioni a verde pubblico o privato, la destinazione a parcheggio scoperto, nonché la conservazione delle destinazioni in atto ove legittimamente costituitesi e la realizzazione di pertinenze di edifici esistenti come descritte ai punti 1),2),3) dal precedente articolo 24 delle presenti NTA, purché in posizioni tali, rispetto agli edifici di riferimento, da non diminuire la distanza dai manufatti tutelati dalla fascia di rispetto; sono infine ammesse all'interno delle citate fasce di rispetto le realizzazioni di strutture completamente interrato, con funzione pertinenziale ad edificazioni esistenti purché a maggior distanza dalle strutture da salvaguardare rispetto a quella delle edificazioni esistenti di riferimento e comunque a distanza non inferiore ai mt. 5,00

Le cartografie di piano indicano le fasce di rispetto delle strade provinciali e comunali di maggior importanza.

Anche in assenza di specifica indicazione nella cartografia di piano dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto minima corrispondente a quanto prescritto dall'art. 1 del DPR 26.04.1993 N. 147 dalle strade vicinali, comunali e provinciali.

Le cartografie di piano indicano inoltre le fasce di rispetto dagli impianti di depurazione; anche in assenza di specifica indicazione cartografica dovrà essere mantenuta, da eventuali nuovi impianti di depurazione una fascia di rispetto di m. 100 dalle vasche di depurazione.

La disattivazione di impianti di depurazione, sancita con deliberazione del consiglio comunale, genera la decadenza delle rispettive fasce di rispetto.

Nelle aree interessate dal passaggio delle condotte adduttrici dell'acquedotto comunale di Asti e della Valtigione gli interventi edificatori di qualsiasi genere dovranno essere posti alla distanza minima di m. 2.50 dai bordi esterni delle condotte così come effettivamente rilevabili sul posto; eventuali deroghe potranno essere ammesse sulla base di fondate motivazioni tecniche solo per il completamento o la ristrutturazioni di impianti edificati esistenti previo parere dell'ente proprietario della condotta.

ART. 29/BIS

- MODALITA' DI INTERVENTO PER L'INSTALLAZIONE D'IMPIANTI ED ANTENNE PER TELERADIOCOMUNICAZIONI -

Per la tutela e la salvaguardia delle sistema delle quinte collinari caratterizzate da:

- ampie superfici di bosco siano essi ad alto fusto o di rimboschimento e che assolvono a funzione di salubrità ambientale e difesa dei terreni;
- presenza storica di attività agricola specializzata con forte caratterizzazione paesaggistica dovuta al frazionamento dei fondi, alle tipologie di impianto e alle tipiche strutture edilizie e di arredo accessorie alla coltura agricola;
- presenza diffusa di architetture rurali, civili e religiose di importanza storico – artistica;
- esistenza di una struttura insediativa storica localizzata sulle sommità dei rilievi collinari;
- presenza di rete viabile di crinale a forte valenza panoramica con vertici collinari da tutelare ai sensi dell'art 12 del P.T.R.;
- esistenza di viabilità rurale secondaria (es. strade bianche),

nonché per la tutela delle aree di pregio storico, ambientale e monumentale soggette a vincolo di cui al D.Lgs. n° 490/99 (fasce di rispetto di corsi d'acqua pubblica Triversa, Pianezza, Sghiarotta o Bello – ville, giardini e parchi inventariati ai sensi della L.R. 35/95 – aree di interesse archeologico) ovvero delimitate ai sensi dell'art. n° 24 della legge Regionale n° 56/77, nonché per la tutela delle aree ricomprese nel perimetro delle aree urbane e denominate A – B – C – D e quelle soggette a dissesto o esondazione, sono da escludersi le installazioni di impianti ed antenne per telefonia radiomobile cellulare

il tutto per perseguire gli obiettivi sotto citati:

- a) valorizzazione dell'identità paesaggistica del territorio comunale garantendone il mantenimento;
- b) salvaguardia di scorci e con visuali ai fini della percezione dei caratteri emergenti del paesaggio;

- c) riqualificazione della percezione del fondo valle e dei crinali e rispetto di elementi puntuali di valore storico, architettonico, paesistico – storico.

Elementi costruttivi per gli impianti da realizzare in zone consentite:

- i locali apparati dovranno essere realizzati in muratura portante ed intonacati con fratazzo, tinteggiati con coloriture tipiche previa campionatura autorizzata dall'Ufficio Tecnico Comunale, la copertura sarà a doppia falda con pendenza idonea e manto di coppi laterizi. I serramenti dovranno essere in ferro smaltato. La superficie massima sarà quella tale da consentire l'installazione della apparecchiatura strettamente necessaria per il funzionamento, altezza massima della costruzione all'intradosso della soletta m 2,50;
- il palo o il traliccio dovranno avere altezza massima non superiore a m 15 e gli stessi saranno smaltati con colorazione anch'essa definita dall'Ufficio Tecnico Comunale. L'eventuale recinzione dell'area sarà eseguita con rete metallica plastificata;
- le alimentazioni elettriche ai siti tecnologici individuati avverrà mediante cavidotti interrati per perseguire gli obiettivi di cui alle premesse.

TITOLO V

PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E NORME EDILIZIE

ART. 30

-VIABILITA' E SEZIONI STRADALI-

La sezione minima delle strade esterne agli abitati, di nuova formazione con prevalente funzione di collegamento con direttrici provinciali e regionali o con strade statali di penetrazione sarà regolamentata dalla normativa vigente in materia con specifico riferimento alla classificazione al Decreto del Ministero per le Infrastrutture e dei trasporti del 5 novembre 2001.

Fatto salvo quanto previsto al precedente capoverso la sezione minima delle strade interne di nuova realizzazione con prevalente funzione di distribuzione capillare o di strade di lottizzazione non potrà essere inferiore ai m. 7.

Potranno essere ammesse sezioni inferiori fino a m. 5 da realizzarsi al fine di dare accesso a singoli lotti, purchè dotate di piazzole per la sosta e l'inversione di marcia.

L'amministrazione comunale potrà comunque sentita la commissione igienico edilizia, imporre sezioni più ampie, nell'iter di esame dei progetti o dei piani di lottizzazione in funzione di particolari esigenze.

ART. 31

-DISTANZE TRA COSTRUZIONI E DAI CONFINI-FASCE DI MITIGAZIONE

La distanza tra le costruzioni, in caso d'interventi di ristrutturazione, ove consentiti, non dovrà nel caso di preesistenti distanze inferiori a m.10,00 risultare al termine dell'intervento inferiore a quella preesistente.

In caso di interventi di nuova costruzione ed ampliamenti, ove si vengano a generare confrontanze di pareti con sviluppo superiore a m. 3 la distanza minima dai fabbricati esistenti non dovrà essere inferiore ai m. 10.

Nel caso in cui le pareti confrontino per meno di m. 3 la distanza minima tra dette pareti non potrà essere inferiore a m. 5, fatte salve le eventuali maggiori distanze dovute al distacco obbligatorio dai confini privati.

La distanza minima delle nuove costruzioni dai confini privati non potrà essere inferiore a m. 5.

La dove indicato dalle schede di area è ammessa la costruzione in aderenza ad edifici preesistenti posti a confine, ovvero l'edificazione a confine in presenza di atto di assenso o di scrittura registrata e trascritta dal proprietario confinante e il suo impegno pure registrato e trascritto a realizzare in aderenza del erigendo fabbricato le future costruzioni.

Le costruzioni a destinazione non residenziale che non superino i tre metri di altezza potranno essere realizzate a confine, nel rispetto comunque delle norme del codice civile; ove non siano poste a confine dovranno comunque mantenere dal confine stesso la distanza minima di m. 5.

Le distanze sopra indicate andranno rispettate anche in caso di sopraelevazioni che superino l'altezza di m.1.

Gli interventi a destinazione produttiva e commerciale, nonchè destinati alla realizzazione di strutture di servizio alle aziende agricole ove confinanti con aree residenziali o aree agricole dovranno prevedere la realizzazione di fasce di interposizione e mitigazione al confine esterno verso le aree residenziali ed agricole della profondità minima di mt. 7 piantumate con alberi ad alto fusto di essenze autoctone a file sfalsate e siepi sempreverdi o filari vitati.

ART. 32
- DISTANZE DALLE STRADE NELLE ZONE URBANE
ED IN QUELLE NON PERIMETRATE -

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente verranno mantenute per gli interventi consentiti le distanze e gli allineamenti esistenti fatte salve modeste rettifiche dei fili edilizi che potranno venir previste da eventuali piani di recupero o imposte in sede di permesso di costruire dall'amministrazione comunale; in quest'ultimo caso dove vengano effettuate rettifiche di allineamento a seguito di ristrutturazioni edilizie in cui sia prevista la demolizione del paramento murario verso la pubblica via, gli eventuali sedimi di risulta dovranno essere dismessi al comune.

In tutte le zone di tipo B, ove siano consentiti gli ampliamenti funzionali del fabbricato principale le cui caratteristiche siano riconducibili a tipologie architettoniche locali, lo stesso potrà venir realizzato sul prolungamento dei fili esistenti, con uno sviluppo massimo di mt. 6,00, anche in zone ove il fabbricato principale sia posto a distanza inferiore dalle strade di quelle prescritte al punto successivo, allorquando l'ampliamento, sentiti gli uffici tecnici comunali e la commissione igienico edilizia, non incida su possibili ampliamenti stradali e non pregiudichi la visibilità e la sicurezza viabile.

In tutte le altre aree urbane perimetrate dal piano regolatore generale, ove non sia previsto dalle schede di area il mantenimento di fili edilizi esistenti dovranno essere mantenute dalle pubbliche vie le seguenti distanze:

- Per strade di larghezza inferiore a m. 7 m. 6
- Per strade da m. 7 a m. 15 m. 7.5
- Per strade superiori a m. 15 m. 15

Nelle aree di nuovo impianto, da attuarsi tramite strumento urbanistico esecutivo e nelle aree agricole dovranno essere mantenute per le nuove edificazioni e gli ampliamenti le distanze previste dall'art. 1 del DPR 26 aprile 1993 N. 147 per le strade di tipo A, B, C; per le strade di tipo F dovranno essere mantenute le distanze previste dalle singole schede di area.

E' previsto l'ampliamento, se consentito dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C., degli edifici rurali e residenziali, posti nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario, sul lato opposto a quello dell'infrastruttura di che trattasi come previsto dall'art. 27 della Legge Regionale n° 56/77 e s. m. ed i.

Gli eventuali muri di recinzione verso strada eseguiti secondo le modalità previste dal regolamento edilizio comunale di cui al successivo art. 43 nel caso di strade di tipo A, B, C, F fuori dai centri abitati e di tipo A e D nei centri abitati, dovranno essere posti alle distanze minime dal ciglio stradale previste dall'art. 1 del DPR N. 147 del 26.04.1993.

Per le altre tipologie di strade le distanze delle recinzioni dovranno essere di almeno m.1.5 dal ciglio stradale in tutte le aree, fatta salva la possibilità dell'amministrazione, sentita la commissione igienico edilizia, di imporre maggiori o minori arretramenti al fine di mantenere allineamenti preesistenti.

E' altresì ammessa nelle fasce di rispetto veicolare la esecuzione di recinzioni, comunque con arretramento dal ciglio delle strade veicolari, non inferiore a m. 1.5 e dai percorsi pedonali di m. 0.5 con l'impegno da parte del concessionario alla demolizione senza indennizzo del manufatto e alla cessione gratuita dell'area a semplice richiesta del comune.

Le fasce di rispetto dalle strade comunali e provinciali indicate dal piano regolatore hanno vigore in funzione delle caratteristiche delle strade stesse; il venir meno per declassamento o modifica del tracciato stradale delle viabilità genera la decadenza del vincolo relativo e della fascia di rispetto.

ART. 33
-PARCHEGGI E AUTORIMESSE-

Indipendentemente dalle aree a parcheggio previste negli spazi pubblici ogni singolo edificio di nuova costruzione residenziale dovrà essere dotato di aree coperte o scoperte per il parcheggio in misura non inferiore a un 1 mq per ogni 10 mc edificabili con un minimo comunque inderogabile di due posti macchina per ogni unità abitativa.

Per gli insediamenti non residenziali, indipendenti dalle superfici per servizi pubblici, dovranno essere previsti parcheggi privati nelle seguenti misure minime:

- Per insediamenti direzionali 0.5 mq per mq di superficie utile.
- Per gli insediamenti produttivi dovrà essere destinato a parcheggio privato almeno il 10% dell'area del lotto netto d'insediamento.
- Per gli insediamenti commerciali le quantità previste dall'art. 45 delle presenti N.T.A

Tutti i parcheggi dovranno essere identificabili nel progetto dell'insediamento.

Ove le schede d'intervento prevedano la realizzazione di verde privato è consentita la costruzione di autorimesse totalmente interrata nello spazio sottostante il verde privato, a condizione che venga assicurata sopra dette autorimesse, mediante coltre di terreno naturale di adeguato spessore, la permanenza di vegetazione.

I parcheggi non completamente interrati devono entrare comunque nel computo della superficie coperta della costruzione, pertanto nelle aree di completamento i parcheggi non totalmente interrati non possono derogare dal rispetto del rapporto di copertura previsto nella aree

ART. 34

-ALTEZZE MASSIME DEI FABBRICATI-

Le altezze massime dei fabbricati per gli interventi di completamento e nuovo impianto sono indicate nelle allegate schede d'intervento delle singole aree.

Per gli interventi di recupero compresi nelle aree di tipo A, BR, BF, E, EP, nonché nelle aree perimetrare come centro storico, non è consentito superare l'altezza preesistente degli edifici se non per portare i solai di tutti i piani di abitazione alle altezze sanitarie minime, entro un massimo comunque inderogabile di m. 0.80 di sopraelevazione complessiva, una tantum nell'arco di vigore del presente piano regolatore generale.

Eventuali sopraelevazioni, entro un massimo di m. 0.80 di edifici esistenti, potranno avvenire sulla verticale del filo di fabbrica esistente indipendentemente dalle distanze previste dalle presenti norme e dalle schede di intervento dai confini privati, dai fabbricati, dalle strade e dai corsi d'acqua.

Nelle zone a destinazione produttiva e agricole potranno eccedere dall'altezza massima di zona, ma comunque non eccedere il limite di mt. 20, eventuali attrezzature tecnico impiantistiche speciali che fossero necessarie alle attività produttive (ciminiere, camini, antenne, torri, silos, etc.).

ART. 35

-SPORTI SU STRADA-

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 56 del regolamento edilizio comunale, la realizzazione di sporti sulle vie pubbliche sarà consentita solo su strade aventi sezione superiore a m. 5.

Nelle aree di tipo A e B gli sporti potranno essere realizzati solo aperti (balconi) e non sotto forma di volumi chiusi (bow-windows).

ART. 36

-CONTEGGIO DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI COPERTE-

I conteggi dei volumi residenziali e delle superfici coperte verrà effettuato con criteri rigorosamente geometrici con le procedure e l'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici desumibili dall'art. 20 del regolamento edilizio comunale e più genericamente dall'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici desumibili dal titolo terzo del regolamento edilizio comunale.

TITOLO VI

NORME SPECIALI-DEROGHE

ART. 37

-FASCE DI INEDIFICABILITÀ A TUTELA DEI CORSI D'ACQUA- AREE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E FORESTALE-AREE BOSCHATE-AREE D'INTERESSE ARCHEOLOGICO-E PAESAGGISTICO

Nelle aree indicate in cartografia di progetto di piano e nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" come fasce di classe IIIA ai sensi di quanto previsto al successivo art. 43 delle presenti N.T.A. , di tutela dei corsi d'acqua sia delle acque pubbliche che dei corsi d'acqua minori prevalgono , sui disposti delle schede di area, le prescrizioni del citato art. 43 delle N.T.A.

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico o forestale identificabili nelle cartografie di PRG non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico; ogni intervento , ivi compresi quelli dell'art. 7 del R.D.30.12.1923 n. 3267 è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, al rilascio di autorizzazione dagli enti preposti ovvero da parte dei dirigenti o funzionari comunali incaricati ove delegati in ragione delle dimensioni dell'intervento.

Il rilascio delle permessi di costruire o l'accettazione di denunce di inizio attività da parte del sindaco per gli interventi ammissibili in dette aree in base alle seguenti norme e alle schede di intervento sarà subordinato all'intervento autorizzativo di cui al comma precedente.

Il piano regolatore identifica nelle tavole di progetto con apposito perimetro di aree di possibile interesse archeologico ed inoltre di quella in località Molino di Tigliole comprendente il territorio in sinistra orografica del torrente Traversa dal confine con il comune di Baldichieri d'Asti fino alla confluenza con il Torrente Borbore ; all'interno di dette aree tutti i progetti che comportino opere di scavo o modificazioni dello stato attuale dei suoli verranno segnalati alla soprintendenza archeologica del Piemonte, prima del rilascio del permesso di costruire.

Nelle aree agricole comprese tra il "perimetro vedute da tutelare" e i perimetri delle aree urbane della frazione Pratomorone, nonché tra il "perimetro delle vedute da tutelare" e i perimetri delle aree residenziali di PRG nel concentrico, località San Lorenzo non sono ammesse nuove edificazioni

Sugli edifici esistenti saranno ammessi solo interventi fino al punto d3) dell'art. 3 delle N.T.A purché volti all'adeguamento delle loro caratteristiche costruttive alle prescrizioni dell'art. 32 del regolamento edilizio comunale; le eventuali nuove edificazioni nelle aree urbane o residenziali dovranno avere le caratteristiche tipologiche di cui al secondo comma del citato art. 32 delle norme tecniche di attuazione.

Gli eventuali interventi di trasformazione ammessi dovranno comunque essere tali da non intercettare le vedute dai fondovalle e dai versanti delle esistenti "linee di cielo" dei crinali.

La variante identifica alla tavola n 2/1 le aree boschate; detta identificazione è da intendersi indicativa ; all'interno di dette aree sono da considerarsi aree d'interesse paesaggistico, soggette ai disposti di vincolo dell'art.142 del decreto legislativo del 22 gennaio 2004 le aree coperte da vegetazione arborea arbustiva o di cespugli di specie forestale in qualsiasi stato di sviluppo la cui area d'insidenza (proiezione sul terreno della chioma delle piante) non sia inferiore al 50%, con eccezione degli appezzamenti di terreno aventi

superficie inferiore ai 5000 mq. e distanza da altri appezzamenti boscati di almeno 100 mt. misurati sui margini più vicini, dei filari di piante, dei frutteti, dei giardini e dei parchi urbani e dei pioppeti. In ogni caso nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di valanghe o di alluvioni o che, comunque, presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti.

ART. 38

–FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA, DEGLI ELETTRODOTTI DELLE LINEE FERROVIARIE E DELLA VIABILITÀ D'INTERESSE SOVRACOMUNALE–

Nell'ambito del territorio comunale di Tigliole sono assoggettati ai disposti dell'art. 1 della legge 8 agosto 1985 N. 431 (decreto Galasso) i seguenti corsi d'acqua, limitatamente alle parti situate in zone agricole e non perimetrate dal piano regolatore generale:

Torrente Triversa

Rio Pianezza dallo sbocco a Km.2 a monte della confluenza in ciascuno dei due rami in cui si divide ad ovest di Cascina Cirinia.

Rio Bello dall'intersezione con la strada comunale della Panicciona al confine con il comune di Celle Enomondo.

La fascia di rispetto dai corsi d'acqua di cui all'art. 29 della legge regionale N. 56/1977 e s.m.e.i. da applicarsi al di fuori della perimetrazione dei centri abitati avrà la profondità prevista nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica allegata al piano regolatore.

Le cartografie di progetto del piano regolatore segnalano in modo indicativo il tracciato degli elettrodotti ad alta tensione che percorrono il comune di Tigliole.

Le cartografie di progetto del piano regolatore segnalano in modo indicativo il tracciato degli elettrodotti ad alta tensione che percorrono il comune di Tigliole.

Le edificazioni di qualsiasi natura in prossimità di detti elettrodotti dovranno essere realizzate alla distanza minima radiale nel rispetto delle disposizioni riportate all'articolo 51 delle presenti norme di attuazione "campi elettromagnetici"

ART. 39

–EDIFICI SORTI IN ZONA IMPROPRIA–

Per gli edifici originariamente sorti in zona agricola ed edificati da imprenditori agricoli a vario titolo di cui il presente piano regolatore generale preveda normative diverse rispetto a quelle in osservanza delle quali sono state a suo tempo rilasciate le permessi di costruire o licenze e redatte i relativi atti di vincolo di destinazione e asservimento, sono fatte salve e le sanzioni previste negli atti d'impegno connessi alle originarie permessi di costruire.

L'esame di ogni eventuale istanza implicante modificazioni delle destinazioni d'uso sarà pertanto condizionato, oltre che all'osservanza dei disposti delle norme tecniche del vigente PRG, al rispetto delle condizioni di eventuali atti di asservimento e vincolo a suo tempo sottoscritti dai titolari delle permessi di costruire.

ART. 40

–DEROGHE-VARIANTI–

Sono ammesse deroghe alle presenti norme nei modi e con le procedure previste dall'art. 70 del regolamento edilizio comunale.

Non costituiscono varianti del piano regolatore comunale generale gli adeguamenti, le modificazioni e le determinazioni di cui all'art. 17, comma dodici della legge regionale urbanistica N. 56/1977 e s. m. e. i. ;

Formattato: Tipo di carattere: Non Corsivo

esse sono effettuate con le procedure stabilite dal comma tredici del citato articolo della legge generale urbanistica.

ART. 41

-NORME CONTRASTANTI-

Qualora nell'applicazione del PRG, si riscontrino discordanze tra disposizioni normative e rappresentazioni grafiche è da ritenersi prevalente il contenuto delle prime; qualora si riscontrino discordanze tra tavole a scale diverse è da ritenersi prevalente il contenuto delle tavole redatte in scala più dettagliata; qualora si riscontrino discordanze tra le disposizioni delle seguenti norme tecniche e prescrizioni contenute nelle schede delle singole aree sono da ritenersi prevalenti i contenuti delle norme tecniche di attuazione.; qualora infine vi siano discordanze tra le carte di progetto di piano e la "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" facente parte dei documenti del piano stesso sono da ritenersi prevalenti i contenuti di quest'ultima.

L'eliminazione degli eventuali contrasti tra enunciazioni diverse del PRG, per i quali sia evidente un unico rimedio e la correzione di eventuali errori materiali sono effettuati con la procedura speciale disciplinata dalla legge regionale urbanistica del Piemonte.

ART. 42

-BARACCHE E CASOTTI IN ZONA AGRICOLA-

Sarà ammessa, nelle zone di tipo E l'edificazione di piccoli manufatti, indipendentemente di aziende agricole e dai requisiti soggettivi dei richiedenti, con destinazione di ricovero per attrezzi e riparo temporaneo di persone o cose in funzione di piccoli fondi coltivati esistenti di stretta pertinenza, su cui non esistano altri edifici, e nell'ambito degli stessi, aventi comunque superficie non inferiore a mq. 10.000 entro i seguenti limiti;

Superficie coperta massima mq. 15 comprensivi di eventuali spazi coperti esterni ai muri d'ambito.

Articolazione dell'edificio su unico piano con esclusione tassativa di cantinati, seminterrati o mansardati.

Altezza massima interna netta m. 2,60.

Unico accesso sul fronte e unica luce finestrata dimensioni massime 50x50 cm.

Gli edifici in oggetto dovranno avere copertura a falde inclinate con manto in coppi su orditura in legno, muri perimetrali portanti in mattoni a vista o intonacati con esclusione di strutture in c.a., serramenti in legno o ferro.

Le istanze di permesso di costruire relative ai manufatti in oggetto dovranno essere corredate da idonea documentazione di progetto tale da evidenziare il rispetto delle prescrizioni sopra indicate; detti manufatti non potranno essere edificati in aderenza ad altri fabbricati; in caso di preesistenza di manufatti simili dovrà esserne privilegiato il recupero in luogo della realizzazione di nuovi manufatti.

Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla presentazione al sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola ai sensi del 7° comma dell'art. 25 della L. 56/1977 e s.m. e i.

Nelle zone agricole di tipo EP la realizzazione dei manufatti oggetto del presente articolo sarà consentita solo in sostituzione di preesistenti baracche o box, esistenti precedentemente al 31.12.1993.

In tutte le aree di tipo E e EP la realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo non sarà soggetta a verifica della consistenza del fondo di pertinenza nel caso in cui i manufatti in oggetto sostituiscano baracche e casotti legittimamente esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente piano regolatore generale

TITOLO VII
SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN CLASSI DI EDIFICABILITA'
ARTICOLO 43
SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN CLASSI DI EDIFICABILITA' IN FUNZIONE DEL
RISCHIO IDROGEOLOGICO

Tutto il territorio comunale di Tigliole è suddiviso in classi dal punto di vista dell'utilizzazione urbanistica ed edilizia ed in sottoclassi con riferimento ai disposti delle norme tecniche di attuazione del piano per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po, di seguito indicato come PAI e della verifica di compatibilità geomorfologia ed idraulica effettuata ai sensi dell'art. 18 del citato PAI le cui prescrizioni costituiscono l'allegato N 1 della presente variante al piano regolatore generale

La suddivisione in classi è evidenziata nella tavola N. .. della " verifica di compatibilità idrogeologica ed idraulica " adottata nell'ambito della presente variante a titolo "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica".

Essa è altresì riportata sulla cartografia di progetto del Piano Regolatore in scala 1:5.000 e sulle carte di dettaglio in scala 1:2000 intendendosi comunque prevalente agli effetti della identificazione del confine delle varie zone in caso di incertezza interpretativa la "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica".

Le classi di utilizzazione sono quelle in appresso elencate:

Non si è ritenuto di indicare terreni in Classe I.

Classe II

Porzioni di territorio caratterizzate da moderata pericolosità geologica, geomorfologica e idrogeologica, annullabile o minimizzabile con interventi localizzati al singolo lotto edificatorio e/o nell'immediato intorno circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Gli interventi sia pubblici, sia privati, così come sopra definiti possono essere ammessi nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14/01/2008 e successive circolari esplicative.

Sottoclassi:

Sottoclasse IIA

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

Sottoclasse IIB

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

Classe III

Porzioni di territorio con elementi di pericolosità geologica, geomorfologica ed idrogeologica tali da sconsigliarne l'utilizzo qualora inedificate e costituire fonte di rischio per le urbanizzazioni esistenti.

Di norma non sono ammessi interventi sia pubblici, sia privati se non finalizzati alla sistemazione idrogeologica, alla tutela del territorio ed alla difesa del suolo. Ove non ri-ubicabili, sono esclusivamente

realizzabili gli interventi e le opere di cui all'art.31 della L.R. 56/77, ossia le sole opere previste da Piano Territoriale che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità e quelle attinenti al regime idraulico, alla derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione, con autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale, previa verifica di compatibilità con la tutela dei valori ambientali e con i caratteri geomorfologici delle aree.

Interventi ed opere, anche se di esclusivo riassetto territoriale, devono essere progettati ed eseguiti con scrupolosa osservanza delle prescrizioni del D.M. 14/01/2008 e successive circolari esplicative. E' prescritta oltre alla relazione geotecnica, anche la relazione geologica, per tutte le opere ricadenti nelle sezioni oggetto del D.M. indicato.

Così come indicato nell'art. 48 della L.R. 3 del 25.03.2013, in tali zone a pericolosità geologico/geomorfologica elevata possono essere modificate o realizzate, previo parere vincolante della Regione di verifica di compatibilità con le condizioni di pericolosità dell'area, le opere di interesse pubblico attinenti a:

- a) derivazioni d'acqua;
- b) impianti di depurazione;
- c) impianti di distribuzione a rete;
- d) infrastrutture viarie e ferroviarie;
- e) erogazione di altri pubblici servizi, non ricadenti in aree di dissesto attivo.

Interventi ed opere, anche se di esclusivo riassetto territoriale, devono essere progettati ed eseguiti con scrupolosa osservanza delle prescrizioni del D.M. 14/01/2008. E' prescritta oltre alla relazione geotecnica, anche la relazione geologica, per tutte le opere ricadenti nelle sezioni oggetto del D.M. indicato.

Sottoclassi:

1) Sottoclasse IIIA

Aree inedificate con angolo del pendio superiori a 35° e/o con problematiche geologiche geomorfologiche legate alla stabilità dei versanti, non minimizzabili con interventi limitati al singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo dello stesso.

Aree inedificate con problematiche geologiche geomorfologiche e idrogeologiche riconducibili ad esondabilità, od espansione delle piene con contenuta altezza d'acqua e bassa velocità di deflusso (fascia a bassa energia).

Sono aree inedificabili.

Eventualmente ammessi edifici per attività agricole connesse alla conduzione aziendale, non altrimenti collocabili.

Per quanto riguarda i fabbricati isolati esistenti ricadenti in questa sottoclasse, a condizione che non siano interessati da processi di instabilità in atto, sono consentite trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc...

Per le aree ricadenti all'interno della perimetrazione dei dissesti (Classe IIIa dis.) si esclude la possibilità di realizzare nuove costruzioni (anche edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale).

La stessa considerazione vale per le aree di fondovalle caratterizzate da dissesto attivo (ovvero le aree caratterizzate dai codici EeA e EbA).

Nelle aree esondabili ricadenti in classe IIIa si prevede il divieto di realizzare nuovi locali interrati; si prevede anche il divieto di realizzare rilevati che modifichino le condizioni planoaltimetriche o recinzioni che impediscono eventuali deflussi delle acque superficiali (sono consigliate le reti metalliche a maglie larghe di altezza non superiore al metro o staccionate con pali e traverse radi).

In relazione al PAI, adottato in data 26 Aprile 2001 con Deliberazione n° 18/2001 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, all'interno delle perimetrazioni delle aree in dissesto e delle aree di dinamica torrentizia con pericolosità molto elevate ed elevata, così come modificate ed individuate dalla presente variante, la normativa associata dovrà comunque essere compatibile con quanto riportato nelle norme di attuazione (art.9) del PAI stesso.

2) Sottoclasse IIIB

Aree edificate ove sono necessarie intervento di riassetto territoriale di carattere pubblico per la minimizzazione dei rischi riconducibili a problematiche di stabilità ed evoluzione dei versanti, al fine della

tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.... Nuove opere, o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Nelle aree esondabili ricadenti in classe IIIb si prevede il divieto di realizzare nuovi locali interrati.

Per le aree ricadenti in classe IIIb2 sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti, a seguito della realizzazione delle opere di riassetto.

Per le aree ricadenti in classe IIIb3, a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico; sono da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

Per le aree ricadenti in classe IIIb4, anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico; in particolare, per quanto riguarda l'area dell'Alplast ricadente in tale classe, sono esclusivamente consentiti: interventi di manutenzione e di conservazione dei beni presenti che garantiscono la continuità dell'attività; modesti ampliamenti connessi alla realizzazione di nuovi impianti tecnologici.

Le aree inserite in IIIb non hanno caratteristiche di rischio tali da comportare le necessità di ricevere in via prioritaria contributi per interventi di sistemazione; sarà compito dell'Amministrazione provvedere all'individuazione dei finanziamenti necessari per tali opere nell'ambito delle disponibilità comunali o attraverso gli ordinari finanziamenti attivati sui capitoli delle leggi nazionali L.183/89, L.365/00 ecc o regionali quali L.R. 18/84, L.R. 38/78, L.R. 54/75 ecc..

ARTICOLO 44

CONDIZIONI E LIMITI DEGLI INTERVENTI AMMESSI IN RELAZIONE ALLE CLASSI DI EDIFICABILITA'

Nelle varie aree a seconda delle classi edificabilità in cui sono comprese gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono soggetti, oltre ai parametri urbanistici e alle prescrizioni di cui alle singole schede d'intervento alle condizioni generali connesse alle caratteristiche geomorfologiche delle aree stesse indicate dall'allegato I con il titolo "prescrizioni tecniche di carattere geologico" che viene altresì allegato come allegato . a) alle presenti norme tecniche di attuazione

TITOLO VIII
REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI
ARTICOLO 45

INTERVENTI A DESTINAZIONE COMMERCIALE

Fermo il rispetto della legislazione vigente nazionale e regionale in materia di commercio e vendita, gli insediamenti commerciali dovranno conformarsi alle destinazioni d'uso previste nelle aree del P.R.G.

Essi sono pertanto consentiti in tutte quelle aree in cui le presenti norme tecniche di attuazione o le specifiche schede indicano il commercio o le attività terziarie tra le destinazioni ammesse .

1) In tutte le aree non contrassegnate e identificate dalle tavole di piano come "addensamento storico rilevante di livello comunale " sono ammessi , ove la destinazione commerciale sia consentita , esclusivamente insediamenti commerciali di vicinato della superficie di vendita massima di mq. 150 intendendosi ricompresi nella destinazione commerciale i pubblici esercizi e le attività terziarie e artigianali a servizio della persona compatibili con la residenza.

I nuovi insediamenti commerciali e gli ampliamenti degli esistenti dovranno garantire una dotazione di aree pubbliche o asservite ad uso pubblico non inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento (SLP) di cui almeno il 50% destinate a parcheggio pubblico.

Nei nuovi insediamenti commerciali , ove realizzati nell'ambito di interventi di nuova costruzione, le aree pubbliche o asservite ad uso pubblico di cui al capoverso precedente dovranno essere previste all'interno del lotto oggetto d'intervento.

Per gli ampliamenti degli insediamenti commerciali esistenti e per i nuovi insediamenti commerciali realizzati nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui ai punti da a) ad f) dell'art. 13 della legge regionale urbanistica n. 56/1977 e s.m. e i., le aree pubbliche o asservite ad uso pubblico potranno essere previste e realizzate o nel lotto oggetto di intervento o al di fuori di esso purchè nel raggio di mt. 150.

2) Nelle aree contrassegnate e perimetrare dalle tavole di piano come "addensamento storico rilevante di livello comunale" sono ammesse , nei limiti dei parametri urbanistici ed edilizi indicati delle singole schede di area , nuovi insediamenti commerciali o ampliamenti degli esistenti con le caratteristiche merceologiche e fino alle superfici massime indicate per le varie tipologie d'impianto commerciale dalla deliberazione del consiglio regionale del Piemonte del 29.10.1999 n. 563/13414 " indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del d.lgs. 31 marzo 1998, n.114" così come modificata ed integrata dall'allegato A della deliberazione della deliberazione del consiglio regionale del 23.12.2003 n. 34748514 e dall'allegato A della deliberazione del consiglio regionale n. 59-10831 del 24.03.2006.

I nuovi insediamenti commerciali e gli ampliamenti degli esistenti realizzati nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui ai punti da a) ad f) dell'art. 13 della legge regionale urbanistica n. 56/1977 e s.m. e i., ove contenuti nella superficie di vendita di 400 mq, dovranno garantire una dotazione di aree pubbliche o asservite ad uso pubblico non inferiore all'80% della superficie lorda di pavimento (SLP) di cui almeno il 50% destinate a parcheggio pubblico.

I nuovi insediamenti commerciali e gli ampliamenti degli esistenti, ove eccedenti la superficie di vendita di 400 mq, dovranno garantire una dotazione di aree pubbliche od asservite ad uso pubblico non inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% destinate a parcheggio pubblico..

I nuovi insediamenti commerciali e gli ampliamenti degli esistenti , ove eccedenti la superficie di vendita di 400 mq., dovranno garantire una dotazione di parcheggi, a seconda della tipologia e della dimensione ,

corrispondente a quanto prescritto alla tabella di cui al comma 3 dell'art. 25 della deliberazione del consiglio regionale del Piemonte 29.10.1999 n. 563/13414 "indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del d.lgs. 31 marzo 1998, n.114" così come modificata ed integrata dall'allegato A della deliberazione della deliberazione del consiglio regionale del 23.12.2003 n. 34748514 e dall'allegato A della deliberazione del consiglio regionale n. 59-10831 del 24.03.2006.

Ove sia dimostrata l'impossibilità di realizzare la quota di aree destinate a servizi pubblici e parcheggio pubblico per carenza di spazi disponibili l'obbligo alla sua realizzazione potrà essere assolto tramite il versamento al comune di Tigliole di somme di denaro, parametrize alle superfici da realizzare, il cui ammontare unitario al mq. verrà definito annualmente dall'amministrazione comunale, somme che, versate su apposito capitolo di bilancio a ciò vincolato, dovranno essere utilizzate per la realizzazione, ristrutturazione o manutenzione di servizi e parcheggi pubblici nell'ambito delle aree "addensamento commerciale" o in aree immediatamente limitrofe, comunque poste entro la distanza di mt. 150 dai confini perimetrali dell'"addensamento commerciale",

Gli interventi volti alla realizzazione di nuove strutture commerciali all'interno degli addensamenti commerciali dovranno rispettare, oltre che le prescrizioni indicate nelle schede d'intervento le indicazioni e prescrizioni di ornato specifiche per il decoro urbano, le insegne e le attrezzature commerciali, previste dal regolamento edilizio e dalle norme tecniche di attuazione con particolare riferimento all'art. 32 del regolamento edilizio e all'allegato n. 1 delle presenti norme tecniche di attuazione.

TITOLO IX DEFINIZIONI- PROCEDURE E NORME SPECIALI

ART. 47

DEFINIZIONI-PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Le definizioni dei vari parametri edilizi ed urbanistici utilizzati nelle presenti norme e nelle schede d'intervento ad esse allegate sono quelle risultanti dal regolamento edilizio del comune di Tigliole adottato con deliberazione del consiglio comunale n. 50 del 27.12.2002 pubblicato sul B.U.R Piemonte n. 3 in data 16.01.2003.

- modificato con D.C.C. n.18 del 27 settembre 2005, pubblicato sul B.U.R. Piemonte n. 49 del 07 dicembre 2005;
- modificato con D.C.C. n.32 del 25 luglio 2009, pubblicato sul B.U.R. Piemonte n. 38 del 24 settembre 2009;
- modificato con D.C.C. n.26 del 06 agosto 2014, pubblicato sul B.U.R. Piemonte n. 44 del 30 ottobre 2014;

ART. 48

AREE A VERDE PRIVATO

Il piano regolatore individua con la sigla VP aree a verde privato.

Dette aree sono destinate a giardini privati, su di esse sono ammessi solo interventi di sistemazione del terreno a parco, verde o giardino o volti alla realizzazione di manufatti interrati con modalità tali da garantire comunque la sistemazione del soprasuolo a verde parco o giardino.

Alle aree a verde privato non è associato alcun indice volumetrico.

Tali aree devono risultare inedificabili e devono essere mantenute allo stato attuale in maniera decorosa; in esse è vietata ogni costruzione o ampliamento anche per usi diversi dalla residenza, tali aree non possono costituire alcun titolo di attesa edificatoria né sotto il profilo progettuale-urbanistico né per eventuali diritti acquisiti.

ART. 49

BASSI FABBRICATI

In tutte le zone di P.R.G.C di tipo BR, BS, BF, e con esclusione di quelle perimetrate ai sensi dell'art. 24 delle L.R: 56 /1977 e s.m. e i., - potranno essere edificati bassi fabbricati *ma tantum* nell'arco di vigore del presente PRG in ragione di uno per ogni proprietà ,aventi destinazione non residenziale e pertinenziale alla residenza con superficie utile massima pari a mq 30, con l'articolazione dell'edificio su unico piano con l'esclusione tassativa di cantinati, seminterrati o mansardati, aventi altezza interna massima netta m 2,60 tetto a falde accesso su unico fronte e non più di due aperture finestrate di dimensioni non superiori a mq. 0,50. cadauna.

Sono fatte comunque salve le norme di zona e del regolamento edilizio relative a distanze da strade e confini privati

ART. 50

MONETIZZAZIONE DI AREE PER SERVIZI

Nell'ambito dell'approvazione ed attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi d'iniziativa privata o dei permessi di costruire convenzionati o comunque condizionati alla dismissione di aree per standards di servizi di cui agli articoli 21 e 22 della legge urbanistica regionale 56/1977 e s.m. e i. ove l'amministrazione comunale ritenga che per l'esiguità delle aree da dismettere in relazione alle dimensioni dell'intervento, o per il loro posizionamento, la loro acquisizione non soddisfi ragioni di pubblico interesse potrà accettare l'assolvimento degli obblighi di dismissione tramite il versamento al comune di Tigliole di somme di denaro, paramtrate alle superfici da realizzare, il cui ammontare unitario al mq. verrà definito annualmente dall'amministrazione comunale.

Dette somme di denaro verranno versate su apposito capitolo di bilancio a ciò vincolato e dovranno essere utilizzate per l'acquisizione e la realizzazione di aree per servizi di cui agli articoli 21 e 22 della legge regionale urbanistica n. 56/1977 e s.m. e i.

ART. 51

PREVISIONI DEL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE (P.T.P.)

Le disposizioni di seguito riportate prevalgono sulla disciplina di livello comunale vigente. Sono vincolanti anche nei confronti degli interventi di settore e dei privati:

a) AREE AD ELEVATA QUALITÀ PAESISTICA E AMBIENTALE

(art. 15 P.T.P.) comma 3

3.1 All'interno delle "Aree ad Elevata Qualità Paesistica e Ambientale", se presenti sul territorio comunale, fino all'adeguamento dei PRG, non sono ammessi i seguenti interventi di trasformazione del paesaggio:

- a) l'alterazione di crinali e calanchi;
- b) l'eliminazione di elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria, quando qualitativamente rilevanti: muri a secco, alberate, siepi, filari di piante significativi dal punto di vista paesaggistico e toponomastico.

b) SUOLO

(art. 26 P.T.P.) comma 3

3.1 I Comuni nel rilascio dell'autorizzazione alla coltivazione di cave e di torbiere valutano la compatibilità delle azioni di trasformazione in base ai criteri espressi dal Documento di Programmazione delle Attività Estrattive.

3.2 L'organo competente del comune territorialmente interessato da attività di bonifica prende atto della situazione esistente e valuta, in riferimento al tipo di inquinamento, eventuali limitazioni di utilizzo delle acque e dei pozzi a fini agricoli e domestici, evitando altresì il rilascio di ulteriori autorizzazioni per le estrazioni, fatte salve le opere di captazione dedicate alle operazioni di bonifica e monitoraggio dell'area contaminata.

c) RUMORE

(art. 27 P.T.P.) comma 3

3.1 Fino all'emanazione di specifica disciplina della materia, la progettazione di nuove strade e dei relativi accessori, quando sottoposta alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, contiene la valutazione dell'impatto acustico, effettuata con misurazioni dirette o con l'applicazione di modelli matematici. Per le suddette progettazioni, se inerenti alla Viabilità di I°, II° e III° livello, devono essere rilevati e presi in esame almeno i dati relativi ai flussi di

traffico previsti, al livello equivalente di rumore prodotto e alla densità abitativa, con riguardo ad una fascia di sessanta metri dalla strada. Il progetto prevede, quindi, interventi di mitigazione dell'inquinamento acustico atti ad assicurare il rispetto delle norme in materia, sia in fase realizzativi che in quella di esercizio dell'infrastruttura stradale.

3.2 Ai sensi della L.R. 52 del 20.10.2000, i Comuni in forma singola o associata, esercitano le competenze di cui all'art. 6 della L. 447/1995, attenendosi alle indicazioni impartite dalla Regione ai sensi dell'art. 3, comma 1 e di cui alla D.G.R. 6 agosto 2001 n. 85-3802.

d) CAMPI ELETTROMAGNETICI

(art. 29 P.T.P.) comma 3

3.1 Non sono ammessi interventi di nuova costruzione entro le fasce di pertinenza delle linee ad alta tensione. Queste fasce, coerentemente con la normativa vigente, sono intese come distanze minime

e sono stabilite sulla base della metodologia di applicazione fornita da "ENEL infrastrutture e reti" nelle "Linee guida per l'applicazione del 5.1.3 (Procedimento semplificato: calcolo della distanza di prima approssimazione) dell'allegato al D.M. 29 maggio 2008 (G.U. n. 156 del 05 luglio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti": allegato A "DPA per Linee AT e Cabine Primarie"; allegato B "DPA per Linee MT e Cabine Secondarie"

Si dovrà altresì fare riferimento al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati dagli elettrodotti".

e) ATTIVITÀ COMMERCIALI

(art. 36 P.T.P.) comma 3

I Comuni sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici generali ed attuativi e i regolamenti di polizia locale, nonché ad adottare i criteri per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 8, comma 3 del D.Lgs. n. 114/1999, nel rispetto e secondo gli indirizzi e i criteri di cui all'art. 3 della L.R. 28/99.

Allegato 1. alle norme tecniche di attuazione - Prescrizioni tipologiche e costruttive per gli interventi nelle aree di tipo A, BF, BR, CR, per gli insediamenti nelle zone agricole, per la tutela delle "quinte edificate" e dei manufatti caratterizzanti il paesaggio urbano storico.

Gli interventi di qualunque tipo, negli ambiti indicati, dovranno in primo luogo realizzare il restauro conservativo delle preesistenze di interesse storico, artistico o ambientale emergenti dalla lettura delle preesistenze, con ripristino delle parti degradate, alterate o manomesse.

All'uopo i progetti di recupero saranno sempre corredati, oltre che da un'esauriente documentazione dello stato di fatto (rilievi accurati particolari costruttivi in scala adeguata, fotografie esterne e interne, ecc.) da una documentazione storico-filologica sulle vicende precedenti dei luoghi e degli immobili interessati e sugli eventuali elementi vincolanti, ai sensi della Legge 1.6.1939, n° 1089 e della Legge 29.6.1939, n° 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

Nel territorio extra-urbano agricolo, nonché nelle aree edificabili di completamento site in contesti rurali, oltre che gli obiettivi prioritari richiamati dalla Legge Regionale n° 56/1977 all'articolo 25, 1° comma, la presente Variante Generale di adeguamento del P.R.G. intende perseguire la salvaguardia dei residui equilibrati rapporti instaurati con l'ambiente naturale della tradizione tipologica-edilizia locale e l'arresto di ogni loro deterioramento.

A tal fine i progetti di intervento di recupero, di completamento e di nuova edificazione dovranno essere corredati da esauriente documentazione sullo stato di fatto dei luoghi, consistente in rilievi topografici piano-altimetrici a curve di livello e da fotografie riprese da tutti i punti di vista, dai quali possa essere sotteso l'intorno unitario ambientale del sito interessato.

Oltre alle suddette cautele, gli interventi ammessi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni tipologiche e costruttive particolari:

1) Impianto tipologico

Le nuove costruzioni residenziali, gli ampliamenti e gli interventi di recupero dovranno mantenere l'impianto tipologico caratteristico dell'edificazione rurale tradizionale con i seguenti requisiti:

1/1) I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione o a recupero, devono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari.

1/2) Gli interventi di recupero del patrimonio esistente saranno tesi alla salvaguardia di tipologie presenti sul territorio comunale ed in particolare per:

- a) le cascine in linea;
- b) le cascine ad "L";
- c) le cascine a corpo doppio;
- d) i borghi in linea lungo l'asse stradale.

Gli interventi dovranno osservare, di norma le seguenti regole costruttive:

Chiusura dei fienili ad uso abitativo: il paramento di chiusura, in muratura intonacata, dovrà essere arretrato di almeno mt. 1,00 dal filo della muratura e delimitato da parapetto metallico a disegno semplice; in alternativa verrà consentito l'arretramento del paramento sul filo interno della piastratura preesistente; le nuove aperture saranno in posizione centrale rispetto alla scansione delle strutture esistenti.

Prolungamento di corpi di fabbrica: gli ampliamenti dovranno avere tipologia uguale all'esistente, per le nuove aperture sarà ripresa la scansione dei vuoti e dei pieni, la finitura della facciata sarà uguale all'esistente;

Corpi aggiunti ad uso deposito/autorimesse etc: le nuove realizzazioni dovranno riproporre la tipologia classica alla piemontese con copertura in coppi o tegole laterizie (escluse onduline in fibrocemento) , a doppia falda, intonaco a civile fratazzato fine con tinteggiatura tenue, chiusura con portoni in legno e posizionamento, ove possibile con il perimetro dell'area a cortile;
Chiusura dei portici ad uso autorimessa: è consentita la chiusura del portico con portoni in legno o rivestiti in legno;

2) Facciate

Le superfici esterne delle facciate dovranno essere realizzate in intonaco tinteggiato con colori tradizionali, ovvero in mattoni pieni a vista, ovvero, nelle aree in cui vi siano preesistenze simili, in pietra naturale a conci, dello stesso tipo di quella tradizionalmente utilizzata.

Eventuali zoccolature dovranno essere realizzate con lastre regolari, rettangolari in pietra naturale, per un'altezza non eccedente i 60 cm.

Nel caso di ampliamenti, ristrutturazioni e completamenti dovranno essere utilizzati gli stessi materiali di finitura delle facciate che caratterizzano l'impianto originale, mantenendo o ricostruendo o estendendo alle parti ampliate eventuali fregi, motivi decorativi, particolari modalità di uso dei materiali proprie dell'impianto originale.

I serramenti esterni saranno in legno smaltato con varchi aventi sagome e proporzioni tipiche delle vecchie edificazioni rurali; le protezioni esterne delle finestre e porte finestre saranno realizzate con persiane alla piemontese smaltate.

3) Coperture

Le coperture saranno sempre a falde con esclusione di tetti piani e linee di falda spezzate, con pendenza massima del 50%, coperte con coppi.

Gli elementi di aggetto del tetto dal filo di fabbrica verranno realizzati con cornici sagomate ovvero con cornicioni inclinati.

In caso di rifacimento delle coperture dovranno essere mantenuti o ripristinati o ricostruiti gli elementi decorativi costituiti da cornicioni, camini, muri tagliafuoco.

Gronde e discese saranno in lamiera, di sagoma tradizionale posizionate a vista esternamente al bordo del tetto e ai muri.

Elementi ricorrenti nelle strutture di copertura nuove o oggetto di recupero consentiti:

Muri tagliafuoco come elemento di separazione delle proprietà o funzioni;

Camini in laterizio a vista a disegno semplice;

Abbaini con struttura in legno o con frontone di gusto classico in mattone a vista o intonacato, posizionati in corrispondenza dell'ingresso, in prossimità dell'arrivo della scala al sottotetto;

Lucernari, di dimensioni contenute, intervallati con un modulo minimo 1-3-1;

4) Aggetti e sporti

Aggetti e sporti a pareti perimetrali chiuse sono rigorosamente esclusi, i balconi dovranno essere realizzati con la sporgenza massima di mt. 1,00, con lastre di pietra o assito in legno ovvero in via subalterna con lastre in c.a. dello spessore massimo di 12 cm. e, comunque, con sostegni a mensola realizzati in pietra, cemento sagomato o ferro; le ringhiere saranno in ferro pieno a quadretti piattine o tondi di semplice disegno.

Elementi ricorrenti e consentiti nelle nuove costruzioni o negli interventi di recupero :

Balconi di piccole dimensioni, di profondità non superiore a m. 1,20, posizionati sulla porta di ingresso a protezione delle acque meteoriche; realizzati con lastre e modiglioni in pietra locale a disegno semplice e con ringhiere in ferro .

5) Recinzioni Pavimentazioni Sistemazioni di suoli e versanti

Recinzioni: Elementi ricorrenti e consentiti:

Suddivisioni di cortili con muretti bassi come traccia di confine di proprietà (è suggerito l'inserimento di siepe viva per mascheratura).

Ove consentito dal Codice della Strada, negli edifici attestati sul fronte della strada le stesse sono realizzate in muratura piena a vista come continuità dell'edificio, con sommità a cuspide o coperta con coppi.

Pavimentazioni esterne : Elementi ricorrenti e consentiti

Pavimentazioni in mattoni pieni posati di costa o di piatto, in autobloccanti con caratteristiche dimensionali simili al mattone e con colori nella gamma delle terre.

Gli interventi di sistemazione di suoli, riparti, sostegno di scarpate, consolidamento di versanti da realizzarsi nelle zone agricole dovranno essere effettuati con tecniche materiali tipici dell'ingegneria naturalistica

C) Interventi su edifici caratterizzanti il paesaggio urbano .

1) Gli interventi sugli edifici facenti parte delle "quinte edificate caratterizzanti il paesaggio urbano storico di Tigliole" evidenziate nelle tavole di dettaglio della zonizzazione, fatte salve più restrittive e specifiche norme proprie delle singole aree d'intervento, o derivanti dal regolamento edilizio comunale, dovranno garantire il mantenimento delle caratteristiche di posizionamento, allineamento, altezza dei fronti verso strada degli edifici e delle relative falde di copertura. .

Nel caso di rifacimenti totali o parziali dei paramenti di facciata dovranno essere utilizzati gli stessi materiali di finitura delle facciate che caratterizzano l'impianto originale, mantenendo o ricostruendo o estendendo alle parti eventualmente ampliate eventuali fregi, motivi decorativi, particolari modalità di uso dei materiali proprie dell'impianto originale; I varchi serramentati dovranno essere mantenuti nelle loro originarie posizioni e con le loro originarie proporzioni come pure le parti aggettanti delle falde del tetto.

Fatte salve diverse preesistenze risalenti all'impianto originale i serramenti esterni saranno in legno smaltato come pure le protezioni esterne delle finestre e porte finestre che dovranno essere realizzate con persiane alla piemontese o ante.

2) I piloni votivi esistenti la cui realizzazione risalgono ad oltre 50 anni dalla data di adozione del presente strumento urbanistico potranno essere oggetto solo di interventi di manutenzione volti a ripristinare i materiali e le fogge costruttive originarie

Le prescrizioni del presente allegato 1 alle norme tecniche di attuazione del comune di Tigliole, sia per quanto riguarda le aree agricole che le aree urbane e del centro storico potranno essere derogate solo per mantenere o riprodurre eventuali elementi costruttivi o decorativi preesistenti e caratterizzanti la tipologia dell'edificio o del contesto edificato.

ALLEGATO 2 ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

-MANUALISTICA DI RIFERIMENTO

Per una corretta gestione ai fini dell'inserimento paesaggistico degli interventi sul territorio comunale gli interventi dovranno seguire le indicazioni della seguente manualistica di riferimento

LINEE GUIDA SULL' INSERIMENTO PAESAGGISTICO E SULLA PROGETTAZIONE

Regione Piemonte – Assessorato ai Beni Ambientali -

Criteri e indirizzi per la tutela del paesaggio – D.G.R. n. 21-9251 dello 05.05.2003-B.U.R n. 23 dello 05.06.2003.

Regione Piemonte – Assessorato politiche territoriali a cura di DIPRADI -

Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia – Torino 2010.

Regione Piemonte – Assessorato all'Urbanistica e Pianificazione Territoriale, Longhi A. , Rolfo V.- *La struttura storica del paesaggio : buone pratiche di interpretazione pianificazione e orientamento* , Torino 2007

Regione Piemonte – Assessorato all'Urbanistica e Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia residenziale; *Sistema delle colline Centrali del Piemonte –Langhe-Monferrato – Roero. Studio d'inquadramento* . Torino 1999

LINEE GUIDA SUL RECUPERO EDILIZIO

-Daniela Bosia -*Guida al recupero dell'architettura rurale del GAL Langhe Roero Leader*- 2006

-Regione Piemonte Provincia di Asti, a cura di Ivana Bologna- *Il recupero degli edifici rurali nella provincia di Asti*- Asti 2000

Regione Piemonte – Assessorato all'Urbanistica e Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia residenziale a cura di Luciano Re; *Guida per gli interventi edilizi nell'area territoriale dei comuni dell'associazione del Barolo* – Torino 2000

Regione Piemonte – Assessorato all'Urbanistica e Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia residenziale; *Guida per gli interventi edilizi di recupero degli edifici agricoli tradizionali – Zone bassa Langa e Roero* – Torino 1998