



**CITTA' DI ALBA**  
RIPARTIZIONE URBANISTICA E TERRITORIO

L.R.P. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

approvato con deliberazione della Giunta Regionale 30 maggio 2016, n. 30-3387

**VARIANTE PARZIALE n. 16**

**ART. 17, 5° comma, L.R.P. 05.12.1977 n° 56 e s.m.i.**

**ADOTTATA CON DELIBERAZIONE CONSILIARE**  
**APPROVATA CON DELIBERAZIONE CONSILIARE**

**n. 79 in data 30/07/2025**  
**n.     in data**

<b>SETTORE URBANISTICA</b>		
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  ARCH. GIANLUCA GIACHETTI firmato digitalmente		DATA SETTEMBRE 2025
VP 16	TITOLO:  2 - Norme Tecniche di Attuazione – Testo Coordinato	
NOTE	COLLABORATORI GEOM. ERIKA SILVESTRO	

Parti eliminate: carattere ~~barrato~~

Parti aggiunte: carattere **rosso**

## INDICE E SOMMARIO:

<b>PARTE 1 - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>4</b>
Art. 1 - Contenuto, obiettivi e limiti della disciplina del piano regolatore generale comunale	4
Art. 2 - Elaborati costitutivi del piano regolatore generale	5
Art. 3 - Attuazione del piano regolatore generale	6
Art. 3bis - Trasferimento di capacità edificatoria	8
Art. 4 - Definizioni di parametri e di indici urbanistici ed edilizi. Altre definizioni	9
Art. 5 - Destinazioni d'uso	10
Art. 6 - Beni meritevoli di tutela	12
Art. 6bis - Applicazione delle norme sulle distanze per l'edificazione	15
Art. 6ter - Impianti tecnologici	16
Art. 7 - Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano regolatore generale	16
Art. 8 - Deroche al piano regolatore generale	17
<b>PARTE 2 - DISPOSIZIONI SPECIALI</b>	<b>17</b>
<b>Titolo I - ZONA A, La città antica</b>	<b>17</b>
<b>CAPO I - NORME GENERALI E DI DETTAGLIO</b>	<b>17</b>
Art. 9 - Elaborati di riferimento	18
Art. 10 - Unità edilizie	178
Art. 11 - Modalità d'intervento in generale	18
Art. 12 - A1, Edifici Speciali civili e religiosi	19
Art. 13 - A2, Chiese	20
Art. 14 - A3, Palazzi	20
Art. 15 - A4, Palazzetti di impianto omogeneo	21
Art. 16 - A5, Edifici di base con preminenza di caratteri in linea	21
Art. 17 - A6, Opifici	22
Art. 18 - A7, Edifici di completamento della cortina	22
Art. 19 - Torri e porzioni di torre	22
Art. 20 - A8, Edifici moderni con caratteri conformi all'edificato tradizionale	23
Art. 21 - A9, Edifici moderni con caratteri difformi dall'edificato tradizionale	24
Art. 22 - Norme finali	25
<b>CAPO II - NORME PER GLI AMBITI SPECIALI DELLA CITTA' ANTICA</b>	<b>26</b>
Art. 23 - Ambiti speciali soggetti a sistemazione unitaria	26
Art. 24 - Sistemazione d'insieme degli spazi pubblici	26
<b>Titolo II - zone B, ZONE urbane consolidate</b>	<b>27</b>
<b>CAPO I - Bs: ZONE PER SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO</b>	<b>27</b>
Art. 25 - Bs1: Zone per l'istruzione	27
Art. 26 - Bs2: Zone per attrezzature d'interesse comune	27
Art. 27 - Bs3: Zone per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport	27
Art. 28 - Bs4: Zone per parcheggi pubblici	27
<b>CAPO II - Br: ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI</b>	<b>29</b>
Art. 29 - Br1: Zone di prima formazione	29
Art. 30 - Br2: Zone di Corso Langhe	29
Art. 31 - Br3: Zone di Corso Enotria	30
Art. 32 - Br4: Zone di Altavilla	30
Art. 33 - Br5: Zone di Corso Cortemilia	30
Art. 34 - Br6: Zone di Corso Piave	31
Art. 35 - Br7: Zone intorno allo stabilimento Ferrero	31
Art. 36 - Br8: Zone di Corso Europa	32
Art. 37 - Br9: Zone di Gallo d'Alba	33
Art. 38 - Br10: Zone di Piana Biglini	33
Art. 39 - Br11: Zone di Mussotto nord	34
Art. 40 - Br12: Frazioni isolate colline nord	34
Art. 41 - Br13: Frazioni isolate colline sud	35
Art. 42 - Br14: Zone di San Cassiano	35
Art. 42bis - Brx: Zone di verde privato	35
Art. 42ter - Br15: Zone di Mussotto sud	36
<b>CAPO III - Bp: ZONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE</b>	<b>37</b>
Art. 43 - Bp1: Zone produttive a destinazione variabile	37
Art. 44 - Bp2: Zone produttive con vincolo di destinazione	38
Art. 45 - Bp3: Zone produttive di urbanizzazione pubblica	39
Art. 46 - Bp4: Zone produttive a carattere misto	39
<b>CAPO IV - NORMA TRANSITORIA</b>	<b>40</b>
Art. 47 - Aree ricadenti in strumenti urbanistici esecutivi non esauriti o in zone per le quali si conferma la disciplina del piano vigente	40
<b>Titolo III - zone C, ZONE DI ESPANSIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI</b>	<b>41</b>
Art. 48 - Generalità	41
Art. 49 - C: Zone interstiziali	41
<b>Titolo IV - zone D, ZONE DI ESPANSIONE per funzioni non residenziali</b>	<b>44</b>
Art. 50 - Generalità	44

Art. 50.1 - D1: Nuovo insediamento produttivo	44
Art. 50.2 - D2: Ampliamento P.I.P.	44
Art. 50.3 - D3: Nuovo centro commerciale Corso Asti	45
Art. 50.4 - D4: Struttura terziaria in corso Asti	45
Art. 50.5 - D6: Struttura ricettiva in San Cassiano	46
Art. 50.6 - D7: Cantina Pio Cesare	46
Art. 50.7 - D8: Nuovo centro per l'istruzione superiore/servizi di scala cittadina	46
Art. 50.8 - D9: Istituto san Paolo	47
<del>Art. 50.9 - D10: Retealba</del>	47
Art. <del>50.10</del> 50.9 - D11: Struttura terziaria e commerciale in corso Piave	47
Art. 50.11 50.10 - D12: Struttura direzionale-ricettiva in corso Europa	47
Art. <del>50.12</del> 50.11 - D13: Struttura ricettiva e formativa Cascina Salera	48
<b>Titolo V - zone E, ZONE Agricole</b>	<b>49</b>
Art. 51 - Em1: Zona agricola marginale, collina di Altavilla Serre e Montebellina	49
Art. 52 - Em2: Zona agricola marginale, Corso Cortemilia, Corso Europa, Piana Biglini e Mussotto	50
Art. 53 - Ep: Zona agricola di alto valore agronomico e/o a produzione specializzata	51
Art. 54 - Ea: Zona agricola di alto valore agronomico, di pregio ambientale e paesaggistico	52
Art. 55 - Eb: Zona boscata	54
<b>Titolo VI - zone F, SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE d'interesse generale</b>	<b>57</b>
Art. 56 - Fi: Attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo	57
Art. 57 - Fos: Attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere	57
Art. 58 - Fp: Zone per parchi territoriali urbani e comprensoriali	57
<b>Titolo VII - zone G, ALTRE ATTREZZATURE</b>	<b>59</b>
Art. 59 - G: Attrezzature varie, non rientranti nella definizione di standard ex art. 21 L. 56/1977	59
<b>Titolo VIII - zone S PER LA VIABILITA'</b>	<b>60</b>
Art. 60 - S1: Zone stradali	60
Art. 61 - S2: Aree per la distribuzione di carburanti	60
<b>Titolo IX - AMBITI SPECIALI</b>	<b>61</b>
Art. 62 - Disciplina degli ambiti speciali di zone diverse dalla A	61
<b>Titolo X - NORME FINALI</b>	<b>64</b>
Art. 62bis - Aree soggette a prescrizioni sovraordinate	64
Art. 63 - Tutela ambientale: qualità del suolo e le zone di rispetto dei pozzi idrici	65
Art. 63bis - Buffer zone del sito UNESCO dei paesaggi vitivinicoli	66
<b>Titolo XI - NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI</b>	<b>69</b>
Art. 64 - Definizioni	69
Art. 65 - Apertura di attività commerciali	69
Art. 66 - Rilascio dei permessi di costruire o delle autorizzazioni commerciali per l'apertura di medie e grandi strutture di vendita	69
Art. 67 - Dotazione di parcheggi	70
<b>Titolo XII - DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI</b>	<b>71</b>
Art. 68 - Definizioni	71
Art. 69 - Tutela ambientale, del paesaggio e del patrimonio esistente	71
Art. 70 - Normativa per l'installazione degli impianti fotovoltaici	72
Art. 71 - Norme per disciplinare la dismissione e lo smaltimento degli impianti fotovoltaici in area agricola con potenza nominale maggiore a 20 kw	73
<b>PARTE 3 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SICUREZZA DEGLI INSEDIAMENTI</b>	<b>74</b>
Art. 72 - Norme generali di tutela	74
Art. 73 - Classi di pericolosità geomorfologica	76
Art. 74 - Interventi ammessi nelle classi di pericolosità geomorfologica	77
Art. 75 - Studi ed elaborati a corredo dei progetti	81
Art. 76 - Norma per area a rischio molto elevato	83
<b>PARTE 4 - NORME PER LA TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI</b>	<b>84</b>
<b>Titolo I - NORME GENERALI</b>	<b>84</b>
Art. 77 - Generalità	84
Art. 78 - Acque	84
Art. 79 - Aria	85
Art. 80 - Potenziali rischi per l'ambiente e la salute	85
Art. 81 - Insediamento urbano e mobilità	86
Art. 82 - Rifiuti	86
Art. 83 - Energia	86
Art. 83bis - Suolo	87
Art. 83ter - Fauna	87
<b>Titolo II - NORME RELATIVE ALLE NUOVE POLARITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI</b>	<b>89</b>
Art. 84 - Generalità	89
Art. 85 - Energia	89
Art. 86 - Acque	89
Art. 87 - Rifiuti	89
Art. 88 - Aria e rumore	89
Art. 89 - Strade	90
<b>Titolo III - NORME RELATIVE ALLA RETE URBANA PER FUNZIONI NON RESIDENZIALI</b>	<b>91</b>

Art. 90 - Generalità	91
Art. 91 - Energia	91
Art. 92 - Accessibilità e reti	91
Art. 93 - Acque	91
Art. 94 - Verde e rumore	92
Art. 95 - Suolo e sottosuolo	92
<b>Titolo IV - NORME RELATIVE AGLI INTERVENTI SULLA VIABILITA'</b>	<b>93</b>
Art. 96 - Generalità	93
Art. 97 - Indirizzi	93
<b>Titolo V - NORME RELATIVE AL SISTEMA DEI PARCHI, ZONE AGRICOLE E BOSCADE</b>	<b>95</b>
Art. 98 - Indirizzi	95
<b>Titolo VBIS - NORME RELATIVE AGLI INTERVENTI PREVISTI PER LE VARIANTI AL PRG</b>	<b>95</b>
Art. 98bis.1 -	95
Art. 98bis.2 - Norme Variante Parziale n. 1	95
Art. 98bis.3 - Norme Variante Parziale n. 2	98
Art. 98bis.4 - - Norme Varianti Parziali n. 4, n. 6 e n. 7	98
Art. 98bis.5 - Norme Variante Parziale n. 8	98
Art. 98bis.6 - Norme Variante Parziale n. 9	98
Art. 98bis.7 - Norme Variante Parziale n. 10	99
Art. 98bis.8 - Norme Variante Parziale n. 11	101
Art. 98bis.9 - Norme Variante Parziale n. 12	101
Art. 98bis.10 - Norme Variante Parziale n. 13	102
Art. 98bis.11 - Norme Variante Parziale n. 14	103
Art. 98bis.12 - Norme Variante Parziale n. 15	104
Art. 98bis.13 - Norme Variante Parziale n. 16	105
 <b>Titolo VI - MONITORAGGIO DEL PRGC</b>	 <b>107</b>
Art. 99 - Finalità e criteri generali	107

# PARTE 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

## **Art. 1 - Contenuto, obiettivi e limiti della disciplina del piano regolatore generale comunale**

**1.1** - Il piano regolatore generale comunale (PRGC) disciplina, per l'intero territorio comunale, l'uso del suolo e le sue trasformazioni ed utilizzazioni urbanistiche ed edilizie.

**1.2** - La suddetta disciplina ha le finalità ed i contenuti di cui agli artt. 11, 12 e 13 LR n. 56/1977 e s.m.i. La disciplina stessa è definita dall'appartenenza ad un ambito territoriale, ovvero ad un particolare luogo del territorio comunale e/o dall'appartenenza ad un sistema funzionale, ovvero ad una particolare prevalente destinazione d'uso degli immobili o dei suoli.

**1.3** - Ciascuna parte del territorio (che costituisce unità di base per la disciplina dettata dalle disposizioni speciali, parte II, delle presenti norme) è contraddistinta:

- da specifica sigla formata da una lettera espressiva della zona omogenea di appartenenza, seguita in alcuni casi da altra lettera, espressiva della funzione e/o da uno o più numeri in successione progressiva che distinguono le diverse zone od aree (sub zone o sub aree);
- oppure, le parti del territorio connotate da situazioni o da vocazioni peculiari, dalla sigla AS (ambito speciale) seguita da un numero progressivo.

Le suddette diverse parti del territorio sono individuate sulle tavole 3.2 e 3.3 in scala 1:5.000 e 1:2.000.

**1.4** - Nel quadro come sopra delineato, il PRGC provvede anche a dettare le necessarie prescrizioni speciali ed a definire i vincoli e -in genere- le cautele atte a garantire la tutela dell'ambiente e delle sue risorse naturali, il recupero ed il positivo riuso del patrimonio edilizio nonché l'adeguata attrezzatura del territorio comunale a mezzo di servizi, di spazi e di impianti pubblici e di uso pubblico e di infrastrutture urbanizzative. Il PRGC individua altresì -a mezzo di campiture o simboli specifici od a mezzo di rinvio alle norme di settore- le parti del territorio in cui l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitate al fine di garantire la dovuta tutela di particolari valori o beni (ambientali; storici, artistici o monumentali; di morfologia urbana e/o del paesaggio), di particolari risorse, di particolari impianti od infrastrutture (quali cimiteri, sedi stradali, linee ferroviarie, elettrodotti, reti dei servizi di urbanizzazione, impianti militari); quando detta tutela è perseguita anche da altre disposizioni legislative speciali, queste ultime -se più restrittive circa l'uso dei beni immobili (suolo e/o fabbricati) e le loro trasformazioni e se comportanti un più vasto ambito di rispetto- prevalgono sul PRGC, sia che esso abbia sia che esso non abbia rilevato e segnalato la presenza del bene e/o delle conseguenti limitazioni. Le tavole 4.4 del presente piano riportano, con valore ricognitivo, il complesso dei vincoli sovraordinati gravanti sul territorio comunale; in particolare la delimitazione del centro abitato di cui all'art. 3 del D.lgs. 30 aprile 1992, n.285 coincide con la delimitazione di cui all'art. 81 comma 1 della LR 56/1977. Sono comunque inedificabili le aree di cui al settimo comma dell'art. 13 LR n. 56/1977 e s.m.i.

**1.5** - Al fine di garantire, per quanto possibile, la permanente integralità della disciplina del PRGC, si applicano le seguenti disposizioni.

**1.5.1** - Quanto alle aree destinate a servizi e ad attrezzature di interesse generale, pubblici o di uso pubblico, il PRGC può essere attuato sia mediante l'acquisizione della proprietà, la sistemazione del suolo e la realizzazione delle attrezzature da parte del Comune o dell'ente pubblico competente, sia mediante l'assoggettamento convenzionale a servitù perpetua di uso pubblico, secondo quanto previsto dal successivo art. 3.13.

**1.5.2** - Quanto alle aree destinate a nuovi parcheggi pubblici, il PRGC può essere attuato sia mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune sia mediante l'assoggettamento convenzionale a servitù perpetua di uso pubblico, secondo quanto previsto dal successivo art. 3.14.

**1.5.3** - Le disposizioni di cui ai precedenti punti 1.5.1 e 1.5.2 non si applicano né alle aree a standard comprese entro perimetri, per i quali il PRGC prescrive il preventivo ricorso a strumenti urbanistici esecutivi (strumenti con cui può, comunque, essere motivatamente operata la scelta della servitù di uso pubblico) né alle aree già di proprietà comunale.

**1.5.4** - Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del PRGC senza che lo stesso abbia avuto -quanto alle aree di cui ai precedenti punti 1.5.1 e 1.5.2- attuazione o senza che sia

stato approvato il relativo progetto od il relativo piano particolareggiato, l'attuazione medesima avviene mediante costituzione convenzionale di servitù perpetua di uso pubblico, secondo quanto previsto dai precedenti menzionati punti.

## **Art. 2 - Elaborati costitutivi del piano regolatore generale**

**2.1** - Il PRGC è costituito, dai seguenti elaborati:

- 1 - Relazione Illustrativa, con Allegato A - Dati quantitativi relativi alla determinazione del fabbisogno, al dimensionamento residenziale e degli standards e Allegato B - Componente mobilità e traffico
- 2 - Norme Tecniche di Attuazione
- 2.1 - Norme Tecniche di Attuazione specifiche AS25 e AS26
- 3 - Tavole di Piano, comprendenti:
  - 3.1 - Planimetria sintetica, scala 1:25.000;
  - 3.2 - Suddivisione in zone omogenee, scala 1:5.000: 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3;
  - 3.3 - Suddivisione in zone omogenee, scala 1:2.000: 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3, 3.3.4, 3.3.5, 3.3.6, 3.3.7, 3.3.8, 3.3.9;
  - 3.4 - Disciplina speciale per il nucleo antico: 3.4.1 Perimetrazione unità edilizie e suddivisione in zone a disciplina ordinaria scala 1:1.000, 3.4.2 Trattamento degli spazi liberi scala 1:2.000;
  - 3.5 - Ambiti speciali d'intervento in scale varie, comprendenti: 3.5.1 - AS1 (Casa della salute); 3.5.2 - AS2 (Area Ex Egea); 3.5.3 - AS3 (Complesso della Maddalena); 3.5.4 - AS4 (Sferisterio Mermet); 3.5.5 - AS5 (Cantina Pio Cesare); 3.5.6 - AS6 (insediamento polifunzionale corso Asti); 3.5.7 - AS7 (Complesso multisala); 3.5.8 - AS8 (Parco delle città gemelle); 3.5.9 - AS9 (Nuovo centro civico); 3.5.10 - AS10 (Nuovo complesso residenziale e per servizi, Via Bixio); 3.5.11 - AS11 (Nuovo complesso residenziale corso Coppino); 3.5.12 - AS12 (Centro direzionale, ricettivo e residenziale, Via Santa Barbara); 3.5.13 - AS13 (Complesso residenziale san Cassiano); 3.5.16 - AS16 (Completamento residenziale Porta delle langhe); 3.5.17 - AS17 (Insediamento commerciale in corso Europa)- CORREZIONI ed INTEGRAZIONI; 3.5.18 - AS18 (Completamento residenziale cascina Grossa); 3.5.19 - AS19 (Polo insediativo Montebellina); 3.5.20 - AS20 (Polo insediativo valle Cherasca nord); 3.5.21 - AS21 (Polo insediativo valle Cherasca sud); 3.5.22 - AS22 (Completamento residenziale Mussotto est); 3.5.23 - AS23 (Nuovo polo residenziale cascina Bussoleta); 3.5.24 - AS24 (Nuovo complesso residenziale strada Ballerini); 3.5.25 - AS25 (Via Garibaldi); 3.5.26 - AS26 (Corso Barolo); 3.5.27 - AS27 (Mussotto - Corso Canale); 3.5.28 - AS28 (Località Altavilla); 3.5.29 - AS29 (Centro Direzionale Via Pietro Ferrero); 3.5.30 - AS30 (Riqualificazione porzione dell'ex Fornace in Corso Canale); **3.5.31 - AS31 (Insediamento polifunzionale in via Liberazione); 3.5.32 - AS32 (Insediamento produttivo-direzionale strada Gamba di Bosco);**
  - 3.6 - Viabilità esistente e di progetto, scala 1:5.000 - 1:100: 3.6.1, 3.6.2, 3.6.3;
  - 3.7 - Sovrapposizione fra zone omogenee e insediamenti commerciali, scala 1:2.000: 3.7.1, 3.7.2, 3.7.3, 3.7.4.
  - 3.8 - Valutazione Ambientale Strategica (VAS); 3.8.1 Rapporto Ambientale; 3.8.2 Rapporto Ambientale - Sintesi non tecnica; 3.8.3 Rapporto Ambientale - Relazione finale; 3.8.4 Rapporto Ambientale - Piano di Monitoraggio.
  - 3.9 - Suddivisione in zone omogenee con sovrapposizione classi di pericolosità geomorfologica, scala 1:5.000: 3.9.1, 3.9.2, 3.9.3.
  - 3.10 - Scheda quantitativa dei dati urbani.
  - 3.11 - Verifica di compatibilità acustica.
- 4 - Allegati tecnici comprendenti:
  - 4.1 - Caratteristiche geomorfologiche ed idrologiche del territorio e Relazione geologico-tecnica: 4.1.1 - Relazione geologico - tecnica; 4.1.2 - Carta geologica, scala 1:10.000; 4.1.3 - Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore, scala 1:5.000: 4.1.3A, 4.1.3B, 4.1.3C, 4.1.3D; 4.1.4 - Carta geo-idrologica, scala 1:10.000; 4.1.5 - Carta dell'acclività, scala 1:10.000; 4.1.6 - Carta delle opere di difesa idraulica censite, Scala 1:10.000; 4.1.7 - Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni, scala 1:10.000; 4.1.8 - Relazione idrologico - idraulica; 4.1.9 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5.000: 4.1.9A, 4.1.9B, 4.1.9C, 4.1.9D; 4.1.10 - Relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza.
  - 4.2 - Uso del suolo in atto ai fini agro - forestali ed estrattivi, scala 1:12.000;
  - 4.3 - Stato di fatto degli insediamenti esistenti, scala 1:5.000: 4.3.1, 4.3.2, 4.3.3;
  - 4.4 - Ricognizione sui vincoli in atto sul territorio comunale, scala 1:5.000: 4.4.1, 4.4.2,

- 4.4.3, 4.4.4, 4.4.5, 4.4.6, 4.4.7, 4.4.8, 4.4.9;
- 4.5 - Dotazione di attrezzature e servizi pubblici: scala 1:10.000;
- 4.6 - Struttura insediativa degli impianti produttivi, 1:10.000;
- 4.7 - Condizione abitativa: relazione illustrata
- 4.8 - Individuazione delle linee di soglia dei costi differenziali per l'urbanizzazione delle aree di espansione: relazione illustrata
- 4.9 - Tav. 1 - Uso del suolo 1:12.000
- 4.9 - Tav. 1 bis - uso del suolo - inquadramento territoriale 1:12.000
- 4.9 - Tav. 1 ter - uso del suolo - inquadramento territoriale 1:12.000
- 4.9 - Tav. 2 - stato insediativo 1:12.000
- 4.9 - Tav. 2a1 - "Inquadramento da mappe storiche" Gran Carta degli Stati Sardi pubblicata dal Corpo Reale di Stato Maggiore 1852
- 4.9 - Tav. 2a2 - "Inquadramento da mappe storiche" Alba-Neive IGM 1880
- 4.9 - Tav. 2a3 - "Inquadramento da mappe storiche" Alba-Neive-Monforte IGM 1933-193
- 4.9 - Tav. 2a4 - "Inquadramento da mappe storiche" Alba-Neive IGM 1965
- 4.9 - Tav. 2a5 - "Inquadramento da mappe storiche" Areofoto IGM 1954
- 4.9 - Tav. 2a5.1 - inquadramento storico documentario
- 4.9 - Tav. 2a6 - "Inquadramento da mappe storiche" - Aerofoto 2000
- 4.9 - Tav. 3 - visibilità valori interferenze 1:12.000
- 4.9 - Tav. 4a - confronto PRG vigente 1:12.000
- 4.9 - Tav. 4b - Inquadramento catastale con identificazione schede di censimento del territorio UNESCO 1:12.000
- 4.10 - Repertorio delle testimonianze storico-documentarie nelle aree esterne al centro storico;
- 4.11 - Schede di censimento del territorio UNESCO.
- 5 - Relazione di controdeduzione alle osservazioni.
- 5.1 - Relazione di controdeduzione alle osservazioni

**2.2** - Le zone territoriali omogenee ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2/4/1968, n.1444 sono riconosciute secondo il seguente schema:

- lettera A del cit. art. 2: zona A e zone AS1, AS3, AS4, AS5 e AS7 di cui alla Parte 2, Titolo I delle presenti norme;
- lettera B del cit. art. 2: zone Bs, di cui alla parte 2, Titolo II, Capo I, zone Br, di cui alla Parte 2, Titolo II, Capo II, zone Bp, di cui alla Parte 2, Titolo II, Capo III, zone AS2, AS6, AS9, AS10, AS11, AS12, AS17, AS22, AS23, AS29 di cui alla Parte 2, Titolo IX delle presenti norme;
- lettera C del cit. art. 2: zona C, di cui alla Parte 2, Titolo III, zone AS13, AS16, AS18, AS19, AS20, AS21, AS24, AS25, AS26, AS27, AS28, AS30, AS31, AS32 di cui alla Parte 2, Titolo IX delle presenti norme;
- lettera D del cit. art. 2: zona D, di cui alla Parte 2, Titolo IV delle presenti norme;
- lettera E del cit. art. 2: zona E, di cui alla Parte 2, Titolo V delle presenti norme;
- lettera F del cit. art. 2: zona F, di cui alla Parte 2, Titolo VI, zona AS8 di cui alla Parte 2, Titolo IX e zona G di cui alla Parte 2, Titolo VII delle presenti norme.

**2.3** - Le presenti norme tecniche e gli elaborati 3.2, 3.3, 3.4.1, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 4.1, con particolare riferimento agli elaborati 4.1.9A, 4.1.9B, 4.1.9C, 4.1.9D, 4.1.10 sono prescrittivi; gli altri elaborati hanno, invece, carattere rispettivamente illustrativo o ricognitivo.

**2.4** - In caso di eventuali difformità o contrasti tra i suddetti elaborati prevalgono quelli prescrittivi e tra questi, nell'ordine, le presenti norme tecniche e, poi, le tavole a scala di maggior dettaglio.

### **Art. 3 - Attuazione del piano regolatore generale**

**3.1** - Il PRGC è attuato -nei tempi previsti dall'eventuale programma pluriennale di attuazione nonché nel rispetto delle sequenze temporali di cui al punto 3.2- a mezzo di interventi edilizi diretti, degli strumenti urbanistici esecutivi di cui al terzo comma dell'art. 32 LR n. 56/1977 e s.m.i. o di progetti di opere pubbliche.

**3.2** - Le successive disposizioni speciali (parte II) individuano le operazioni e gli interventi urbanizzativi od edilizi la cui avvenuta realizzazione costituisca, eventualmente, presupposto necessario per l'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi o per l'autorizzazione di interventi edilizi diretti su altre aree. La suddetta avvenuta

realizzazione può essere sostituita dall'accertato inizio delle relative opere ove tutte le fasi attuative delle stesse siano programmate ed adeguatamente assicurate entro il successivo triennio. La sequenza temporale degli interventi e delle operazioni previsti entro il perimetro territoriale di un singolo strumento urbanistico esecutivo è regolata dallo strumento stesso e dalla relativa convenzione.

**3.3** - L'intervento edilizio diretto è consentito solo in presenza dei due seguenti presupposti: a) che il PRGC non prescriva l'obbligo della preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo; b) che il corredo urbanizzativo a rete (stradale; di illuminazione pubblica; fognaria, con allacciamento ad idoneo depuratore; di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del gas; di collegamento telefonico) ed i parcheggi pubblici (eventualmente previsti al diretto servizio della parte del territorio comunale ove è posta la costruzione da realizzare o da ristrutturare) siano esistenti ed abbiano capacità e potenzialità sufficienti rispetto alle esigenze della zona in cui la costruzione stessa si trova. Ad eventuali carenze parziali di detto corredo può essere avviato secondo quanto stabilito da specifiche norme di legge.

**3.4** - Le presenti norme tecniche e le tavole di azionamento individuano gli ambiti, le zone, le aree e gli edifici per i quali gli interventi edilizi (con la sola eccezione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria) sono subordinati alla preventiva approvazione di strumento urbanistico esecutivo e -se prescritta per lo specifico strumento- alla preventiva stipulazione (e trascrizione nei registri immobiliari) di convenzione contenente la disciplina dell'esecuzione dello strumento e delle relative obbligazioni; le disposizioni speciali (parte II) delle presenti norme tecniche prevedono -in particolari zone- le soglie dimensionali e/o le condizioni in presenza delle quali è, a seconda dei diversi casi, necessario o possibile l'uso degli strumenti urbanistici esecutivi per realizzare particolari interventi, ferma restando la possibilità dell'intervento edilizio diretto nei casi e con i limiti stabiliti dalle disposizioni speciali stesse.

**3.5** - Gli strumenti urbanistici esecutivi e le relative procedure di predisposizione, di adozione e di approvazione sono previsti e disciplinati dalle vigenti disposizioni di legge. L'Amministrazione cura che -negli strumenti urbanistici esecutivi- gli spazi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico siano allocati in modo da agevolarne la fruizione e massimizzarne l'utilità per la comunità.

**3.6** - Gli strumenti urbanistici esecutivi debbono disciplinare l'uso di tutti gli immobili posti sul territorio oggetto degli strumenti medesimi, ivi compresi gli edifici esistenti da non demolire, per i quali sono prescritti i necessari interventi nonché (nell'ipotesi di loro ampliamento) l'adeguamento almeno della dotazione dei parcheggi pubblici e privati.

**3.7** - La potenzialità edificatoria massima delle aree da disciplinare a mezzo di strumento urbanistico esecutivo -tanto se espressa in valore assoluto quanto se da definire utilizzando un indice di fabbricabilità applicabile solo ad alcune aree- si intende attribuita, uniformemente, a ciascun metro quadrato del terreno compreso nel perimetro del territorio oggetto dello strumento urbanistico esecutivo medesimo, così da realizzare -secondo quanto previsto anche dal successivo art. 4- l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni. Sono però sottratte a tale regime le aree già appartenenti al demanio stradale comunale, provinciale o statale nonché quelle occupate da impianti dei servizi a rete o da corsi d'acqua naturali od artificiali, le quali -pur se campite dal PRGC come edificabili- non sono computate né per l'attribuzione di quota della potenzialità edificatoria espressa in valore assoluto né per la definizione, sulla scorta dell'eventuale indice, della potenzialità edificatoria massima del territorio oggetto di strumento urbanistico esecutivo con la relativa attribuzione né per la verifica del rapporto di copertura.

**3.8** - Ciascuno strumento urbanistico esecutivo, salvo quanto previsto dal precedente punto 3.5 e salva diversa statuizione delle disposizioni speciali (parte 2), deve individuare, entro il perimetro territoriale considerato, tutte le aree necessarie a raggiungere la dotazione di standard prevista dalle vigenti disposizioni di legge in ragione delle destinazioni d'uso, o quella -maggiore- eventualmente risultante necessaria in relazione alle caratteristiche ed all'entità degli insediamenti specificamente prevista dal PRGC. La dotazione di aree a standard eventualmente già prevista, nel perimetro dello strumento urbanistico esecutivo, deve comunque essere assicurata entro tale perimetro. Ove la dotazione di aree a standard possa essere ed in concreto sia reperita -in tutto od in parte- all'esterno del suddetto perimetro dovrà essere soddisfatta la duplice condizione che -con la convenzione- le aree medesime siano puntualmente individuate e che gli operatori -ove non siano in grado di provvedere all'immediata cessione gratuita- assumano l'obbligazione di corrispondere al Comune il conguaglio tra l'importo della somma versata alla stipula della convenzione e l'ammontare dell'eventuale maggior spesa complessiva (al lordo delle imposte) sostenuta dal Comune per acquisire il possesso e la proprietà delle aree come sopra individuate.

**3.9** - Qualora il territorio oggetto dello strumento urbanistico esecutivo sia delimitato, sulle tavole di azionamento del PRGC, con apposita perimetrazione, la stessa deve considerarsi come soglia territoriale minima.

**3.10** - Le disposizioni speciali (parte II) indicano gli ambiti e le zone in cui gli interventi di recupero o di trasformazione debbono attenersi al principio insediativo risultante da apposita scheda, costituente parte integrante delle presenti norme. Detto principio insediativo (desumibile anche dalle definizioni planivolumetriche e dall'assetto delineato dalla scheda) non può essere derogato se non mediante il procedimento speciale di variante del PRGC ed a condizione che la variante sia motivata da preminenti ragioni d'interesse pubblico che non consentono o sconsigliano la fedele attuazione del ricordato principio insediativo e che, invece, consentono e consigliano il diverso assetto proposto.

**3.11** - Le aree necessarie per il soddisfacimento delle esigenze di edilizia economica e popolare sono, di norma, scelte nelle zone destinate dal PRGC ad edilizia residenziale. A detto soddisfacimento il Comune provvede mediante piano delle zone per l'edilizia economica e popolare.

**3.12** - La preventiva approvazione di un piano recupero, ancorché non prevista dal PRGC, può essere prescritta dal competente organo comunale ogni qual volta solo attraverso tale strumento sia possibile realizzare adeguate condizioni di abitabilità e/o di decoro urbano e/o di sufficiente dotazione di spazi o di infrastrutture urbanizzativi altrimenti non conseguibile.

**3.13** - L'assoggettamento all'uso pubblico di cui al quarto comma dell'art. 21 LR n. 56/1977 e s.m.i. e di cui al precedente art. 1.5.1, avviene a mezzo di convenzione, con cui il proprietario -tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione- costituisce servitù perpetua di uso pubblico e si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per dare concreta ed integrale attuazione al PRGC ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi, alle tariffe ed alle condizioni convenzionalmente fissati.

**3.14** - L'assoggettamento all'uso pubblico di cui al quarto comma dell'art. 21 LR n. 56/1977 e s.m.i. e di cui al precedente art. 1.5.2, avviene a mezzo di convenzione, con cui il proprietario -tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione- costituisce servitù perpetua d'uso pubblico e si impegna a realizzare e ad ultimare (entro un termine stabilito), sul suolo e -ove le parti concordemente ne ravvisino la possibilità e l'utilità- nel sottosuolo, un parcheggio nonché a mantenerlo in stato adeguato per la sua integrale e permanente utilizzazione da parte del pubblico, alle tariffe ed alle condizioni determinate secondo i criteri convenzionalmente fissati. Il suddetto assoggettamento a servitù perpetua d'uso pubblico può anche avvenire (in esecuzione di eventuali previsioni dello specifico programma urbano) a mezzo di convenzione con cui il proprietario -tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione e di recupero del capitale da investire nonché del prezzo di mercato del terreno- si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, la costruzione, nel sottosuolo, di uno o più piani di parcheggi privati (con l'obbligo di darli in locazione o di venderli -ad un canone o ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali- con preferenza per i proprietari di unità immobiliari site nelle vicinanze) e della sistemazione a parcheggio d'uso pubblico del suolo ed eventualmente di un piano nel sottosuolo; ove il parcheggio di uso pubblico sia posto solo in superficie, lo sbarco della rampa di accesso e di uscita dal parcheggio privato sotterraneo non deve comportare riduzione della superficie a parcheggio pubblico prevista dal PRGC (individuando lo sbarco su area a diversa destinazione o compensando lo spazio occupato con altro spazio nel sottosuolo od altrove). Il proprietario deve assumere a proprio carico la permanente manutenzione (anche straordinaria) della struttura di copertura della costruzione sotterranea necessaria a dar sede al parcheggio privato, così da mantenere il suolo in stato adeguato per il suo pieno e permanente utilizzo e per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo criteri convenzionalmente fissati.

**3.15** - Le convenzioni di cui ai due punti precedenti sono trascritte nei registri immobiliari a cura e spese del proprietario. Tutte le obbligazioni assunte con le ricordate convenzioni debbono essere assistite da congrua garanzia.

**3.16** - Gli strumenti esecutivi possono essere presentati da soggetti pubblici e privati che, in base al reddito imponibile catastale, rappresentino almeno due terzi del valore degli immobili interessati ai sensi dell'art. 5, comma 4 della L.R. 18 aprile 1996, n.18 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

**3.17** - Dovrà essere versato al Comune il contributo straordinario di urbanizzazione, ai sensi

dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., nei casi disciplinati dalla DCC n. 9 del 14/02/2017 aggiornata con DGC n.187 del 14/05/2019.

#### **Art. 3bis - Trasferimento di capacità edificatoria**

**3bis.1** - E' ammessa la facoltà di trasferire, attraverso atto pubblico registrato e trascritto, la capacità edificatoria tra le diverse superfici fondiari purché ubicate all'interno della stessa zona urbanistica nel rispetto del relativo indice specifico di riferimento stabilito dalle Norme del P.R.G.C.

**3bi.2** - Tale facoltà è ammessa anche all'interno di S.U.E., purché regolata all'interno della relativa convenzione.

#### **Art. 4 - Definizioni di parametri e di indici urbanistici ed edilizi. Altre definizioni**

**4.1** - I seguenti parametri ed indici edilizi ed urbanistici sono definiti dal Titolo III del Regolamento Edilizio: altezza dei fronti della costruzione (Hf), altezza della costruzione (H), numero dei piani della costruzione (Np), superficie coperta della costruzione (Sc), superficie utile lorda (Sul), superficie utile netta della costruzione (Sun), volume della costruzione (V), superficie fondiaria (Sf), superficie territoriale (St), rapporto di copertura (Rc), indice di utilizzazione fondiaria (Uf), indice di utilizzazione territoriale (Ut). Analogamente, per le distanze si rinvia al Titolo III del Regolamento Edilizio.

Con riferimento al parametro di altezza si prescrive l'immutabilità della quota 0.00, che dovrà coincidere con la quota del pavimento finito del primo solaio fuori terra, rispetto ai punti di riferimento, dovrà essere oggetto di impegno unilaterale registrato e trascritto a cura del titolare del titolo abilitativo.

**4.2** - Le aree di pertinenza sono definite ed individuate come segue.

**4.2.1** - E' definita di pertinenza di un certo manufatto edilizio l'area allo stesso asservita o da asservire e che va o -in caso di nuova costruzione o di ricostruzione- andrà a costituire corpo unico con il manufatto medesimo; essa è formata esclusivamente dalle porzioni di terreno (contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità) destinate all'edificazione a norma sia del PRGC che di eventuali SUE e considerate tanto per il calcolo della Sul realizzata o da realizzare con il ricordato manufatto quanto per la verifica del rapporto di copertura; l'area di pertinenza include anche le porzioni di terreno soggette a servitù (di passo, di elettrodotto). In caso di manufatti edilizi da realizzare su aree comprese in strumenti urbanistici esecutivi, l'area di pertinenza è individuata -con apposita campitura o con apposito perimetro- negli elaborati grafici degli SUE; il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati dei titoli abilitativi in materia edilizia.

**4.2.2** - All'atto della presentazione delle richieste dei titoli abilitativi in materia edilizia dovranno essere rispettate le indicazioni del Regolamento Edilizio, con particolare attenzione a:

- a) il perimetro dell'area di sedime del fabbricato o del manufatto in progetto ovvero del fabbricato o del manufatto interessato dall'intervento; detto perimetro va tracciato con opportuno spessore;
- b) l'area di pertinenza, da individuare con campitura in colore trasparente ma indelebile;
- c) i punti fissi (fisicamente riscontrabili sul campo) utilizzati, nel progetto, per definire le quote.

Negli strumenti urbanistici esecutivi, le aree di pertinenza sono espressamente individuate come tali su specifica tavola così da consentire il necessario riscontro con gli elaborati allegati al relativo titolo abilitativo in materia edilizia.

**4.2.3** - L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici di PRGC esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), anche in presenza di eventuali successivi frazionamenti o passaggi di proprietà. La superficie utile lorda degli edifici esistenti deve essere computata applicando gli indici urbanistici ed edilizi vigenti al momento del computo.

**4.2.4** - Per i fabbricati ed i manufatti esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante detti fabbricati o manufatti espressamente utilizzate per la verifica del rispetto dell'indice di fabbricabilità e del rapporto di copertura in occasione del rilascio del titolo abilitativo per la costruzione dei fabbricati o dei manufatti medesimi. In

manca di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza dei fabbricati o dei manufatti esistenti l'area di sedime e l'area circostante che risultino -alla data di cui sopra- della medesima proprietà del fabbricato; in questo caso la pertinenza è individuata applicando -per quanto possibile- l'indice di fabbricabilità ed il rapporto di copertura prescritti dalle presenti norme, prescindendo dai frazionamenti catastali successivi.

**4.2.5** - Per consentire agli uffici comunali ed a qualsiasi altro interessato ogni utile verifica in ordine al patrimonio edilizio esistente ed alle aree di pertinenza, è costituito, presso l'Ufficio Tecnico comunale, il Catasto Urbanistico-Edilizio costituente parte del S.I.T.

**4.3** - La definizione degli interventi edilizi è quella contenuta nelle disposizioni di legge nazionali e regionali vigenti.

**4.4** - Gli strumenti urbanistici esecutivi, ed i titoli abilitativi in materia edilizia qualificano, specificamente, la categoria cui appartiene l'intervento edilizio realizzando od avviato. A tal fine, vanno utilizzate le categorie individuate e definite dalla legge oppure quelle del Regolamento Edilizio. In presenza di un tipo diverso di intervento (di demolizione, per opere minori, per opere provvisorie o sperimentali, di sistemazione di aree non coperte od altro), vanno utilizzate le categorie previste e le definizioni dettate dal Regolamento Edilizio o quelle più idonee a descrivere le operazioni progettate.

**4.5** - Tutti gli interventi di nuova costruzione, con l'eccezione di quelli di cui al comma 4.5.1, debbono prevedere idonei spazi per parcheggi privati di misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione; detti spazi debbono essere ricavati in aree di pertinenza, esterne o interne agli edifici, anche in aree prossime, con destinazione compatibile, poste entro un raggio non superiore a mt. 200 che con atto pubblico siano vincolate alla pertinenzialità.

**4.5.1** - Gli edifici industriali/artigianali di nuova costruzione e gli edifici esistenti che vengono destinati ad uso industriale/artigianale debbono prevedere gli spazi di cui al comma 4.5, nella misura del 20% della Sul.

**4.5.2** - Nell'ambito del reperimento della dotazione a servizi, gli edifici o parti di edifici di nuova costruzione che abbiano le destinazioni appresso specificate debbono garantire almeno i seguenti spazi a parcheggio pubblico o di uso pubblico:

- a) edifici pubblici e d'interesse pubblico: 10% Sul;
- b) ristoranti, bar, ecc.: vedi disposizioni della DGR n. 85-13268 dell'8 febbraio 2010 e s.m.i. e della DGC n. 30 del 06/02/2020 (Criteri per la monetizzazione delle aree a parcheggio in applicazione dell'art. 8 dell'Allegato A alla DGR 8 febbraio 2010 n. 85-13268);
- c) edifici per attività direzionali e ad uso ricettivo: 80% Sul e la parte restante a verde (20% solo in caso di attuazione indiretta;
- d) edifici industriali/artigianali: 10% Sul.
- e) edifici commerciali: vedi disposizioni art. 67

Le aree di cui al presente comma devono essere accessibili dalla viabilità pubblica, e nel caso in cui non vengano dismesse, essere vincolate con atto pubblico a parcheggio d'uso pubblico.

**4.5.3** - La dotazione di aree di parcheggio pubblico di cui al comma precedente 4.5.2 e all'art. 67, dovrà essere garantita anche in caso di mutamento di destinazione d'uso di immobili o parti di immobili preesistenti.

E' sempre facoltà dell'Amministrazione approvare la monetizzazione di quote di aree, quando la loro dismissione non risultasse funzionale alle necessità delle utenze salvaguardando comunque il reperimento delle aree a parcheggio nei SUE e per le destinazioni produttive (Pi - Pd - Pc).

In tutte le aree è sempre ammessa la monetizzazione qualora la trasformazione interessi globalmente una superficie utile inferiore a 250 mq.

Nelle zone del centro storico e nelle zone BR 1 - zone di prima formazione è sempre ammessa la monetizzazione, anche per superfici maggiori.

**4.5.4** - Le aree di cui al presente comma 4.5 non possono essere ricavate nelle aree direttamente vincolate dal P.R.G. come standards di cui agli art. 21 e 22 L.R.P. 56/1977.

**4.6** - I riferimenti (contenuti nelle disposizioni speciali -parte II- a riguardo dei parametri e/o indici delle singole zone) alla situazione esistente ("=esistente") s'intendono operati alla situazione in essere alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC,

anche qualora non sia espressamente sancito. Tale situazione viene accertata secondo quanto previsto dal successivo art. 5.6.

## **Art. 5 - Destinazioni d'uso**

**5.1** - Per garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni, il PRGC definisce le destinazioni d'uso prescritte nei diversi ambiti, aree e zone del territorio comunale.

**5.2** - Non sono né individuate né definite dal PRGC le destinazioni connesse, in quanto esse accedono alla destinazione propria (principale) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti unico insediamento, al cui servizio esclusivo, appunto, dette destinazioni sono insediate, senza nessuna autonomia né fisico-strutturale né edilizia né funzionale. Così: l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività produttiva, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio od il deposito connesso ad un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo o di uno stabilimento alberghiero o di un centro congressi. La destinazione connessa, però, assume rilievo, sotto il profilo urbanistico, ed è quindi disciplinata dal P.R.G. come destinazione principale, ove ricorra almeno una delle seguenti circostanze:

- a) la destinazione connessa venga ad occupare una porzione eccedente il terzo della Sul complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento;
- b) la struttura fisico-edilizia da essa occupata assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere resa autonoma e trasferita, in proprietà od in uso, separatamente;
- c) lo spazio, in cui è insediata, venga ad appartenere ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento;
- d) la relativa funzione sia -anche parzialmente- svolta senza stretto collegamento con la funzione principale.

**5.3** - Sono destinazioni (o funzioni) principali quelle agricola (A), ivi inclusa quella agrituristica, per la mobilità (M), per servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico (S), per gli insediamenti residenziali (R), produttivo-industriale o artigianale (Pi), commerciale (Pc), turistico-ricettivo (Pr), direzionali (Pd) e per la somministrazione di alimenti e bevande (Sab).

**5.3.1** - La destinazione residenziale comprende le abitazioni collettive o comunitarie nonché le residenze con attività ricettive di tipo affittacamere.

**5.3.2** - La destinazione ad insediamenti produttivi è articolata in:

- o produttiva-industriale/artigianale **Pi** (di produzione di beni e servizi, ivi comprese autonome attività di deposito e di logistica; di artigianato di servizio connesse alla cura della persona (parrucchiere, barbiere, estetista, SPA, centri fisioterapici, ecc.), oppure a servizi di pulizia, grafica, fotografia, ecc. normalmente connotati, oltretutto dalla produzione di beni o servizi rivolta a singoli soggetti (quali ad esempio attività di riparazione di veicoli privati ed altro), dalle caratteristiche dimensionali -Sul non eccedente i 250 m<sup>2</sup>- nonché tipologiche e di posizione -inserimento in edifici a prevalente destinazione residenziale, per lo più al piano terreno-);
- o produttiva-direzionale **Pd** (di prestazione di servizi professionali, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca; attività private ricreative, culturali, sociali, sanitarie, sportive, del tempo libero, centri congressuali, per convegni e per la formazione e l'aggiornamento professionale, centri fieristici, centri per l'innovazione, la ricerca e la sperimentazione, centri o sale per spettacoli e simili, sale del comitato);
- o produttiva-commerciale **Pc** (di commercio al minuto con una superficie di vendita -quale risulta definita dalla lettera c del primo comma dell'art. 4 D.lg. n.114/1998- non eccedente i 250 m<sup>2</sup> -di vicinato-; di commercio al minuto con una superficie di vendita superiore ai 250 m<sup>2</sup>, ma inferiore ai 2.500 m<sup>2</sup> -media distribuzione-; di commercio al minuto a mezzo di grandi strutture aventi superficie di vendita superiore ai 2.500 m<sup>2</sup> -grande distribuzione-; di commercio al minuto a mezzo di centri commerciali; di commercio all'ingrosso; di esposizione e di deposito, non connesso alla vendita al minuto od all'ingrosso);
- o produttiva-turistico/ricettiva **Pr** (ricettiva ed alberghiera, funzioni comunque comprese anche nella R, qualora si tratti di insediamenti con non più di cento posti letto; dette attività possono essere integrate con impianti per convegni e per attività didattico-formative).
- o Per la somministrazione di alimenti e bevande **Sab** (ristoranti, bar, trattorie, osterie, pub, ecc.)

Le destinazioni Pd, Pc, Pr e Sab rientrano anche tra le destinazioni di tipo terziario

e come tali sono talvolta richiamate nelle norme di cui alla successiva Parte 2.

**5.3.2bis** - La realizzazione delle sale del commiato è disciplinata dalla normativa regionale di settore.

**5.3.3** - La destinazione a servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico comprende tutti gli usi propri -a seconda dei casi- dello standard o delle zone territoriali omogenee F, ivi compresi alcuni di quelli sopra indicati come Pd, se insediati in strutture pubbliche o private ad uso pubblico; la destinazione a servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico può consentire la presenza -se connessa ed utile alla positiva gestione del servizio e di consistenza contenuta allo stretto necessario e, comunque, non superiore al 5% della Sul complessiva- di commercio di vicinato e di somministrazione di alimenti e bevande.

**5.3.4** - La destinazione per mobilità (M), oltre alle infrastrutture per la mobilità che non richiedono o non possono essere ospitate all'interno di edifici, comprende parcheggi coperti pubblici, garages e rimesse private (diverse da quelle ad uso esclusivo di un edificio), stazioni passeggeri, impianti per la distribuzione di carburanti, per il lavaggio, ecc.

Le disposizioni speciali (parte II) possono limitare - in relazione alla vocazione propria dei singoli ambiti, aree o zone nonché alle specifiche esigenze, alle eventuali controindicazioni e condizioni ambientali ostative presenti nel contesto urbano- la gamma funzionale di norma propria delle diverse destinazioni principali.

Sono da ricondurre alla funzione agricola, oltre quelle residenziale per gli addetti e produttiva per lo svolgimento di attività zootecniche o di trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola, le attività agrituristiche.

**5.4** - La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e, all'interno di questi, di ciascuna unità immobiliare deve risultare dalle tavole di progetto allegate ai permessi di costruire, alle DIA ed alle SCIA, e -seppure con indicazioni cumulative percentualizzate, fabbricato per fabbricato- dagli elaborati grafici degli strumenti urbanistici esecutivi.

**5.5** - Le variazioni di destinazione d'uso (dall'una all'altra delle categorie indicate -anche come articolazioni- dal precedente punto 5.3) e le variazioni di mero uso sono disciplinate dalla legge regionale: la nuova destinazione ed il nuovo uso debbono, comunque, essere conformi a quanto previsto o prescritto dal PRGC per lo specifico ambito, area o zona. Le destinazioni d'uso diverse da quelle consentite o prescritte dalle presenti norme sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio ovvero con l'equilibrio dell'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano o degli specifici ambito, zona od area.

**5.6** - Quanto all'accertamento delle destinazioni d'uso in atto od esistenti ad una certa data, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei titoli abilitativi agli atti dell'Amministrazione o, solo in mancanza di detti titoli, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. Non si tiene conto di detti criteri qualora si tratti di fabbricati o di manufatti realizzati senza titolo abilitativo od in difformità dallo stesso ovvero in forza di titolo annullato.

## **Art. 6 - Beni meritevoli di tutela**

**6.1** - Il piano regolatore generale individua, al fine di garantirne la necessaria tutela e valorizzazione, i beni culturali e paesaggistici, ancorché non individuati né vincolati in forza delle vigenti disposizioni di legge. Al riguardo, si applicano le disposizioni dell'art. 24 L.R. n. 56/1977, D.lgs. 42/04, L.R. 32/08, che all'art. 7 comma 2 demanda alla Commissione Locale per il Paesaggio (CLP) l'espressione del parere vincolante previsto dall'art. 49 della L.R. n. 56/77, e successive modificazioni e integrazioni.

Nelle categorie di beni di cui all'articolo 1, primo comma, della legge 8 agosto 1985, n. 431, ove non sussistano vincoli imposti con atti amministrativi statali o regionali ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, sono subdelegate ai Comuni dotati di Piano Regolatore Generale approvato ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, le funzioni amministrative riguardanti il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, per gli interventi di modifica dell'aspetto dei luoghi da eseguire nei centri edificati, nei nuclei minori, nelle aree sia residenziali che produttive a capacità insediativa esaurita o residua e nelle aree di completamento così definiti dagli stessi strumenti urbanistici comunali.

Nei casi in cui le zone di cui al comma 1 possiedano requisiti di interesse ambientale,

storico, culturale individuati ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, l'autorizzazione comunale rilasciata in subdelega di competenza in virtù dell'articolo 82 d.p.r. 616/1977 e della legge regionale 1/12/2008 n. 32 e s.m.i., deve essere preceduta dal parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio. Sono esclusi dall'obbligo dell'acquisizione del parere ex art. 49 della L.R. n. 56/77 gli interventi edilizi assentibili ai sensi dell'art. 6, comma 2 del DPR 380/2001, ad eccezione degli interventi di tinteggiatura esterna e/o sostituzione dei serramenti esterni (con altra diversa forma e/o colore) e degli interventi edilizi riguardanti modifiche di volte, solai, scale, muri portanti e ogni altro elemento strutturale.

**6.2** - Su detti beni, compreso il centro storico delimitato nella Tavola 3.4.1, si applicano le disposizioni e le procedure stabilite dalla citata L.R. 32/08. Gli interventi ammessi sono quelli di cui all'art. 3 del DPR 380/01 con le precisazioni per famiglia tipologica di cui alla successiva Parte 2, Titolo I per i manufatti compresi nel nucleo storico antico (zona A1) e di cui al successivo comma 6.4 per gli edifici posti al di fuori di detta zona.

**6.3** - Nei tratti di crinali collinari liberi dall'edificazione e nelle fasce a valle delle strade panoramiche e dei percorsi panoramici individuati in cartografia nelle tavole 3.2, per una fascia di metri 100 di larghezza, le eventuali costruzioni ammesse su entrambi i versanti non dovranno superare in alcun punto della loro sagoma la corrispondente quota del crinale e del ciglio stradale. Non si applica la prescrizione della fascia di mt. 100,00 di larghezza per i percorsi panoramici compresi in zone pianeggianti; gli eventuali interventi ammessi in tali zone, dovranno prevedere la sistemazione delle aree di pertinenza con specifico progetto vegetazionale utilizzando specie autoctone coerentemente con il paesaggio agrario circostante. La progettazione dei nuovi interventi dovrà inoltre individuare gli opportuni "varchi paesistico-ambientali", curando le interconnessioni tra le aree libere e gli spazi di pertinenza degli edifici.

**6.4** - Gli interventi sugli edifici isolati meritevoli di tutela posti all'esterno della Città Antica, campiti (come meritevoli di tutela) e contrassegnati da apposita simbologia denotante la tipologia edilizia (riportata sulle tavv. 3.2), debbono rispettare le seguenti prescrizioni:

**6.4.1 - Chiese, Edifici speciali di origine civica o religiosa (Ch)** - Sono ammessi interventi edilizi diretti o preceduti da piano esecutivo convenzionato (PEC), estesi all'intero complesso o a parti di questo. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi corpi edilizi di origine storica, pertinenze o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

Per i *corpi edilizi di origine antica*, gli interventi tenderanno, attraverso un insieme sistematico di opere, ad assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, sarà anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili.

Per le *pertinenze*, sempre di origine storica, gli interventi devono ugualmente garantire la salvaguardia rigorosa degli spazi immediatamente connessi all'edificio o agli edifici del complesso. Si fa comunque divieto di procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze storiche isolate e agli elementi storici di arredo.

Per le *parti edilizie moderne* o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia, da condursi con l'intento di trasformare sia internamente che esternamente l'edificio in questione ai fini di un migliore inserimento nel complesso edilizio.

**6.4.2 - Edifici rurali (Er)** - Sono ammessi interventi edilizi diretti, estesi all'intero complesso o a parti di questo. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi parti di origine storica, edifici pertinenziali o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

Per le *parti di origine storica* è prescritto un intervento di risanamento conservativo, con il quale introdurre le modifiche necessarie ai diversi usi confermando i caratteri strutturali e formali originari, e senza compromettere l'impianto strutturale.

Per le *pertinenze* o gli edifici accessori, sempre di origine storica, quali edifici di

natura produttiva o speciale, fienili, stalle o edifici religiosi, dovrà essere assicurato il rispetto degli elementi tipologici e strutturali che contraddistinguono questa categoria di edifici, con la possibilità di realizzare tamponamenti delle campate aperte. Per le *parti edilizie moderne* o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, previo acquisizione del dovuto parere della Commissione Locale per il Paesaggio, contenente specifiche istruzioni in merito è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia, da condursi con l'intento di trasformare sia internamente che esternamente l'edificio in questione ai fini di un migliore inserimento nel complesso edilizio;

**6.4.3 - Edifici residenziali: case a cortina (Cc)** - Sono ammessi interventi edilizi diretti, estesi all'intero complesso o a parti di questo. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi corpi edilizi di origine storica o parti di origine moderna aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

Per i *corpi edilizi di origine antica*, gli interventi tenderanno, attraverso un insieme sistematico di opere, ad assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, sarà anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili.

Per le *parti di origine moderna*, o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, previo acquisizione del dovuto parere della Commissione Locale per il Paesaggio, contenente specifiche istruzioni in merito è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia, da condursi con l'intento di trasformare sia internamente che esternamente l'edificio in questione ai fini di un migliore inserimento nel complesso edilizio;

**6.4.4 - Edifici residenziali: ville ed edifici isolati con o senza giardino (Vg)** - Sono ammessi interventi edilizi diretti, estesi all'intero complesso o a parti di questo. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi corpi edilizi di origine storica o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

Per i *corpi edilizi di origine antica*, gli interventi tenderanno, attraverso un insieme sistematico di opere, ad assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, dei caratteri tipologici e degli elementi architettonici e decorativi, nonché degli spazi pertinenziali sistemati a verde, con particolare riferimento alla salvaguardia del rapporto esistente tra questi e gli elementi edilizi.

Per le *parti di origine moderna*, o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, previo acquisizione del dovuto parere della Commissione Locale per il Paesaggio, contenente specifiche istruzioni in merito è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia, da condursi con l'intento di trasformare sia internamente che esternamente l'edificio in questione ai fini di un migliore inserimento nel complesso edilizio;

**6.4.5 - Edifici industriali (Ei)** - Sono ammessi interventi edilizi diretti, estesi all'intero complesso o a parti di questo. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi parti di origine antica o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

Per le *parti di origine antica* è ammesso un intervento di ristrutturazione che garantisca il mantenimento e la riconoscibilità, per quanto possibile, dell'organizzazione strutturale degli edifici, al fine di adattare il manufatto al nuovo uso prescelto;

Per le *parti di origine moderna*, o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, previo acquisizione del dovuto parere della Commissione Locale per il Paesaggio, contenente specifiche istruzioni in merito è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia, da condursi con l'intento di trasformare sia internamente che esternamente l'edificio in questione ai fini di un migliore inserimento nel complesso edilizio;

**6.5** - Gli interventi sui beni individuati al precedente comma debbono rispettare anche le disposizioni ad essi riferibili e contenute nel Manuale del Restauro allegato al Regolamento Edilizio.

**6.6** - Qualsiasi modificazione dello stato dei luoghi che comporti nuova edificazione all'interno delle aree classificate come "zone di interesse archeologico specifico" nelle tavv. 4.4.4, 4.4.5 e 4.4.6 può avvenire solo previa approvazione di un piano esecutivo. Qualsiasi attività che comporti lo scavo del terreno all'interno delle aree classificate come "zone di interesse archeologico specifico" e come "zone d'interesse archeologico generale" deve essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza per i beni Archeologici.

#### **Art. 6bis - Applicazione delle norme sulle distanze per l'edificazione**

**6bis.1** - Fatta salva l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968, per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione (non riconducibile alla ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione nonché per quelli di sopraelevazione, è prescritta una distanza minima di m. 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute): tale disposizione non si applica qualora tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito e il fabbricato da ampliare, ricostruire o costruire faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato. Per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente. Salva la facoltà di cui al successivo punto 6bis.4, ove almeno una di dette pareti sia finestrata ed i fabbricati si fronteggino per un tratto non inferiore a m. 12, deve essere rispettata -se maggiore- una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Se i fabbricati tra i quali deve essere verificata la distanza sono posti in ambiti o zone diversi, si applica la disciplina relativa all'ambito od alla zona in cui si trova il terreno interessato dall'intervento.

**6bis.2** - La distanza minima dei fabbricati dal ciglio o confine stradale (Ds), definita dall'art. 19 del Regolamento Edilizio, è regolata come segue.

**6bis.2.1** - Per gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di ricostruzione e di nuova costruzione la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) dev'essere, salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente prevista dal PRGC, pari: a) a m. 5, per strade di larghezza prevista inferiore a m. 7; b) a m. 7,5, per strade di larghezza prevista da m. 7 a 15; c) a m. 10, per strade di larghezza prevista superiore a m. 15. La larghezza prevista delle strade è quella risultante dal PRGC per le strade che, al momento dell'adozione dello SUE o del rilascio del permesso di costruire o del deposito della dia, risultino non ancora realizzate ovvero già realizzate, ma soggette ad ampliamento in attuazione del PRGC; per le strade esistenti e non soggette ad ampliamento e per quelle già ampliate in esecuzione del PRGC, la larghezza prevista è pari a quella in concreto esistente. Resta comunque salva la facoltà di cui al successivo punto 6bis.5

**6bis.2.2** - Per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione negli ambiti e nelle zone urbane consolidate B, di cui al Titolo II della successiva Parte 2, la distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) è pari a m. 5; ove, però, la maggior parte degli edifici, posti nell'ambito del medesimo isolato- e sullo stesso lato della strada, si trovi ad una distanza uniforme e diversa dai m. 5, la nuova costruzione dovrà rispettare detta diversa distanza.

**6bis.2.3** - Le norme dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione prevalgono sulle previsioni del PRGC e sulle precedenti disposizioni ove si tratti di costruzioni da realizzare al di fuori del centro abitato ed ove l'applicazione di dette norme comporti il rispetto di una distanza maggiore.

**6bis.2.4** - Per le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee, relative all'impianto sportivo censito al C.T. al foglio 33, mappale 417, e ad essere rimosse al cessare delle necessità e comunque, entro un termine non superiore a 90 giorni, è ammessa la distanza minima dalle strade di mt 0,00.

**6bis.3** - Rispetto ai confini di proprietà (Dc), vanno mantenute le seguenti distanze, ferme restando le definizioni di cui all'art. 19 del Regolamento Edilizio e ferma restando, in ogni caso, la possibilità di costruire in aderenza ad edifici esistenti.

**6bis.3.1** - In tutti gli ambiti, le aree e le zone la distanza minima dai confini è di 0,00 m (alle condizioni di cui al successivo punto 6bis.3.2) o di 5 m. Negli ambiti speciali, nelle zone C e D definite dal PRGC, detta distanza minima dev'essere pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a m. 5. Le

parti interrato delle costruzioni possono essere realizzate -in tutti gli ambiti, le aree ed in tutte le zone- a distanza inferiore dai 5 m. od a confine, salva l'applicazione di quanto prescritto dall'art. 873 del codice civile; per parti interrato delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui estradosso sia posto a quota inferiore alla linea di spiccato, individuata dagli elaborati di progetto, secondo quanto stabilito dal Regolamento Edilizio.

**6bis.3.2** - E' ammessa la costruzione sul confine secondo Codice Civile quando intercorra tra i vicini un accordo stipulato con atto pubblico, registrato e trascritto; tale accordo non è necessario qualora si costruisca in aderenza ad un fabbricato sul confine e la nuova fabbrica sia contenuta nello spessore di manica del fabbricato esistente.

Le trasformazioni di facciata e le sopraelevazioni possono avvenire nel rispetto del filo di fabbricazione degli edifici esistenti anche in deroga alle distanze di cui ai commi precedenti, purché le pareti cieche non vengano trasformate in pareti finestrate.

A servizio degli edifici esistenti nelle zone omogenee B del DM 1968, come definite all'art. 2.2, possono altresì essere realizzati nelle relative superfici fondiari o nelle aree di pertinenza, in deroga alle densità edilizie, bassi fabbricati e tettoie per autorimesse con copertura ad una o due falde (h. max mt. 2,50 alla gronda e h. max mt. 3,50 al colmo), o piana (h. max mt. 2,50 alla gronda) fino al raggiungimento dello standard di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione con il vincolo delle distanze da pareti finestrate, e del rapporto di copertura fissato per la zona se previsto; tali fabbricati possono essere edificati a confine nel rispetto delle distanze tra le costruzioni definite dal C.C. artt. 873 e seguenti.

**6bis.3.3** - Nel caso di altri interventi può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

**6bis.3.4** - Il confine che divide ambiti, o zone dagli altri ambiti, aree o zone si intende, ai fini del presente articolo, come confine di proprietà: in relazione ad esso, però, non è consentita la distanza pari a 0 m e non si applicano perciò le disposizioni di cui all'ultimo periodo del precedente punto 6bis.3.1 ed al precedente punto 6bis.3.2. Non si intende come confine di proprietà la delimitazione interna alle zone C interstiziali, la delimitazione tra zone Br e Brx, zone Br e zone agricole, nonché tra zone Br e zone Fp qualora i sedimi appartengano alla medesima proprietà.

**6bis.4** - Nelle aree per servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico si applicano le sole prescrizioni dettate dal precedente punto 6bis.3.4.

**6bis.5** - Nel caso di edifici che formino oggetto di strumento urbanistico esecutivo, sono ammesse - all'interno dello SUE medesimo e, perciò, con riferimento alle costruzioni previste in tale ambito- distanze tra fabbricati o dalle strade interne diverse e minori rispetto a quelle di cui a precedenti punti 6bis.2 e 6bis.3.

## **Art. 6ter - Impianti tecnologici**

**6ter.1** - I manufatti e le cabine contenenti le apparecchiature necessarie alla funzionalità degli impianti di interesse pubblico, nonché gli impianti tecnologici a servizio di attività produttive, laddove richiesti dalla normativa di settore o dagli Enti preposti alla loro verifica, sono riconosciuti quali volumi tecnici e pertanto prescindono dagli indici e dai rapporti di edificabilità.

**6ter.2** - Per quanto riguarda in particolare il posizionamento delle strutture in elevazione contenenti tali apparecchiature rispetto alle sedi veicolari pubbliche dovrà essere garantito l'allineamento con le recinzioni esistenti o in progetto, l'accessibilità dalla strada ed uno stallone di sosta per la manutenzione; viene prescritta la distanza minima di mt. 3,00 dal confine di proprietà. Le opere di trasformazione e trasporto dell'energia, riconosciute di pubblica utilità ai sensi dell'art. 51, comma 2 della LR 56/77, possono essere ammesse all'interno delle fasce di rispetto di cui agli artt. 62bis.1.1, 62bis.1.2, 62bis.1.3, 62bis.1.6, 62bis.1.7 nel rispetto della L.R. 56/77, art. 27, ultimo comma, nonché nelle aree per infrastrutture.

**6ter.3** - Le cabine succitate soltanto quando non superino l'altezza interna di mt. 3,00, possono essere edificate fino a confine con i fondi adiacenti.

**6ter.4** - E' fatto obbligo al richiedente di realizzare la pavimentazione dell'area antistante la cabina, da raccordarsi convenientemente alla pavimentazione stradale (tale obbligo non sussiste in caso di carreggiata non asfaltata).

**6ter.5** - E' fatta salva la facoltà da parte del Comune di richiedere modifiche ai progetti presentati, sia per ciò che concerne la tipologia che i materiali di finitura, al fine di garantire un corretto inserimento della struttura nell'ambiente circostante, sia per ciò che concerne il posizionamento della stessa.

#### **Art. 7 - Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano regolatore generale**

**7.1** - L'utilizzazione di aree, che contrasti con le previsioni o le prescrizioni del PRGC ma che risulti essere stata in atto alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, può -se legittimamente realizzata- essere mantenuta sino all'approvazione dello SUE o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che diano attuazione al PRGC; sino a tale momento, possono anche essere realizzati gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari a consentire la suddetta utilizzazione.

**7.2** - Per le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni del PRGC, ma che risultino legittimamente realizzate ed esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, sono consentiti -a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso in atto alla medesima data, ovvero siano introdotte destinazioni d'uso ammesse dal PRGC- gli interventi di ristrutturazione edilizia o ampliamento nei seguenti casi:

- a) se gli stessi siano relativi a costruzioni poste su terreni soggetti a rispetto stradale o cimiteriale, ferme restando le disposizioni di cui all'art. 27 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- b) se il contrasto riguardi le distanze;
- c) se il contrasto riguardi i parametri edificatori, secondo le specificazioni di cui alla successiva parte 2.

Per gli edifici posti nelle zone Bs è sempre ammessa la ristrutturazione edilizia.

#### **Art. 8 - Deroghe al piano regolatore generale**

**8.1** - Le prescrizioni e le previsioni del PRGC possono essere derogate solo nei casi previsti e con le procedure stabilite dalla legge.

**8.2** - La deroga, ove riguardi immobili di proprietà privata, è comunque subordinata alla trascrizione nei registri immobiliari di atto che vincoli -in perpetuo- l'immobile alla destinazione che consente la deroga stessa; ove il vincolo sia previsto per un periodo determinato, l'atto di vincolo deve contenere l'impegno -assistito da congrua garanzia- alla piena restituzione nello stato preesistente all'intervento derogatorio, entro tre mesi dal venir meno della suddetta destinazione.

## **PARTE 2 - DISPOSIZIONI SPECIALI**

### **TITOLO I - ZONA A, LA CITTÀ ANTICA**

#### **CAPO I - NORME GENERALI E DI DETTAGLIO**

##### **Art. 9 - Elaborati di riferimento**

**9.1** - Le norme del presente Capo riguardano la porzione urbana denominata con la lettera A

nelle tavole 3.2 e 3.3 e appositamente delimitata. La sua articolazione fa riferimento alla tavola di dettaglio 3.4.1 in scala 1: 1.000 in cui sono indicate: la suddivisione in unità edilizie, la suddivisione in zone e un'articolazione morfologica elementare.

**9.2** - Ferme restando le disposizioni riferite ad alcuni ambiti speciali, per i quali si applicano le disposizioni di cui al successivo Capo II, la disciplina di tale porzione fa riferimento ad una suddivisione in zone ricavata sulla base dell'articolazione tipologica degli edifici.

#### **Art. 10 - Unità edilizie**

**10.1** - La disciplina è riferita alle singole *unità edilizie*. Le unità edilizie sono costituite da singoli edifici o complessi edilizi, con le relative aree di pertinenza, caratterizzati da unitarietà architettonica, tipologica e funzionale, storicamente accertata e non necessariamente coincidente con le partizioni dominicali o catastali o con l'uso attuale; tali caratteri unitari sono elemento di riferimento necessario anche per gli interventi che riguardino solo parte dell'unità edilizia.

**10.2** - Le *unità edilizie* sono individuate, nella tavola 3.4.1 mediante apposito perimetro. La disciplina di ciascuna unità edilizia è quella prevista per la rispettiva tipologia di appartenenza; le modalità d'intervento sono regolate dalle disposizioni del successivo Capo II. Ove l'intervento riguardi le parti comuni di un'unità edilizia o più unità edilizie contigue, il relativo progetto dovrà contenere anche un elaborato grafico di inquadramento ed una relazione volta a dimostrare che le opere da eseguire siano coerenti con il contesto in cui esse si collocano e non precludano il futuro recupero unitario della o delle unità edilizie oggetto di intervento.

#### **Art. 11 - Modalità d'intervento in generale**

**11.1** - Per gli edifici:

- a) in cui si riscontri una sostanziale integrità dei caratteri edilizi antichi, ovvero una corrispondenza dell'unità edilizia, o della parte di unità edilizia interessata dall'intervento, alla tipologia di appartenenza descritta dalle presenti norme, ivi incluse le sue evoluzioni organiche, così da rendere correggibili eventuali scostamenti dal modello tipologico;
- b) in cui si riscontri un'alterazione compatibile dei caratteri edilizi antichi, ovvero una corrispondenza solo parziale dell'unità edilizia, o della parte di unità edilizia interessata dall'intervento, alla tipologia di appartenenza descritta dalle presenti norme, con scostamenti maggiori di quelli riscontrati nel caso precedente, rimediabili soltanto a mezzo di un nuovo intervento che miri alla correzione, all'integrazione o all'eliminazione delle alterazioni incongrue verificatesi;

si applicano le definizioni di cui alle lettere a), b), c) e f) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con le seguenti ulteriori specificazioni:

- o **LIVELLO 1** - lettere a) e b) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380: interventi di lieve entità attuabili senza riferimento alla rispettiva tipologia di appartenenza. Tali interventi, ammessi per ogni edificio, comprendono le manutenzioni (ordinaria e straordinaria) purché essi non modifichino in modo significativo i caratteri strutturali e distributivi delle unità o parti di unità oggetto di intervento, introducendo od integrando, ad esempio, servizi igienico-sanitari e tecnologici, ed altre limitate opere interne, anche con l'eventuale modifica della destinazione d'uso, ma sempre nei limiti consentiti dalle stesse definizioni di manutenzione;
- o **LIVELLO 2** - lettera c) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per gli edifici di cui alle tipologie edilizie antiche e per gli edifici moderni con caratteri conformi: interventi che superino la soglia del livello 1 e che, pur volti ad assicurare il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi dei manufatti in questione, introducano tutte le modifiche e le innovazioni necessarie in conseguenza degli usi prescelti. Tali interventi, ammessi per ogni edificio storico, debbono rispettare la disciplina per la specifica tipologia di appartenenza;
- o **LIVELLO 3** - lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380: interventi complessi, riguardanti gli *ambiti speciali*, attuabili in conformità a quanto riportato nel successivo Capo II.

Tali definizioni d'intervento in generale risultanti dalla combinazione della definizione di cui al citato DPR 380/2001 e dalle definizioni di cui al presente comma, sono ulteriormente specificate per categoria tipologica nei successivi articoli 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19.

**11.2** - Per gli edifici in cui si riscontri una presenza marginale dei caratteri edilizi antichi, ovvero una loro completa assenza, per gli edifici di cui alle tipologie edilizie

moderne con caratteri difformi o per quelli ove ricorrano le condizioni di cui al successivo comma 11.3, si applicano le definizioni di cui alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380: 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. Tale intervento deve comunque rispettare le indicazioni di cui al secondo capoverso del successivo comma 11.3.

Tale definizione d'intervento in generale, è ulteriormente specificate per categoria tipologica nel successivo articolo 21.

**11.3** - Chi intende realizzare un intervento può richiedere una diversa modalità d'intervento, ove ritenga che le prescrizioni proprie della tipologia di appartenenza siano incongrue -in tutto od in parte preponderante- rispetto all'effettiva situazione dell'unità edilizia o della parte di questa riscontrabile alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, documentando la sussistenza, alla data suddetta, delle seguenti concorrenti condizioni:

- o la scomparsa o la radicale alterazione degli elementi strutturali originari (quali murature portanti, solai, volte, vani scala e coperture) al punto da non consentirne il ripristino sulla base di tracce od elementi superstiti;
- o la scomparsa o la trasformazione irreversibile degli elementi distributivi (quali collegamenti orizzontali e verticali, spazi scoperti di pertinenza) al punto da non consentirne il recupero mediante la documentazione dell'assetto originario;
- o la distruzione o la manomissione irreversibile degli elementi architettonici originari (quali aperture, componenti architettoniche, apparati decorativi, trattamenti di superficie) al punto da non consentirne la ricostituzione mediante interventi di reintegrazione o di risarcimento parziale o di tipo correttivo.

Ove tali condizioni siano manifeste è possibile procedere ad un piano di recupero ai sensi della vigente legislazione regionale e nazionale, che disciplini l'intervento di ristrutturazione edilizia secondo le definizioni di cui alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 combinate con le disposizioni di cui al successivo art. 21, in merito all'inserimento architettonico e ambientale dell'edificio ristrutturato.

La documentazione della suddetta situazione deve avvenire a mezzo di specifico dossier che offra tutti gli elementi conoscitivi utili ad accertare lo stato di profondo ed irreversibile alterazione dell'unità edilizia alla data di adozione del presente Regolamento. L'assenso alla proposta di diversa classificazione è espresso mediante apposita deliberazione ai sensi delle vigenti disposizioni.

**11.4** - Qualora l'alterazione riguardi l'intera unità edilizia o parti autonome della stessa e non sussistano elementi significativi edilizi superstiti di valore storico, l'intervento di ristrutturazione, mediante la formazione di apposito Piano di Recupero può comportare la ricostruzione del corpo edilizio, curando comunque di:

- o mantenere gli allineamenti dei fronti lungo il perimetro del sedime storico accertato tramite il confronto catastale;
- o recuperare gli spazi liberi (orti, giardini, cortili) esistenti in epoca storica riscontrabili dai confronti catastali e dalla documentazione disponibile;
- o organizzare l'assetto planimetrico (altezze, volumi e forma delle coperture) del nuovo edificio in modo da riprodurre un effetto complessivo analogo a quello del precedente edificio storico;
- o utilizzare materiali, forme, proporzioni, rapporto fra vuoti e pieni ed altri accorgimenti compositivi atti a facilitare un armonico inserimento dell'edificio nel contesto circostante;
- o contemplare caratteristiche tipologiche, estetiche e di materiali che si inseriscano armonicamente nel contesto, specie ove tale ricostruzione sia in coerenza visiva con realtà di pregio storico, artistico o ambientale, senza costituire realtà protagoniste del paesaggio storico cittadino.

## **Art. 12 - Al, Edifici Speciali civili e religiosi**

**12.1** - Sono gli edifici storici costruiti o permanentemente adattati a funzioni specializzate di tipo civico-amministrativo, comprendenti le sedi originarie del potere politico, militare e giudiziario, nonché musei, biblioteche, edifici per lo spettacolo, scuole ecc., o gli edifici della città antica costruiti o permanentemente adattati a funzioni specializzate di tipo religioso quali conventi, dipendenze e ostelli religiosi, seminari, convitti, collegi, ecc.

**12.2** - Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, sono anche ammessi il ripristino di parti eventualmente non recuperabili, mancanti o alterate, nonché le

modificazioni necessarie ad assicurare la continua funzionalità dei manufatti edilizi in questione per utilizzazioni compatibili con le loro caratteristiche strutturali, distributive e formali.

**12.3** - Per gli edifici civili, ove possibile, le destinazioni d'uso sono quelle originarie o quelle il cui uso si è consolidato nel tempo. Sono ammessi usi per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S), purché compatibili con i caratteri e l'integrità fisica degli edifici in questione e con la possibilità di individuare destinazioni accessorie secondo le indicazioni di cui al precedente art. 5.3.

Per gli edifici religiosi, oltre alla naturale destinazione religiosa (S), nei casi di dismissione integrale dell'edificio, sono ammesse destinazioni di utilizzazione residenziali (R), limitatamente alle residenze di tipo specialistico o collettivo, per funzioni di tipo produttivo-direzionale (Pd) o per altre funzioni di servizio (S) purché compatibili con i caratteri e l'integrità fisica degli edifici in questione.

Altre attività o destinazioni in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC.

#### **Art. 13 - A2, Chiese**

**13.1** - Sono gli edifici della città antica costruiti o permanentemente adattati per le celebrazioni di tipo ecclesiastico in diverse epoche storiche, anche attraverso successivi interventi di ristrutturazione e ampliamento degli originari impianti prevalentemente romanici. Sono costituiti dall'edificio principale più gli spazi accessori direttamente connessi all'edificio principale quali sagrestia, canonica, campanile, ecc., con l'esclusione di eventuali chiostri o spazi porticati tipici di conventi, seminari, collegi ecc., rientranti nella tipologia di cui al precedente art. 12.

**13.2** - Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, è anche ammesso il *ripristino* di parti eventualmente non recuperabili secondo le modalità operative proprie del restauro conservativo.

**13.3** - Per gli edifici destinati alle celebrazioni religiose, oltre alla naturale propria destinazione (rientrante nelle funzioni di cui al gruppo S), sono ammesse, nei casi di dismissione, ulteriori destinazioni d'uso sempre rientranti nel gruppo S, collocabili senza alterare l'organizzazione complessiva dell'edificio, quali ad esempio musei, sedi espositive, ecc.

Per gli spazi accessori direttamente connessi all'edificio principale, oltre alla naturale destinazione religiosa, sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-direzionali (Pd), esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Sab), attività turistico/ricettive alberghiere (Pr) ed altre destinazioni per servizi (S) quali, ad esempio: musei, sedi espositive, biblioteche, asili nido, scuole materne, primarie e secondarie inferiori.

Altre attività saranno consentite solo se esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC.

#### **Art. 14 - A3, Palazzi**

**14.1** - Sono gli edifici storici, edificati ex-novo o radicalmente trasformati da precedenti edifici, per servire da residenza delle famiglie più importanti. I palazzi sono caratterizzati da impianti distributivi regolari, spesso di grandi dimensioni, che possono anche occupare gran parte dell'isolato di appartenenza, sono organizzati frequentemente intorno ad un cortile interno, e sono spesso corredati da giardini ed edifici minori di servizio. Sono prevalentemente derivati da modelli architettonici rinascimentali, tardo-rinascimentali e barocchi e presentano facciate generalmente intonacate con apparati caratterizzati da aperture regolari e allineate e da elementi architettonici ricorrenti (ingressi e portoni decorati a bugna, finestre circondate da cornici in pietra, trabeazioni o timpani, cornici marcapiano, angolate in bugnato, cornicioni di coronamento sovrastati da aggetti di gronda sorretti da mensole, ecc.). Gli apparati decorativi interni sono spesso di considerevole importanza.

**14.2** - Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere la salvaguardia degli elementi

strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, è anche ammesso il *ripristino* di parti eventualmente non recuperabili secondo le modalità operative proprie del restauro conservativo. È infine ammesso il *ripristino* di parti eventualmente mancanti nel rispetto delle condizioni sotto indicate. Se presenti porzioni edilizie comprendenti i resti di un'organizzazione a torre dovranno osservare le norme di cui al successivo art. 19.

**14.3** - Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-direzionali (Pd), limitatamente alle strutture ad accesso pubblico, turistico/ricettive (Pr), limitatamente a funzioni ricettive alberghiere, per servizi e attrezzature pubbliche (S), limitatamente a utilizzazioni collocabili senza forzature nell'impianto edilizio quali ad esempio: strutture museali, espositive, biblioteche, archivi, attrezzature scolastiche di livello superiore, università, cliniche, case di cura, strutture associative. L'uso residenziale è ammesso sia nelle forme originarie di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni sia come residenza suddivisa in vari alloggi, sempre che tali frazionamenti non sconvolgano l'impianto distributivo originario degli edifici in questione. Sono in ogni caso esclusi il frazionamento degli spazi principali e la realizzazione di nuovi corpi scala sia a fini residenziali che per altri usi eventualmente consentiti.

Sono inoltre ammesse utilizzazioni produttivo-direzionali di tipo privato (Pd), produttivo-commerciale (Pc) e utilizzazioni per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Sab).

Ogni utilizzazione diversa dalla residenza è ammessa limitatamente ad attività pubbliche o private di natura appropriata e di qualità compatibile con il carattere degli edifici in questione. Altre attività o destinazioni non residenziali collocate diversamente da come stabilito dal presente articolo, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC.

#### **Art. 15 - A4, Palazzetti di impianto omogeneo**

**15.1** - Sono gli edifici di altezza variabile derivati dalla rifusione unificata di unità minori contigue oppure realizzati ex-novo, che, pur conservando una dimensione cospicua, tendono a riprodurre in scala minore il modello dei palazzi. Essi si caratterizzano per il trattamento omogeneo dei prospetti intonacati, che presentano aperture regolari e allineate e, talvolta, per la presenza di elementi architettonici ricorrenti, quali ingressi a bugna, finestre regolari riquadrate, cornici marcapiano, ecc.

**15.2** - Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono assicurare, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, sono ammesse limitate modifiche volte ad assicurare la continua funzionalità dei manufatti edilizi in questione a fini residenziali e per altre utilizzazioni compatibili con le loro caratteristiche strutturali, distributive e formali. Se presenti porzioni edilizie comprendenti i resti di un'organizzazione a torre dovranno osservare le norme di cui al successivo art. 20.

**15.3** - La categoria di utilizzazione naturale ammessa è quella residenziale (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (Pr). L'uso residenziale è ammesso sia nelle forme originarie di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni sia come residenza suddivisa in vari alloggi, sempre che tali frazionamenti non sconvolgano l'impianto tipologico degli edifici in questione. A condizione che non venga superato il limite massimo del 50% di Su non residenziali misurato sull'intera unità edilizia, sono inoltre ammesse utilizzazioni produttivo-direzionali (Pd), produttivo-commerciali (Pc), per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Sab) o produttivo-industriali (Pi), limitatamente alle attività artigianali di servizio connesse alla cura della persona (parrucchiere, barbiere, estetista, ecc.), ovvero ad altri servizi come ad esempio in ambito medicale, ottico, odontotecnico, oppure a servizi di pulizia, grafica, fotografia, ecc.. Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC.

#### **Art. 16 - A5, Edifici di base con preminenza di caratteri in linea**

**16.1** - La categoria raggruppa l'edilizia di base con preminenza di caratteri in linea che si diffonde, soprattutto nel XIX secolo, sia come modifica e accorpamento di precedenti edifici, sia come impianti omogenei di completa alterazione o nuova costruzione. Tali impianti danno luogo ad edifici plurifamiliari distribuiti da corpi scala che smistano uno o più appartamenti per piano, con facciate regolari e intonacate, sulle quali si distinguono

talvolta un portone d'ingresso principale, gli accessi agli esercizi commerciali lungo la strada e le finestre allineate verticalmente e orizzontalmente. Cornici, modanature e dettagli di facciata sono generalmente di tipo classico, in stucco o pietra.

**16.2** - Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, dei caratteri tipologici e di tutti gli elementi architettonici degli edifici in questione. Sono inoltre ammesse, nel rispetto delle condizioni sotto specificate, le modifiche volte conseguire la piena utilizzazione degli spazi disponibili e il miglioramento delle condizioni di abitabilità. Se presenti porzioni edilizie comprendenti i resti di un'organizzazione a torre dovranno osservare le norme di cui al successivo art. 20.

Per l'edificio appositamente contrassegnato ed adibito ad attività alberghiera in Piazza Marconi (ex Leon d'Oro), è ammesso un intervento di sopraelevazione nella misura massima di 2 m dell'imposta e di colmo della copertura per consentire il recupero del piano sottotetto a condizione che le nuove superfici ricavate siano vincolate ad un uso a supporto dell'esistente struttura ricettiva.

**16.3** - Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (Pr).

A condizione che non venga superato il limite massimo del 50% di Su non residenziali misurato sull'intera unità edilizia, sono inoltre ammesse utilizzazioni produttivo-direzionali (Pd), produttivo-commerciali (Pc), produttivo-industriali (Pi), limitatamente alle attività artigianali di servizio connesse alla cura della persona (parrucchiere, barbiere, estetista, ecc.), ovvero ad altri servizi come ad esempio in ambito medicale, ottico, odontotecnico, oppure a servizi di pulizia, grafica, fotografia, ecc. o per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Sab).

Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC.

#### **Art. 17 - A6, Opifici**

**17.1** - Sono gli edifici superstiti artigianali e industriali inseriti negli spazi liberi della città antica e in parte adattati a funzioni diverse da quelle originarie.

**17.2** - Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono consentire la libera fruizione degli edifici a fini secondari e/o la loro trasformazione per l'espletamento di nuove funzioni. È ammessa la parziale alterazione del sedime edificato, senza incrementi di volume. È ammessa la realizzazione di impianti di collegamento verticali (scale e ascensori) anche in soluzione esterna all'edificio.

**17.3** - Oltre alla destinazione produttiva (Pi), ammessa se in essere alla data di entrata in vigore delle presenti norme, sono ammesse destinazioni residenziali (R), produttivo-direzionali (Pd), produttivo-commerciali (Pc), produttivo-industriali (Pi), limitatamente alle attività artigianali di servizio connesse alla cura della persona (parrucchiere, barbiere, estetista, ecc.), ovvero ad altri servizi come ad esempio in ambito medicale, ottico, odontotecnico, oppure a servizi di pulizia, grafica, fotografia, ecc., per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Sab), produttivo-turistica/ricettiva (Pr), per attrezzature pubbliche (S), quali ad esempio: attrezzature sportive, per parcheggi, sale di ritrovo e da gioco.

Altre attività, saranno consentite solo se esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC e fino alla loro dismissione.

#### **Art. 18 - A7, Edifici di completamento della cortina**

**18.1** - La categoria comprende l'edilizia di base realizzata secondo la regola dell'allineamento stradale, secondo caratteri frequentemente riscontrabili nelle porzioni urbane *extra-moenia* maggiormente a ridosso dell'ambito, databili come impianto al tardo XIX secolo. Tali edifici nascono sia come radicale modifica e accorpamento di precedenti edifici, sia come manufatti omogenei di nuova costruzione. Tali manufatti constano di organizzazioni plurifamiliari distribuiti da corpi scala che smistano uno o più appartamenti per piano, con facciate regolari e intonacate, sulle quali si distinguono talvolta un portone d'ingresso principale, gli accessi agli esercizi commerciali lungo la strada e le finestre allineate verticalmente e orizzontalmente. Cornici, modanature e dettagli di facciata sono generalmente di tipo classico, in stucco o pietra.

**18.2** - Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono

assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici degli edifici in questione. Sono inoltre ammesse le modifiche volte conseguire la piena utilizzazione degli spazi disponibili e il miglioramento delle condizioni di abitabilità.

**18.3** - Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (Pr).

A condizione che non venga superato il limite massimo del 50% di Su non residenziali misurato sull'intera unità edilizia, sono inoltre ammesse utilizzazioni produttivo-direzionali (Pd), produttivo-commerciali (Pc), produttivo-industriali (Pi), limitatamente alle attività artigianali di servizio connesse alla cura della persona (parrucchiere, barbiere, estetista, ecc.), ovvero ad altri servizi come ad esempio in ambito medicale, ottico, odontotecnico, oppure a servizi di pulizia, grafica, fotografia, ecc. o per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Sab).

Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC.

#### **Art. 19 - Torri e porzioni di torre**

**19.1** - Rientrano in questa definizione gli esempi residui di torri che appartenevano ad antiche case fortificate nobiliari o mercantili. Le torri erano infatti parte di un complesso più vasto (case-torre), oggi scomparso o inglobato nelle successive trasformazioni edilizie e tipologiche. Esse costituivano un tipo edilizio molto diffuso in epoca medioevale, di cui oggi rimangono pochi esempi individuabili, perlopiù in condizioni frammentarie.

Le torri costituivano i nuclei fortificati di tali complessi, sviluppandosi prevalentemente in altezza, con pianta quadrata o rettangolare e muri perimetrali in pietra di notevole spessore, suddivisi in numerosi piani con quote di solaio variabile. La loro antica importanza è confermata dalla localizzazione delle case a torre lungo i principali assi cittadini e in posizioni strategiche e centrali. Alcune di esse hanno oggi un significato simbolico per l'intera città, con valore di vere e proprie torri civiche.

La loro condizione frammentaria non consente di comprenderle in una famiglia tipologica a sé stante, ma diventano una qualificazione di una diversa organizzazione tipologica entro la quale la torre è inserita.

**19.2** - La modalità d'intervento è definita indipendentemente dalla tipologia del complesso edilizio entro cui la torre è compresa. È obbligatorio in ogni caso (anche nei casi di intervento esteso all'intera torre o all'intera unità edilizia di riferimento) la formazione del documento di cui al precedente art. 10.2 delle presenti norme.

**19.3** - Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. È anche ammesso il *ripristino* di parti eventualmente non recuperabili secondo le modalità operative proprie del restauro conservativo.

**19.4** - Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle della tipologia entro cui il manufatto è collocato, sempre che esse occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo originario.

Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC.

#### **Art. 20 - A8, Edifici moderni con caratteri conformi all'edificato tradizionale**

**20.1** - Questa categoria raggruppa gli edifici che presentano caratteri di congruenza con l'edificato tradizionale e che sono individuabili sia su sedime antico, a seguito della ristrutturazione o demolizione di edifici più antichi, sia su aree che risultavano libere prima della loro costruzione.

A seconda delle rispettive destinazioni d'uso, gli edifici moderni appartenenti a questo gruppo, sono stati ulteriormente suddivisi in edifici residenziali destinati ad abitazione (Ar), edifici speciali, generalmente a carattere pubblico o edifici non residenziali, comprendenti opifici e depositi (As).

**20.2** - Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi sono volti al recupero dell'edificio, anche mediante la riparazione e il ripristino degli elementi deteriorati, e gli eventuali adeguamenti dell'organismo agli usi moderni mediante limitate alterazioni distributive, sempre che essi siano compatibili con l'organizzazione complessiva

dell'unità edilizia e non comportino un aumento dei volumi esistenti.

**20.2.1 - Tutti gli interventi di livello 2 debbono comunque assicurare:**

- o il mantenimento degli allineamenti e degli elementi strutturali esterni e interni, senza la modifica delle quote di imposta e di colmo del tetto e con il ripristino del manto di copertura originale e degli aggetti di gronda ove mancanti o incompleti;
- o la salvaguardia delle principali caratteristiche planimetriche e distributive, comprendenti i collegamenti verticali e orizzontali e gli spazi scoperti di pertinenza;
- o la salvaguardia degli ambienti interni, assicurando il loro mantenimento nei casi in cui essi presentino elementi decorativi di particolare pregio quali stucchi, affreschi, pavimenti in marmo, ecc.;
- o la salvaguardia dei giardini, ove presenti, incluse le essenze vegetali, gli alberi di pregio, il disegno dell'area verde e gli elementi architettonici e di arredo esterni;
- o l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti o incongrue rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento.

**20.2.2 - Gli interventi di livello 2 possono prevedere anche:**

- o la sostituzione o ricostruzione integrale o parziale degli elementi strutturali interni (murature portanti, solai, volte e scale) nei casi in cui essi non siano recuperabili o siano andati distrutti, anche con materiali e finiture diverse da quelle originali, ma senza modifiche di posizione e quota e con strutture aventi gli stessi requisiti e lo stesso comportamento statico di quelli preesistenti;
- o la realizzazione di sottotetti abitabili, nel rispetto della normativa regionale vigente (L.R. 21/98 e L.R. 1/2011);
- o la bucatina dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per esigenze di carattere distributivo, o al fine di adeguare e rinnovare gli impianti, sempre che tali aperture non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio;
- o la modifica degli impianti distributivi originari, qualora questi siano stati palesemente alterati o frazionati, ma sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali dell'edificio;
- o l'inserimento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti e delle norme di sicurezza vigenti e senza modificare i fronti esterni, anche nei casi in cui tale inserimento comporti l'eventuale limitata modifica dell'impianto distributivo originario;
- o l'inserimento di ascensori e, nel caso di edifici destinati al pubblico (As), di uscite di sicurezza accessorie, anche con corpi scala esterni, e di accessi per i disabili, chiaramente differenziati per forma e materiali dall'edificio in questione;
- o l'inserimento di nuovi orizzontamenti e elementi di tamponamento verticali nonché di nuove aperture compatibili con la geometria dell'impianto strutturale, ma solo limitatamente ai casi di edifici non residenziali (As) che abbiano carattere di opificio o deposito, a parità di volumi, anche se producono un aumento delle superfici utili.
- o la realizzazione di soppalchi con le caratteristiche di cui all'art. 2.4 dell'Allegato 1 "Manuale del Restauro" del Regolamento Edilizio.
- o modifiche dell'assetto di facciata per gli edifici residenziali (Ar) purché compatibili con le tipologie edilizie proprie dell'edificato tradizionale.

**20.3 -** Per gli edifici moderni a carattere residenziale, le destinazioni d'uso ammesse, oltre alla residenza (R), sono quelle per servizi e attrezzature (S). Altre destinazioni quali quelle di tipo produttivo-direzionale (Pd), produttivo commerciale (Pc), produttivo-industriali (Pi), limitatamente alle attività artigianali di servizio connesse alla cura della persona (parrucchiere, barbiere, estetista, ecc.), ovvero ad altri servizi come ad esempio in ambito medicale, ottico, odontotecnico, oppure a servizi di pulizia, grafica, fotografia, ecc., nonché alle attività artigianali di produzione di alimenti, aventi SUL inferiore a 250 mq, produttivo-turistiche/ricettive (Pr) e per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Sab), sono ammesse fino al raggiungimento del 50% della Su misurata sull'intera unità edilizia.

Per gli edifici moderni speciali e non residenziali, le destinazioni d'uso ammesse, oltre a quelle per servizi e attrezzature (S), sono quelle residenziali (R), produttivo-direzionali

(Pd), produttivo-commerciali (Pc), produttivo-industriali (Pi), limitatamente alle attività artigianali di servizio connesse alla cura della persona (parrucchiere, barbiere, estetista, ecc.), ovvero ad altri servizi come ad esempio in ambito medicale, ottico, odontotecnico, oppure a servizi di pulizia, grafica, fotografia, ecc., nonché alle attività artigianali di produzione di alimenti, aventi SUL inferiore a 250 mq, produttivo-turistiche/ricettive (Pr) e per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Sab).

Altre attività saranno consentite solo se esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC.

#### **Art. 21 - A9, Edifici moderni con caratteri difforni dall'edificato tradizionale**

**21.1** - Questa categoria raggruppa gli edifici moderni costruiti su un sedime antico che presentano caratteri di difformità con gli edifici storici circostanti. In generale, rientrano nell'ambito di questa categoria gli edifici antichi alterati in modo irreversibile e/o quelli costruiti ex-novo a seguito della demolizione di edifici più antichi.

**21.2** - Sono consentiti gli interventi di livello 1, di livello 2 e livello 3 riferiti ad una delle seguenti due alternative:

- o ristrutturazione edilizia, volta a confermare l'organismo edilizio esistente trasformando internamente e/o esternamente l'edificio per assicurare un migliore inserimento nel contesto circostante;
- o ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione sul medesimo sedime o sul sedime storico accertabile.

**21.2.1** - Nei casi di ristrutturazione edilizia del primo tipo debbono essere mantenuti gli elementi edilizi superstiti di valore storico, sono inoltre ammessi:

- o la parziale alterazione del sedime edificato, senza incrementi di volume;
- o le modifiche distributive e strutturali necessarie;
- o le modifiche dell'assetto di facciata
- o la realizzazione di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici, nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti;
- o l'installazione di ascensori, di uscite di sicurezza accessorie e di accessi per i disabili;
- o la realizzazione di garages e spazi aggiuntivi di servizio, anche al piano interrato.

**21.2.2** - Nei casi di ristrutturazione edilizia del secondo tipo, gli interventi debbono essere definiti e disciplinati da uno strumento urbanistico esecutivo (SUE), rispettando le seguenti condizioni:

- o il mantenimento degli allineamenti dei fronti lungo il perimetro del sedime storico accertato tramite il confronto catastale, anche quando ciò comporti una variazione rispetto al sedime occupato dall'edificio
- o il ripristino degli spazi liberi (orti, giardini, corti, ecc.) esistenti in epoca storica in tutti i casi in cui essi siano riscontrabili dai confronti catastali e dalla documentazione disponibile;
- o l'impiego di materiali, forme, proporzioni, rapporto fra vuoti e pieni e altri accorgimenti compositivi atti a facilitare un armonico inserimento del nuovo edificio nel contesto storico circostante, avendo comunque
- o la cura di rendere percepibili le differenze fra l'edificio riedificato e gli edifici di antica costruzione attraverso la scelta dei materiali e altri dettagli costruttivi e progettuali.
- o la realizzazione di soppalchi con le caratteristiche di cui all'art. 2.4 dell'Allegato 1 "Manuale del Restauro" del Regolamento Edilizio.

**21.3** - Le destinazioni d'uso ammesse, oltre alla residenza (R), sono quelle per servizi e attrezzature (S) e per la mobilità (M). Altre destinazioni quali quelle di tipo produttivo-direzionale (Pd), produttivo-industriali (Pi), limitatamente alle attività artigianali di servizio connesse alla cura della persona (parrucchiere, barbiere, estetista, ecc.), ovvero ad altri servizi come ad esempio in ambito medicale, ottico, odontotecnico, oppure a servizi di pulizia, grafica, fotografia, ecc., nonché alle attività artigianali di produzione di alimenti, aventi SUL inferiore a 250 mq, produttivo-commerciale (Pc), produttivo-turistiche/ricettive (Pr) e per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Sab), sono ammesse fino al raggiungimento del 50% della Su misurata sull'intera unità edilizia.

Altre attività saranno consentite solo se esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC.

**Art. 22 - Norme finali**

**22.1** - la disciplina del presente Capo, con riferimento alle zone A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7 e alle torri, è integrata dalle speciali disposizioni riportate nell'allegato al Regolamento Edilizio denominato "Manuale del restauro.

**22.2** - Per gli edifici o i complessi edificati assoggettati a Piano di Recupero ai sensi dell'art. 28 della Legge 457/1978 e sue successive modificazioni ed integrazioni, ancorché non individuati sulla Tavola 3.4.1, si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 47, comma 1, 2 e 3.

## **CAPO II - NORME PER GLI AMBITI SPECIALI DELLA CITTA' ANTICA**

### **Art. 23 - Ambiti speciali soggetti a sistemazione unitaria**

**23.1** - Il presente piano individua 5 ambiti speciali d'intervento unitario nella città antica: AS1, AS3, AS4, AS5 e AS7. Per gli ambiti AS3, AS4, AS5 e AS7 l'intervento è subordinato alla predisposizione di un piano esecutivo convenzionato (PEC) o di un piano particolareggiato d'iniziativa pubblica, fatta eccezione per l'ambito AS5 e AS7 in cui è consentito procedere con un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, comma 5 della L.R. n. 56/1977, e per l'ambito AS3, interamente di proprietà pubblica, in cui è possibile procedere mediante l'approvazione di uno o più specifici progetti di opera pubblica.

**23.2** - Il piano esecutivo convenzionato (PEC), il permesso di costruire o i progetti di opera pubblica convenzionato devono seguire le prescrizioni grafiche e normative contenute nelle tavole 3.5.1, 3.5.3, 3.5.4 e 3.5.5.

**23.3** - Le precisazioni contenute nelle tavole 3.5 riguardanti la forma e le dimensioni delle aree a verde, dei marciapiedi, delle alberature, degli spazi a parcheggio o delle rampe d'accesso alle rimesse, sono da intendersi come indicazioni e suggerimenti da verificare, approfondire ed eventualmente rettificare mantenendo la natura e il significato della trasformazione proposta nei limiti di variazione propri nel passaggio alla fase di pianificazione successiva.

### **Art. 24 - Sistemazione d'insieme degli spazi pubblici**

**24.1** - In aggiunta ai comparti di cui al precedente punto, il piano considera strategica la predisposizione di un progetto esteso all'intero centro antico e riguardante l'insieme degli spazi pubblici: piazze, giardini, strade, parcheggi, ecc. in modo da pervenire ad un disegno complessivo omogeneo ed unitario.

**24.2** - Tali sistemazioni si attuano attraverso un intervento diretto dell'Amministrazione Comunale, a partire dalle indicazioni planimetriche della tavola 3.4.2.

## **TITOLO II - ZONE B, ZONE URBANE CONSOLIDATE**

### **CAPO I - Bs: ZONE PER SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

#### **Art. 25 - Bs1: Zone per l'istruzione**

**25.1** - Sono per l'istruzione le zone ove hanno o debbono avere sede asili nido, scuole materne, elementari e medie.

**25.2** - L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:  $R_c = 65\%$ ;  $H = 10$  m. Eventuali copertura od altezza maggiori sono consentite per far fronte a documentate esigenze organizzative e funzionali, a condizione che tali maggiorazioni risultino compatibili con il contesto urbano.

**25.3** - Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino integrate con la funzione principale scolastica e connesse ai sensi del precedente articolo 5.2.

**25.4** - Le aree eventualmente dismesse dal loro uso originario possono essere convertite, senza necessità di variazione urbanistica in attrezzature d'interesse comune (Bs2).

#### **Art. 26 - Bs2: Zone per attrezzature d'interesse comune**

**26.1** - Sono per attrezzature d'interesse comune le zone ove hanno o debbono avere sede attrezzature religiose, culturali, sociali, sportive, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e mercati pubblici.

**26.2** - L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:  $R_c = 75\%$ ;  $H = 13$  m. Eventuali copertura od altezza maggiori sono consentite per far fronte a documentate esigenze organizzative e funzionali, a condizione che tali maggiorazioni risultino compatibili con il contesto urbano. Per le attrezzature in zona collinare, appositamente contrassegnate nelle tavole di Piano, è ammessa un'altezza massima  $H = 7$  m., senza possibilità di maggiorazioni.

**26.3** - Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino integrate con la funzione principale di cui al precedente comma 1, e connesse ai sensi del precedente articolo 5.2.

#### **Art. 27 - Bs3: Zone per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport**

**27.1** - Sono per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport le zone dove hanno o debbono avere luogo sistemazioni a verde, in forma di giardino o parco, per il gioco o lo sport.

**27.2** - L'intervento consiste nella formazione di specifiche sistemazioni a verde, per lo sport o per il gioco, nonché gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento o recupero edilizio che non comportino la realizzazione di Sul eccedente i parametri:  $U_f = 0,05$  mq/mq.;  $H = 6,5$  m. Eventuali indice od altezza maggiori sono consentiti per far fronte a documentate esigenze organizzative e funzionali, a condizione che tali maggiorazioni risultino compatibili con il contesto urbano.

**27.3** - Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino integrate con la funzione di verde e/o parco e connesse ai sensi del precedente articolo 5.2.

#### **Art. 28 - Bs4: Zone per parcheggi pubblici**

**28.1** - Sono per parcheggi le zone che hanno o debbono avere una sistemazione superficiali per la sosta degli autoveicoli.

**28.2** - L'intervento consiste nella formazione di specifiche sistemazioni a raso o pluripiano, interrati e/o in elevazione, per la sosta degli autoveicoli, cicli o motocicli, che non comportino la realizzazione di Sul eccedente i seguenti parametri:  $U_f = 0,02$  mq/mq.;  $H = 6,5$  m. Eventuali indice od altezza maggiori sono consentiti per far fronte a documentate esigenze organizzative e funzionali.

**28.3** - Altre destinazioni d'uso diverse da quelle per la mobilità (M) sono ammesse nella misura in cui risultino integrate con la funzione di parcheggio e connesse ai sensi del

precedente articolo 5.2.

**28.4** - E' ammesso il trasferimento della capacità edificatoria per mq 95,86 di Sul dal mappale n. 357 del foglio 14, al mappale 358 del foglio 14.

## **CAPO II - Br: ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

### **Art. 29 - Br1: Zone di prima formazione**

**29.1** - Costituiscono la zona Br1 le aree di prima crescita della città esterne all'antico perimetro murato, caratterizzate dalla presenza di edifici di età ed usi diversi, disimpegnati da una rete stradale incompleta e casuale che prosegue in qualche modo quella della città antica.

**29.2** - L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio o riguardanti le pertinenze, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:  $U_f = 0,95 \text{ mq/mq.}$ ;  $H = 10,5 \text{ m.}$  I lotti, sui quali si riscontrino, di fatto, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, costruzioni aventi un valore di utilizzazione fondiaria  $U_f$  o altezza  $H$  maggiore di quanto ammesso per la zona, che risultino legittimamente edificate o legittimate, potranno mantenere tali maggiori valori negli interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione.

Per gli edifici prospettanti Piazza San Paolo e Corso Banská Bystrica, appositamente contrassegnati sulle tavole 3.2 e 3.3 (Suddivisione in zone omogenee), è ammesso un intervento di sopraelevazione fino a raggiungere l' $H$  di 10 m., anche se tale intervento produce un valore di  $U_f$  maggiore di  $0,95 \text{ mq/mq.}$  Tali interventi di sopraelevazione saranno subordinati alla monetizzazione a favore del comune di una somma pari al valore della superficie non disponibile.

**29.3** - Sono ammesse destinazioni d'uso residenziale (R). Altre destinazioni, quali produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture compatibili con i criteri comunali sul commercio, produttivo-industriali (Pi), limitatamente alle attività artigianali di servizio, produttivo-direzionali (Pd), per la somministrazione di alimenti e bevande (Sab) e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S), sono ammesse limitatamente a quelle che non comportino un elevato numero di utenti e/o capaci di ingenerare rilevanti flussi di traffico. Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC.

È ammessa per gli edifici residenziali di tipo mono o bi-famigliare, la realizzazione di locali in posizione interrata per cantine, depositi, palestre, saune, piscine, tavernette, senza che tali superfici costituiscano Sul.

### **Art. 30 - Br2: Zone di Corso Langhe**

**30.1** - Costituiscono la zona Br2 le prime aree periferiche della città, caratterizzate dalla presenza di edifici di età ed usi diversi, disimpegnati da una rete stradale incentrate sul rettilineo di Corso Langhe.

**30.2** - L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio o riguardanti le pertinenze, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:  $U_f = 0,90 \text{ mq/mq.}$ ;  $H = 10,5 \text{ m.}$  I lotti, sui quali si riscontrino, di fatto, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, costruzioni aventi un valore di utilizzazione fondiaria  $U_f$  o altezza  $H$  maggiore di quanto ammesso per la zona, che risultino legittimamente edificate o legittimate, potranno mantenere tali maggiori valori negli interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione.

In presenza di piano esecutivo relativo ad una Superficie Territoriale (St) pari ad almeno  $2.500 \text{ mq.}$ , che preveda la cessione gratuita al Comune di spazi verdi e a parcheggio pubblico di consistenza non inferiore ad  $1/4$  della St, i parametri da rispettare sono i seguenti:  $U_t = 1,15 \text{ mq/mq.}$ ;  $H = 13,5 \text{ m.}$

Gli interventi di ampliamento, nuova costruzione e ristrutturazione con sostituzione edilizia riguardanti lotti adiacenti a Corso Langhe devono rispettare l'allineamento edilizio prevalente lungo il Corso e devono presentare un corpo di fabbrica di altezza tale che non si discosti di oltre 1 piano dall'altezza dei 2 lotti adiacenti.

**30.3** - Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture compatibili con i criteri comunali sul commercio, produttivo-turistiche/ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd), produttivo-industriali (Pi), limitatamente alle attività artigianali di servizio, per la somministrazione di alimenti e bevande (Sab) e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC.

È ammessa per gli edifici residenziali di tipo mono o bi-famigliare, la realizzazione di locali in posizione interrata per cantine, depositi, palestre, saune, piscine, tavernette, senza che tali superfici costituiscano Sul.

#### **Art. 31 - Br3: Zone di Corso Enotria**

**31.1** - Costituiscono la zona Br3 le aree periferiche della città, connotate dalla presenza della collina sistemata a vigneto ove sorge l'Istituto Enologico.

**31.2** - L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio o riguardanti le pertinenze, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:  $U_f = 0,60$  mq/mq.;  $H = 7,50$  m. I lotti, sui quali si riscontrino, di fatto, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, costruzioni aventi un valore di utilizzazione fondiaria  $U_f$  o altezza  $H$  maggiore di quanto ammesso per la zona, che risultino legittimamente edificate o legittimate, potranno mantenere tali maggiori valori negli interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione.

In presenza di piano esecutivo convenzionato (PEC) relativo ad una Superficie Territoriale (St) pari ad almeno 2.500 mq., che preveda la cessione gratuita al Comune di spazi verdi e a parcheggio pubblico di consistenza non inferiore ad 1/4 della St, i parametri da rispettare sono i seguenti:  $U_t = 0,85$  mq/mq.;  $H = 10,5$  m.

**31.3** - Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc), limitatamente agli esercizi di vicinato, produttivo-turistiche/ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd), per la somministrazione di alimenti e bevande (Sab), produttivo-industriali (Pi), limitatamente alle attività artigianali di servizio e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC.

È ammessa per gli edifici residenziali di tipo mono o bi-famigliare, la realizzazione di locali in posizione interrata per cantine, depositi, palestre, saune, piscine, tavernette, senza che tali superfici costituiscano Sul.

#### **Art. 32 - Br4: Zone di Altavilla**

**32.1** - Costituiscono la zona Br4 le aree urbanizzate poste al piede e lungo le pendici della collina di Altavilla, che hanno conosciuto un'edificazione prevalentemente residenziale, prestigiosa e a carattere unifamiliare.

**32.2** - L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio o riguardanti le pertinenze, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:  $U_f = 0,12$  mq/mq.;  $H = 7,50$  m. I lotti, sui quali si riscontrino, di fatto, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, costruzioni aventi un valore di utilizzazione fondiaria  $U_f$  o altezza  $H$  maggiore di quanto ammesso per la zona, che risultino legittimamente edificate o legittimate, potranno mantenere tali maggiori valori negli interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione, oppure eseguire interventi di nuova costruzione e/o ampliamento nella misura del 15% della Superficie Utile Lorda riscontrabile, sino ad un massimo di 450 mq.,  $H = 7$  m.

Gli interventi devono garantire il rispetto e/o il ripristino della compagine vegetale che caratterizza questa formazione residenziale.

**32.3** - Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc), limitatamente agli esercizi di vicinato, produttivo-turistiche/ricettive (Pr) produttivo-industriali (Pi), limitatamente alle attività artigianali di servizio e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC.

È ammessa per gli edifici residenziali di tipo mono o bi-famigliare, la realizzazione di locali in posizione interrata per cantine, depositi, palestre, saune, piscine, tavernette, senza che tali superfici costituiscano Sul.

**32.4** - È ammesso il trasferimento della capacità edificatoria per mq 100 di Sul dal mappale n. 341 del foglio 38, al mappale n. 54 del foglio 38.

#### **Art. 33 - Br5: Zone di Corso Cortemilia**

**33.1** - Costituiscono la zona Br5 le aree periferiche della città, incentrate su Corso

Cortemilia, ovvero sulla strada che conduce verso i rilievi appenninici.

**33.2** - L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio o riguardanti le pertinenze, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:  $U_f = 0,65$  mq/mq.;  $H = 7,50$  m. I lotti, sui quali si riscontrino, di fatto, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, costruzioni aventi un valore di utilizzazione fondiaria  $U_f$  o altezza  $H$  maggiore di quanto ammesso per la zona, che risultino legittimamente edificate o legittimate, potranno mantenere tali maggiori valori negli interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione.

In presenza di piano esecutivo convenzionato (PEC) relativo ad una Superficie Territoriale (St) pari ad almeno 3.000 mq., che preveda la cessione gratuita al Comune di spazi verdi e a parcheggio pubblico di consistenza non inferiore al 30% della St, i parametri da rispettare sono i seguenti:  $U_t = 0,85$  mq/mq.;  $H = 10,5$  m.

Per i soli edifici prospettanti il Corso e limitatamente ad una manica inferiore a 15 mt, è ammesso un intervento di sopraelevazione fino al raggiungimento di un'altezza pari a 10,5 m, anche se tale intervento produce un valore di  $U_f$  maggiore di 0,85 mq/mq. Tale intervento di sopraelevazione è subordinato alla monetizzazione a favore del comune di una somma pari al valore della superficie non disponibile.

**33.3** - Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture compatibili con i criteri comunali sul commercio, produttivo-turistiche-ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd), per la somministrazione di alimenti e bevande (Sab), produttivo-industriali (Pi), limitatamente alle attività artigianali di servizio e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC.

È ammessa per gli edifici residenziali di tipo mono o bi-famigliare, la realizzazione di locali in posizione interrata per cantine, depositi, palestre, saune, piscine, tavernette, senza che tali superfici costituiscano Sul.

#### **Art. 34 - Br6: Zone di Corso Piave**

**34.1** - Costituiscono la zona Br6 le aree periferiche della città cresciute in forma densa lungo il rettilineo di Corso Piave e le sue traverse.

**34.2** - L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio o riguardanti le pertinenze, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:  $U_f = 1$  mq/mq.;  $H = 13,5$  m. I lotti, sui quali si riscontrino, di fatto, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, costruzioni aventi un valore di utilizzazione fondiaria  $U_f$  o altezza  $H$  maggiore di quanto ammesso per la zona, che risultino legittimamente edificate o legittimate, potranno mantenere tali maggiori valori negli interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione.

In presenza di piano esecutivo convenzionato (PEC) relativo ad una Superficie Territoriale (St) pari ad almeno 2.500 mq., che preveda la cessione gratuita al Comune di spazi verdi e a parcheggio pubblico di consistenza non inferiore ad 1/4 della St, i parametri da rispettare sono i seguenti:  $U_t = 1,25$  mq/mq.;  $H = 13,5$  m.

Per l'edificio in Corso Europa 9, appositamente contrassegnato sulle tavole 3.2 e 3.3 (Suddivisione in zone omogenee), è ammesso un intervento di sopraelevazione fino a raggiungere i tre piani fuori terra, con  $H$  non superiore a 10,50 m, anche se tale intervento produce un valore di  $U_f$  maggiore di 1 mq/mq. Tale intervento di sopraelevazione sarà subordinato alla monetizzazione a favore del comune di una somma pari al valore della superficie non disponibile.

**34.3** - Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc) limitatamente alle strutture compatibili con i criteri comunali sul commercio, produttivo-turistiche/ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd), per la somministrazione di alimenti e bevande (Sab), produttivo-industriali (Pi), limitatamente alle attività artigianali di servizio e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC.

È ammessa per gli edifici residenziali di tipo mono o bi-famigliare, la realizzazione di locali in posizione interrata per cantine, depositi, palestre, saune, piscine, tavernette, senza che tali superfici costituiscano Sul.

#### **Art. 35 - Br7: Zone intorno allo stabilimento Ferrero**

**35.1** - Costituiscono la zona Br7 le aree residenziali cresciute attorno allo stabilimento industriale Ferrero.

**35.2** - L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio o riguardanti le pertinenze, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:  $U_f = 0,5 \text{ mq/mq.}$ ;  $H = 7,50 \text{ m.}$  I lotti, sui quali si riscontrino, di fatto, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, costruzioni aventi un valore di utilizzazione fondiaria  $U_f$  o altezza  $H$  maggiore di quanto ammesso per la zona, che risultino legittimamente edificate o legittimate, potranno mantenere tali maggiori valori negli interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione.

**35.3** - Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc) limitatamente agli esercizi di vicinato, produttivo-turistiche-ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd), per la somministrazione di alimenti e bevande (Sab), produttivo-industriali (Pi), limitatamente alle attività artigianali di servizio e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC.

È ammessa per gli edifici residenziali di tipo mono o bi-famigliare, la realizzazione di locali in posizione interrata per cantine, depositi, palestre, saune, piscine, tavernette, senza che tali superfici costituiscano Sul.

#### **Art. 36 - Br8: Zone di Corso Europa**

**36.1** - Costituiscono la zona Br8 le aree periferiche della città cresciute in direzione parallela al Tanaro e incentrate su un rettilineo principale di Corso Europa che le attraversa in lunghezza.

**36.2** - L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio o riguardanti le pertinenze, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:  $U_f = 0,55 \text{ mq/mq.}$ ;  $10,50 \text{ m.}$  I lotti, sui quali si riscontrino, di fatto, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, costruzioni aventi un valore di utilizzazione fondiaria  $U_f$  o altezza  $H$  maggiore di quanto ammesso per la zona, che risultino legittimamente edificate o legittimate, potranno mantenere tali maggiori valori negli interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione.

In presenza di piano esecutivo convenzionato (PEC) relativo ad una Superficie Territoriale (St) pari ad almeno 3.000 mq., che preveda la cessione gratuita al Comune di spazi verdi e a parcheggio pubblico di consistenza non inferiore ad 1/4 della St, i parametri da rispettare sono i seguenti:  $U_t = 0,80 \text{ mq/mq.}$ ;  $H = 10,50 \text{ m.}$

Per il lotto appositamente contrassegnato sulle tavole di suddivisione in zone omogenee in via dell'Acquedotto è ammesso un intervento di ampliamento con i seguenti parametri edificatori:  $U_f = 1,5 \text{ mq/mq.}$ ;  $H = 11 \text{ m.}$

Per l'area indicata sulle tavole di suddivisione in zone omogenee come area assoggetta a piano urbanistico attuativo tra C.so Europa e V.le Masera, una volta scaduto il piano attuativo vigente e qualora non abbiano avuto attuazione le trasformazioni previste, è ammesso un intervento di completamento mediante formazione di apposito PEC per la parte restante, sia che essa si riferisca alla porzione Br, alla porzione Bp o alle utilizzazioni per servizi, coi parametri e le prescrizioni derivanti dalla previgente disciplina urbanistica (area C4.4).

**36.3** - Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc) limitatamente alle strutture compatibili con i criteri comunali sul commercio, produttivo-turistiche/ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd) per la somministrazione di alimenti e bevande (Sab), produttivo-industriali (Pi), limitatamente alle attività artigianali di servizio e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC.

È ammessa per gli edifici residenziali di tipo mono o bi-famigliare, la realizzazione di locali in posizione interrata per cantine, depositi, palestre, saune, piscine, tavernette, senza che tali superfici costituiscano Sul.

**36.4** - Nel territorio compreso all'interno del confine Buffer zone del sito Unesco "paesaggi vitivinicoli" nelle zone di PRG interessate dalla indicazione cartografica di PRG quali Margini urbani del "Parco del Tanaro" da riqualificare (previsti nel Masterplan approvato con deliberazione G.C. n. 387 del 23/11/2017) i progetti che modifichino o alterino lo stato dei

luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici (anche in riferimento alle definizioni di cui all'art. 4 L.R. 32/2008 e al D.lgs. 42/2004 s.m.i.), dovranno essere sottoposti all'esame della Commissione Locale del Paesaggio (CLP) la quale potrà motivatamente prescrivere opportuni accorgimenti per migliorarne l'inserimento paesaggistico. Per gli interventi di nuova costruzione deve essere prevista la realizzazione, sul confine con altre zone di diversa destinazione d'uso agricole "E" e/o a parco "Fp", di idonee fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree autoctone.

L'eventuale realizzazione di viabilità interna ai lotti, anche privata, dovrà essere preferibilmente posizionata a bordo dell'area e attrezzata con alberature a filare al fine di costituire filtro verso le zone agricole e/o a parco.

#### **Art. 37 - Br9: Zone di Gallo d'Alba**

**37.1** - Costituiscono la zona Br9 una parte delle aree urbanizzate che costituiscono l'abitato di Gallo d'Alba, condizionate da un sistema di distribuzione incentrato sulla SP per Barolo e la sua variante.

**37.2** - L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio o riguardanti le pertinenze, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:  $U_f = 0,45 \text{ mq/mq.}$ ;  $H = 7,50 \text{ m.}$  I lotti, sui quali si riscontrino, di fatto, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, costruzioni aventi un valore di utilizzazione fondiaria  $U_f$  o altezza  $H$  maggiore di quanto ammesso per la zona, che risultino legittimamente edificate o legittimate, potranno mantenere tali maggiori valori negli interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione.

**37.3** - Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc) limitatamente agli esercizi di vicinato, produttivo-turistiche/ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd) per la somministrazione di alimenti e bevande (Sab), produttivo-industriali (Pi), limitatamente alle attività artigianali di servizio, destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S) e agricole (A). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC.

È ammessa per gli edifici residenziali di tipo mono o bi-famigliare, la realizzazione di locali in posizione interrata per cantine, depositi, palestre, saune, piscine, tavernette, senza che tali superfici costituiscano Sul.

**37.4** - Le nuove eventuali costruzioni sul lotto identificato al Catasto Terreni al foglio 29 mappale n. 65/p dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- piano di calpestio dell'area sistemata ad una quota di almeno + 0.20 rispetto al piano di campagna circostante indisturbato;
- le fondazioni debbono essere di tipo continuo o indirette di tipo profondo; la relativa scelta deve essere illustrata con specifica relazione geotecnica che dia prova dell'idoneità del tipo di fondazione prescelto per ridurre gli effetti di scadenti caratteristiche del terreno e/o della presenza di acque, derivanti da eventi alluvionali, rispetto alla stabilità complessiva delle opere;
- non possono essere realizzati piani interrati a qualunque uso destinati;
- le nuove costruzioni vanno realizzate ad una quota compatibile con i dati dell'esondato storico Alluvione 94.

L'intervento edilizio dovrà, comunque, rispettare quanto prescritto al successivo art. 75, con particolare attenzione alla regimazione delle acque.

#### **Art. 38 - Br10: Zone di Piana Biglini**

**38.1** - Costituiscono la zona Br10 le aree che compongono la frazione la frazione di Piano Biglini cresciuta a ridosso della SS 231 in direzione di Bra.

**38.2** - L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio o riguardanti le pertinenze, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:  $U_f = 0,30 \text{ mq/mq.}$ ;  $H = 7,50 \text{ m.}$  I lotti, sui quali si riscontrino, di fatto, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, costruzioni aventi un valore di utilizzazione fondiaria  $U_f$  o altezza  $H$  maggiore di quanto ammesso per la zona, che risultino legittimamente edificate o legittimate, potranno mantenere tali maggiori valori negli interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione.

Per l'edificio prospettante la strada comunale appositamente contrassegnato sulle tavole 3.2 e 3.3 (Suddivisione in zone omogenee) è ammesso un intervento di sopraelevazione fino a raggiungere l'H di 7,50 m. anche se tale intervento produce un valore di  $U_f$  maggiore di 0,30 mq/mq. Tale intervento di sopraelevazione è subordinato alla monetizzazione a favore del comune di una somma pari al valore della superficie non disponibile.

**38.3** - Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc) limitatamente agli esercizi di vicinato, produttivo-turistiche/ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd) per la somministrazione di alimenti e bevande (Sab), produttivo-industriali (Pi), limitatamente alle attività artigianali di servizio, destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S) e agricole (A). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC.

È ammessa per gli edifici residenziali di tipo mono o bi-famigliare, la realizzazione di locali in posizione interrata per cantine, depositi, palestre, saune, piscine, tavernette, senza che tali superfici costituiscano Sul.

**38.4** - E' ammesso il trasferimento della capacità edificatoria per mq 380 di Sul dal mappale n. 25 (Sul 336,51 mq) e dal mappale n. 24 (Sul 43,49 mq) del foglio 10, al mappale 563 del foglio 10.

**38.5** - E' ammesso il trasferimento della capacità edificatoria per mq 51,30 di Sul dal mappale n. 367 del foglio 10, al mappale 683 del foglio 9.

#### **Art. 39 - Br11: Zone di Mussotto nord**

**39.1** - Costituiscono la zona Br11 le aree che compongono l'abitato di Mussotto in sponda sinistra del Tanaro, incentrate lungo la SS per Canale.

**39.2** - L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio o riguardanti le pertinenze, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:  $U_f = 0,40$  mq/mq.;  $H = 7,50$  m. I lotti, sui quali si riscontrino, di fatto, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, costruzioni aventi un valore di utilizzazione fondiaria  $U_f$  o altezza  $H$  maggiore di quanto ammesso per la zona, che risultino legittimamente edificate o legittimate, potranno mantenere tali maggiori valori negli interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione.

**39.3** - Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc) limitatamente alle strutture compatibili con i criteri comunali sul commercio, produttivo-turistiche/ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd) per la somministrazione di alimenti e bevande (Sab), produttivo-industriali (Pi), limitatamente alle attività artigianali di servizio, destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S) e agricole (A). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC.

È ammessa per gli edifici residenziali di tipo mono o bi-famigliare, locali in posizione interrata per cantine, depositi, palestre, saune, piscine, tavernette, non comportanti presenza continuativa di persone, senza che tali superfici costituiscano Sul.

#### **Art. 40 - Br12: Frazioni isolate colline nord**

**40.1** - Costituiscono la zona Br12 le aree che compongono le frazioni isolate di Scaparoni, Magliani, ecc.

**40.2** - L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio o riguardanti le pertinenze, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:  $U_f = 0,25$  mq/mq.;  $H = 7,50$  m. I lotti, sui quali si riscontrino, di fatto, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, costruzioni aventi un valore di utilizzazione fondiaria  $U_f$  o altezza  $H$  maggiore di quanto ammesso per la zona, che risultino legittimamente edificate o legittimate, potranno mantenere tali maggiori valori negli interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione.

**40.3** - Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc) limitatamente agli esercizi di vicinato, produttivo-turistiche/ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd), per la somministrazione di alimenti e bevande (Sab), produttivo-industriali (Pi), limitatamente alle attività artigianali di servizio, destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S) e agricole (A). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC.

È ammessa per gli edifici residenziali di tipo mono o bi-famigliare, la realizzazione di locali in posizione interrata per cantine, depositi, palestre, saune, piscine, tavernette, senza che tali superfici costituiscano Sul.

**40.4** - È ammesso il trasferimento della capacità edificatoria per mq 340 di Sul dal mappale n. 388 del foglio 8, al mappale n. 24 del foglio 8.

#### **Art. 41 - Br13: Frazioni isolate colline sud**

**41.1** - Costituiscono la zona Br13 le aree che compongono le frazioni isolate di S. Rocco Seno d'Elvio, Como ecc.

**41.2** - L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio o riguardanti le pertinenze, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:  $U_f = 0,3 \text{ mq/mq.}$ ;  $H = 7,50 \text{ m.}$  I lotti, sui quali si riscontrino, di fatto, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, costruzioni aventi un valore di utilizzazione fondiaria  $U_f$  o altezza  $H$  maggiore di quanto ammesso per la zona, che risultino legittimamente edificate o legittimate, potranno mantenere tali maggiori valori negli interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione.

**41.3** - Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc) limitatamente agli esercizi di vicinato, produttivo-turistiche/ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd), per la somministrazione di alimenti e bevande (Sab), produttivo-industriali (Pi), limitatamente alle attività artigianali di servizio, destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S) e agricole (A). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC.

È ammessa per gli edifici residenziali di tipo mono o bi-famigliare, la realizzazione di locali in posizione interrata per cantine, depositi, palestre, saune, piscine, tavernette, senza che tali superfici costituiscano Sul.

#### **Art. 42 - Br14: Zone di San Cassiano**

**42.1** - Costituiscono la zona Br14 le aree del quartiere di san Cassiano.

**42.2** - L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio o riguardanti le pertinenze, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:  $U_f = 0,4 \text{ mq/mq.}$ ;  $H = 7,50 \text{ m.}$  I lotti, sui quali si riscontrino, di fatto, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, costruzioni aventi un valore di utilizzazione fondiaria  $U_f$  o altezza  $H$  maggiore di quanto ammesso per la zona, che risultino legittimamente edificate o legittimate, potranno mantenere tali maggiori valori negli interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione.

**42.3** - Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc) limitatamente agli esercizi di vicinato, produttivo-turistiche/ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd) per la somministrazione di alimenti e bevande (Sab), produttivo-industriali (Pi), limitatamente alle attività artigianali di servizio e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC.

È ammessa per gli edifici residenziali di tipo mono o bi-famigliare, la realizzazione di locali in posizione interrata per cantine, depositi, palestre, saune, piscine, tavernette, senza che tali superfici costituiscano Sul.

**42.4** - E' ammesso il trasferimento della capacità edificatoria per mq 596 di Sul dal mappale n. 405 del foglio 6, al mappale 48 del foglio 33.

#### **Art. 42bis - Brx: Zone di verde privato**

**42bis.1** - Costituiscono la zona Brx alcune aree pertinenziali di lotti edificati poste nei diversi contesti territoriali, per lo più già assoggettate a disciplina urbanistica per attrezzature di servizio alla città, per le quali il piano giudica non più necessaria tale disciplina e ne consente un uso privato a servizio dei manufatti residenziali, produttivi o terziari senza che tale uso faccia scaturire potenzialità edificatorie.

**42bis.2** - Tali aree possono essere oggetto di una sistemazione superficiale a servizio dell'abitazione o dello stabilimento esistente, ivi incluse sistemazioni a verde, viabilità o parcheggio (a raso o in box a condizione che tale box non costituisca Sul). Eventuali manufatti esistenti potranno essere oggetto di interventi manutentivi, di recupero e/o di ristrutturazione senza aumenti di Sul, senza variazione di destinazione d'uso e senza

modificazione de sedime edificato.

**42bis.3** - Sono ammesse destinazioni d'uso del suolo a fini residenziali (R), produttivo-artigianali (Pi) o produttivo-terziarie (Pd) in coerenza con l'edificato esistente cui tali sedimi sono collegati. È ammessa per gli edifici residenziali di tipo mono o bi-famigliare, la realizzazione di locali in posizione interrata per cantine, depositi, palestre, saune, piscine, tavernette, senza che tali superfici costituiscano Sul.

**Art. 42ter - Br15: Zone di Mussotto sud**

**42ter.1** - Costituiscono la zona Br15 le aree che compongono l'abitato di Mussotto in sponda sinistra del Tanaro, incentrate lungo la SS per Canale.

**42ter.2** - L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio o riguardanti le pertinenze, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:  $U_f = 0,40$  mq/mq.;  $H = 10,50$  m. I lotti, sui quali si riscontrino, di fatto, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, costruzioni aventi un valore di utilizzazione fondiaria  $U_f$  o altezza  $H$  maggiore di quanto ammesso per la zona, che risultino legittimamente edificate o legittimate, potranno mantenere tali maggiori valori negli interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione.

**42ter.3** - Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc) limitatamente alle strutture compatibili con i criteri comunali sul commercio, produttivo-turistiche/ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd) per la somministrazione di alimenti e bevande (Sab), produttivo-industriali (Pi), limitatamente alle attività artigianali di servizio e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC.

È ammessa per gli edifici residenziali di tipo mono o bi-famigliare, la realizzazione di locali in posizione interrata per cantine, depositi, palestre, saune, piscine, tavernette, senza che tali superfici costituiscano Sul.

**42ter.4** - E' ammesso il trasferimento della capacità edificatoria per mq 596 di Sul dal mappale n. 405 del foglio 6, al mappale 48 del foglio 33.

### CAPO III - Bp: ZONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

#### Art. 43 - Bp1: Zone produttive a destinazione variabile

**43.1** - Costituiscono la zona Bp1 le aree specializzate, quelle cioè interamente utilizzate per attività produttive di tipo artigianale-industriale, ricettivo, direzionale o commerciale.

**43.2** - L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio sono ammessi nel rispetto di quanto segue:

1. nei casi di mantenimento della destinazione d'uso (artigianale-industriale, direzionale, commerciale, residenziale o ricettiva) esistente alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, gli interventi devono rispettare i seguenti parametri:  $U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$ ;  $R_c = 60\%$ ;  $H = 10 \text{ m}$ . misurati sull'intero lotto di pertinenza. Gli edifici esistenti sui quali si riscontri, di fatto, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, un valore di utilizzazione fondiaria  $U_f$  o altezza  $H$  maggiore di quanto ammesso per la zona, che risultino legittimamente edificati o legittimati, potranno mantenere tali maggiori valori negli interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione.
2. nei casi di modificazione della destinazione d'uso produttiva in altra destinazione produttiva su tutto o parte del lotto di pertinenza o nei casi di nuova costruzione produttiva, gli interventi vengono attuati nel rispetto della dotazione di standard urbanistici previsti dal presente piano e dalla vigente legislazione con i seguenti parametri:  $U_t = 0,75 \text{ mq/mq}$ ;  $H = 13 \text{ m}$ .
3. nei casi di modificazione della destinazione d'uso produttiva nella destinazione residenziale (R) sull'intero lotto di pertinenza, avente destinazione produttiva alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, gli interventi vengono attuati nel rispetto della dotazione di standard urbanistici previsti dal presente piano e dalla vigente legislazione con i seguenti parametri:  $U_t = 0,6 \text{ mq/mq}$ ;  $H = 13 \text{ m}$ .

Ad eccezione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica per cui è comunque necessaria la formazione di uno specifico piano esecutivo convenzionato (PEC), la dotazione di standard urbanistici dove richiesta in applicazione dei commi precedenti, viene garantita tramite apposita convenzione, i casi restanti rientrano nelle procedure di attuazione diretta.

Per l'edificio alberghiero "I Castelli" sito in Corso Torino, appositamente individuato sulle tavole di suddivisione in zone omogenee, è ammesso un intervento di sopraelevazione con tamponamento delle esistenti strutture collocate in copertura mediante rilascio di un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, comma 5 della L.R. 56/1977, a condizione che le stesse si mantengano arretrate di 4,5 m dal filo della facciata e che le nuove strutture realizzate siano vincolate ad un uso a supporto dell'esistente struttura ricettiva.

Per l'area di nuova edificazione appositamente contrassegnata da asterisco e collocata nei pressi del Cimitero principale lungo la bretella per la tangenziale/autostrada, l'attuazione è rinviata alla speciale Deliberazione di cui all'art. 62bis.1.2, lett. b).

**43.3** - Le nuove destinazioni d'uso produttive ammesse sono quelle ricettive (Pr), commerciali (Pc) comunque compatibili con i criteri comunali sul commercio, esercizi di somministrazione alimenti e bevande (Sab), attività commerciali all'ingrosso e direzionali (Pd). Sono ammesse anche, senza limitazioni, destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Destinazioni commerciali di grado superiore al vicinato sono consentite se preesistenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC.

Nel solo caso di cui al precedente comma 43.2.3 sono ammesse destinazioni di tipo residenziale (R), con esclusione dei casi appositamente contrassegnati sulle tavv. 3.2 e 3.3.

**43.4** - Nel territorio compreso all'interno del confine Buffer zone del sito Unesco "paesaggi vitivinicoli" nelle zone di PRG interessate dalla indicazione cartografica di PRG quali Margini urbani del "Parco del Tanaro" da riqualificare (previsti nel Masterplan approvato con deliberazione G.C. n. 387 del 23/11/2017) i progetti che modifichino o alterino lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici (anche in riferimento alle definizioni di cui all'art. 4 L.R. 32/2008 e al D.lgs. 42/2004 s.m.i.), dovranno essere sottoposti all'esame della Commissione Locale del Paesaggio (CLP) la quale potrà motivatamente prescrivere opportuni accorgimenti per migliorarne l'inserimento paesaggistico.

Sono esclusi dal parere della Commissione Locale del Paesaggio (CLP) le previsioni di realizzazione di impianti tecnologici all'interno delle recinzioni degli stabilimenti industriali/artigianali compresi all'interno del confine Buffer zone del sito Unesco "paesaggi vitivinicoli".

Per gli interventi di nuova costruzione deve essere prevista la realizzazione, sul confine con altre zone di diversa destinazione d'uso agricole "E" e/o a parco "Fp", di idonee fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree autoctone.

L'eventuale realizzazione di viabilità interna ai lotti, anche privata, dovrà essere preferibilmente posizionata a bordo dell'area e attrezzata con alberature a filare al fine di costituire filtro verso le zone agricole e/o a parco.

**43.5** - La realizzazione di interventi edilizi nell'area censita a Catasto Terreni al foglio 5, mappali n. 5/p-715-217/p-716-718-717-392/p-552/p, è subordinata alla realizzazione di un filtro a verde verso la zona collinare, come elemento di separazione dalle abitazioni esistenti.

#### **Art. 44 - Bp2: Zone produttive con vincolo di destinazione**

**44.1** - Costituiscono la zona Bp2 le aree utilizzate per attività produttive di tipo industriale o commerciale di rilevanti dimensioni.

**44.2** - L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio o riguardanti le pertinenze, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:  $U_f = 1 \text{ mq/mq}$ ;  $R_c = 70\%$ ;  $H = 13 \text{ m}$ . Per documentate esigenze d'impianti tecnologici l'altezza massima ammessa è  $\text{m } 20$ . Gli edifici esistenti sui quali si riscontri, di fatto, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, un valore di utilizzazione fondiaria  $U_f$  o altezza  $H$  maggiore di quanto ammesso per la zona, che risultino legittimamente edificati o legittimati, potranno mantenere tali maggiori valori negli interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione.

**44.3** - L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio o riguardanti le pertinenze nell'area appositamente contrassegnata mediante asterisco, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:  $U_f = 2,0 \text{ mq/mq}$ ;  $R_c = 60\%$ ;  $H = 20 \text{ m}$ . per motivate e imprescindibili esigenze legate ai cicli produttivi l'altezza massima ammessa per edifici, impianti e infrastrutture è  $\text{ml. } 30,00$ , limitatamente al 10% della superficie copribile (la norma non si applica entro la fascia di metri 150 dal fiume Tanaro di cui al D.lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c).

**44.4** - Sono ammesse le destinazioni d'uso produttivo-industriali o artigianali (Pi) o produttiva-commerciale (Pc) in essere o, comunque, le ultime insediate, in caso di fabbricati in disuso) alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC. Entro tali categorie di destinazione sono inoltre ammesse le destinazioni connesse di cui al precedente art. 5.2., ivi compresa abitazione per personale di custodia e foresteria. È consentita la sola variazione volta a realizzare l'insediamento per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S).

**44.5** - L'intervento edilizio di nuova costruzione o ampliamento, nella zona in località Vivaro appositamente contrassegnata mediante asterisco, nella porzione sud/ovest, confinante con il Rio Bearlotta, è subordinato alla realizzazione di un canale di deflusso delle acque che potrebbero giungere da monte, in caso di evento catastrofico, verso il loro ricettore naturale: il rio Bearlotta. Tale canale di deflusso potrà essere realizzato nell'adiacente zona Bs3, occupando in caso di necessità anche parte della zona Bp2.

Il rilascio del Permesso di costruire, relativo all'intervento edilizio sopradescritto, è subordinato al rispetto delle indicazioni della Parte 4 - Titolo VBIS e, a titolo di compensazione ecologica, alla riqualificazione di un'area pubblica, da definirsi con l'Amministrazione Comunale, avente superficie pari al 100% della superficie di trasformazione urbanistica prevista nella Variante Parziale n. 1, oppure, in alternativa, alla realizzazione di un'area boscata di proprietà, avente superficie pari al 100% della superficie di trasformazione. L'intervento di riqualificazione urbana dovrà prevedere la piantumazione di specie arboree autoctone e/o tipiche del luogo, oltre ad arredi urbani quali panchine, cestini portarifiuti, fontane e pannelli didattici. L'importo di tali lavori non è scomputabile dal contributo di costruzione.

**44.6** - Nella zona di corso Asti contrassegnata con un quadrato è ammessa una maggior altezza esclusivamente per la chiusura della pensilina esistente della palazzina uffici. In tale zona i nuovi parcheggi dovranno essere alberati.

Il rilascio del Permesso di costruire, relativo all'intervento edilizio sopradescritto, è subordinato al rispetto delle indicazioni della Parte 4 - Titolo VBIS e, a titolo di compensazione ecologica, alla riqualificazione di un'area pubblica, da definirsi con l'Amministrazione Comunale, avente superficie pari al 100% della superficie di trasformazione urbanistica prevista nella Variante Parziale n. 1, oppure, in alternativa, alla realizzazione

di un'area boscata di proprietà, avente superficie pari al 100% della superficie di trasformazione. L'intervento di riqualificazione urbana dovrà prevedere la piantumazione di specie arboree autoctone e/o tipiche del luogo, oltre ad arredi urbani quali panchine, cestini portarifiuti, fontane e pannelli didattici. L'importo di tali lavori non è scomputabile dal contributo di costruzione.

**44.7** - Nell'area censita a Catasto Terreni al foglio 29, mappale n. 477, dovrà essere garantito un collegamento ciclopedonale tra le due aree verdi poste a nord e a sud della medesima zona. Dovrà, inoltre, essere previsto un filtro a verde verso la SP3bis, pari almeno al 10% della St.

**44.8** - Nell'area censita a Catasto Terreni al foglio 12, mappale n. 687 l'intervento edilizio è attuabile tramite convenzionamento con il Comune.

La realizzazione degli edifici è subordinata all'individuazione della fascia di rispetto dell'elettrodotto esistente, al fine del corretto posizionamento del nuovo insediamento produttivo.

#### **Art. 45 - Bp3: Zone produttive di urbanizzazione pubblica**

**45.1** - Costituiscono la zona Bp3 le aree assoggettate a Piano per gli Insediamenti Produttivi ex legge 865/71 poste a valle di Corso Asti, sia nella porzione già attuata che nella porzione in fase di attuazione.

**45.2** - Decorso il termine di validità di cui al successivo art. 47, l'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio o riguardanti le pertinenze, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:  $U_f = 1,0 \text{ mq/mq.}$ ;  $R_c = 60\%$ ;  $H = 10 \text{ m.}$  Gli edifici esistenti sui quali si riscontri, di fatto, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, un valore di utilizzazione fondiaria  $U_f$  o altezza  $H$  maggiore di quanto ammesso per la zona, che risultino legittimamente edificati o legittimati, potranno mantenere tali maggiori valori negli interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione.

**45.3** - Sono ammesse unicamente destinazioni d'uso produttive di tipo produttivo-industriali o artigianali (Pi), con esclusione di artigianato di servizio nelle aree esterne all'addensamento A5, produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture commerciali all'ingrosso o alle strutture commerciali al minuto per la vendita di veicoli e parti meccaniche, materiali per l'edilizia e per l'agricoltura o destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S).

**45.4** - Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio.

#### **Art. 46 - Bp4: Zone produttive a carattere misto**

**46.1** - Costituisce la zona Bp4 l'area posta prevalentemente a valle di Corso Asti, con convenzione urbanistica vigente.

**46.2** - Decorso il termine di validità della vigente convenzione urbanistica oppure alla modifica della stessa, l'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio o riguardanti le pertinenze, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:  $U_f = 0,7 \text{ mq/mq.}$ ;  $R_c = 70\%$ ;  $H = 10 \text{ m.}$  Gli edifici esistenti sui quali si riscontri, di fatto, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, un valore di utilizzazione fondiaria  $U_f$  o altezza  $H$  maggiore di quanto ammesso per la zona, potranno mantenere tale maggiore valore negli interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione.

**46.3** - Sono ammesse destinazioni d'uso produttive di tipo produttivo-industriali/ artigianali (Pi), con esclusione di artigianato di servizio nelle aree esterne all'addensamento A5, produttivo-direzionali (Pd), produttivo-turistiche/ricettive (Pr), o destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Sono ammesse anche destinazioni di tipo produttivo-commerciale, ma solo all'interno dell'addensamento A5 affacciato su C.so Asti.

**46.4** - Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio.

## CAPO IV - NORMA TRANSITORIA

**Art. 47 - Aree ricadenti in strumenti urbanistici esecutivi non esauriti o in zone per le quali si conferma la disciplina del previgente PRG**

**47.1** - Le aree comprese in strumenti urbanistici esecutivi approvati prima della data di adozione del progetto preliminare di PRGC continuano -in via transitoria- ad essere disciplinate dai suddetti strumenti sino alla scadenza decennale della validità delle convenzioni, salvo proroghe deliberate dal consiglio comunale.

**47.2** - La disciplina dei ricordati strumenti è integrata dalle disposizioni del Piano Regolatore Generale vigente al momento della loro approvazione.

**47.3** - Alla scadenza della validità della convenzione vigente le aree in questione sono disciplinate in base alle zone omogenee di competenza, così come rappresentate nelle tavole di Piano.

**47.4** - Per le aree appositamente contrassegnate nelle tavole di Piano con specifico numero cerchiato, è da intendersi confermata la disciplina urbanistica introdotta mediante gli specifici provvedimenti consiliari di approvazione, che viene recepita integralmente. Nello specifico: ~~3. DCC n. 6 del 24/2/2012;~~ 4. DCC n. 103 del 18.12.2009; 7. DCC n. 40 del 27.05.2011; 8. DCC n. 89 del 26.11.2010; 9. DCC n. 23 del 01.04.2009; 10. D.C.C. n. 20 del 09.03.2006; 12. D.C.C. n. 38 del 27.05.2011.

Una volta attuate le previsioni delle varianti summenzionate, la disciplina di queste aree sarà regolata come segue:

- o ~~n. 3; per le parti edificate a destinazione direzionale, zona Bp2 di cui al precedente art. 44; eventuali parti sistemate a strada, percorsi o standard a secondo delle situazioni, assumeranno destinazioni conseguenti e/o la disciplina di cui al precedente Titolo II, Capo I artt. 25-28;~~
- o n. 4; per le parti edificate a destinazione residenziale, zona Br14 di cui al precedente art. 42; eventuali parti sistemate a strada, percorsi o standard a secondo delle situazioni, assumeranno destinazioni conseguenti e/o la disciplina di cui al precedente Titolo II, Capo I artt. 25-28;
- o n. 7; per le parti edificate a destinazione residenziale, zona Bs2 di cui al precedente art. 26; eventuali parti sistemate a strada, percorsi o standard a secondo delle situazioni, assumeranno destinazioni conseguenti e/o la disciplina di cui al precedente Titolo II, Capo I artt. 25-28;
- o n. 8; l'area interessata viene disciplinata dalla zona agricola Ea di cui al precedente art. 54;
- o n. 9; l'area interessata viene disciplinata dalla zona produttiva Bp3 di cui al precedente art. 45 con la prescrizione di realizzare una quota della Sul, non inferiore al 50%, per somministrazione alimenti e bevande (Sab); la parte rimanente della Sul potrà avere, in aggiunta alle destinazioni previste per la zona Bp3, destinazione produttiva-direzionale (Pd). La destinazione produttiva-industriale/artigianale (Pi) potrà comprendere anche l'artigianato di servizio;
- o comparto n. 10; per le parti edificate a destinazione residenziale, zona Br1 di cui al precedente art. 29; eventuali parti sistemate a strada, percorsi o standard a secondo delle situazioni, assumeranno destinazioni conseguenti e/o la disciplina di cui al precedente Titolo II, Capo I artt. 25-28;
- o n. 12; l'area interessata viene disciplinata dalla zona G di cui al successivo art. 59;

**47.5** - Fino all'esecutività della delibera di approvazione regionale del presente PRGC si intende confermato lo speciale regime delle aree vincolate per servizi pubblici o di uso pubblico, così come delineato dall'art. 20 comma 4 delle NTA del previgente PRGC, con le regole ivi contenute.

**47.6** - Per le aree comprese in strumenti urbanistici esecutivi vigenti poste tra Corso Canale e strada Riddone e tra Corso Matteotti-corso Fratelli Bandiera e la ferrovia, alla scadenza della validità del piano particolareggiato vigente è da intendersi confermata la disciplina urbanistica introdotta rispettivamente con DGR 21-8757 del 12.05.2008 e con DGR 18-2492 del 03.04.2006.

## TITOLO III - ZONE C, ZONE DI ESPANSIONE

## **PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALI**

### **Art. 48 - Generalità**

**48.1** - Gli ambiti speciali di cui ai precedenti articoli 1.3 e 2.2, disciplinati alle norme di cui al successivo Titolo IX, sono riconosciuti come zone C ai sensi del D. M. 2/4/1968, n. 1444.

**48.2** - Gli interventi diretti convenzionati ai sensi del quinto comma dell'art. 49 L.R. n. 56/1977 o i piani convenzionati d'iniziativa privata (PEC) dovranno tener conto della presenza dell'esistente elettrodotto ove tale infrastruttura interessi l'ambito e osservare le debite distanze previste dalla vigente legislazione e/o prevedere adeguate soluzioni tecniche al fine di ridurre l'esposizione della popolazione entro i limiti previsti dalla vigente legislazione.

**48.3** - Gli interventi diretti convenzionati ai sensi del quinto comma dell'art. 49 L.R. n. 56/1977 o i piani convenzionati d'iniziativa privata (PEC) dovranno garantire il convogliamento delle acque reflue secondo reti fognarie separate.

### **Art. 49 - C: Zone interstiziali**

**49.1** - Costituiscono la zona C le aree interstiziali del sistema insediativo, originariamente destinate a servizi e non attuate, da utilizzarsi per funzioni residenziali e altre funzioni di servizio coordinate.

**49.2** - L'intervento è subordinato alla formazione, in relazione alle dimensioni e alle specifiche esigenze urbanizzative della singola area e del suo contesto, di uno specifico piano esecutivo convenzionato (PEC) o al rilascio di un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, comma 5 della L.R. 55/1977. Nel secondo caso l'attuazione del comparto deve seguire le indicazioni del presente articolo e l'organizzazione riportata sulle tavole di suddivisione in zone omogenee; nel primo caso il PEC dovrà rispettare le indicazioni del presente articolo ma potrà proporre un'organizzazione diversa a parità di superfici edificabili e per servizi così come precisate nei successivi commi 49.2.1, 49.2.2 e 49.2.3.

**49.2.1** - Parametri urbanistici:  $U_t = 0,3 \text{ mq/mq.}$ ;  $H = 10 \text{ m.}$  + piano attico arretrato di almeno 1,5 m. rispetto agli allineamenti delle facciate, con l'eccezione dei comparti con la sigla in colore rosso, per i quali non è consentita la realizzazione del piano attico; la misura della  $S_f$  è quella stabilita dalle tavole di suddivisione in zone omogenee, tranne per i comparti di dimensione più piccola ove tale individuazione non è riportata e va intesa convenzionalmente pari al 35%  $St$ . La  $S_f$  realizzabile va collocata all'interno della  $S_f$  individuata dalle tavole di PRGC (campitura rossa) o, in mancanza di detta individuazione, dall'operatore.

**49.2.2** - Il piano esecutivo convenzionato (PEC) o il permesso di costruire convenzionato devono prevedere la sistemazione e la cessione gratuita al Comune della parte di  $St$  non costituente  $S_f$ . La quota di  $St$  non edificabile individuata dalle tavole di PRGC con campitura azzurra o pari al 65% per i comparti di dimensione più piccola privi di delimitazioni:

- o per 4/5 s'intende da sistemare a verde, con vegetazione preferibilmente appartenente alle specie autoctone e/o tipiche del luogo, escludendo le specie esotiche invasive di cui agli elenchi del Regolamento forestale regionale e della D.G.R. n. 46-5100 del 18.12.2012, e/o a parcheggio pubblico o di uso pubblico e da cedere gratuitamente;
- o per 1/5 da cedere gratuitamente senza sistemazioni, per realizzare in futuro un intervento di Edilizia Residenziale Sovvenzionata per cooperative a proprietà indivisa e/o per la collocazione di un servizio edificato.

Tale futura utilizzazione avviene con  $U_f = 0,9 \text{ mq/mq}$  e  $H = 10 \text{ m.}$  In sede di formazione del PEC o di rilascio del permesso di costruire convenzionato il Comune stabilirà la propria intenzione di procedere ad un intervento residenziale convenzionato o alla futura creazione di attrezzatura per servizi.

**49.2.3** - Per le aree con  $St < 4000 \text{ mq.}$ , individuati con o senza delimitazioni della  $S_f$  e delle aree per servizi, è possibile, in alternativa alla cessione gratuita, totale o parziale, delle superfici per servizi, corrispondere al comune una somma in denaro equivalente al valore delle aree non cedute.

**49.2.4** - Per il comparto C37 la sistemazione delle aree a verde è da intendersi al

netto dell'area occupata dalle infrastrutture stradali secondo i termini di elasticità di cui all'art. 60.2. L'area destinata ad ospitare l'innesto della strada su corso Cortemilia viene semplicemente ceduta all'Amministrazione Comunale. Parametri urbanistici: Ut= 0,2 mq/mq. La misura della Sf è quella stabilita dalle tavole di suddivisione in zone omogenee che generano una Sf pari al 43% della St ed una superficie a servizi del 57%. La minore superficie a servizi, rispetto al 65% di cui all'art. 49.2.2, dovrà essere monetizzata in sede di rilascio del Permesso di costruire. Non dovrà essere ceduta la quota pari ad 1/5 di St non edificabile, per interventi di Edilizia Residenziale Sovvenzionata di cui all'art. 49.2.2. Le costruzioni dovranno essere arretrate di almeno 20 mt dal limite della strada in progetto. Le nuove edificazioni dovranno prevedere adeguate strutture, barriere, pannelli fonoassorbenti, ecc., atti ad assorbire l'impatto acustico derivante dal traffico veicolare (inquinamento acustico), nei limiti previsti dalle relative normative di settore per l'attività insediatasi.

**49.2.5** - Per il comparto C11, stante la sua collocazione al di fuori della fascia di rispetto cimiteriale ridotta con Deliberazione di C.C. n. 36 del 19/04/2004 e n. 58 del 31/07/2012 e dei pareri ASL n. 4637-14321 del 13/04/2004 pervenuto in data 14/04/2004 prot. n.11407 e n. 0044782 dl 20/07/2012 pervenuto in data 20/07/2012 n. 21410, ma entro la fascia di 200 m. individuata dalle tavole 4.4, la sua attuazione è subordinata alla speciale Deliberazione di cui all'art. 62.1bis, lett b).

**49.2.6** - Per il comparto C31 l'identificazione della porzione di St non edificabile individuata nelle tavole di PRGC non può essere modificata e l'area s'intende da sistemare a verde, per almeno i 3/5, ed a parcheggio pubblico o di uso pubblico, per almeno di 1/5, quote da cedere gratuitamente, mentre il restante 1/5 sarà ceduto gratuitamente senza sistemazioni per un destinazione a verde, assicurando il mantenimento e la qualificazione della vegetazione arborea presente.

**49.3** - All'interno della Sf individuata dalle tavole e/o dall'operatore, nonché per l'area destinata alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sovvenzionata, sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R) e, nel limite del 30% altre destinazioni quali: produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture di vicinato, produttivo-turistiche/ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd), per la somministrazione di alimenti e bevande (Sab), produttivo-industriali (Pi), limitatamente alle attività artigianali di servizio e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Nella parte di area non costituente Sf sono unicamente ammesse destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). È ammessa per gli edifici residenziali di tipo mono o bi-famigliare, locali in posizione interrata per cantine, depositi, palestre, saune, piscine, tavernette, non comportanti presenza continuativa di persone, senza che tali superfici costituiscano Sul.

**49.3.1** - Per le zone C all'interno delle quali i Criteri Comunali sul commercio hanno riconosciuto una zona di insediamento commerciale, è consentita l'attivazione di strutture commerciali in base a quanto previsto dalle tabelle di Compatibilità territoriale dello sviluppo.

**49.4** - Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione, nonché, ove necessario, quelli di recupero edilizio.

**49.5** - Sono da sottoporre al parere della Commissione Locale per il Paesaggio gli interventi che modificazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici e degli ambiti (rif. art. 149 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.) nelle zone individuate come "ambiti ai bordi del centro abitato" (AS13, AS20, AS21, AS26, C23).

Nelle zone individuate con apposito simbolo in cartografia di PRG (elaborati "Suddivisione in zone omogenee n. 3.2 scala 1:5.000 e 3.3 scala 1:2.000) come "zone di PRG in ambiti ai bordi del centro abitato", per i fini di cui all'adeguamento del PRG per la Buffer zone del sito Unesco "paesaggi vitivinicoli", valgono le seguenti specificazioni.

I progetti degli interventi dovranno rappresentare, con specifiche analisi del contesto, e con particolare riferimento alle visuali da strade e spazi pubblici, nei confronti del sistema collinare, l'inserimento di nuovi corpi edilizi per quanto riguarda almeno gli aspetti di:

- Sistemazione e/o realizzazione di verde privato di interesse per le "visuali" da spazi pubblici;
- Individuazione di elementi eventualmente da salvaguardare e/o valorizzare anche in quanto

potenziali "corridoi ecologici" (rii, fossati, e loro fasce di rispetto e/o di tutela ambientale, paesaggistica, elementi connessi con l'uso agrario dei suoli, elementi vegetazionali da salvaguardare e/o da completare quali alberature, siepi, ecc., strade campestri significative e accessi a edifici rurali tipici, ecc.);

- Individuazione in un contesto esteso di elementi di caratterizzazione dei luoghi percepibili da visuali da spazi pubblici (edifici rurali tipici, piloni votivi, cappellette, ecc.).

- La progettazione dei nuovi interventi dovrà individuare gli opportuni "varchi paesistico-ambientali", curando le interconnessioni tra le aree libere e gli spazi di pertinenza degli edifici con individuazione degli eventuali elementi naturali e tipici-identitari caratterizzanti (siepi, fossati esistenti, verde privato, fasce vegetazionali, le piantumazioni significative eventualmente presenti, le strade campestri e gli accessi con visuali a edifici rurali, l'individuazione in un contesto esteso di elementi di caratterizzazione dei luoghi percepibili da visuali da spazi pubblici (edifici rurali tipici, piloni votivi, cappellette, ecc.) ed in ogni caso tutti gli elementi connessi con l'utilizzo agrario dei suoli che possono costituire riferimenti per la costituzione di "corridoi ecologici". Nella sistemazione delle aree di pertinenza dovrà essere redatto specifico progetto "vegetazionale" indirizzato all'utilizzo di specie autoctone e alla coerenza con il paesaggio agrario limitrofo, dovrà essere contenuta l'impermeabilizzazione del suolo con utilizzo prioritario di pavimentazioni drenanti. Per gli edifici di nuova costruzione dovranno essere previsti sistemi di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla copertura tramite cisterna e verificata la coerenza con la normativa vigente (DGR 20/02/2006 n. 1/R ecc.).

- Per gli interventi di nuova costruzione deve essere prevista la realizzazione, sul confine con altre zone di diversa destinazione d'uso agricole "E" e/o a parco "Fp", di idonee fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree autoctone.

- Nell'ambito di S.U.E. dovrà essere prodotta specifica elaborazione di valutazione degli impatti visivi (foto inserimento ecc.) sul paesaggio con definizione degli interventi di mitigazione e compensazione necessari, dei quali sarà prevista la realizzazione a carico dei proponenti.

- In ogni caso l'Amministrazione Comunale in sede di S.U.E potrà prescrivere, eventualmente anche in eccedenza allo standard di servizi, il posizionamento delle aree per infrastrutture e servizi ritenuti necessari alla migliore fruizione pubblica dei luoghi e, anche in sede di progetti finalizzati all'ottenimento del permesso di costruzione, potrà richiedere specifici interventi o accorgimenti per il miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi.

- Prima della realizzazione degli interventi a verde connessi a interventi di cui all'articolo 3 comma 1 lett. e del T.U. 380/2001, dovrà essere prodotta un'analisi agronomica redatta da idonea figura professionale (laureati in scienze e tecnologie agrarie iscritti agli albi professionali) per individuare specie arboree con dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto urbano in cui saranno inserite.

**49.6** - Nel territorio compreso all'interno del confine Buffer zone del sito Unesco "paesaggi vitivinicoli" nelle zone di PRG interessate dalla indicazione cartografica di PRG quali Margini urbani del "Parco del Tanaro" da riqualificare (previsti nel Masterplan approvato con deliberazione G.C. n. 387 del 23/11/2017) i progetti che modifichino o alterino lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici (anche in riferimento alle definizioni di cui all'art. 4 L.R. 32/2008 e al D.lgs. 42/2004 s.m.i.), dovranno essere sottoposti all'esame della Commissione Locale del Paesaggio (CLP) la quale potrà motivatamente prescrivere opportuni accorgimenti per migliorarne l'inserimento paesaggistico.

Sono esclusi dal parere della Commissione Locale del Paesaggio (CLP) le previsioni di realizzazione di impianti tecnologici all'interno delle recinzioni degli stabilimenti industriali/artigianali compresi all'interno del confine Buffer zone del sito Unesco "paesaggi vitivinicoli".

Per gli interventi di nuova costruzione deve essere prevista la realizzazione, sul confine con altre zone di diversa destinazione d'uso agricole "E" e/o a parco "Fp", di idonee fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree autoctone.

L'eventuale realizzazione di viabilità interna ai lotti, anche privata, dovrà essere preferibilmente posizionata a bordo dell'area e attrezzata con alberature a filare al fine di costituire filtro verso le zone agricole e/o a parco.

## **TITOLO IV – ZONE D, ZONE DI ESPANSIONE PER FUNZIONI NON RESIDENZIALI**

### **Art. 50 – Generalità**

La disciplina delle zone di espansione per funzioni non residenziali è assegnata individualmente per ciascuna zona. L'intervento edilizio è da intendersi di nuova costruzione, ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione.

Gli interventi diretti convenzionati ai sensi del quinto comma dell'art. 49 L.R. n. 56/1977 o i piani convenzionati d'iniziativa privata (PEC) dovranno tener conto della presenza dell'esistente elettrodotto ove tale infrastruttura interessi l'ambito e osservare le debite distanze previste dalla vigente legislazione e/o prevedere adeguate soluzioni tecniche al fine di ridurre l'esposizione della popolazione entro i limiti previsti dalla vigente legislazione.

Gli interventi diretti convenzionati ai sensi del quinto comma dell'art. 49 L.R. n. 56/1977 o i piani convenzionati d'iniziativa privata (PEC) dovranno garantire il convogliamento delle acque reflue secondo reti fognarie separate.

### **Art. 50.1 – D1: Nuovo insediamento produttivo**

**50.1.1** – Comprende tale zona un'area posta nella zona di Corso Asti in adiacenza e in continuazione dell'area P.I.P., da utilizzarsi per la formazione di un insediamento produttivo.

**50.1.2** – L'intervento edilizio è subordinato alla formazione di uno specifico piano esecutivo convenzionato (PEC) o piano particolareggiato di iniziativa pubblica, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:  $U_t = 1,5 \text{ mq/mq}$ ;  $H = 13,5 \text{ m.}$ ;  $R_c = 60\%$ .

Il piano deve garantire la realizzazione dei tratti stradali inclusi nell'area anche in posizione leggermente difforme da quanto indicato dalle tavole di suddivisione in zone omogenee e prevedere la sistemazione e la cessione gratuita al Comune o l'asservimento all'uso pubblico di una dotazione di parcheggi, verde e attrezzature nella misura prescritta dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari; dovrà altresì prevedere l'adozione delle Linee guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) di cui alla DGR n. 30-11858 del 28/7/2009.

Le pavimentazioni stradali vengano realizzate con asfalti drenanti altamente prestazionali e vengano piantumate a bordo strada adeguate alberature ad alto fusto.

In alternativa alla predisposizione di un unico PEC, è ammessa la presentazione di 3 PEC distinti e individuati dalle tavole, con i medesimi parametri edificatori; i PEC relativi ai comparti D1a e D1b devono garantire la realizzazione, in quota parte, dell'itinerario stradale previsto, fino all'innesto con la tangenziale.

Per i fabbricati rurali e civili esistenti, nei limiti delle loro strette pertinenze catastali, fino all'approvazione del PEC, si applicano le norme di cui al successivo art. 52.

I PEC dovranno prevedere sulle nuove strade di progetto la realizzazione di piste ciclabili in sede protetta.

**50.1.3** – Sono ammesse destinazioni d'uso produttivo-industriali o artigianali (Pi), con esclusione di artigianato di servizio. Nel limite del 20% della Sul complessiva sono ammesse anche destinazioni produttivo-commerciali (Pc), limitatamente agli esercizi di vicinato, attività di somministrazione di alimenti e bevande (Sab), per la mobilità (M), per servizi e attrezzature (S) e destinazioni produttivo-direzionali (Pd).

### **Art. 50.2 – D2: Ampliamento P.I.P.**

**50.2.1** – Comprende tale zona l'ampliamento dell'esistente piano per gli insediamenti produttivi (PIP) in Corso Asti.

**50.2.2** – L'intervento edilizio è subordinato alla formazione di uno specifico piano esecutivo convenzionato (PEC) o piano particolareggiato di iniziativa pubblica, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:  $U_t = 1,5 \text{ mq/mq}$ ;  $H = 10 \text{ m.}$ ;  $R_c = 60\%$ .

Il piano deve prevedere il mantenimento della struttura distributiva stradale propria

delle porzioni già pianificate, realizzate e/o in corso di completamento e riportate nella tavola di PRGC, la sistemazione e la cessione gratuita al Comune o l'asservimento all'uso pubblico di una dotazione di parcheggi, verde e attrezzature nella misura prescritta dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari e l'adozione delle Linee guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) di cui alla DGR n. 30-11858 del 28/7/2009.

Il PEC dovrà prevedere sulle nuove strade di progetto la realizzazione di piste ciclabili in sede protetta.

**50.2.3** - Sono ammesse destinazioni d'uso produttivo-industriali o artigianali (Pi) con esclusione di artigianato di servizio. Nel limite del 20% della Sul complessiva sono ammesse anche destinazioni produttivo-commerciali (Pc), limitatamente agli esercizi di vicinato, attività di somministrazione di alimenti e bevande (Sab), per la mobilità (M), per servizi e attrezzature (S) e destinazioni produttivo-direzionali (Pd).

#### **Art. 50.3 - D3: Nuovo centro commerciale Corso Asti**

**50.3.1** - Comprende tale zona un'area posta lungo Corso Asti, da utilizzarsi per la formazione di un centro commerciale in adiacenza ad un altro esistente.

**50.3.2** - L'intervento edilizio è subordinato al compimento della procedura di rilascio del permesso di costruire convenzionato di cui alla richiesta n. 61 del 13/02/2009 oppure alla formazione di uno specifico piano esecutivo convenzionato, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: Ut = 1,5 mq/mq.; H = 13 m.; Rc = 60%.

Il piano esecutivo convenzionato (PEC) o il permesso di costruire convenzionato devono prevedere la sistemazione e la cessione gratuita al Comune di una quantità di verde pubblico o di uso pubblico nella misura prescritta dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari e la sistemazione e la cessione gratuita al Comune o l'asservimento all'uso pubblico di un parcheggio a raso a servizio delle superfici commerciali nella misura prescritta dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari da collocarsi verso corso Asti.

Il PEC o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere su Corso Asti e sulle nuove strade di progetto la realizzazione di piste ciclabili in sede protetta.

**50.3.3** - Nell'area in cui è riconosciuto l'addensamento A5 all'interno delle tavole 3.7 sono ammesse destinazioni d'uso produttivo-commerciali (Pc) nel limite delle attrezzature di tale tipo secondo le vigenti classificazioni regionali. Nel limite del 20% della Sulla complessiva sono ammesse anche attività di somministrazione di alimenti e bevande (Sab), per la mobilità (M), per servizi e attrezzature (S), produttivo-industriali o artigianali (Pi) limitatamente all'artigianato di servizio e destinazioni produttivo-direzionali (Pd).

Nell'area esterna all'addensamento A5 sono ammesse destinazioni d'uso produttivo-commerciali (Pc) nel limite degli esercizi di vicinato, attività di somministrazione di alimenti e bevande (Sab), per la mobilità (M), per servizi e attrezzature (S), produttivo-industriali o artigianali (Pi) limitatamente all'artigianato di servizio e destinazioni produttivo-direzionali (Pd).

#### **Art. 50.4 - D4: Struttura terziaria in corso Asti**

**50.4.1** - Comprende tale zona un'area posta lungo il corso Asti al confine con il comune di Guarene, da utilizzarsi per un nuovo insediamento di natura terziaria.

**50.4.2** - L'intervento edilizio è subordinato alla formazione di uno specifico piano esecutivo convenzionato (PEC) o permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, comma 5 della L.R. 56/1977, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: Ut = 0,5 mq/mq.; H = 10 m.; Rc = 50%.

Il PEC o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere la sistemazione e la cessione gratuita al Comune o l'asservimento all'uso pubblico di una dotazione di parcheggi, verde e attrezzature nella misura prescritta dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari.

Il PEC o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere su Corso Asti e sulle nuove strade di progetto la realizzazione di piste ciclabili in sede protetta.

**50.4.3** - Sono ammesse destinazioni produttivo-ricettive (Pr), produttivo-commerciali, limitatamente alle strutture compatibili coi criteri comunali sul commercio, produttivo-direzionali (Pd), attività di somministrazione di alimenti e bevande (Sab), per la mobilità (M), produttivo-industriali o artigianali (Pi) limitatamente all'artigianato di servizio e per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S).

**Art. 50.5 - D6: Struttura ricettiva in San Cassiano**

**50.5.1** - Comprende tale area la zona destinata a villaggio turistico, con bungalow e zona di sosta per camper.

**50.5.2** - L'intervento edilizio è subordinato alla formazione di un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, comma 5 della L.R. 56/1977, finalizzato ad un modesto ampliamento dell'offerta ricettiva esistente nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: Sul = 1.000 mq. oltre all'esistente; H = H esistente.

Il permesso di costruire convenzionato dovrà prevedere la sistemazione e la cessione gratuita al Comune o l'asservimento all'uso pubblico delle parti a parcheggio a raso e a verde, almeno nella misura e nella posizione indicata nelle tavole di Piano.

**50.5.3** - Sono ammesse destinazioni produttivo-ricettive (Pr), attività di somministrazione di alimenti e bevande (Sab), per la mobilità (M) e per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S).

**Art. 50.6 - D7: Cantina Pio Cesare**

**50.6.1** - Comprende tale zona un'area nella quale localizzare alcune strutture a servizio della limitrofa cantina Pio Cesare.

**50.6.2** - L'intervento edilizio è subordinato alla formazione di uno specifico piano esecutivo convenzionato (PEC) o al rilascio di un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, comma 5 della L.R. 55/1977, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: Ut = 0,7 mq/mq (per la parte direzionale e produttiva) H = 11 m; Rc = 60%.

Il permesso di costruire convenzionato deve prevedere la realizzazione di un parcheggio pubblico o di uso pubblico con soluzione a raso o multipiano nell'area indicata e la realizzazione del previsto collegamento stradale nella posizione indicata.

Il piano esecutivo convenzionato dovrà prevedere la realizzazione di attrezzature e standard almeno in misura equivalente a quanto indicato nelle tavole di Suddivisione in zone omogenee, oltre alla realizzazione di un collegamento stradale equivalente a quello indicato, da considerarsi come suggerimento.

L'intervento edilizio potrà anche contemplare eventuali collegamenti aerei e/o sotterranei tra la sede dell'attuale cantina ubicata in centro storico, e l'ampliamento previsto in zona D7. Il relativo progetto dovrà valutare le possibili soluzioni alternative prediligendo quella con il minor impatto ambientale e paesaggistico.

In considerazione dell'infrastrutturazione in progetto nella zona, l'intervento edilizio in previsione sulla porzione di territorio inserita in zona D7 con la Variante Parziale n. 14 potrà essere realizzato con attuazione diretta.

**50.6.3** - Sono ammesse destinazioni d'uso produttivo-industriali o artigianali (Pi), attività di somministrazione di alimenti e bevande (Sab), per la mobilità (M), per servizi e attrezzature (S) e produttivo-direzionali (Pd); la destinazione residenziale (R) è ammessa nel limite complessivo del 5%.

**Art. 50.7 - D8: Nuovo centro per l'istruzione superiore/servizi di scala cittadina**

**50.7.1** - Comprende tale zona il complesso edilizio originariamente adibito alla macellazione animale, che viene dismesso e recuperato per funzioni universitarie o per altre nuove funzioni.

**50.7.2** - L'intervento edilizio è subordinato alla formazione di uno specifico piano esecutivo convenzionato (PEC) o ad un progetto di opera pubblica ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: Ut = 0,7 mq/mq.; H = 13,5 m.; Rc = 50%.

Il piano esecutivo convenzionato (PEC) deve prevedere la conservazione e il recupero degli edifici appositamente campiti e rientranti nella classificazione di beni meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 6 delle presenti NTA e la sistemazione e la cessione gratuita al Comune o l'asservimento all'uso pubblico di un parcheggio a servizio delle nuove quantità insediative.

**50.7.3** - Sono ammesse destinazioni d'uso per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S) con particolare riferimento alle attrezzature scolastiche di livello superiore ed universitario. con eventuali alloggi per il personale docente, studentesco, ecc.

In alternativa sono ammesse destinazioni residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc) secondo i Criteri Comunali per il commercio, attività di somministrazione di alimenti e bevande (Sab), per la mobilità (M), produttivo-industriale (Pi) limitatamente all'artigianato di servizio alla persona e destinazioni produttivo-direzionali (Pd).

**Art. 50.8 - D9: Istituto san Paolo**

**50.8.1** - Comprende tale zona quella parte dell'Istituto San Paolo che viene recuperata per funzioni ricettive a servizio della città.

**50.8.2** - L'intervento edilizio è subordinato alla formazione di uno specifico piano esecutivo convenzionato (PEC) nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: Ut = 0,7 mq/mq.; H = 13,5 m.; Rc = 50%.

L'intervento deve garantire un arretramento della recinzione attuale sulla Via Liberazione al fine di un allargamento della sede stradale, in misura non inferiore a 2,5 m.

**50.8.3** - Sono ammesse destinazioni d'uso produttivo-turistiche/ricettive (Pr) e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Nel limite del 20% della Sul complessiva sono ammesse anche destinazioni produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture di vicinato, attività di somministrazione di alimenti e bevande (Sab), per la mobilità (M) e destinazioni produttivo-direzionali (Pd). Nel limite del 5% sono ammesse funzioni residenziali (R).

~~**Art. 50.9 - D10: Rotoalba**~~

~~**50.9.1** - Comprende tale zona quella parte dell'Istituto San Paolo che viene aggregata allo stabilimento produttivo tipografico per consentire un nuovo accesso, parcheggio privato e attrezzature di supporto~~

~~**50.9.2** - L'intervento edilizio è subordinato al rilascio di un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, comma 5 della L.R. 56/1977. L'intervento deve prevedere la formazione di un nuovo accesso, parcheggio privato e limitate attrezzature edificate per la guardiana e la pesa in relazione allo stabilimento esistente, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: Sul = 2.000 mq., H = 7,5 m.~~

~~**50.9.3** - Sono ammesse destinazioni d'uso produttivo artigianali (Pi) e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Nel limite del 20% della Sul complessiva sono ammesse anche destinazioni produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture di vicinato, attività di somministrazione di alimenti e bevande (Sab), per la mobilità (M) e destinazioni produttivo-direzionali (Pd).~~

**Art. 50.10 50.9 - D11: Struttura terziaria e commerciale in corso Piave**

**50.10.1 50.9.1** - Zona posta in fregio a Corso Piave nella quale collocare nuovi insediamenti terziari e commerciali con le destinazioni indicate al successivo comma 3.

**50.10.2 50.9.2** - Gli interventi edilizi sono subordinati alla formazione di preventivi piani esecutivi convenzionati (PEC) relativi ad una Superficie Territoriale pari ad almeno 4.500 mq. nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: Ut = 0,4 mq/mq; H = 11 m.; Rc = 35%.

I piani esecutivi convenzionati (PEC) devono prevedere la sistemazione e la cessione dei parcheggi pubblici almeno nella misura e nella posizione indicate nelle tavole di Piano; dovranno prevedere inoltre un passaggio ciclo-pedonale pubblico tra il corso Piave e il corso Europa.

**50.10.3 50.9.3** - Sono ammesse destinazioni produttivo-direzionali (Pd), produttivo-turistiche/ricettive (Pr), produttivo-commerciali (Pc) nel rispetto dei Criteri Comunali per il riconoscimento degli insediamenti commerciali, attività di somministrazione di alimenti e bevande (Sab), per la mobilità (M), produttivo-industriali o artigianali (Pi) limitatamente all'artigianato di servizio e per servizi e attrezzature (S).

~~**Art. 50.11 50.10 - D12: Struttura direzionale-ricettiva in corso Europa**~~

~~50.11.1~~ **50.10.1** - Comprende tale zona un'area posta alla confluenza tra corso Europa e corso Piave, da utilizzarsi per il potenziamento di un'attività ricettiva e dei relativi servizi.

~~50.11.2~~ **50.10.2** - L'intervento edilizio è subordinato alla formazione di uno specifico piano esecutivo convenzionato (PEC) nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: Ut = 0,45 mq/mq.; H = 11 m.; Rc = 35%.

Il piano esecutivo convenzionato (PEC) deve prevedere:

- a) la realizzazione dell'accesso viabilistico dalla nuova rotonda;
- b) la sistemazione e la cessione gratuita al Comune o l'asservimento all'uso pubblico di un parcheggio a raso a servizio delle superfici terziarie nella misura e nella posizione indicata nelle tavole di Piano;
- c) la sistemazione dell'area destinata ad impianti sportivi e delle altre pertinenze dell'iniziativa, le cui modalità d'uso verranno regolate in sede convenzionale.

~~50.11.3~~ **50.10.3** - Sono ammesse destinazioni d'uso produttivo-turistiche/ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd), attività di somministrazione di alimenti e bevande (Sab), per la mobilità (M), produttivo-industriali o artigianali (Pi) limitatamente all'artigianato di servizio e per servizi e attrezzature (S).

~~50.11.4~~ **50.10.4** - Nel territorio compreso all'interno del confine Buffer zone del sito Unesco "paesaggi vitivinicoli" nelle zone di PRG interessate dalla indicazione cartografica di PRG quali Margini urbani del "Parco del Tanaro" da riqualificare (previsti nel Masterplan approvato con deliberazione G.C. n. 387 del 23/11/2017) i progetti che modifichino o alterino lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici (anche in riferimento alle definizioni di cui all'art. 4 L.R. 32/2008 e al D.lgs. 42/2004 s.m.i.), dovranno essere sottoposti all'esame della Commissione Locale del Paesaggio (CLP) la quale potrà motivatamente prescrivere opportuni accorgimenti per migliorarne l'inserimento paesaggistico.

Sono esclusi dal parere della Commissione Locale del Paesaggio (CLP) le previsioni di realizzazione di impianti tecnologici all'interno delle recinzioni degli stabilimenti industriali/artigianali compresi all'interno del confine Buffer zone del sito Unesco "paesaggi vitivinicoli".

Per gli interventi di nuova costruzione deve essere prevista la realizzazione, sul confine con altre zone di diversa destinazione d'uso agricole "E" e/o a parco "Fp", di idonee fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree autoctone.

L'eventuale realizzazione di viabilità interna ai lotti, anche privata, dovrà essere preferibilmente posizionata a bordo dell'area e attrezzata con alberature a filare al fine di costituire filtro verso le zone agricole e/o a parco.

#### **Art. ~~50.12~~ 50.11 - D13: Struttura ricettiva e formativa Cascina Salera**

~~50.12.1~~ **50.11.1** - Comprende tale zona un'area posta in territorio comunale comprendente un edificio di origine rurale da adattarsi per funzioni di tipo direzionale e ricettivo, di formazione manageriale e professionale delle persone del gruppo Ferrero S.p.A.

~~50.12.2~~ **50.11.2** - L'intervento edilizio è subordinato al rilascio di un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, comma 5 della L.R. 55/1977, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: Ut = 0,28 mq/mq.; H = 7,50 m. m.; Rc = 20%.

Il permesso convenzionato è finalizzato al recupero dell'edificio rurale esistente, da affiancare ad un eventuale ampliamento per rendere lo stesso complesso pienamente funzionale alla destinazione prevista, utilizzando tipologie e materiali che ne permettano un adeguato inserimento nel contesto senza alterare le caratteristiche del paesaggio. L'intervento deve inoltre provvedere ad un'adeguata dotazione di parcheggi e verde nell'area indicata, nonché al completamento delle opere di urbanizzazione primaria necessarie al soddisfacimento delle nuove funzioni individuate

~~50.12.3~~ **50.11.3** - Sono ammesse destinazioni d'uso produttivo-turistiche/ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd), per servizi (S) e residenziali (R), per somministrazione di alimenti e bevande (Sab).

## **TITOLO V - ZONE E, ZONE AGRICOLE**

### **Art. 51 - Eml: Zona agricola marginale, collina di Altavilla Serre e Montebellina**

**51.1** - Costituiscono la zona Eml le aree agricole prossime alla città, poste lungo le pendici della collina di Altavilla in adiacenza alla zona Br4.

**51.2** - Sono ammessi interventi secondo le precisazioni seguenti.

**51.2.1** - L'intervento a fini agricoli può riguardare esclusivamente il recupero dei manufatti esistenti e/o le loro pertinenze, con le modalità e ad opera dei soggetti indicati al comma 3 dell'art. 25 della L.R. 56/77 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Per le aziende agricole insediate alla data di adozione del Progetto Preliminare del PRG, l'intervento riguardante le infrastrutture, strutture e attrezzature a fini agricoli ai sensi del comma 2, lettera g), art. 25 della L.R. 56/77 è ammesso previo presentazione di un piano che ne dimostri l'assoluta necessità ai fini della conduzione aziendale a condizione di impiegare tipologie costruttive congruenti con il paesaggio rurale, secondo i seguenti parametri:

- Sc = 5% superficie aziendale
- H = 7,5 m.

Per i fabbricati esistenti aventi, destinazione agricola conseguita legittimamente o legittimata ai sensi di legge, è consentito il mutamento di destinazione d'uso da agricola a residenziale nei casi in cui si dimostri l'avvenuta dismissione dell'attività primaria in applicazione dell'art. 25 comma 10 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

**51.2.2** - Per i fabbricati aventi, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, destinazione residenziale conseguita legittimamente o legittimata ai sensi di legge, l'intervento edilizio di recupero, ampliamento, nonché riguardanti le pertinenze, è ammesso, invece, nel rispetto dei seguenti parametri, ferma restando la destinazione residenziale: H = 7,5 m; Uf differenziale, ovvero determinante Sul in ampliamento di quella esistente = 0,02 mq/mq. La superficie fondiaria Sf sulla quale misurare detto ampliamento corrisponde ai lotti formanti, alla data di adozione del progetto preliminare (15/07/2011), unico corpo con i fabbricati residenziali esistenti; tali interventi di ampliamento devono interessare fabbricati aventi Sul di almeno 30 mq. e il valore della Sul in ampliamento è comunque ammesso per una dimensione minima di 30 mq. e non può in ogni caso superare il valore di 150 mq. In presenza di interventi di ampliamento il progetto deve contenere la verifica della Sul esistente alla data summenzionata e la relativa documentazione.

**51.2.3** - Per i fabbricati aventi, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, destinazione diversa da quelle agricola o residenziale, sono ammessi i soli interventi di manutenzione e di risanamento conservativo.

**51.2.4** - Tutti gli interventi, di recupero o ampliamento a fini agricoli o no, devono rispettare le disposizioni di cui all'Allegato 3 del Regolamento Edilizio "Disposizioni in materia di inserimento ambientale e paesistico delle costruzioni in territorio agricolo".

**51.3** - Sono ammesse la destinazione agricola (A) e, nei limiti di cui al precedente comma 51.2.2, quella residenziale (R). È ammessa inoltre la destinazione produttivo-industriale (Pi) limitatamente alle attività di cura e servizio alle persone (centri estetici, parrucchiere, barbiere, centri fisioterapici, ecc.). È ammessa per gli edifici residenziali di tipo mono o bi-famigliare, locali in posizione interrata per cantine, depositi, palestre, saune, piscine, tavernette, non comportanti presenza continuativa di persone, senza che tali superfici costituiscano Sul.

Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC.

**51.4** - Gli interventi riguardanti l'esercizio dell'attività agricola devono garantire il rispetto e/o il ripristino della compagine vegetale che caratterizza questi luoghi. L'attività agricola deve essere compatibile con la posizione di adiacenza alla città e consistere perciò in usi quali vigneti, frutteti, orti, arboricoltura da legno.

**51.5** - In tutte le aree, comprese all'interno del confine di buffer zone del sito UNESCO 'paesaggi vitivinicoli', anche ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lett. e6 del T.U. 380/2001,

la nuova costruzione di piscine è ammessa secondo i requisiti qualitativi di cui all'allegato 3 art.7 del Regolamento Edilizio.

**51.6** - Sono da sottoporre al parere della Commissione Locale per il Paesaggio gli interventi che costituiscono modificazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici (rif. art. 149 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.), nelle aree comprese all'interno del confine della 'Buffer zone UNESCO' (compresa la costruzione di piscine e di muri di cinta e/o di sostegno).

**Art. 52 - Em2: Zona agricola marginale, Corso Cortemilia, Corso Europa, Piana Biglini e Mussotto**

**52.1** - Costituiscono la zona Em2 le aree agricole prossime alla città, poste in adiacenza alle zone urbane consolidate di Corso Cortemilia (Br5), di Corso Europa (Br8), di Piana Biglini (Br10) e Mussotto (Br11).

**52.2** - Sono ammessi interventi secondo le precisazioni seguenti.

**52.2.1** - L'intervento a fini agricoli può riguardare:

- il recupero dei manufatti esistenti e/o le loro pertinenze, con le modalità, e ad opera dei soggetti indicati al comma 3 dell'art. 25 della L.R. 56/77 e sue successive modificazioni ed integrazioni;
- l'utilizzazione edificatoria di aree inedificate, che non costituiscano pertinenza di manufatti esistenti, nel rispetto dei seguenti parametri:  $U_f = 0,004 \text{ mq/mq.}$ ;  $H = 7,5 \text{ m.}$ ;

Per le aziende agricole insediate alla data di adozione del Progetto Preliminare del PRG, l'intervento riguardante le infrastrutture, strutture e attrezzature a fini agricoli ai sensi del comma 2, lettera g), art. 25 della L.R. 56/77 è ammesso previo presentazione di un piano che ne dimostri l'assoluta necessità ai fini della conduzione aziendale a condizione di impiegare tipologie costruttive congruenti con il paesaggio rurale, secondo i seguenti parametri:

- $Sc = 5\%$  superficie aziendale
- $H = 7,5 \text{ m.}$

Per i fabbricati esistenti aventi, destinazione agricola conseguita legittimamente o legittimata ai sensi di legge, è consentito il mutamento di destinazione d'uso da agricola a residenziale nei casi in cui si dimostri l'avvenuta dismissione dell'attività primaria in applicazione dell'art. 25 comma 10 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

**52.2.2** - Per i fabbricati aventi, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, destinazione residenziale conseguita alla medesima data legittimamente o legittimata ai sensi di legge, e che non abbiano beneficiato dell'ampliamento *una tantum* ammesso dalle norme urbanistiche previgenti, l'intervento edilizio di recupero, ampliamento, nonché riguardanti le pertinenze, è ammesso nel rispetto dei seguenti parametri, ferma restando la destinazione residenziale:  $Sul = Sul$  esistente alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC + 20%;  $H = 7,5 \text{ m.}$  In presenza di interventi di ampliamento il progetto deve contenere la verifica della  $Sul$  esistente alla data summenzionata e la relativa documentazione; l'ampliamento deve essere realizzato in continuità del fabbricato esistente o comunque integrato nello spazio già costruito.

**52.2.3** - Per i fabbricati aventi, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, destinazione diversa da quelle agricola o residenziale, sono ammessi i soli interventi di manutenzione e di risanamento conservativo.

**52.2.4** - Tutti gli interventi, di recupero o ampliamento o nuova costruzione, a fini agricoli o no, devono rispettare le disposizioni di cui all'Allegato 3 del Regolamento Edilizio "Disposizioni in materia di inserimento ambientale e paesistico delle costruzioni in territorio agricolo".

**52.3** - Sono ammesse la destinazione agricola (A) e, nei limiti di cui al precedente comma 52.2.2 e 53.2.3, altre destinazioni esistenti. È ammessa inoltre la destinazione produttivo-industriale (Pi) limitatamente alle attività ~~di cura e servizio alle persone (centri estetici, parrucchiere, barbiere, SPA, centri fisioterapici, ecc.),~~ definite al precedente art. 5.3.2. È ammessa per gli edifici residenziali di tipo mono o bi-famigliare, locali in posizione interrata per cantine, depositi, palestre, saune, piscine, tavernette, non comportanti presenza continuativa di persone, senza che tali superfici costituiscano  $Sul$ .

**52.4** - Gli interventi riguardanti l'esercizio dell'attività agricola devono garantire il rispetto e/o il ripristino della compagine vegetale che caratterizza questi luoghi. L'attività agricola deve essere compatibile con la posizione di adiacenza alla città e consistere perciò in usi quali vigneti, frutteti, orti, arboricoltura da legno.

**52.5** - In tutte le aree, comprese all'interno del confine di buffer zone del sito UNESCO 'paesaggi vitivinicoli', anche ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lett. e6 del T.U. 380/2001, la nuova costruzione di piscine è ammessa secondo i requisiti qualitativi di cui all'allegato 3 art.7 del Regolamento Edilizio.

**52.6** - Sono da sottoporre al parere della Commissione Locale per il Paesaggio gli interventi che costituiscono modificazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici (rif. art. 149 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.), nelle aree comprese all'interno del confine della 'Buffer zone UNESCO' (compresa la costruzione di piscine e di muri di cinta e/o di sostegno).

#### **Art. 53 - Ep: Zona agricola di alto valore agronomico e/o a produzione specializzata**

**53.1** - Costituiscono la zona Ep le aree destinate all'attività agricola principalmente nelle aree pianeggianti, utilizzate per seminativi e più raramente per frutteti, vigneti, ecc.

**53.2** - Sono ammessi interventi secondo le precisazioni seguenti.

**53.2.1** - L'intervento residenziale a fini agricoli di nuova costruzione, di recupero, ampliamento, nonché riguardanti le pertinenze, con le modalità e ad opera dei soggetti indicati stabiliti al terzo comma dell'art. 25, L.R. 56/77, è ammesso entro i limiti di densità edilizia fissati dall'art. 25, comma 12 della L.R. 56/77 e sue successive modificazioni ed integrazioni, con  $H = 7,5$  m.

L'intervento riguardante le infrastrutture, strutture e attrezzature a fini agricoli ai sensi del comma 2, lettera g), art. 25 della L.R. 56/77 è ammesso previo presentazione di un piano che ne dimostri l'assoluta necessità ai fini della conduzione aziendale a condizione di impiegare tipologie costruttive congruenti con il paesaggio rurale, secondo i seguenti parametri:

- $Sc = 5\%$  superficie aziendale
- $H = 7,5$  m.

Qualora l'intervento riguardi aziende di natura floro-vivaistica, l'intervento riguardante le infrastrutture, strutture e attrezzature a fini agricoli ai sensi del comma 2, lettera g), art. 25 della L.R. 56/77 è ammesso a condizione di impiegare tipologie costruttive congruenti con il paesaggio rurale, secondo i seguenti parametri:

- $Sc = 15\%$  superficie aziendale nel caso di serre fisse, elevabile al 20% in caso di installazione di serre mobili.
- $H = 7,5$  m.

Non è ammessa la costruzione di infrastrutture, strutture e attrezzature per allevamenti di animali di aziende non configurabili come attività agricola ai sensi del comma 2, lettera h), art. 25 della L.R. 56/77.

Per i fabbricati esistenti aventi, destinazione agricola conseguita legittimamente o legittimata ai sensi di legge, è consentito il mutamento di destinazione d'uso da agricola a residenziale nei casi in cui si dimostri l'avvenuta dismissione dell'attività primaria in applicazione dell'art. 25 comma 10 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

In tali interventi di riconversione, per i soli edifici pertinenziali e/o di servizio all'attività agricola (rustici) aventi Sul non inferiore a 40 mq. e non superiore a 200 mq, separati o integrati al fabbricato principale, in alternativa al loro recupero, è ammesso un intervento massimo di ristrutturazione edilizia che non contempli la demolizione e ricostruzione utilizzando i seguenti parametri: Sul realizzabile = Sul esistente alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC + 20%, ai soli fini di miglioramento igienico edilizio;  $H = 7,5$  m.

**53.2.2** - Per i fabbricati aventi, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, destinazione residenziale conseguita alla medesima data legittimamente o legittimata ai sensi di legge, e che non abbiano beneficiato dell'ampliamento *una tantum* ammesso dalle norme urbanistiche previgenti, l'intervento edilizio di recupero, ampliamento, nonché riguardanti le pertinenze, è ammesso nel rispetto dei seguenti parametri, ferma restando la destinazione residenziale: Sul = Sul esistente alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC + 20%;  $H = 7,5$  m. In presenza di

interventi di ampliamento il progetto deve contenere la verifica della Sul esistente alla data summenzionata e la relativa documentazione; l'ampliamento deve essere realizzato in continuità del fabbricato esistente o comunque integrato nello spazio già costruito.

E' sempre consentita una Sul in ampliamento di 20 mq., a condizione che i fabbricati ove venga applicata abbiano una superficie di almeno 40 mq.

Per i fabbricati che abbiano beneficiato dell'ampliamento *una tantum* previsto dalle norme urbanistiche previgenti, l'intervento edilizio ammesso è solo quello volto al recupero dei manufatti esistenti con esclusione di qualsiasi loro ampliamento.

**53.2.3** - Per i fabbricati aventi, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, destinazione diversa da quelle agricola o residenziale, sono ammessi i soli interventi di manutenzione e di risanamento conservativo.

**53.2.4** - Tutti gli interventi, di recupero, ampliamento o nuova costruzione, a fini agricoli o no, devono rispettare le disposizioni di cui all'Allegato 3 del Regolamento Edilizio "Disposizioni in materia di inserimento ambientale e paesistico delle costruzioni in territorio agricolo".

**53.3** - Sono ammesse la destinazione agricola (A), attività di somministrazione di alimenti e bevande (Sab) e per servizi (S), limitatamente ai servizi delle attrezzature sportive collocabili in detti manufatti e, nei limiti di cui al precedente comma 53.2.2 e per i casi di edifici non più necessari alla conduzione agricola secondo la casistica fissata dalla vigente legislazione regionale in materia, quella residenziale (R). E' ammessa per gli edifici residenziali di tipo mono o bi-famigliare, la costruzione di locali in posizione completamente interrata per cantine, depositi, palestre, saune, piscine, tavernette, non comportanti presenza continuativa di persone, senza che tali superfici costituiscano Sul. Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC.

**53.4** - Gli interventi riguardanti l'esercizio dell'attività agricola devono garantire il rispetto e/o il ripristino della compagine vegetale che caratterizza questi luoghi. L'attività agricola va esercitata:

- nel rispetto dell'assetto idrico superficiale e delle relative sistemazioni;
- salvaguardando le biodiversità presenti;
- valorizzando e mantenendo le formazioni arboree in filare, gli alberi isolati, le siepi;
- in caso di coltivazione che richieda sesti d'impianto ovvero lavorazioni superficiali o profonde nella direzione della massima pendenza dei versanti, accompagnando ogni intervento con sistemazioni antierosive (inerbimenti o pacciamature vegetali) e con fossi livellari trasversali alla massima pendenza del versante.

**53.5** - In tutte le aree, comprese all'interno del confine di buffer zone del sito UNESCO 'paesaggi vitivinicoli', anche ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lett. e6 del T.U. 380/2001, la nuova costruzione di piscine è ammessa secondo i requisiti qualitativi di cui all'allegato 3 art.7 del Regolamento Edilizio.

**53.6** - Sono da sottoporre al parere della Commissione Locale per il Paesaggio gli interventi che costituiscono modificazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici (rif. art. 149 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.), nelle aree comprese all'interno del confine della 'Buffer zone UNESCO' (compresa la costruzione di piscine e di muri di cinta e/o di sostegno).

#### **Art. 54 - Ea: Zona agricola di alto valore agronomico, di pregio ambientale e paesaggistico**

**54.1** - Costituiscono la zona Ea le aree destinate all'attività agricola principalmente lungo le pendici collinari caratterizzate da elementi diffusi di qualità del paesaggio, degli edifici, delle infrastrutture e degli assetti vegetazionali, principalmente utilizzate a vigneti o frutteti.

**54.2** - Sono ammessi interventi secondo le precisazioni seguenti.

**54.2.1** - L'intervento residenziale a fini agricoli di nuova costruzione, di recupero, ampliamento, nonché riguardanti le pertinenze, con le modalità e ad opera dei soggetti indicati stabiliti al terzo comma dell'art. 25, L.R. 56/77, è ammesso entro i limiti di densità edilizia fissati dall'art. 25, comma 12 della L.R. 56/77 e sue successive modificazioni ed integrazioni, con H = 7,5 m., previo presentazione di un piano che ne dimostri l'assoluta necessità ai fini della conduzione aziendale.

L'intervento riguardante le infrastrutture, strutture e attrezzature a fini agricoli ai sensi del comma 2, lettera g), art. 25 della L.R. 56/77 previo presentazione di un

piano che ne dimostri l'assoluta necessità ai fini della conduzione aziendale, è ammesso a condizione di impiegare tipologie costruttive congruenti con il paesaggio rurale secondo i seguenti parametri:

- Sc = 4% superficie aziendale
- H = 7,5 m.

Qualora l'intervento riguardi aziende di natura floro-vivaistica, l'intervento riguardante le infrastrutture, strutture e attrezzature a fini agricoli ai sensi del comma 2, lettera g), art. 25 della L.R. 56/77 è ammesso a condizione di impiegare tipologie costruttive congruenti con il paesaggio rurale, secondo i seguenti parametri:

- Sc = 10% superficie aziendale nel caso di serre fisse, elevabile al 15% in caso di installazione di serre mobili.
- H = 7,5 m.

Non è ammessa la costruzione di infrastrutture, strutture e attrezzature per allevamenti di animali di aziende non configurabili come attività agricola ai sensi del comma 2, lettera h), art. 25 della L.R. 56/77.

Per i fabbricati esistenti aventi, destinazione agricola conseguita legittimamente o legittimata ai sensi di legge, è consentito il mutamento di destinazione d'uso da agricola a residenziale nei casi in cui si dimostri l'avvenuta dismissione dell'attività primaria in applicazione dell'art. 25 comma 10 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

In tali interventi di riconversione, per i soli edifici pertinenziali e/o di servizio all'attività agricola (rustici) aventi Sul non inferiore a 40 mq. e non superiore a 200 mq, separati o integrati al fabbricato principale, in alternativa all'intervento di recupero è ammesso un intervento massimo di ristrutturazione edilizia che non contempli la demolizione e ricostruzione utilizzando i seguenti parametri: Sul realizzabile = Sul esistente alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC + 20%, ai soli fini di miglioramento igienico edilizio; H = 7,5 m.

**54.2.2** - Per i fabbricati aventi, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, destinazione residenziale conseguita alla medesima data legittimamente o legittimata ai sensi di legge, e che non abbiano beneficiato dell'ampliamento *una tantum* ammesso dalle norme urbanistiche previgenti, l'intervento edilizio di recupero, ampliamento, nonché riguardanti le pertinenze, è ammesso nel rispetto dei seguenti parametri, ferma restando la destinazione residenziale: Sul = Sul esistente alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC + 20% con un massimo di 250 mq. comprensivi di quanto già esistente; H = 7,5 m. In presenza di interventi di ampliamento il progetto deve contenere la verifica della Sul esistente alla data summenzionata e la relativa documentazione; l'ampliamento deve essere realizzato in continuità del fabbricato esistente o comunque integrato nello spazio già costruito. Per i fabbricati che abbiano beneficiato dell'ampliamento *una tantum* previsto dalle norme urbanistiche previgenti, l'intervento edilizio ammesso è solo quello volto al recupero dei manufatti esistenti con esclusione di qualsiasi loro ampliamento.

**54.2.3** - Per i fabbricati aventi, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, destinazione diversa da quelle agricola o residenziale, sono ammessi i soli interventi di manutenzione e di risanamento conservativo.

**54.2.4** - Tutti gli interventi, di recupero, ampliamento o nuova costruzione, a fini agricoli o no, devono rispettare le disposizioni di cui all'Allegato 3 del Regolamento Edilizio "Disposizioni in materia di inserimento ambientale e paesistico delle costruzioni in territorio agricolo".

**54.3** - Sono ammesse la destinazione agricola (A), attività di somministrazione di alimenti e bevande (Sab) e per servizi (S), limitatamente ai servizi delle attrezzature sportive collocabili in detti manufatti e, nei limiti di cui al precedente comma 54.2.2 e per i casi di edifici non più necessari alla conduzione agricola secondo la casistica fissata dalla vigente legislazione regionale in materia, quella residenziale (R). È ammessa per gli edifici residenziali di tipo mono o bi-famigliare, locali in posizione interrata per cantine, depositi, palestre, saune, piscine, tavernette, non comportanti presenza continuativa di persone, senza che tali superfici costituiscano Sul. Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC.

**54.4** - Gli interventi riguardanti l'esercizio delle attività agricole devono garantire il rispetto della compagine vegetale che caratterizza i luoghi e favorirne il ripristino. Possono essere esercitate attività agricole, con preferenza per quelle a conduzione biologica

ed integrata, non suscettibili di provocare fenomeni, anche potenziali, di inquinamento del suolo o delle acque e di dissesto idrogeologico, fatta salvo il necessario ricorso ai trattamenti fitosanitari obbligatori per legge. Tale attività agricola va esercitata:

- nel rispetto dell'assetto idrico superficiale e delle relative sistemazioni;
- salvaguardando le biodiversità presenti;
- valorizzando e mantenendo le formazioni arboree in filare, gli alberi isolati, le siepi;
- in caso di coltivazione che richieda sesti d'impianto ovvero lavorazioni superficiali o profonde nella direzione della massima pendenza dei versanti, accompagnando ogni intervento con sistemazioni antierosive (inerbienti o pacciamature vegetali) e con fossi livellari trasversali alla massima pendenza del versante.

In presenza di necessità riconosciute ineliminabili di impermeabilizzazione dovranno essere previste opere di raccolta delle acque meteoriche con successiva cessione alla falda, previo filtraggio o il convogliamento verso i principali fossi di raccolta.

È consentito l'adeguamento di edifici e/o annessi per la pratica agricola.

**54.5** - In tutte le aree, comprese all'interno del confine di buffer zone del sito UNESCO 'paesaggi vitivinicoli', anche ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lett. e6 del T.U. 380/2001, la nuova costruzione di piscine è ammessa secondo i requisiti qualitativi di cui all'allegato 3 art.7 del Regolamento Edilizio.

**54.6** - Nel territorio compreso all'interno del confine Buffer zone del sito Unesco "paesaggi vitivinicoli" nelle zone di PRG interessate dalla indicazione cartografica di PRG quali Margini urbani del "Parco del Tanaro" da riqualificare (previsti nel Masterplan approvato con deliberazione G.C. n. 387 del 23/11/2017) i progetti che modifichino o alterino lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici (anche in riferimento alle definizioni di cui all'art. 4 L.R. 32/2008 e al D.lgs. 42/2004 s.m.i.), dovranno essere sottoposti all'esame della Commissione Locale del Paesaggio (CLP) la quale potrà motivatamente prescrivere opportuni accorgimenti per migliorarne l'inserimento paesaggistico. Per gli interventi di nuova costruzione deve essere prevista la realizzazione, sul confine con altre zone di diversa destinazione d'uso agricole "E" e/o a parco "Fp", di idonee fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree autoctone.

L'eventuale realizzazione di viabilità interna ai lotti, anche privata, dovrà essere preferibilmente posizionata a bordo dell'area e attrezzata con alberature a filare al fine di costituire filtro verso le zone agricole e/o a parco.

**54.7** - Sono da sottoporre al parere della Commissione Locale per il Paesaggio gli interventi che costituiscono modificazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici (rif. art. 149 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.), nelle aree comprese all'interno del confine della 'Buffer zone UNESCO' (compresa la costruzione di piscine e di muri di cinta e/o di sostegno).

#### **Art. 55 - Eb: Zona boscata**

**55.1** - Costituiscono le zone Eb le aree coperte da boschi di ogni tipo e qualità, ovvero coperte da vegetazione arborea spontanea; devono essere considerati boschi, indipendentemente dalla loro perimetrazione o meno sugli elaborati cartografici di PRGC, le aree che, in relazione allo stato di fatto dei luoghi, rientrano nella definizione di cui all'articolo 2 del D.lgs. 227/2001 ed in quella di cui all'articolo 3 della L.R. 4/2009, includendo, in tale senso, le tartufaie controllate (non di origine artificiale) che soddisfano la medesima definizione e le aree di colonizzazione spontanea, in atto da almeno dieci anni su terreni precedentemente non boschivi, di specie arboree e arbustive.

**55.2** - La trasformazione del bosco è vietata, fatta salva l'eventuale autorizzazione rilasciata, per i beni sottoposti a vincolo paesaggistico e per i terreni sottoposti a vincolo idrogeologico, dalle amministrazioni competenti, con impegno, da parte del destinatario dell'autorizzazione, di adempiere agli obblighi di mitigazione e compensazione degli impatti sul paesaggio e di compensazione della superficie forestale trasformata, secondo le disposizioni definite dalla Deliberazione della Giunta Regionale 6 febbraio 2017, n. 23-4637; salvo deroghe, espressamente autorizzate dalla Regione, sono vietati le conversioni e i tagli di cui all'articolo 7 comma 5 del D. Lgs. 3 aprile 2018 n. 34 e all'articolo 20 della L.R. 4/2009.

Fatto salvo quanto precisato, sono ammessi interventi secondo le precisazioni seguenti.

**55.2.1** - L'intervento residenziale a fini agricoli con le modalità e ad opera dei soggetti indicati, è ammesso nel limite della capacità edificatoria dei manufatti esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

Non sono ammessi interventi riguardanti le infrastrutture, strutture e attrezzature a fini agricoli ai sensi del comma 2, lettera g), art. 25 della L.R. 56/77.

Non è ammessa la costruzione di infrastrutture, strutture e attrezzature per allevamenti di animali di aziende non configurabili come attività agricola ai sensi del comma 2, lettera h), art. 25 della L.R. 56/77.

Per i fabbricati esistenti aventi, destinazione agricola conseguita legittimamente o legittimata ai sensi di legge, è consentito il mutamento di destinazione d'uso da agricola a residenziale nei casi in cui si dimostri l'avvenuta dismissione dell'attività primaria in applicazione dell'art. 25 comma 10 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

L'intervento massimo ammissibile è la ristrutturazione edilizia che non contempli demolizione e ricostruzione.

**55.2.2** - Per i fabbricati aventi, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, altra destinazione conseguita alla medesima data legittimamente o legittimata ai sensi di legge, sono ammessi i soli interventi di manutenzione e di risanamento conservativo.

**55.3** - È ammessa la destinazione agricola (A) e, nei limiti di cui al precedente comma 55.2.2 e per i casi di edifici non più necessari alla conduzione agricola secondo la casistica fissata dalla vigente legislazione regionale in materia, quella in atto.

**55.4** - Gli interventi -edilizi e non- devono garantire il rispetto e/o il ripristino della compagine vegetale che caratterizza questi luoghi. L'attività agricola e/o selvicolturale deve assicurare la permanenza delle strutture boscate, attraverso:

- la conservazione degli insiemi vegetazionali, anche quelli di tipo particolare;
- il mantenimento e ripristino delle aree boschive;
- il mantenimento delle formazioni riparie dei corsi d'acqua naturali anche ai fini della difesa idraulica;
- la conservazione degli elementi di particolare interesse per il disegno del suolo come associazioni vegetali lineari naturali, arboree o arbustive, i filari frangivento, alberature segnaletiche e stradali significative, delle piante isolate e quelle a gruppi isolati che rappresentano elementi caratteristici del paesaggio e gli alberi monumentali;
- il mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi pedonali;
- il mantenimento delle alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali e loro eventuale ricostituzione;
- il divieto di inserimento di essenze estranee e infestanti;

Ogni intervento di ricostituzione vegetazionale dovrà comunque avvenire favorendo la diffusione di specie autoctone o naturalizzate.

Sono vietati disboscamenti che esulino dal normale taglio produttivo, dalla realizzazione di piste tagliafuoco, dalla realizzazione di presidi antincendio, trasformazioni morfologiche, vegetazionali, colturali e dell'assetto faunistico esistente nonché ogni attività che comporti processi di inquinamento o comunque di incompatibilità con le finalità di conservazione del bosco. È vietata l'apertura di nuove strade carrabili, se non connesse all'attività selvicolturale. Per tutti i sentieri o simili, va mantenuta la possibilità di transito pedonale, equestre, ciclabile ed è vietata la circolazione motorizzata esclusi mezzi pubblici od a servizio del pubblico interesse, di residenti e occupanti le abitazioni o i fondi serviti.

La superficie totale delle aree attualmente destinate a bosco non potrà per nessun motivo essere ridotta. Qualora si debba trasformare una porzione di bosco ad altro uso si dovrà contemporaneamente prevedere il reimpianto di bosco per una superficie pari almeno a quella originaria secondo un progetto specifico.

**55.5** - Per gli obiettivi di tutela dei caratteri identitari del paesaggio e dell'ecosistema del territorio compreso nella Buffer zone del sito Unesco "paesaggi vitivinicoli" tutti gli interventi edilizi che interessino aree boscate o si collochino in prossimità di queste, che modifichino o alterino lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici (anche in riferimento alle definizioni di cui all'art. 4 L.R. 32/2008 e al D.lgs. 42/2004 s.m.i., o comunque che costituiscono modificazione dell'uso del suolo anche per pertinenze di fabbricati esistenti, in generale relativamente a interventi di cui all'articolo 3 comma 1 lett. e del T.U. 380/2001, devono essere corredati di una relazione agronomica-forestale redatta da idonea figura professionale (laureati in scienze e tecnologie agrarie abilitati e, tecnici forestali abilitati, periti agrari e periti agrari laureati iscritti agli albi professionali) i cui contenuti minimi riguardino:

- la descrizione dell'area boscata a livello di Categoria e Tipo Forestale anche con le eventuali specifiche di dettaglio delle effettive dimensioni e delle distanze rispetto a fabbricati e/o punti fissi riscontrabili;
- una valutazione degli impatti della realizzazione dell'opera sull'ecosistema del bosco;

- un'analisi critica delle interferenze prodotte dalla realizzazione dell'opera sui servizi ecosistemici (diversificazione nella percezione complessiva dei luoghi, protezione della rete idrografica minore, produzione tartufigena, ecc.), con particolare riguardo alla funzione paesaggistico-ambientale svolta dall'area boscata;

- l'individuazione degli eventuali interventi necessari di salvaguardia e/o di incremento degli elementi vegetazionali.

**55.6** - Sono da sottoporre al parere della Commissione Locale per il Paesaggio gli interventi che costituiscono modificazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici (rif. art. 149 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.), nelle aree comprese all'interno del confine della 'Buffer zone UNESCO' (compresa la costruzione di piscine e di muri di cinta e/o di sostegno);

**55.7** - In tutte le aree, comprese all'interno del confine di buffer zone del sito UNESCO 'paesaggi vitivinicoli', anche ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lett. e6 del T.U. 380/2001, la nuova costruzione di piscine è ammessa secondo i requisiti qualitativi di cui all'allegato 3 art.7 del Regolamento Edilizio.

## **TITOLO VI - ZONE F, SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE D'INTERESSE GENERALE**

### **Art. 56 - Fi: Attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo**

**56.1** - Sono per l'istruzione superiore le zone ove hanno o debbono avere sede attrezzature quali licei, istituti tecnici, professionali, ecc.

**56.2** - L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:  $R_c = 60\%$ ;  $H = 13$  m. Eventuali copertura od altezza maggiori sono consentite per far fronte a documentate esigenze organizzative e funzionali a condizione che tali maggiorazioni risultino compatibili con il contesto urbano.

**56.3** - Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino integrate con la funzione principale scolastica e connesse ai sensi del precedente articolo 5.2.

### **Art. 57 - Fos: Attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere**

**57.1** - Sono per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere le zone contenenti attrezzature sociali e sanitarie di rilievo generale e diverse da quelle di cui alla zona Bs.2.

**57.2** - L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:  $R_c = 75\%$ ;  $H = 13$  m. Eventuali copertura od altezza maggiori sono consentite per far fronte a documentate esigenze organizzative e funzionali a condizione che tali maggiorazioni risultino compatibili con il contesto urbano. Per le attrezzature in zona collinare, appositamente contrassegnate nelle tavole di Piano, è ammessa un'altezza massima  $H = 7$  m., senza possibilità di maggiorazioni.

**57.3** - Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino integrate con la funzione principale e connesse ai sensi del precedente articolo 5.2.

### **Art. 58 - Fp: Zone per parchi territoriali urbani e comprensoriali**

**58.1** - Sono per parchi territoriali le zone dedicate a parco di rilievo urbano o comprensoriale (esistenti o di progetto) in cui vengono riconosciute e tutelate, secondo composizioni diverse, le valenze ambientali delle aree interessate; l'attività agricola può essere conservata o anche insediata, in queste zone, avendo la funzione di tutela dei valori ambientali e naturali, e di significativa connotazione paesaggistica. L'attuazione di tale disegno è affidata alla predisposizione di un apposito piano di settore.

Il parco territoriale comprensoriale identificato negli elaborati cartografici del PRGC costituisce parte della rete ecologica regionale e provinciale e configura proposta per la successiva istituzione ad area naturale protetta di interesse locale; al fine di dare concreta attuazione alle finalità di connessione ecologica e di tutela e valorizzazione delle componenti naturali, agroecosistemiche e paesaggistiche, si prevede di predisporre apposito studio di settore e di redigere specifico strumento di gestione e pianificazione che assuma la valenza di piano paesistico locale, di progetto di valorizzazione ambientale e di piano di gestione dell'area protetta.

**58.2** - L'assoggettamento all'uso pubblico è previsto e disciplinato, su proposta del proprietario o su iniziativa del comune, con convenzione che disciplini anche l'insediamento di servizi e attrezzature nel rispetto dei seguenti parametri  $U_f = 0,1$  mq/mq.;  $H = 6,5$  m. L'acquisizione al patrimonio pubblico di alcune limitate aree, necessarie per la formazione di specifiche sistemazioni pedonali, carrabili, di servizio (quali eliporto, campo nomadi e area attrezzata per gli spettacoli viaggianti), a verde, per lo sport o per il gioco, che non comportino la realizzazione di Sul eccedente i parametri di cui sopra, avviene previa approvazione di specifico progetto, a conclusione di un procedimento cui partecipa il proprietario. Tale rete di percorsi è da fissare a partire dal disegno indicativo riportato nelle tavole di suddivisione in zone omogenee.

**58.3** - La disciplina d'uso delle aree, sino all'attuazione del parco territoriale, è:

- a) per le aree destinate alla protezione delle aree laterali dei corsi d'acqua vincolati in base alla legge 431/85, quella consentita dalla disciplina speciale delle diverse classi di appartenenza, comunque con destinazione agricola, se compatibile;

- b) per le aree boscate, quella consentita dal precedente art. 55;
- c) per le aree agricole, quella consentita dai precedenti artt. 53 e 54;
- d) per le aree di sedime e di pertinenza di edifici esistenti ad uso privato sono ammessi interventi di recupero con il mantenimento della destinazione legittimamente in essere oppure insediata alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, oppure volti all'insediamento di attività produttivo-industriali (Pi), limitatamente alle attività artigianali di servizio connesse alla cura della persona ed alle attività artigianali di produzione di alimenti, aventi SUL inferiore a 250 mq; eventuali variazioni d'uso debbono costituire oggetto di piano esecutivo convenzionato (PEC), essere volte a consentire l'insediamento di servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico (S), di attività produttivo-turistiche/ricettive (Pr), nonché per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Sab), con una H ed una Sul compatibili (e comunque di misura non superiore alla H ed alla Sul esistente);
- e) per le aree di sedime e di pertinenza di edifici esistenti pubblici o ad uso pubblico, quali istituti scolastici o altro sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 56.
- f) per le aree di cava e lavorazione di inerti, ivi inclusa quella di formazione di cumuli, quella consentita dalla speciale disciplina di settore;
- g) per le aree a servizio dell'attività estrattiva delimitate nelle tavole 3.2 e 3.3 sono consentiti impianti e le relative infrastrutture tecniche compatibili con le norme del PAI per il trattamento dei materiali di coltivazione di cava.
- h) per le aree per il trattamento di rifiuti speciali non pericolosi, delimitate nelle tavole 3.2 e 3.3, sono consentiti:
  - o gli impianti e le relative infrastrutture tecniche per il trattamento dei materiali di coltivazione di cava;
  - o gli impianti per il trattamento ed il recupero dei rifiuti speciali non pericolosi, nel rispetto della normativa di settore e delle norme sulle emissioni in atmosfera, emissione acustica ed igiene e sicurezza sul lavoro.
- i) in attuazione alla Deliberazione n. 6 del 28/02/2023 sul mappale 503 del foglio 35 è possibile insediare la destinazione "attrezzature per l'istruzione".

Ai soli fini della protezione dei rifiuti speciali non pericolosi, degli scarti derivanti dal trattamento e della materia prima secondaria risultante dalla lavorazione, è ammessa la realizzazione di tettoie non tamponate entro il limite del 5% della superficie dell'area.

Entro tale limite è ammessa inoltre la realizzazione di impianti e infrastrutture connessi al ciclo produttivo della messa in riserva, trattamento/recupero e deposito/vendita della materia prima secondaria.

Per le aree di cui alle lettere f), g) e h) di cui al presente paragrafo, in aggiunta alle speciali disposizioni sopra richiamate, è fatto obbligo di provvedere una speciale sistemazione a verde per l'intero perimetro dell'insediamento, per una profondità non inferiore a m. 5,00, con opportune piantumazioni di alberature in filare o siepi.

È consentito in linea generale l'insediamento di attività sportive, con uso da convenzionare con il comune.

**58.4 -** L'area appositamente perimetrata comprende il biotopo di interesse regionale denominato "Stagni di Mogliasso" (SIR IT1160055). In tale area, in conformità all'art. 2.9 delle Norme di Attuazione del PTP della Provincia di Cuneo, sono consentiti solamente gli interventi che non compromettano il raggiungimento degli obiettivi di tutela e che non ne alterino le caratteristiche naturalistico-ambientali e le tendenze evolutive naturali. A tal fine:

- le attività nelle aree agricole ivi comprese dovranno essere orientate al mantenimento della funzione di collegamento a rete degli ambiti di interesse naturalistico, costituendo l'indispensabile elemento di complementarietà ecologica con essi;
- è prescritta l'esclusione di interventi suscettibili di determinare, aggravare o consolidare significative alterazioni dello stato dei luoghi o interferenze non circoscritte con il reticolo idrografico superficiale e con le falde sotterranee;
- è prescritto il divieto di apertura di cave e di discariche di rifiuti, di inerti e di qualsiasi materiale, oltre al divieto al transito dei mezzi fuoristrada, ad eccezione delle strade aperte al traffico veicolare e non destinate all'esclusivo uso agricolo.

**58.5 -** In tutte le aree, comprese all'interno del confine di buffer zone del sito UNESCO 'paesaggi vitivinicoli', anche ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lett. e6 del T.U. 380/2001, la nuova costruzione di piscine è ammessa secondo i requisiti qualitativi di cui all'allegato 3 art.7 del Regolamento Edilizio.

**58.6 -** Sono da sottoporre al parere della Commissione Locale per il Paesaggio gli interventi

che costituiscono modificazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici (rif. art. 149 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.), nelle aree comprese all'interno del confine della 'Buffer zone UNESCO' (compresa la costruzione di piscine e di muri di cinta e/o di sostegno).

## **TITOLO VII - ZONE G, ALTRE ATTREZZATURE**

**Art. 59 - G: Attrezzature varie, non rientranti nella definizione di standard ex art. 21 L. 56/1977**

**59.1** - Costituiscono la zona G le aree utilizzate o utilizzabili per attrezzature di varia natura aventi di rilievo generale, ma non rientranti nella definizione di standard di cui alla vigente legislazione regionale quali: attrezzature militari, carcere, cimitero, ecc.

**59.2** - L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:  $R_c = 90\%$ ;  $H = 13,5$  m. Eventuali copertura od altezza maggiori sono consentite per far fronte a documentate esigenze organizzative e funzionali a condizione che tali maggiorazioni risultino compatibili con il contesto urbano.

**59.3** - Sono ammesse destinazioni d'uso per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino integrate con la funzione principale, secondo le disposizioni di cui al precedente articolo 5.

**59.4** - Nel territorio compreso all'interno del confine Buffer zone del sito Unesco "paesaggi vitivinicoli" nelle zone di PRG interessate dalla indicazione cartografica di PRG quali Margini urbani del "Parco del Tanaro" da riqualificare (previsti nel Masterplan approvato con deliberazione G.C. n. 387 del 23/11/2017) i progetti che modifichino o alterino lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici (anche in riferimento alle definizioni di cui all'art. 4 L.R. 32/2008 e al D.lgs. 42/2004 s.m.i.), dovranno essere sottoposti all'esame della Commissione Locale del Paesaggio (CLP) la quale potrà motivatamente prescrivere opportuni accorgimenti per migliorarne l'inserimento paesaggistico.

Sono esclusi dal parere della Commissione Locale del Paesaggio (CLP) le previsioni di realizzazione di impianti tecnologici all'interno delle recinzioni degli stabilimenti industriali/artigianali compresi all'interno del confine Buffer zone del sito Unesco "paesaggi vitivinicoli".

Per gli interventi di nuova costruzione deve essere prevista la realizzazione, sul confine con altre zone di diversa destinazione d'uso agricole "E" e/o a parco "Fp", di idonee fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree autoctone.

L'eventuale realizzazione di viabilità interna ai lotti, anche privata, dovrà essere preferibilmente posizionata a bordo dell'area e attrezzata con alberature a filare al fine di costituire filtro verso le zone agricole e/o a parco.

## **TITOLO VIII - ZONE S PER LA VIABILITA'**

Rientrano nel presente Titolo le aree utilizzate o utilizzabili in futuro per la viabilità, carrabile, pedonale, ciclabile, nonché le aree per la distribuzione dei carburanti.

Nelle aree ferroviarie sono consentiti gli interventi propri delle Ferrovie dello Stato.

I percorsi pedonali di cui al precedente art. 58.2 sono da intendersi prescrittivi solo per quanto concerne l'esistenza, la natura e l'ubicazione del collegamento. La loro definitiva dislocazione è oggetto dello specifico piano di settore previsto al precedente art. 58.1.

### **Art. 60 - S1: Zone stradali**

**60.1** - Sono disciplinate dal presente articolo le zone stradali, ivi incluse marciapiedi, banchine, ecc.

**60.2** - Le indicazioni delle tavole di piano relative alla viabilità (strade, sottopassi, rotatorie, percorsi pedonali, ecc.) sono prescrittive solo per quanto concerne l'esistenza, la natura e l'ubicazione delle infrastrutture viarie. La dimensione dei relativi manufatti dovrà essere contenuta, al di fuori dei centri abitati, entro le fasce di rispetto stradale e, all'interno dei centri abitati, entro cinque metri dal limite stradale previsto dalle tavole di azionamento.

**60.3** - Il computo dei parametri edificatori e delle distanze è effettuato in rapporto alla valutazione dell'ingombro stradale previsto dalle tavole di PRGC. Qualora la realizzazione di progetti esecutivi determini una minore occupazione, le distanze vanno computate in relazione all'ingombro del progetto esecutivo.

**60.4** - Per gli interventi che abbiano attinenza con strade esistenti, non espressamente riportate nelle tavole di piano, sono da rispettarsi comunque gli obblighi di arretramento.

**60.5** - Le piste ciclabili, anche senza specifica destinazione sono inoltre ammissibili in tutte le aree a destinazione pubblica e/o a servizi, ivi comprese le pertinenze stradali, canali di scolo, etc.

**60.6** - La previsione di nuovo svincolo sulla SP3bis e relativo innesto sulla SP3, necessario al fine di garantire il corretto deflusso della circolazione dal tracciato storico (SP3), una volta concluso il processo di dismissione dello stesso, andrà concretata mediante un accordo con l'ente provinciale ai sensi delle vigenti disposizioni legislative al fine di stabilire la tipologia dello stesso e il suo sviluppo progettuale.

### **Art. 61 - S2: Aree per la distribuzione di carburanti**

**61.1** - Sono disciplinate dal presente articolo le aree utilizzate a servizio della viabilità e/o per la distribuzione dei carburanti.

**61.2** - La disciplina per il loro utilizzo, funzionamento, trasformazione, nonché per l'individuazione di nuovi impianti in zone diverse dalla presente è regolata dalla L.R. 31/05/2004 n. 14 e dai provvedimenti attuativi della stessa contenuti nella D.G.R. n. 35-9132 del 7 luglio 2008.

**61.3** - Le attività integrative di cui all'art. 14 della citata DGR sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:

- o  $U_f = 0,08 \text{ mq/mq.}$
- o  $H = 5 \text{ m.}$

Rientrano nelle definizioni di cui alla presente zona anche gli impianti di lavaggio, automatizzati o meno, senza distribuzione di carburanti.

**61.4** - Gli accessi agli impianti adiacenti alla viabilità di competenza provinciale dovranno rispettare lo schema ANAS in vigore.

**61.5** - L'area per la distribuzione di carburanti di Corso Barolo, contrassegnata mediante un triangolo, dovrà prevedere sul lato sud, l'apposizione di un filtro verde divisorio, compatto ed alto almeno due metri.

**61.6** - La gestione del terreno derivante da qualsiasi intervento che preveda modifiche all'area individuata al NCU al foglio 37, mappale n. 290 (distributore carburanti in Piazza Garibaldi/Corso Nino Bixio), con scavo nella zona non satura a profondità tra 5 e 6 m dall'attuale piano di campagna e relativa rimozione, dovrà avvenire, secondo disposizioni normative in tema di gestione dei rifiuti.

## **TITOLO IX - AMBITI SPECIALI**

### **Art. 62 - Disciplina degli ambiti speciali di zone diverse dalla A**

**62.1** - Gli ambiti speciali AS2, AS6, AS8, AS9, AS10, AS11, AS12, AS13, AS16, AS17, AS18, AS19, AS20, AS21, AS22, AS23, AS24, AS25, AS26, AS27, AS28, AS29, AS30, **AS31 e AS32** diversi da quelli di cui alla Parte 2, Titolo I, Capo II, sono disciplinati dalle previsioni e dalle prescrizioni contenute nelle tavole 3.5 e, in particolare, dalle tavole 3.5.2, 3.5.6 e seguenti.

L'attuazione degli interventi di cui agli ambiti speciali AS25 e AS26 sono subordinati alle prescrizioni dell'allegato 2.1 - Norme Tecniche di Attuazione specifiche AS25 e AS26.

L'attuazione degli interventi di cui all'ambito speciale AS27 è subordinata alle prescrizioni dell'allegato 2.2 - Norme Tecniche di Attuazione specifiche AS27.

**62.2** - L'attuazione fedele ed integrale delle previsioni grafiche e delle prescrizioni normative di ciascun ambito speciale può -per tutti gli ambiti in cui è espressamente previsto- avvenire a mezzo di intervento diretto convenzionato ai sensi del quinto comma dell'art. 49 L.R. n. 56/1977 o mediante piano particolareggiato d'iniziativa pubblica o convenzionato d'iniziativa privata con le cessioni gratuite dovute e le opere di urbanizzazione ed infrastrutturali da realizzare a cura e a spese del richiedente, secondo quanto indicato dalla rispettiva tavola nonché con i relativi termini e garanzie.

**62.3** - Le tavole 3.5 prescrivono i casi in cui è obbligatorio l'intervento attuativo, i casi in cui è possibile procedere con permesso di costruire convenzionato e i casi in cui è possibile scegliere tra intervento attuativo e permesso di costruire convenzionato. In quest'ultimo caso, mediante piano attuativo, è possibile pervenire ad una ridistribuzione dei volumi edificati e delle aree per servizi nel rispetto di una zonizzazione elementare, sempre riportata sulla tavola.

**62.4** - Le precisazioni contenute nelle tavole 3.5 riguardanti la forma e le dimensioni delle aree a verde, dei marciapiedi, delle alberature, degli spazi a parcheggio o delle rampe d'accesso alle rimesse, sono da intendersi come indicazioni e suggerimenti da verificare, approfondire ed eventualmente rettificare mantenendo la natura e il significato della trasformazione proposta nei limiti di variazione propri nel passaggio alla fase di pianificazione successiva.

**62.5** - L'intervento diretto o mediante piano esecutivo convenzionato deve assicurare una quota della Sul residenziale prevista non inferiore al 5% del totale per alloggi da destinare all'affitto mediante canoni convenzionati con l'Amministrazione Comunale.

**62.6** - Gli interventi diretti convenzionati ai sensi del quinto comma dell'art. 49 L.R. n. 56/1977 o i piani particolareggiati d'iniziativa pubblica o convenzionato d'iniziativa privata dovranno tener conto della presenza dell'esistente elettrodotto ove tale infrastruttura interessi l'ambito e osservare le debite distanze previste dalla vigente legislazione e/o prevedere adeguate soluzioni tecniche al fine di ridurre l'esposizione della popolazione entro i limiti previsti dalla vigente legislazione.

**62.7** - Gli interventi diretti convenzionati ai sensi del quinto comma dell'art. 49 L.R. n. 56/1977 o i piani particolareggiati d'iniziativa pubblica o convenzionato d'iniziativa privata (PEC), dovranno garantire il convogliamento delle acque reflue secondo reti fognarie separate.

**62.8** - L'attuazione degli interventi di cui agli ambiti AS16 e AS18 è subordinato alla conclusione dell'iter di dismissione della SP3, già avviato con nota provinciale n. prot. 11814 inviata al Comune in data 07/12/2010. In sede di convenzione per gli ambiti citati, l'Amministrazione Comunale si riserva di rinunciare parzialmente alla sistemazione dell'area a verde in favore della cessione di uno o più lotti urbanizzati per la collocazione di un idoneo servizio alla scala di quartiere.

**62.9** - Lo svincolo sulla SP429, necessario per gli Ambiti Speciali AS20 e AS21 in Valle Cherasca andrà concretato mediante un accordo con l'ente provinciale ai sensi delle vigenti disposizioni legislative al fine di stabilire la tipologia dello stesso e il suo sviluppo progettuale.

**62.10** - Gli edifici esistenti all'interno di detti ambiti, nelle more di formazione dell'intervento previsto, possono subire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per i soli AS6 e AS12 fino all'approvazione dei previsti piani esecutivi convenzionati, valgono le norme di zona Bp2 di cui all'art. 44 delle presenti NTA.

**62.11** - Nelle zone individuate con apposito simbolo in cartografia di PRG (elaborati "Suddivisione in zone omogenee n. 3.2 scala 1:5.000 e 3.3 scala 1:2.000) come "zone di PRG in ambiti ai bordi del centro abitato", per i fini di cui all'adeguamento del PRG per la Buffer zone del sito Unesco "paesaggi vitivinicoli", valgono le seguenti specificazioni:

I progetti degli interventi dovranno rappresentare, con specifiche analisi del contesto, e con particolare riferimento alle visuali da strade e spazi pubblici, nei confronti del sistema collinare, l'inserimento di nuovi corpi edilizi per quanto riguarda almeno gli aspetti di:

- Sistemazione e/o realizzazione di verde privato di interesse per le "visuali" da spazi pubblici;

- Individuazione di elementi eventualmente da salvaguardare e/o valorizzare anche in quanto potenziali "corridoi ecologici" (rii, fossati, e loro fasce di rispetto e/o di tutela ambientale, paesaggistica, elementi connessi con l'uso agrario dei suoli, elementi vegetazionali da salvaguardare e/o da completare quali alberature, siepi, ecc., strade campestri significative e accessi a edifici rurali tipici, ecc.);

- Individuazione in un contesto esteso di elementi di caratterizzazione dei luoghi percepibili da visuali da spazi pubblici (edifici rurali tipici, piloni votivi, cappellette, ecc.).

- La progettazione dei nuovi interventi dovrà individuare gli opportuni "varchi paesistico-ambientali", curando le interconnessioni tra le aree libere e gli spazi di pertinenza degli edifici con individuazione degli eventuali elementi naturali e tipici-identitari caratterizzanti (siepi, fossati esistenti, verde privato, fasce vegetazionali, le piantumazioni significative eventualmente presenti, le strade campestri e gli accessi con visuali a edifici rurali, l'individuazione in un contesto esteso di elementi di caratterizzazione dei luoghi percepibili da visuali da spazi pubblici (edifici rurali tipici, piloni votivi, cappellette, ecc.) ed in ogni caso tutti gli elementi connessi con l'utilizzo agrario dei suoli che possono costituire riferimenti per la costituzione di "corridoi ecologici". Nella sistemazione delle aree di pertinenza dovrà essere redatto specifico progetto "vegetazionale" indirizzato all'utilizzo di specie autoctone e alla coerenza con il paesaggio agrario limitrofo, dovrà essere contenuta l'impermeabilizzazione del suolo con utilizzo prioritario di pavimentazioni drenanti. Per gli edifici di nuova costruzione dovranno essere previsti sistemi di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla copertura tramite cisterna e verificata la coerenza con la normativa vigente (DGR 20/02/2006 n. 1/R ecc.).

- Per gli interventi di nuova costruzione deve essere prevista la realizzazione, sul confine con altre zone di diversa destinazione d'uso agricole "E" e/o a parco "Fp", di idonee fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree autoctone.

- Nell'ambito di S.U.E. dovrà essere prodotta specifica elaborazione di valutazione degli impatti visivi (foto inserimento ecc.) sul paesaggio con definizione degli interventi di mitigazione e compensazione necessari, dei quali sarà prevista la realizzazione a carico dei proponenti.

- In ogni caso l'Amministrazione Comunale in sede di S.U.E potrà prescrivere, eventualmente anche in eccedenza allo standard di servizi, il posizionamento delle aree per infrastrutture e servizi ritenuti necessari alla migliore fruizione pubblica dei luoghi e, anche in sede di progetti finalizzati all'ottenimento del permesso di costruzione, potrà richiedere specifici interventi o accorgimenti per il miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi.

- Prima della realizzazione degli interventi a verde connessi a interventi di cui all'articolo 3 comma 1 lett. e del T.U. 380/2001, dovrà essere prodotta un'analisi agronomica redatta da idonea figura professionale (laureati in scienze e tecnologie agrarie iscritti agli albi professionali) per individuare specie arboree con dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto urbano in cui saranno inserite.

**62.12** - Nel territorio compreso all'interno del confine Buffer zone del sito Unesco "paesaggi vitivinicoli" nelle zone di PRG interessate dalla indicazione cartografica di PRG quali Margini urbani del "Parco del Tanaro" da riqualificare (previsti nel Masterplan approvato con

deliberazione G.C. n. 387 del 23/11/2017) i progetti che modifichino o alterino lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici (anche in riferimento alle definizioni di cui all'art. 4 L.R. 32/2008 e al D.lgs. 42/2004 s.m.i.), dovranno essere sottoposti all'esame della Commissione Locale del Paesaggio (CLP) la quale potrà motivatamente prescrivere opportuni accorgimenti per migliorarne l'inserimento paesaggistico.

Sono esclusi dal parere della Commissione Locale del Paesaggio (CLP) le previsioni di realizzazione di impianti tecnologici all'interno delle recinzioni degli stabilimenti industriali/artigianali compresi all'interno del confine Buffer zone del sito Unesco "paesaggi vitivinicoli".

Per gli interventi di nuova costruzione deve essere prevista la realizzazione, sul confine con altre zone di diversa destinazione d'uso agricole "E" e/o a parco "Fp", di idonee fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree autoctone.

L'eventuale realizzazione di viabilità interna ai lotti, anche privata, dovrà essere preferibilmente posizionata a bordo dell'area e attrezzata con alberature a filare al fine di costituire filtro verso le zone agricole e/o a parco.

**62.13** - Sono da sottoporre al parere della Commissione Locale per il Paesaggio gli interventi che modificazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici e degli ambiti (rif. art. 149 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.) nelle zone individuate come "ambiti ai bordi del centro abitato" (AS13, AS20, AS21, AS26, C23).

## TITOLO X - NORME FINALI

### Art. 62bis - Aree soggette a prescrizioni sovraordinate

**62bis.1** - Le tavole 4.4 individuano -anche a mezzo di specifiche fasce di rispetto- le zone nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitati al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori, risorse, impianti od infrastrutture. Al riguardo valgono, in assenza di più restrittive disposizioni di leggi speciali, le seguenti previsioni.

**62bis.1.1** - Le zone di rispetto stradale sono quelle porzioni di suolo normalmente destinate alla realizzazione di corsie di servizio od all'ampliamento delle sedi stradali, di parcheggi pubblici, di percorsi ciclopedonali nonché alla piantumazione od alla sistemazione a verde; su dette zone, nel rispetto della disciplina vigente di cui al Nuovo Codice della Strada (D.lgs. n. 285 del 30/04/1992) e del relativo Regolamento e s.m.i. e previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada, sono consentiti accessi ai lotti non altrimenti collegabili con il sistema della viabilità, impianti per la distribuzione del carburante con gli eventuali servizi accessori nonché eventuali impianti al servizio delle reti pubbliche di urbanizzazione. Per gli edifici esistenti all'interno di dette fasce si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 7.

I limiti e i perimetri del centro abitato riportati sulle tavole sono riferiti alle prescrizioni del Codice della Strada.

**62bis.1.2** - Le aree di rispetto cimiteriale sono quelle porzioni di suolo utilizzate, oltreché per l'eventuale ampliamento degli impianti cimiteriali, per parchi e parcheggi pubblici nonché per sedi viarie; su dette aree si applicano le disposizioni di legge in materia di livello statale e regionale: art. 338 del R.D. 27/7/1934 (Testo unico leggi sanitarie, come modificato con legge 166/2002, art. 27 della L.R. n. 56/77. Le tavole 4.4 segnalano:

- a) le fasce di rispetto e la loro eventuale riduzione ottenuta ai sensi di legge in merito alla realizzazione di cimiteri e/o loro ampliamenti;
- b) la distanza inderogabile di 200 m. dall'impianto cimiteriale per la nuova edificazione. Previo acquisizione del parere dell'autorità sanitaria (ASL) ai sensi dell'art. 338 cit., entro tale fascia è comunque ammessa la realizzazione di opere pubbliche, interventi pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, subordinando l'attuazione delle stesse ad un'apposita Deliberazione del Consiglio Comunale che attesti tale condizione.

Prima di qualsiasi progettazione e/o intervento all'interno della fascia di rispetto cimiteriale di m. 200, il Consiglio Comunale, in conformità a quanto prescritto dalla legislazione vigente, dovrà verificare l'effettiva presenza delle condizioni che possono consentire l'intervento previste al comma 6ter della L.R. 56/77 e s.m.i.; in assenza di tali presupposti non si potrà dare attuazione alle relative previsioni di Piano.

**62bis.1.3** - Nelle aree interessate dagli elettrodotti, ovvero nelle fasce di rispetto individuate dall'ente gestore della linea elettrica secondo le modalità di cui al DM Ambiente n.32618 del 29/05/2008 e s.m.i. si applicano le disposizioni di cui Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 e s.m.i. In tali fasce sono vietate nuove costruzioni a carattere abitativo, ivi comprese le aree di gioco per l'infanzia, nonché altri luoghi adibiti alla permanenza di persone per oltre quattro ore giornaliere.

**62bis.1.4** - Per le aree di sensibilità archeologica si applicano le disposizioni di cui all'art. 142, comma 1 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e integrazioni.

**62bis.1.5** - Per i beni immobili con vincolo diretto, indiretto o di rispetto si applicano le disposizioni di cui agli artt. 10, 11 e 12 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.

**62bis.1.6** - Per le aree di rispetto dei pozzi potabili acquedottistici e depuratori si applicano le disposizioni di cui al D.lgs. 152 del 2006 e s.m.i.

**62bis.1.7** - Per le fasce di rispetto ferroviario si applicano le disposizioni di cui all'art. 49 del D.P.R. n. 753/80 e s.m.i.

**62bis.1.8** - Per le aree soggette ad usi civici, individuate oppure no nelle tavole 4.4.4, 4.4.5 e 4.4.6, si applicano le disposizioni di cui alla LR 12/2/2009 n. 29.

**62bis.1.9** - Per le aree comprese nella Buffer Zone del sito UNESCO dei paesaggi vitivinicoli, in attesa della variante di adeguamento al relativo piano d'area di cui alla DGR n. 26-2131 del 21/09/2015 e, più in generale, alle disposizioni del Ptr Regionale, si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 63bis.

**62bis.1.10** - Per le aree di pertinenza dei corsi d'acqua, fino al limite dei 150 m. si applicano le disposizioni di cui all'art. 142 del D.lgs. 42/2004); oltre tale limite, ove presente, si applicano le disposizioni di cui alla fascia B del Piano di Assetto Idrogeologico, richiamate nella successiva Parte 3.

#### **Art. 63 - Tutela ambientale: qualità del suolo e le zone di rispetto dei pozzi idrici**

**63.1** - Gli SUE ed i progetti di opere pubbliche, da un lato, e, dall'altro, gli interventi di ristrutturazione edilizia (se comportanti la demolizione e la sostituzione di consistenti parti strutturali), di ampliamento, di sopraelevazione, di ricostruzione di fabbricati esistenti e previamente demoliti e gli interventi di nuova costruzione non possono essere -rispettivamente- approvati od assentiti se i relativi progetti non sono corredati anche da specifica relazione tecnico-scientifica volta a documentare il grado di contaminazione del suolo (considerato dall'intero SUE o costituente area di sedime e/o di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto) ed a definire l'eventuale riduzione (della Sul o del suolo da investire con l'attività edilizia) o -addirittura- l'eventuale esclusione dell'utilizzazione edificatoria consentita dal PRGC ovvero a definire le eventuali operazioni di bonifica o di confinamento necessarie per realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso. La prescrizione di cui al presente punto si applica solo nel caso in cui gli strumenti da approvare o gli interventi da assentire prevedano od implicino l'esecuzione di lavori che comportino scavi o, comunque, significative manomissioni del suolo.

**63.2** - La relazione di cui al precedente punto è costituita almeno da:

- a) i referti delle analisi condotte -sul terreno di cui si tratta, in un periodo compreso nell'arco dell'anno antecedente la data di presentazione della relazione- da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovate, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata, tenendo conto tanto delle esigenze di tutela della salute degli addetti e dei cittadini nonché dell'igiene del territorio quanto della vulnerabilità della falda sotterranea in ragione della sua utilizzazione e della sua connessione con il corpo idrico emunto ed immesso nella rete dell'acqua potabile;
- b) l'esclusione di circostanze e di condizioni che comportino la riduzione o l'esclusione dell'utilizzazione edificatoria del suolo;
- c) l'individuazione dei possibili interventi di bonifica o di sconfinamento del terreno considerato e la valutazione dei relativi effetti e dei relativi costi;
- d) il progetto delle specifiche operazioni di bonifica o di confinamento da attuare per rendere la qualità del suolo idonea a consentire gli interventi edilizi previsti dallo strumento urbanistico esecutivo o da assentire con permesso di costruire;
- e) ogni altro elaborato, referto o progetto prescritto dal competente ufficio comunale.

**63.3** - La ricordata relazione è esaminata dagli organi competenti in materia; una volta acquisito il loro parere favorevole od intervenuta la loro approvazione ed apportate le modifiche o le integrazioni del progetto eventualmente prescritte in sede di parere o di approvazione, l'operatore assume formale impegno scritto di realizzare, preventivamente rispetto all'intervento, le operazioni di bonifica o di confinamento previste dal suddetto progetto, dando -al riguardo- congrue garanzie. Tale impegnativa costituisce presupposto necessario per l'approvazione dello SUE o per il rilascio del permesso di costruire. Gli interventi edilizi -anche se non necessitano di preventivo titolo abilitativo- potranno aver corso solo a seguito dell'accertamento della regolare esecuzione delle opere previste dal ricordato progetto; qualora l'accertamento non sia avviato dall'Amministrazione entro trenta giorni dalla comunicazione scritta di ultimazione dei lavori di bonifica o di confinamento, lo stesso potrà essere sostituito con dichiarazione asseverata del direttore dei lavori. L'istruttoria degli strumenti urbanistici esecutivi e dei relativi titoli abilitativi in materia edilizia può prendere avvio solo una volta ultimato l'accertamento o depositata la dichiarazione di cui sopra.

**63.4** - In caso di interventi di sola demolizione, gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui alla lettera a del precedente comma 2 e di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.

**63.5** - Le disposizioni di cui ai precedenti quattro punti si applicano esclusivamente allor-

ché lo SUE ed il progetto di opera pubblica oppure gli interventi sopra indicati interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività produttive dalle quali derivino -normalmente- reflui industriali o residui qualificabili come rifiuti speciali. Le suddette disposizioni si applicano altresì ove il Comune ne ravvisi -motivatamente e su conforme proposta o parere del competente organo tecnico- la necessità.

**63.6** - Le zone di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile immessa nella rete dell'acquedotto comunale sono individuate, in via presuntiva, anche sulla tavola 4.4. Le costruzioni, che -alla data di adozione del Progetto Preliminare del Nuovo PRG- si trovavano, in tutto od in parte, nell'ambito territoriale di dette zone, possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di sopraelevazione nonché -a condizione che non comportino rilevanti demolizioni e consistano in lavori che non investano il suolo- di ristrutturazione edilizia. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, che comportino rilevanti demolizioni o consistano in lavori che investano il suolo, nonché in caso di interventi di ampliamento, di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione, i relativi strumenti urbanistici esecutivi o progetti debbono essere accompagnati dai referti di adeguate indagini (eseguite da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovate, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata) a riguardo della situazione locale di vulnerabilità e di rischio della risorsa idrica. Dal risultato di dette indagini, che il Comune può prescrivere siano integrate e, comunque, può verificare avvalendosi dei competenti organi tecnici, viene -su parere di detti organi tecnici- definito se ed in quali limiti possa darsi attuazione al PRGC, realizzando i ricordati interventi. La relativa determinazione, che viene comunicata all'interessato nel termine di sessanta giorni dal deposito -da parte del medesimo- dei ricordati referti, costituisce presupposto necessario per l'avvio dell'istruttoria dello SUE o del permesso di costruire e, comunque, per l'esecuzione degli interventi.

**63.6bis** - Nell'area di salvaguardia acquedotto (Presa Tefin) - Det. Regionale n. 337 del 21.07.2017 - si applicano i vincoli e le limitazioni d'uso definiti dall'articolo 4 del Regolamento regionale 11 dicembre 2006, n. 15/R recante "*Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)*" e ss.mm.ii., relativi alla zona di tutela assoluta, coincidente con la zona di rispetto.

**63.7** - Le disposizioni del presente articolo prevalgono su quelle delle altre norme tecniche di attuazione.

#### **Art. 63bis - Buffer zone del sito UNESCO dei paesaggi vitivinicoli**

**63bis.1** - Gli interventi edilizi dovranno essere valutati in modo da:

- garantire la tutela delle visuali dalla *buffer zone* alla *core zone* e viceversa;
- garantire che le nuove costruzioni rispettino un alto livello qualitativo sia come inserimento nel contesto sia come materiali da costruzione.

**63bis.2** - Per quanto riguarda i riferimenti di cui alle "Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito UNESCO: i paesaggi vitivinicoli del Piemonte Langhe-Roero e Monferrato" approvate con DGR n. 26-2131 del 21 settembre 2015, si prescrive che per tutti gli interventi valgono:

- le indicazioni e le prescrizioni di cui all'allegato 3 e all'allegato 6 del Regolamento edilizio;
- le indicazioni e prescrizioni di cui alle "schede di censimento del territorio UNESCO" elaborato 4.11, con relativa identificazione cartografica nelle tavole di PRG oltrechè nell'elaborato 4.9 - Tavola 4b "inquadramento catastale con identificazione schede di censimento del territorio UNESCO" ;
- i contenuti del "Repertorio delle testimonianze storico-documentarie nelle aree esterne al centro storico" elaborato 4.10.
- le valutazioni, le tutele e le previsioni del "Masterplan per la valorizzazione delle fasce fluviali del fiume Tanaro" (di cui alla deliberazione G.C. n. 387 del 23/11/2017) limitatamente alle zone interessate dall'"indicazione dei margini urbani del "Parco del Tanaro"", come individuate nelle tavole di Piano.

**63bis.3** - Per gli interventi edilizi e di carattere costruttivo sul patrimonio edilizio esistente sono inoltre da considerarsi i riferimenti generali e le indicazioni contenute nella "guida recupero dell'architettura rurale del GAL Langhe Roero Leader - Vol. 2".

**63bis.4** - Sono da sottoporre al parere della Commissione Locale per il Paesaggio:

- Gli interventi di "nuova costruzione" e di "ristrutturazione urbanistica" di cui all'art. 3 comma 1 lett. e) e f) del D.P.R. 380/2001 s.m.i. nonché di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 comma 1 lett. d) del D.P.R. 380/2001 s.m.i. nel caso in cui prevedano la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente o il ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti, in tutte le zone di PRG comprese all'interno del confine della 'Buffer zone UNESCO' individuato sulle tavole di Piano;
- Gli interventi che costituiscono modificazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici (rif. art. 149 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.) in tutte le zone E agricole, zone Fp (zone per parchi territoriali urbani e comprensoriali), così come individuate dal PRG, comprese all'interno del confine della 'Buffer zone UNESCO' individuato sulle tavole di Piano (compresa la costruzione di piscine e di muri di cinta e/o di sostegno);
- Gli interventi che costituiscono modificazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici e degli ambiti (rif. art. 149 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.) nelle zone individuate come "ambiti ai bordi del centro abitato" (AS13, AS20, AS21, AS26, C23);
- Gli interventi che costituiscono modificazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici e degli ambiti (rif. art. 149 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.) individuati nel "Repertorio delle testimonianze storico-documentarie nelle aree esterne al centro storico";
- Gli interventi che costituiscono modificazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici e degli ambiti (rif. art. 149 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.) individuati nelle "Schede di censimento del Territorio Unesco" elaborato 4.11, con relativa identificazione cartografica nelle tavole di PRG oltrechè nell'elaborato 4.9 - Tavola 4b "inquadramento catastale con identificazione schede di censimento del territorio UNESCO" ;
- Gli interventi che modifichino o alterino lo stato dei luoghi nelle aree comprese negli ambiti definiti "ad alta vocazione tartufigena" nelle Tavole di Piano (art. 98 NTA);
- Gli interventi relativi ai "tratti di viabilità in progetto" identificati nelle tavole di Piano;
- Gli interventi che modifichino o alterino lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici (anche in riferimento alle definizioni di cui all'art. 4 L.R. 32/2008 e al D.lgs. 42/2004 s.m.i.) nelle zone di PRG interessate dall'"indicazione dei margini urbani del "Parco del Tanaro" da riqualificare (previsti nel Masterplan approvato con deliberazione G.C. n. 387 del 23/11/2017), individuate nelle tavole di Piano (artt. 43, 50.11, 62, 36, 59, 49, 54, NTA).

Sono esclusi dal parere della Commissione Locale del Paesaggio (CLP) le previsioni di realizzazione di impianti tecnologici all'interno delle recinzioni degli stabilimenti industriali/artigianali compresi all'interno del confine Buffer zone del sito Unesco "paesaggi vitivinicoli".

**63bis.5** - Al fine di garantire gli aspetti ambientali connessi con la tutela delle acque, in tutte le zone di PRG comprese all'interno del confine Buffer zone del sito Unesco "paesaggi vitivinicoli", valgono le seguenti previsioni:

- Non è ammessa l'individuazione di aree non idonee alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile (D.lgs. 387/03);
- Deve essere garantita la non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- Non è ammessa la previsione di costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;
- Deve essere garantita la non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- Qualora siano previsti nuovi prelievi di acque è necessario acquisire la Concessione di derivazione ai sensi del D.P.G.R. 29/07/2003, n°10/R e s.m.i., in funzione della destinazione d'uso della risorsa;
- Lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di

concessione di derivazione.

- L'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

## **TITOLO XI – NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

### **Art. 64 – Definizioni**

**64.1** – Ai fini del presente titolo valgono le definizioni e le prescrizioni di cui alla disciplina vigente, con particolare riferimento all' allegato A alla deliberazione del Consiglio regionale n. 191-43016 del 20 novembre 2012 e s.m.i.

**64.2** – Le norme del presente titolo fanno particolare riferimento alle tavole 3.7 *Sovrapposizione fra zone omogenee e insediamenti commerciali* e alla *Compatibilità territoriale allo sviluppo* di cui ai Criteri Comunali in materia.

**64.3** – Con riferimento all'intero territorio comunale, a seguito dei provvedimenti nazionali e regionali dell'anno 2012 in materia di commercio, nonché a seguito delle deliberazioni consiliari n. 86 – 88 – 89 del 27/12/2012, la dicitura "esercizio di vicinato" contenuta negli elaborati del Progetto Definitivo del P.R.G. corrisponde a "commercio al dettaglio".

### **Art. 65 – Apertura di attività commerciali**

**65.1** – L'apertura degli esercizi di vicinato è consentita anche all'esterno degli addensamenti e localizzazioni, compatibilmente:

- a) alle specifiche destinazioni d'uso degli immobili previste dal PRGC;
- b) alla verifica degli standards di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.;
- c) al rispetto di quanto indicato al Titolo I Parte 2 e all'art. 6 delle presenti norme relativamente alla zona A – La città antica e ai Beni meritevoli di tutela;

**65.2** – L'apertura di medie e grandi strutture di vendita è soggetta ad autorizzazione commerciale rilasciata contestualmente ai provvedimenti di natura edilizia-urbanistica. Essa è consentita previa verifica:

- a) della compatibilità territoriale dello sviluppo di cui ai Criteri Comunali ai sensi dell'art. 8, c.3 del D.lgs. 114/98;
- b) degli standards e del fabbisogno di parcheggi di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e dell'art. 25 dell'allegato A alla deliberazione del Consiglio regionale n. 191-43016 del 20 novembre 2012 e s.m.i.
- c) del rispetto di quanto indicato al Titolo I Parte 2 e all'art. 6 delle presenti norme relativamente alla zona A – La città antica e ai Beni meritevoli di tutela;
- d) delle specifiche destinazioni d'uso previste dal PRGC per la zona o immobile oggetto dell'intervento;

**65.3** – Le nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali sono ammissibili nel rispetto delle singole destinazioni d'uso, e dell'art. 15 dell'allegato A alla deliberazione del Consiglio regionale n. 191-43016 del 20 novembre 2012 e s.m.i.

### **Art. 66 – Rilascio dei permessi di costruire o delle autorizzazioni commerciali per l'apertura di medie e grandi strutture di vendita**

**66.1** – Il rilascio delle autorizzazioni o permessi di costruire per medie e grandi strutture è disciplinato dall'art. 28 dell'Allegato A alla DCR n. 191-43016 del 20 novembre 2012.

**66.2** – L'approvazione dei progetti e i conseguenti provvedimenti abilitativi per nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico sono soggetti a verifica d'impatto sulla viabilità e/o verifica d'impatto ambientale con le modalità e nei casi previsti dagli artt. 26 e 27 dell'Allegato A alla DCR n. 191-43016 del 20 novembre 2012.

**66.3** – Le soluzioni progettuali, proposte e concertate con la Pubblica Amministrazione, potranno essere oggetto di convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

**66.4** – La compatibilità territoriale relativa agli addensamenti A3, A4 si riferisce alle attività prospettanti i tratti di vie e piazze contrassegnati da apposito retino. È consentita l'apertura di attività commerciali non prospettanti direttamente su spazio pubblico che abbiano l'accesso e la numerazione civica compresa nei tratti contrassegnati, nel rispetto di quanto indicato nei commi precedenti.

## **Art. 67 - Dotazione di parcheggi**

**67.1** - La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico o ad uso pubblico e la relativa regolamentazione in ordine al loro reperimento è stabilita all'art. 25 dell'Allegato A della DCR n. 191-43016 del 20 novembre 2012

**67.2** - Per le attività commerciali con superficie di vendita inferiore a mq 400 la dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico o ad uso pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50 per cento delle dotazioni menzionate all'art. 21, primo comma, numero 3) della LR 56/77.

**67.3** - Per le attività commerciali con superficie di vendita superiore a mq 400 la dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico o ad uso pubblico è stabilita applicando il maggiore tra quanto stabilito al precedente comma e quanto stabilito dai commi 2, 3 e segg. dell'art. 25 dell'Allegato A della DCR n. 191-43016 del 20 novembre 2012.

**67.4** - La quota di parcheggi e relativa superficie di cui all'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con d.p.r. 15 giugno 1959, n. 393) è reperita in aree private.

**67.5** - Il trasferimento di sede di un esercizio commerciale è soggetto alla verifica del calcolo dei parcheggi.

**67.6** - Le variazioni della superficie di vendita che comportano il passaggio da una all'altra delle singole tipologie di strutture distributive comportano la verifica del calcolo dei parcheggi. Le variazioni una tantum della superficie di vendita inferiori a 250 mq e comunque inferiori al 20% della superficie originariamente autorizzata non richiedono il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno dei parcheggi.

Le variazioni una tantum della superficie di vendita superiori ai limiti precedenti, nel caso di medie strutture di vendita, che non comportino il cambio di tipologia di struttura distributiva, ottenuti mediante accorpamento di autorizzazioni riconducibili al settore alimentare o misto e rilasciate dal comune competente per territorio ai sensi della legge n. 426/1971 non richiedono il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno di parcheggi.

Nel caso di grandi strutture di vendita, gli ampliamenti una tantum fino al 20 per cento della superficie originaria che non comportino il cambio di tipologia di struttura distributiva, ottenuti mediante accorpamento di autorizzazioni riconducibili al settore alimentare o misto e rilasciate dal comune competente per territorio ai sensi della legge n. 426/1971, non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno dei parcheggi.

Tutti gli altri sono soggetti alle norme del presente articolo.

**67.7** - Le variazioni del settore merceologico delle medie e grandi strutture di vendita sono soggette a ricalcolo dei parcheggi.

**67.8** - Le disposizioni di cui ai commi 67.5, 67.6 e 67.7 si applicano anche per i centri commerciali.

**67.9** - Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20 per cento della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi.

Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è obbligatorio un incremento del fabbisogno in misura pari a un posto a parcheggio ogni 20 mq.

**67.10** - Le grandi strutture di vendita e tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali urbane ed extraurbane devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi, così come prevista al presente articolo, anche quella di cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico.

**67.11** - Per l'eventuale monetizzazione delle superfici a parcheggio si applica l'art. 25 della DCR n. 191-43016 del 20/11/2012, con l'utilizzo delle tariffe deliberate dal Comune di Alba.

## **TITOLO XII – DISPOSIZIONI RELATIVE ALL’INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI**

### **Art. 68 – Definizioni**

**68.1** – Ai fini del presente titolo valgono le seguenti definizioni:

- a) fonti energetiche rinnovabili o fonti rinnovabili: le fonti energetiche rinnovabili non fossili (eolica, solare, geotermica, del moto ondoso, idraulica, biomasse, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas). In particolare, per biomasse si intende: la parte biodegradabile dei prodotti, rifiuti e residui provenienti dall'agricoltura (comprendente sostanze vegetali e animali) e dalla silvicoltura e dalle industrie connesse, nonché la parte biodegradabile dei rifiuti industriali e urbani;
- b) impianto fotovoltaico: è un impianto di produzione di energia elettrica mediante conversione diretta della radiazione solare, tramite l'effetto fotovoltaico; esso è composto principalmente da un insieme di moduli fotovoltaici, nel seguito denominati anche moduli, uno o più gruppi di conversione della corrente continua in corrente alternata e altri componenti elettrici minori;
- c) campo fotovoltaico: principale componente di un impianto fotovoltaico deputato a raccogliere energia mediante moduli fotovoltaici disposti opportunamente a favore del sole (in genere 110 o 230 volt per impianti fino a qualche kW, a 400 volt per impianti con potenze oltre i 5 kW).
- d) kWp= potenza nominale (o massima, o di picco, o di targa) dell'impianto fotovoltaico è la potenza elettrica dell'impianto, determinata dalla somma delle singole potenze nominali (o massime, o di picco, o di targa) di ciascun modulo fotovoltaico facente parte del medesimo impianto, misurate alle condizioni nominali, come definite alla lettera g);
- e) energia elettrica prodotta da un impianto fotovoltaico è l'energia elettrica misurata all'uscita del gruppo di conversione della corrente continua in corrente alternata, ivi incluso l'eventuale trasformatore, prima che essa sia resa disponibile alle utenze elettriche del soggetto responsabile e/o immessa nella rete elettrica;
- f) rifacimento totale è l'intervento impiantistico-tecnologico eseguito su un impianto entrato in esercizio da almeno venti anni che comporta la sostituzione con componenti nuovi almeno di tutti i moduli fotovoltaici e del gruppo di conversione della corrente continua in corrente alternata.

### **Art. 69 – Tutela ambientale, del paesaggio e del patrimonio esistente**

**69.1** – Nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell’ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico, tenuto conto delle disposizioni in materia di sostegno del settore agricolo, in riferimento alla valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, alla tutela della biodiversità, così come del patrimonio culturale e del paesaggio rurale, sono da considerarsi inidonei all’installazione di impianti fotovoltaici a terra le aree e i siti individuati dalla Regione Piemonte con DGR n. 3-1183 del 14 dicembre 2010.

**69.2** – Nelle aree in cui è ammessa l’installazione di impianti fotovoltaici, particolare attenzione andrà posta nell’individuazione del sito idoneo all’installazione di impianti fotovoltaici, tenendo anche conto delle possibili interferenze con i “coni visuali” che sono i campi visuali e percettivi a breve, media e lunga distanza, potenzialmente attivati da una determinata “cella di visione”.

**69.3** – Per la collocazione di pannelli solari o fotovoltaici e in generale per interventi di riqualificazione energetica all’interno del confine di buffer zone del sito Unesco “paesaggi vitivinicoli”, valgono i requisiti e i criteri di cui all’allegato 2 del Regolamento Edilizio.

## **Art 70 - Normativa per l'installazione degli impianti fotovoltaici**

**70.1** - Nelle aree non ricomprese nella classificazione di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 69 è ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici alle seguenti condizioni:

- gli impianti devono perseguire il minor impatto sul territorio e ricercare la maggiore sostenibilità dell'intervento stesso, ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili, al fine di armonizzare per quanto possibile gli impianti nel contesto;
- nelle aree agricole le strutture di sostegno non devono avere fondazioni in cemento armato, al fine di non compromettere ulteriormente il suolo e facilitarne la rimozione e lo smaltimento finale e verranno pertanto ammessi solamente gli ancoraggi al suolo mediante avvitaamento in piena terra. È comunque ammessa la realizzazione di una piccola "piattaforma" nei limiti necessari per la collocazione della cabina elettrica, dei contatori, inverter, ed elementi tecnologici di servizio all'impianto;
- la realizzazione degli impianti dovrà rispettare l'allegato n. 3 del Regolamento Edilizio volto alla tutela del paesaggio nella realizzazione di interventi edilizi in aree agricole;
- la realizzazione degli impianti dovrà rispettare il successivo art. 72 prevedendo idonea regimazione delle acque superficiali;
- tra le varie file dei pannelli, dovrà essere mantenuta una distanza idonea ad attenuare i danni da surriscaldamento, al fine di mantenere una sufficiente "vitalità" del terreno;
- ogni intervento deve prevedere le opere di mitigazione/compensazione ambientale, necessarie ad attutire le interferenze visive, con la messa a dimora di idonee "fasce - schermature" arboree ed arbustive autoctone di "pronto effetto", ad elevata varietà, di altezza non inferiore a quella dei pannelli installati, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche, della visibilità dalle strade e da ogni altro spazio pubblico;
- gli impianti non devono alterare la pendenza dei terreni e l'assetto dei luoghi;
- in ogni caso, sui suoli non alterati o non urbanizzati, non potranno realizzarsi pavimentazioni di alcun tipo, il terreno dovrà mantenere la sua attuale permeabilità, nel caso debbano essere realizzati nuovi tratti viari all'interno o all'esterno del "campo fotovoltaico", questi dovranno essere realizzati con piste in terra, la manutenzione del suolo (rimozione piante infestanti e taglio del manto erboso) dovrà essere eseguita meccanicamente e non chimicamente, per la pulizia dei pannelli non potranno utilizzarsi sostanze chimiche;
- le recinzioni devono essere sollevate dal suolo per consentire il passaggio della fauna, le stesse non devono avere strutture di sostegno con fondazioni in cemento armato, al fine di non compromettere ulteriormente il suolo e facilitarne la rimozione e lo smaltimento finale;
- gli impianti dovranno essere installati ad un'altezza di almeno 50 cm da terra in modo da permettere agli animali di piccola taglia la possibilità di transitare indisturbati all'interno del terreno;
- nelle aree agricole utilizzate per l'installazione dei campi fotovoltaici dovranno essere comunque effettuate adeguate cure colturali (sfalci, cura della copertura erbosa, ecc.) al fine di evitare l'impoverimento e l'erosione dei terreni;
- è vietato l'utilizzo di prodotti detergenti chimici per la manutenzione dei pannelli.

**70.2** - L'installazione degli impianti fotovoltaici, la cui potenza è inferiore a 20 kWp, non è preclusa in alcuna area del territorio comunale, a condizione che siano posti a servizio degli edifici esistenti o collegati alle attività agricole in essere.

**70.3** - Su tutto il territorio comunale, comprese le aree di cui all'art. 69 commi 1 e 2, è ammessa l'installazione degli impianti volti alla produzione di energia finalizzata direttamente all'autoconsumo, aventi potenza non superiore a 20 kWp, previo ottenimento dei pareri/autorizzazione degli Enti competenti e nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 69, comma 3.

**70.4** - L'installazione di impianti fotovoltaici è soggetta a titolo abilitativo ai sensi del D.lgs. 387/2003, del D.lgs. 115/2008 e del D.P.R. 380/2001, alle verifiche ed ai procedimenti previsti dalle vigenti normative di settore.

**70.5** - Tra le verifiche di cui al comma 70.4, particolare importanza dovrà essere posta, ove prescritta, alla Verifica di Impatto Ambientale ai sensi dell'art. 10 della L.R. 40/98 e s.m.i. - del D.lgs. 152/06 e della L. 99/2009.

**70.6** - Devono essere rispettate i seguenti parametri dimensionali e distanze:

- a) distanza dai confini con altre proprietà private: mt. 10,00;
- b) distanza dalla viabilità pubblica: si applicano le disposizioni stabilite dalle norme di P.R.G.C. e dal Nuovo Codice della Strada (D.lgs. n. 285 del 30/04/1992) per la nuova edificazione;
- c) distanza da fabbricati, interni ed esterni alla proprietà: mt. 10,00;

d) altezza massima di installazione dal suolo: mt. 3,00.

**70.7** - I professionisti abilitati a presentare la documentazione prevista dalla legislazione vigente in materia edilizia, termotecnica, idraulica ed elettrica garantiscono sotto la propria responsabilità la conformità delle opere al progetto ed alle presenti norme, allegando apposita dichiarazione asseverata a quella di fine lavori.

**70.8** - La presente normativa si applica agli interventi edilizi per i quali il titolo abilitativo in materia edilizia è stato richiesto in data successiva alla sua entrata in vigore.

**Art. 71 - Norme per disciplinare la dismissione e lo smaltimento degli impianti fotovoltaici in area agricola con potenza nominale maggiore a 20 kw**

**71.1** - Al termine della vita utile dell'impianto, tutti gli impianti fotovoltaici, comprensivi di eventuali corpi o manufatti accessori, dovranno essere smantellati a cura e spese del titolare dell'impianto o, ove egli non provveda, del proprietario del terreno, con contestuale rimessa in pristino del sito entro un anno. Tale condizione dovrà essere esplicitamente riportata nel titolo abilitativo. In proposito il proprietario del terreno dovrà produrre atto di impegno unilaterale registrato e trascritto prima del rilascio del titolo abilitativo.

**71.2** - Deve essere prodotta polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, a garanzia del regolare e corretto smaltimento dell'impianto e della riconduzione del suolo all'uso agricolo, di importo pari al doppio dei costi stimati per lo smaltimento ed il ripristino, in base a computo metrico estimativo.

**71.3** - Il termine della vita utile dell'impianto è dato dalla perdita di produttività dell'impianto medesimo determinata sulla base del permanere di produzione elettrica continuativa, in misura inferiore al 20% della originaria potenza di picco. Al fine di consentire il dovuto controllo del rendimento dell'impianto stesso, il titolare produce, entro il 31 gennaio di ogni anno, a partire dal quindicesimo anno dal termine

dei lavori di installazione, documentazione atta a consentire tale verifica, nelle forme dell'autocertificazione e, in loro presenza, di fatture da parte della società acquirente l'energia o dati desumibili dai contatori ubicati nell'impianto.

**71.4** - L'omissione dello smaltimento dell'impianto e/o della riconduzione del suolo all'uso agricolo nei termini sopra descritti comporterà, da parte dell'Amministrazione, l'intervento sostitutivo e l'applicazione delle sanzioni di cui al D.lgs. 380/2001 e s.m.i.

**71.5** - È comunque fatta salva la possibilità di rifacimento totale dell'impianto, previo ottenimento dei necessari titoli abilitativi.

## **PARTE 3 – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SICUREZZA DEGLI INSEDIAMENTI**

### **Art. 72 – Norme generali di tutela**

**72.1** – Ai fini della tutela idrogeologica del suolo, della sicurezza degli abitanti e delle attività, nonché della salvaguardia dei beni e degli immobili il PRG detta, ad integrazione delle prescrizioni che precedono, le norme, le disposizioni e le limitazioni contenute nella presente parte terza delle Norme Tecniche di Attuazione.

**72.2** – La Parte 3 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione introduce limitazioni alle prescrizioni contenute nelle Parti 1 e 2 dipendenti dalle classi di rischio individuate nell'elaborato 3.9 "Suddivisione in zone omogenee con sovrapposizione classi di pericolosità geomorfologica" (Tavole 3.9.1 – 3.9.2 – 3.9.3), operando in particolare sui tipi e sulle modalità di intervento prescritte per ogni zona di PRG.

**72.3** – In caso di eventuale conflitto fra quanto prescritto nelle Parti precedenti e quanto prescritto nella presente Parte 3, prevalgono queste ultime prescrizioni; in caso di eventuale conflitto tra le disposizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e le disposizioni degli altri elaborati del Piano Regolatore Generale prevalgono le più restrittive.

**72.4** – Dovranno inoltre essere applicate le norme più restrittive tra quelle riportate nelle N.T.A. del P.R.G. e le norme di cui al Titolo II° delle N. di A. del P.A.I. per i territori posti all'interno del dominio fasciato, considerando che le N. di A. del P.S.F.F. sono attualmente sostituite dalle N. di A. del P.A.I. approvato con D.P.C.M. 24.05.2001.

**72.5** – Su tutto il territorio comunale vige il rispetto del D.M. 14.01.2008 (S.O. n. 30 alla G.U. 04.02.2008 n. 29 e Circolare 02.02.09 n. 617/C.S.LL.PP., pubblicata su S.O. n. 27 alla G.U. 26.02.09 n. 47).

**72.6** – Negli ambiti territoriali del Comune di Alba sottoposti a vincolo idrogeologico si applicano le norme di cui alla Legge Regionale 9 agosto 1989, n. 45 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici" e dalla circolare esplicativa del 31 gennaio 1990.

**72.7** – Su tutto il territorio comunale vigono inoltre le seguenti disposizioni generali:

- a) la copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolo minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso, salvo che per la formazione di accessi carrai, nel qual caso dovrà essere prodotta verifica della sezione di deflusso, con portate con tempi di ritorno Tr200, e dei relativi franchi di sicurezza;
- b) le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo a rive piene misurata a monte dell'opera e comunque in misura non inferiore alle risultanze della verifica delle portate;
- c) non sono ammesse occlusioni neppure parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata, nemmeno con riporti di qualunque natura e consistenza.

**72.8** – Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche dev'essere assicurata la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

**72.9** – Lungo il Fiume Tanaro dovrà essere assicurata una fascia di protezione inedificabile non inferiore a m. 25,0 dal piede degli argini costituiti a difesa dell'abitato.

**72.10** – Tale norma si applica anche al canale scolmatore del torrente Riddone in zona Mussotto, nelle zone agricole individuate dal PRGC (Zone E).

**72.11** – In caso di rifacimenti di tratti intubati i riali dovranno, ovunque possibile, essere riportati a cielo aperto, utilizzando, dove tale operazione non è possibile, coperture mediante griglie metalliche asportabili e, ove occorra, transitabili.

**72.12** – Su tutto il territorio comunale, per tutti i corsi d'acqua stagionali o perenni, non disciplinati dal P.A.I., siano essi di proprietà pubblica o privata, indipendentemente dalla classe di rischio individuata sulle aree interessate dagli stessi, si applicano le seguenti norme:

- ai sensi del comma 1 dell'art. 29, L.R. 56/77, per i torrenti Talloria, Riddone, Cherasca, Seno d'Elvio e canali, quando non arginati e non ricompresi nelle zone urbane, deve essere osservata ovunque una fascia di rispetto inedificabile di almeno 100 metri dal limite del Demanio, ovvero dalle sponde dell'alveo, se per intervenute modificazioni del corso

d'acqua la delimitazione catastale di tale limite non ricomprende tutte le aree dell'alveo stesso;

- ai sensi del comma 4 dello stesso art. 29, tale disposizione non si applica ai corsi d'acqua naturali o artificiali compresi nelle zone urbane individuate dal P.R.G. (zone A - B - C - D - F - G - S - AS), e già dotate delle urbanizzazioni primarie essenziali, soltanto quando siano presenti opere di protezione riconosciute adeguate dall'Amministrazione Comunale con i criteri e le modalità di cui al successivo art. 73 comma 3. In tali situazioni dovrà comunque essere rispettata una fascia inedificabile profonda almeno metri 10 dalle sponde dell'alveo o piede degli argini delle acque pubbliche (R.D 523/1904).

**72.13** - Per gli edifici ricadenti nella medesima fascia di 10,0 m., sono assentibili unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, a condizione che risultino compatibili con le classi di rischio idrogeologico in cui ricadono.

**72.14** - Per la rete idrografica minore naturale o artificiale costituita da tutti i rimanenti corsi d'acqua e canali presenti sul territorio, ancorché non cartografati, fatte salve le prescrizioni puntuali di cui al comma 16 seguente e fatto salvo quanto stabilito dal R.D. 523/1904 per le acque pubbliche, deve essere osservata ovunque una fascia di rispetto inedificabile di almeno 10 metri dall'asse dell'alveo attuale di tutta la rete idrografica minore, comprese le aste in zona di testata, anche nel caso di opere accessorie quali garages, piazzali e similari.

**72.15** - Ogni tipo di intervento riguardante il suolo, nel cui ambito ricade un corso d'acqua con intubamento preesistente, salvo motivati e insormontabili ostacoli tecnici, deve prevedere il ripristino del deflusso a cielo aperto e la rinaturazione dell'alveo utilizzando preferibilmente i metodi e i criteri dell'ingegneria naturalistica.

**72.16** - Sul territorio comunale ogni intervento di modificazione dello stato dei luoghi dovrà farsi carico della progettazione, esecuzione e collaudo di tutte le opere di sistemazione delle acque interessanti l'area oggetto dell'intervento stesso, siano esse meteoriche, di drenaggio superficiale o profondo, sorgive, ecc., che dovranno essere correttamente regimate e convogliate preferibilmente negli impluvi naturali, e ciò anche nelle fasi transitorie di cantiere, mediante opere provvisorie. Dovrà essere verificato, con specifica Relazione Idraulica a firma di tecnico abilitato che la sistemazione proposta non aggravi le condizioni di deflusso delle sezioni a valle dell'intervento.

**72.17** - Al fine di mantenere e tutelare le attuali caratterizzazioni paesistiche naturali dell'ambiente e di salvaguardare le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli, non sono di norma ammessi i disboscamenti e le scotichature incontrollate dei terreni. L'eventuale esecuzione di tali interventi è subordinata alla progettazione di cui al comma precedente.

**72.18** - Oltre ai divieti posti dalle leggi statali e regionali con finalità di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna e dalle acque dagli inquinamenti, non è ammesso:

- aprire cave e costruire discariche nelle zone collinari;
- realizzare riporti di macerie o altri materiali di rifiuto nelle zone collinari;
- demolire edifici e strutture che esplichino, direttamente o indirettamente funzioni di sostegno dei suoli, senza la loro sostituzione con opere migliorative della stabilità;
- impermeabilizzare aree di qualsiasi genere senza la previsione di opere che assicurino una corretta raccolta e un adeguato smaltimento delle acque piovane.

**72.19** - Nell'esecuzione di opere di urbanizzazione e di edificazione, al fine di preservare l'equilibrio idrogeologico, la stabilità dei versanti e la conseguente sicurezza delle costruzioni e opere devono essere seguiti i seguenti indirizzi:

- le superfici di terreno denudato vanno tutte rinverdite dovunque è possibile, anche mediante piantagione di alberi e/o arbusti; va pure favorito l'inerbimento delle superfici non edificate, mediante specie perenni locali, a radici profonde e molto umidificanti;
- l'impermeabilizzazione dei suoli deve essere ridotta al minimo strettamente indispensabile;
- per diminuire la velocità del deflusso superficiale delle acque, il ruscellamento sulle strade asfaltate va contenuto con sistemi di smaltimento frequenti e ben collocati.

**72.20** - Al fine di consentire al Comune una adeguata attività istruttoria, le domande o le comunicazioni dirette ad acquisire i titoli abilitativi in materia edilizia, dovranno essere corredate, oltre che da quanto prescritto dalla vigente normativa, anche da elaborati grafici e fotografici atti a dimostrare l'osservanza di quanto prescritto nel presente articolo. In particolare dovranno essere evidenziate:

- le caratteristiche e l'ubicazione dell'idrografia superficiale;
- il rilievo altimetrico dell'area oggetto dell'intervento e delle aree circostanti con le

- quote definite dal progetto e quelle di rilievo;
- la posizione di tutte le opere di infrastrutturazione del suolo, del soprassuolo e del sottosuolo, ivi compresi gli elettrodotti, i gasdotti, ecc.;
- i pozzi;
- il sistema di raccolta, regimazione e smaltimento delle acque meteoriche in relazione a tutte le superfici impermeabili esistenti e in progetto.

### **Art. 73 - Classi di pericolosità geomorfologica**

**73.1** - Il presente articolo fa riferimento agli elaborati di indagine geomorfologica con particolare riferimento agli elaborati: 4.1.3 "Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore" e 4.1.9 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica".

Gli interventi edilizi ricadenti nelle varie classi di pericolosità sono soggetti alle seguenti norme di carattere geologico che, integrando quelle urbanistiche del PRG, sono finalizzate a definire i vari livelli di indagine esecutiva ai sensi della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7/LAP e D.M. 14.01.2008 e gli interventi di riassetto idrogeologico occorrenti per la minimizzazione della pericolosità e la successiva fruizione urbanistica del territorio.

**73.2** - La "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" individua le classi di rischio idrogeologico e di idoneità all'uso delle diverse parti del territorio comunale. La disciplina risultante dalla suddetta Carta e dalle disposizioni di cui alla parte 3 delle presenti NTA prevale -quanto all'uso del suolo- su quella, eventualmente diversa e meno restrittiva, dettata da altre disposizioni delle N.T.A. nonché da altri atti o regolamenti comunali.

La Carta, oltre alle suddette classi (I; IIa; IIb; IIc; IIIa; IIIb2; IIIb3, IIIb4) individua:

- a) la delimitazione delle *fasce fluviali* (individuate dal Piano stralcio delle fasce fluviali -PSFF- e dal Piano stralcio per l'assetto idrogeologico -PAI- dell'Autorità di Bacino del Po e regolate dagli artt. 28 e seguenti delle norme di attuazione del PAI): A, di *deflusso della piena*; B, di *esondazione*; C, di *inondazione per piena catastrofica*;
- b) le aree e gli ambiti del territorio collinare e non, interessati da fenomeni di *dissesto idraulico ed idrogeologico*, distinti in relazione alla rispettiva origine (frane o dinamica torrentizia) ed al grado della relativa pericolosità (FA: *frane attive*, FQ: *frane quiescenti*; Ee: *molto elevata*, Eb: *elevata*, Em: *media/moderata*) nonché dal carattere *lineare* (<sub>L</sub>) od *areale* (<sub>A</sub>);
- c) i limiti di frana (FA, FQ, FS: *frane stabilizzate*) e le frane non cartografabili;
- d) gli interventi di minimizzazione della pericolosità, distinti a seconda della loro assenza -M0- o della presenza di interventi insufficienti o incompleti -M1- od eseguiti e collaudati -M2-.

La classificazione M2 comprende tutti gli interventi che hanno minimizzato il rischio idrogeologico in base alle valutazioni della Commissione Tecnica, di cui la Giunta Comunale ha preso atto prima dell'adozione del Progetto Preliminare del Nuovo PRG. Negli ambiti IIIb2 gli interventi edilizi ammessi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni deliberate dalla Giunta Comunale a seguito delle valutazioni effettuate dalla Commissione Tecnica.

**73.3** - Le classi di rischio idrogeologico e di idoneità all'utilizzazione del suolo con le sottoclassi e gli ambiti relativi sono definiti come segue.

- Sono di *classe I* le porzioni di territorio ove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non comportare limitazioni all'uso del suolo, ivi compreso quello urbanistico ed edilizio.
- Sono di *classe II* le porzioni di territorio ove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono moderate e possono essere superate con l'adozione ed il rispetto dei modesti accorgimenti tecnici da individuare a seguito delle ulteriori indagini di dettaglio geognostiche, geologiche, geotecniche e idrauliche, di cui al successivo art. 75, che debbono essere eseguite, ai fini della predisposizione del progetto allegato alla richiesta del titolo abilitativo in materia di edilizia; tali accorgimenti tecnici debbono essere concretamente eseguiti per consentire la realizzazione degli interventi progettati, secondo quanto disposto dal successivo articolo 75. Le porzioni di territorio classificate di *classe II* sono, in relazione alle loro specifiche diverse caratteristiche ed alla natura dei rispettivi fattori penalizzanti, ripartite tra le seguenti tre sottoclassi:
  - *IIa*) le porzioni di territorio sub pianeggianti, interessate da uno o più fattori penalizzanti quali acque di esondazione a bassa energia, prolungato ristagno delle acque meteoriche, scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura, eterogeneità dei terreni di fondazione;
  - *IIb*) le porzioni di territorio ricadenti su versanti da moderatamente a mediamente acclivi, ove la limitata idoneità e la moderata pericolosità derivano da

eterogeneità dei terreni di fondazione e da scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura;

- *IIc*) le porzioni di territorio mediamente acclivi ove la limitata idoneità e la moderata pericolosità sono dovute ad aspetti di carattere geostatico e di versante connessi alle scadenti caratteristiche litotecniche e/o alla sfavorevole giacitura del substrato.
- Sono di *classe III* le porzioni di territorio ove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono alte in relazione alla natura e alla rilevanza delle specifiche condizioni e caratteristiche dette porzioni di territorio sono ulteriormente articolate come segue:
  - *IIIa*) le porzioni di territorio (inedificate o con rare edificazioni) che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti, fatto salvo quanto previsto dal successivo articolo 74;
  - *IIIb*) le porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente, che dovranno essere riconosciuti idonei dall'Amministrazione Comunale, che a tal fine si avvarrà della consulenza di una Commissione Tecnica all'uopo costituita. La composizione della Commissione Tecnica verrà stabilita dal Sindaco sentito il parere della Commissione Consiliare competente, che ne definirà le modalità ed i criteri di funzionamento, nonché gli eventuali compensi. La Commissione costituita antecedentemente all'adozione del Progetto Preliminare del Nuovo PRG, rimarrà in carica fino a nuova nomina. La sottoclasse *IIIb* è, a sua volta, suddivisa, in funzione degli elementi di pericolosità presenti ed indicati dalla Nota Tecnica Esplicativa di dicembre 1999 alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7/LAP/96, dal PAI e dal PSFF, nei seguenti ambiti:
    - *IIIb4*) gli ambiti ove la pericolosità consegue ad esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio e che sono coinvolgibili da fenomeni di pericolosità areale molto elevata (EeA); e/o connessi alla presenza di frane attive (FA).
    - *IIIb3*) gli ambiti ove la pericolosità consegue ad esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio o fluviale e che sono coinvolgibili da fenomeni di pericolosità areale elevata (EbA; Fascia B);
    - *IIIb2*) gli ambiti ove la pericolosità consegue ad esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio o fluviale e che sono coinvolgibili da fenomeni di pericolosità areale media o moderata (EmA; Fascia C) e ambiti ove la pericolosità consegue da condizioni di esondato storico e di potenziale esondabilità; di frana quiescente FQ o da condizioni di potenziale dissesto.

#### **Art. 74 - Interventi ammessi nelle classi di pericolosità geomorfologica**

**74.1** - A seconda della classe, della sottoclasse o dell'ambito in cui ricade la porzione di territorio di volta in volta considerata, sono ammessi l'uso e gli interventi di seguito indicati.

**74.2** - Nella *classe I* sono consentiti gli interventi previsti dal PRGC, nel rispetto del D.M. 14.01.2008.

**74.3** - Nella *classe II*, subordinatamente all'esito delle indagini geognostiche, degli studi geologici, geotecnici e idraulici di cui al successivo articolo, nonché all'individuazione ed alla realizzazione degli accorgimenti tecnici individuati, sono consentiti gli interventi previsti dal PRGC con le seguenti limitazioni:

- a) nella sottoclasse *IIa* il piano terreno delle nuove costruzioni e la soglia di ingresso dei piani interrati, che dovranno essere completamente impermeabilizzati, dovranno essere realizzati con una quota di imposta compatibile con i dati dell'esondato storico, Alluvione 94; le fondazioni debbono essere idonee ad escludere o, ad ogni modo, minimizzare, in caso di eventi alluvionali, gli effetti della presenza di acqua sulla stabilità complessiva del fabbricato;
- b) nella sottoclasse *IIb*, le nuove edificazioni possono essere realizzate solo se compatibili, con il ricorso di eventuali accorgimenti tecnici, con il profilo geotecnico dei terreni derivante dalle indagini geognostiche e geotecniche.
- c) nella sottoclasse *IIc*, oltre alle prescrizioni di cui al precedente punto in presenza di frane stabilizzate (FS) gli interventi ammissibili sono soggetti comunque ad un preliminare studio di compatibilità, rispetto alle condizioni di dissesto, che attesti le condizioni di stabilizzazione, siano esse naturali o artificiali, e definisca gli eventuali ulteriori accorgimenti tecnici da eseguire prima o contestualmente all'intervento edilizio per la completa compatibilità dell'intervento.

Il progettista dell'intervento edilizio, ricadente in classe II, dovrà espressamente dichiarare di avere preso atto e di essersi adeguato nella progettazione alle prescrizioni contenute negli studi di compatibilità geologico-geomorfologica ed idraulica, asseverando la conformità del progetto alle prescrizioni contenute nei medesimi. In allegato alla domanda per ottenere l'agibilità del fabbricato, dovrà essere presentata una dichiarazione del direttore dei lavori, con la quale assevera la realizzazione dell'intervento edilizio conformemente al progetto approvato.

Le norme relative alla classe II non si applicano alle zone disciplinate dagli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'adozione del Progetto Preliminare del Nuovo PRG, ancorché recepiti nel medesimo, fatta eccezione per la Variante Generale approvata con DGR n. 136-32238 del 17.02.1994, per la Variante di adeguamento al PSFF ed alle misure cautelari ex art. 9bis LRP 56/77, approvata con DGR n. 28-7793 del 25.11.2002, per la Variante di adeguamento al PAI ed alla Variante al PSFF e relativa Variante in itinere approvata con DGR n. 81-10400 del 22.12.2008, soggette alle misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 58 della L.R.P 56/77. Le norme relative alla classe II non si applicano altresì alle eventuali Varianti relative agli interventi edilizi in corso di realizzazione in base al titolo abilitativo in materia edilizia rilasciato prima dell'adozione del Progetto Preliminare del Nuovo PRG.

**74.4** - Nella sottoclasse IIIa, della classe III, non sono ammesse nuove costruzioni residenziali e/o produttive. Sono invece consentiti, nel rispetto del PRGC, i seguenti interventi:

- sugli edifici sparsi esistenti in ambito di dissesto attivo (fascia A - EeA e frane attive FA) soltanto:
  - a) interventi di demolizione senza ricostruzione e di manutenzione ordinaria;
  - b) interventi di manutenzione ordinaria, di restauro e risanamento conservativo esclusivamente volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
  - c) interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico ed interventi di consolidamento e di restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa speciale di tutela degli stessi;
  - d) opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
  - e) opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
  - f) opere di realizzazione e di ristrutturazione di infrastrutture lineari a rete di servizi pubblici essenziali e di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto esistente;
- in riferimento alle attività agricole, ad esclusione delle aree ricadenti sia nelle fasce A ed Ee sia all'interno delle perimetrazioni di frana (FA e FQ), è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, se urbanisticamente ammessi. Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili, con minore pericolosità, nell'ambito dell'azienda agricola e, la loro fattibilità verificata ed accertata da approfondite indagini geologiche, idrogeologiche, geognostiche in ottemperanza al D.M. 14.01.2008. La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione e alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità. Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo a seguito dell'avvenuta realizzazione e collaudo delle suddette opere di minimizzazione della pericolosità, che dovranno essere verificate da parte della Commissione Tecnica Comunale. Il soggetto attuatore dovrà sottoscrivere, in sede di presentazione della domanda o comunicazione, comunque denominata, diretta ad acquisire il titolo abilitativo in materia edilizia, un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione Pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.
- sugli edifici sparsi esistenti in fascia B - EbA i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento igienico funzionale, restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime;
- per gli edifici ricadenti in ambiti FQ sono ammessi, oltre agli interventi consentiti negli ambiti FA, i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed

adeguamento igienico funzionale, restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione edilizia con modesti ampliamenti una-tantum fino ad un massimo di 25m<sup>2</sup> di superficie utile netta. È inoltre ammessa la costruzione di autorimesse ad esclusivo servizio della residenza nella misura massima di 50m<sup>2</sup> per ogni abitazione, ma la costruzione delle stesse può essere concessa solo esclusivamente con la comprovata impossibilità di utilizzare rustici o comunque fabbricati esistenti o parte di essi. Per le esigenze qualitative valgono i requisiti di cui all'allegato 3 art. 6 del Regolamento Edilizio;

- per gli edifici gravemente danneggiati e in precarie condizioni statiche la demolizione e la fedele ricostruzione senza ampliamenti e cambi di destinazione d'uso, finalizzata al solo scopo di consentire un adeguato consolidamento geotecnico e strutturale e la realizzazione di fondazioni profonde o indirette compatibili con le condizioni di dissesto. Tale intervento è ammesso unicamente se facente parte di una sistemazione e stabilizzazione generale dell'area sulla base di adeguate indagini e verifiche geologiche e geotecniche che attestino in modo inequivocabile la necessità di intervenire attraverso la procedura di demolizione e fedele ricostruzione per l'impossibilità tecnica di consolidare il fabbricato esistente.

Il soggetto attuatore dovrà sottoscrivere, in sede di presentazione della domanda o comunicazione, comunque denominata, diretta ad acquisire il titolo abilitativo in materia edilizia, un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione Pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

- sugli edifici sparsi esistenti esterni alle fasce fluviali A e B e alle perimetrazioni di frane (FA e FQ) oltre agli interventi di cui ai punti precedenti è consentita la ristrutturazione edilizia, con eventuale cambio di destinazione d'uso, a seguito di idonei studi geologici-geotecnici che ne attestino la fattibilità.

**74.5** - Nella sottoclasse *IIIb*, della classe *III*, sono ammessi, prima dell'esecuzione di operazioni di riassetto territoriale, gli interventi consentiti per la sottoclasse *IIIa*. Sono inoltre consentiti i seguenti interventi.

- Negli ambiti *IIIb4* (caratterizzati da un grado di pericolosità molto elevato) sono consentiti gli interventi:
  - a) di demolizione senza ricostruzione nonché di manutenzione ordinaria
  - b) di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici esistenti, volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
  - c) di cambiamento delle destinazioni colturali, purché esterni alla fascia di 4 m dal ciglio della sponda dei corsi d'acqua;
  - d) volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati ed alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
  - e) di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
  - f) di ristrutturazione o di realizzazione di infrastrutture lineari e a rete di servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi ad impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente;
  - g) di ampliamento o di ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.

In presenza di frane attive, sono ammessi gli interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria (nonché straordinaria in caso di opere pubbliche o d'interesse pubblico ed in caso di beni d'interesse culturale che necessitino di consolidamento e restauro), di mitigazione della vulnerabilità di edifici e di impianti esistenti (senza aumenti di superficie, di volume e senza cambiamenti di destinazione che comportino incremento del carico insediativo), di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi, di regimazione delle acque superficiali e sotterranee, e (previo studio di compatibilità con lo stato di dissesto esistente validato dall'autorità competente) di realizzazione o di ristrutturazione di infrastrutture lineari e a rete di servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili.

- Negli ambiti *IIIb3* (caratterizzati da un grado di pericolosità elevato), oltre a quelli di cui al punto precedente, sono consentiti gli interventi:
  - a) di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime;
  - b) di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;

- c) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;
  - d) di realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
  - e) di completamento degli impianti esistenti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, se indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali previo studio di compatibilità.
- Negli ambiti *IIIb2*, oltre agli interventi elencati ai due punti precedenti, sono consentiti, previa valutazione positiva, da parte della Commissione Tecnica, di cui all'articolo 73, comma 3, delle opere di difesa infrastrutturale, di difesa idraulica o di sistemazione idrogeologica, realizzate e collaudate ai fini della minimizzazione della pericolosità e previa formazione di specifici studi di compatibilità geologico-geomorfologica ed idraulica con le condizioni di dissesto perduranti, e subordinatamente alle verifiche di cui al successivo articolo, i seguenti interventi:
- a) recupero dei fabbricati esistenti, nelle aree esondabili, con esclusione di interventi ai piani interrati o seminterrati, che comportino la permanenza di persone o la destinazione diversa da quella di mera pertinenza delle unità poste ai piani soprastanti;
  - b) trasferimento, in elevazione od in ampliamento, se consentito dalla disciplina edilizia, di volumi esistenti al piano seminterrato, emergenti dal terreno. L'intervento dovrà essere subordinato alla trascrizione nei Registri Immobiliari dell'impegno per escludere permanentemente ogni uso, anche pertinenziale, per l'intero piano seminterrato;
  - c) nuove costruzioni consentite dal PRGC che dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
    - le fondazioni debbono essere di *tipo continuo o indirette di tipo profondo*; la relativa scelta deve essere illustrata con specifica relazione geotecnica che dia prova dell'idoneità del tipo di fondazione prescelto per ridurre gli effetti di scadenti caratteristiche del terreno e/o della presenza di acque, derivanti da eventi alluvionali, rispetto alla stabilità complessiva delle opere;
    - nelle aree esondate o potenzialmente tali, delimitate nell'elaborato 4.1.3, non possono essere realizzati piani interrati a qualunque uso destinati;
    - nelle aree di cui al precedente punto, nuove costruzioni residenziali vanno realizzate su pilotis con altezza minima di 2,40 m.;
    - nuove costruzioni non residenziali vanno realizzate ad una quota compatibile con i dati dell'esondato storico Alluvione 94.

*In presenza di frane quiescenti*, sono consentiti, in assenza d'interventi idonei a minimizzare le condizioni di pericolosità e di rischio, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti, che non comportino aumento del carico antropico. A seguito della realizzazione di opere infrastrutturali o di accorgimenti tecnici idonei a minimizzare il rischio idrogeologico, sulla base di adeguate indagini, che dovranno essere valutate dall'apposita Commissione Tecnica, sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e completamento con la realizzazione di nuove costruzioni.

Il progettista dell'intervento edilizio, ricadente nell'ambito *IIIb2*, dovrà espressamente dichiarare di avere preso atto e di essersi adeguato nella progettazione alle prescrizioni contenute negli studi di compatibilità geologico-geomorfologica ed idraulica, asseverando la conformità del progetto alle prescrizioni contenute nei medesimi. In allegato alla domanda per ottenere l'agibilità del fabbricato, dovrà essere presentata una dichiarazione del direttore dei lavori, con la quale assevera la realizzazione dell'intervento edilizio conformemente al progetto approvato.

Ai sensi dell'art. 18 delle NTA del PAI il soggetto attuatore dovrà sottoscrivere, in sede di presentazione della domanda o comunicazione, comunque denominata, diretta ad acquisire il titolo abilitativo in materia edilizia, un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione Pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

Le norme relative alla *sottoclasse IIIb*, non si applicano alle zone disciplinate dagli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'adozione del Progetto Preliminare del Nuovo PRG, ancorché recepiti nel medesimo, approvati successivamente alla Variante di adeguamento al PSFF ed alle misure cautelari ex art. 9bis LRP 56/77, approvata con DGR n. 28-7793 del 25.11.2002, per la Variante di adeguamento al PAI ed alla Variante al PSFF e relativa Variante in itinere approvata con DGR n. 81-10400 del 22.12.2008, soggette alle misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 58 della L.R.P 56/77.

Le norme relative alla sottoclasse IIIb non si applicano altresì alle eventuali Varianti relative agli interventi edilizi in corso di realizzazione in base al titolo abilitativo in materia edilizia rilasciato prima dell'adozione del Progetto Preliminare del Nuovo PRG.

#### **Art. 75 - Studi ed elaborati a corredo dei progetti**

**75.1** - Tutti gli interventi di nuova costruzione, compresi i casi di ampliamento e/o sopraelevazione, da realizzarsi nell'ambito del territorio comunale sono soggetti alla disciplina del DM 14.01.2008 "Nuove norme tecniche per le costruzioni" per quanto attiene gli aspetti di carattere geologico e geotecnico. A corredo delle domande o delle comunicazioni dirette ad acquisire i titoli abilitativi in materia edilizia, dovranno essere allegate la Relazione geologica e la Relazioni geotecnica, sulla scorta delle necessarie indagini.

**75.2** - Tutti i progetti degli interventi da realizzare su terreni ricadenti nelle classi II e III debbono, inoltre, essere accompagnati da uno studio di compatibilità geologica riguardante anche il contesto circostante geologicamente significativo.

**75.3** - I progetti degli interventi da realizzare negli ambiti IIa, IIIb interessanti ambiti esondabili, debbono essere accompagnati -oltre che dallo Studio di compatibilità geologica- anche da uno studio di compatibilità idraulica che riguardi pure il contesto significativo sotto il profilo idraulico.

**75.4** - I progetti degli interventi da realizzare negli ambiti IIb, IIc, IIId interessanti i versanti debbono invece essere accompagnati -oltre che dallo Studio di compatibilità geologica, previsto al comma 2- anche dalla Relazione geologica e dalla Relazione geotecnica, previste dal D.M. 14.01.2008, come disposto dal comma 1.

**75.5** - Gli studi di compatibilità geologica, di compatibilità idraulica nonché la Relazione Geologica e la Relazione Geotecnica dovranno essere asseverati ~~con giuramento~~ e contenere un paragrafo conclusivo che riassume le risultanze dello studio, nel quale il professionista abilitato attesti, senza riserve o condizioni, l'accertata compatibilità dell'intervento con lo stato del dissesto ed il rischio idrogeologico residuo dell'area.

**75.6** - La domanda o la comunicazione, comunque denominata, diretta ad acquisire il titolo abilitativo in materia edilizia deve, a sua volta, essere corredata da una dichiarazione del richiedente che attesti d'aver preso piena conoscenza degli studi descritti ai commi precedenti e delle relative conclusioni.

**75.7** - Tutti gli interventi volti a minimizzare la pericolosità geomorfologica ed idraulica, una volta realizzati, debbono costituire oggetto di specifico collaudo volto anche a verificare che, ad opere ultimate, la situazione di rischio corrisponde a quanto previsto dagli studi di compatibilità.

**75.8** - In mancanza di detto collaudo, non sarà possibile rilasciare il relativo titolo abilitativo in materia edilizia.

**75.9** - Negli *ambiti collinari* gli elaborati descritti ai commi precedenti dovranno rispondere ai seguenti requisiti.

Lo Studio di compatibilità geologica, di cui al comma 2, deve essere asseverato ~~con giuramento~~, ed i contenuti del medesimo devono dimostrare la compatibilità dell'intervento con la natura dell'area interessata, anche tramite eventuali caratterizzazioni geotecniche dei litotipi presenti e relative verifiche di stabilità. Dette caratterizzazioni dovranno essere eseguite con metodologie specifiche della meccanica dei terreni e delle rocce ed estese su tutta la zona di insediamento e nelle aree ad essa afferenti.

Lo Studio di compatibilità geologica deve essere redatto da un tecnico abilitato all'esercizio della professione di Geologo a norma della legge 3 febbraio 1963, n.112, e dalla legge 25 luglio 1966, n. 616, e deve analizzare e illustrare:

- situazione litostratigrafica locale;
- origine e natura dei litotipi;
- stato di alterazione e/o fratturazione;
- degradabilità;
- situazione geomorfologica locale;
- dissesti in atto e/o potenziali;
- processi morfologici e dissesti in atto o potenziali;
- geometria e caratteristiche delle discontinuità;
- schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.

La Relazione Geotecnica, di cui al comma 1, dovrà essere redatta ai sensi del DM 14.01.2008.

La Relazione Geotecnica deve fare esplicito riferimento alla Relazione Geologica, di cui al

comma 1, e viceversa ed entrambe devono essere corredate degli elaborati grafici e della documentazione delle indagini in sito e in laboratorio necessari per la chiara comprensione dei risultati.

Lo Studio di compatibilità Geologica dovrà essere accompagnato da una dichiarazione asseverata redatta da tutti i professionisti, che certifichi l'edificabilità dell'area.

Si assegna pertanto ai professionisti abilitati estensori degli studi, di cui ai commi 1 e 2, la certificazione di edificabilità e, se edificabile, la eventuale prescrizione di indagini geotecniche e/o di opere speciali atte a minimizzare il rischio idrogeologico residuo.

Non è attribuita all'Amministrazione Comunale una diretta responsabilità per promuovere o effettuare controlli di carattere geologico od operazioni di carattere geotecnico, per la natura strettamente amministrativa dei provvedimenti in materia edilizia, in relazione agli scopi che essa istituzionalmente deve assolvere.

La responsabilità degli elaborati tecnici è esclusivamente attribuita agli estensori degli stessi.

**75.10** - Negli *ambiti di pianura* gli elaborati descritti ai commi precedenti dovranno rispondere ai seguenti requisiti.

Le caratteristiche dello Studio di compatibilità Geologica e dello Studio di compatibilità Idraulica dovranno essere tali da dimostrare la compatibilità dell'intervento con il rigoroso rispetto delle condizioni di sicurezza per l'intervento proposto e l'assenza di interferenze negative con la sicurezza delle costruzioni circostanti.

Lo Studio di compatibilità Geologica, di cui al comma 2, deve essere asseverato ~~con~~ giuramento e contenere una parte analitica e una sintetica. Dovrà includere:

- la caratterizzazione idraulica del reticolo idrografico, la valutazione del rischio attuale di esondazioni e misure per evitare le interferenze negative;
- il rilievo geologico-geomorfologico di campagna a scala operativa (1:1000 o 1:500) e la relazione in cui si definiscano:
  - a) le caratteristiche litologiche delle formazioni e la tendenza di comportamento sul piano geologico-tecnico;
  - b) le giaciture delle formazioni e del loro insieme e le loro condizioni di equilibrio in relazione agli interventi previsti;
  - c) la valutazione qualitativa e quantitativa delle coperture dei materiali incoerenti;
  - d) le caratteristiche idrogeologiche con individuazione delle falde, definizione del reticolo di drenaggio e dei gradi di impermeabilità delle formazioni, localizzazione delle vie di infiltrazione e degli scorrimenti. La relazione geologica dovrà fornire indicazioni anche sulla possibile interazione fra opere nuove e lavori di sistemazione, già realizzati o in progetto;
  - e) la situazione geomorfologica locale;
  - f) i dissesti in atto e/o potenziali;
  - g) i processi morfologici e dissesti in atto o potenziali.

La Relazione Geotecnica dovrà essere redatta ai sensi del D.M. 14.01.2008.

Lo Studio di compatibilità Idraulica, di cui al comma 3, deve essere asseverato ~~con~~ giuramento e verificare che le opere d'arte richieste non alterino il regolare deflusso delle acque e non comportino sottrazione di volume di laminazione in areali preposti a tale scopo. L'analisi dovrà essere corredata, qualora necessario, dal progetto esecutivo delle opere idrauliche specifiche, redatto da un tecnico abilitato all'esercizio della professione di ingegnere che certifichi il rigoroso rispetto delle condizioni di sicurezza.

In particolare, l'analisi idraulica dovrà essere composta di una parte analitica e di una sintetica, e dovrà almeno includere:

- rilievo plano-altimetrico dell'area in esame a scala operativa (1:1000 - 1:500);
- relazione idraulica in cui si definiscano:
  - caratteristiche morfometriche e idrologiche dell'area;
  - individuazione della rete idrografica principale e secondaria;
  - le portate di progetto per tempi di ritorno stabiliti in funzione dello stato di criticità riferite sia all'area in esame sia al reticolo idrografico;
- proposte di intervento al fine di garantire la sicurezza dell'area, con relativi dati di dimensionamento (analisi in moto permanente);
- valutazione dell'interazione fra opere di nuova realizzazione e opere di sistemazione già realizzate o in progetto;
- elaborati grafici:
  - corografia (scala 1:25000/1:10000);
  - planimetria situazione attuale;
  - planimetria situazione in progetto;
  - profilo idraulico;
  - particolari costruttivi.

Lo studio di compatibilità Geologica deve fare esplicito riferimento allo Studio di

compatibilità Idraulica e viceversa.

Lo Studio di compatibilità Geologica, di compatibilità Idraulica e l'eventuale progetto esecutivo delle opere idrauliche specifiche dovranno essere accompagnati da una dichiarazione asseverata redatta da tutti i professionisti, che certifichi l'edificabilità dell'area.

Si assegna pertanto ai professionisti abilitati estensori degli studi, di cui ai commi 1, 2 e 3, la certificazione di edificabilità e, se edificabile, la eventuale prescrizione di indagini specialistiche e/o di opere speciali atte a minimizzare il rischio idrogeologico residuo.

Non è attribuita all'Amministrazione Comunale una diretta responsabilità per promuovere o effettuare controlli di carattere idrogeologico per la natura strettamente amministrativa dei provvedimenti in materia edilizia, in relazione agli scopi che essa istituzionalmente deve assolvere.

La responsabilità degli elaborati tecnici è esclusivamente attribuita agli estensori degli stessi.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, ricadenti in classe II, non sono soggetti alla redazione degli studi di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo.

#### **Art. 76 - Norma per area a rischio molto elevato**

**76.1** - All'interno dell'area a rischio idrogeologico molto elevato, in località Cascina "Le Barche", potenzialmente interessata da inondazioni per eventi di piena con tempi di ritorno inferiore o uguale a 50 anni, individuata con la sigla RME (ZONA 1) sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lett. a), b), c) dell'art. 31 della L. 5/08/1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al recupero strutturale dell'edificio o alla protezione dei medesimi;
- la manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi essenziali e non rilocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché non concorrano ad incrementare il carico insediativo e non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio, e risultino essere comunque coerenti con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile. I progetti relativi agli interventi ed alle realizzazioni in queste aree dovranno essere corredati da un adeguato studio di compatibilità idraulica che dovrà ottenere l'approvazione dell'Autorità idraulica competente;
- gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.lgs. 22.01.2004 n. 42 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;
- gli interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico presente e per il monitoraggio dei fenomeni.

# **PARTE 4 - NORME PER LA TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI**

## **TITOLO I - NORME GENERALI**

### **Art. 77 - Generalità**

**77.1** - Le norme di cui ai successivi articoli afferiscono alle misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente derivanti dell'attuazione delle trasformazioni previste dal piano.

### **Art. 78 - Acque**

**78.1** - Ai fini del perseguimento del massimo risparmio idrico, mediante la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile, nel definire e prescrivere, o dichiarare ammissibili, trasformazioni di nuovo impianto di insediamenti urbanizzativi ed edificatori, o di ristrutturazione urbanistica di insediamenti esistenti, nonché, in ogni caso, trasformazioni fisiche di nuova edificazione, deve essere prevista la progressiva estensione delle seguenti misure, in accordo con l'Autorità di ambito territoriale ottimale competente e con il soggetto gestore del servizio idrico:

- a) la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi negli insediamenti abitativi, commerciali e produttivi di rilevanti dimensioni, di nuova edificazione o derivanti da demolizioni e ricostruzioni;
- b) la realizzazione negli insediamenti di nuova edificazione, o derivanti da demolizioni e ricostruzioni, di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e le acque reflue;
- c) l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche, riservando prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano e abbandonando progressivamente il ricorso a esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi;
- d) il reimpiego delle acque meteoriche;
- e) il riutilizzo, negli insediamenti produttivi che prevedono un significativo consumo di risorsa idrica, di acque reflue o già usate nel ciclo produttivo;
- f) l'installazione di contatori individuali dei consumi di acqua potabile;
- g) la diffusione dei metodi e delle apparecchiature per il risparmio idrico domestico e nei settori industriale e terziario.

**78.2** - Nel definire e prescrivere, ovvero dichiarare ammissibili, trasformazioni fisiche o funzionali, deve essere richiesto il contestuale adeguamento, rinnovamento e potenziamento delle reti di approvvigionamento idrico e fognatura, facilitando l'accessibilità per la manutenzione degli impianti e limitando le interferenze con le reti di trasporto.

**78.3** - Nel disciplinare le trasformazioni a fini produttivi, deve essere richiesto ai promotori di trasformazioni che comportino incrementi di prelievi idrici a fini produttivi l'individuazione precisa delle fonti di approvvigionamento, fermo restando il prioritario ricorso alle misure indicate al comma 78.1, dovendosi preferire, ove possibile, il ricorso alle acque di qualità meno pregiata per gli usi produttivi.

**78.4** - In relazione al bilancio idrico e al controllo dell'inquinamento delle acque e dei suoli, nel disciplinare le trasformazioni deve essere perseguita la massima permeabilità superficiale possibile, compatibilmente con le caratteristiche di vulnerabilità degli acquiferi presenti nell'area e in relazione alle attività svolte, allo scopo di mantenere una funzione di ricarica della falda, ricorrendo all'utilizzo di pavimentazioni drenanti, preferibilmente grigliati con erba e terriccio con aggregati, aventi un coefficiente di permeabilità media annua (cp) almeno del 60-70% o viceversa coefficienti di deflusso dello 0,40-0,30.

**78.5** - Per gli ambiti di prevista trasformazione per nuova costruzione ed in particolare per le Zone D, di cui al Titolo IV della Parte 2, e gli ambiti speciali AS, di cui all'articolo 62, dare atto, nel caso di presenza di elementi della infrastrutturazione irrigua, delle soluzioni adottate, d'intesa con il soggetto gestore, per garantire il permanere della funzionalità della stessa rete".

**78.6** - Nel caso di insediamenti o comprensori industriali, artigianali, commerciali e di servizio le cui acque meteoriche di dilavamento provenienti da superfici impermeabilizzate non sono collettate in pubbliche reti fognarie, intendendo incluse sia quelle provenienti dai tetti, dalle pensiline e dai terrazzi degli insediamenti e delle installazioni, sia la parte delle acque meteoriche di dilavamento eccedente le acque di prima pioggia, attestare, qualora non assoggettati alla presentazione di un piano di prevenzione e di gestione, i trattamenti previsti prima del recapito nelle acque superficiali ed il rispetto delle direttive regionali e delle prescrizioni contenute nel Regolamento edilizio comunale.

#### **Art. 79 - Aria**

**79.1** - Nel disciplinare l'assetto organizzativo e morfologico dei manufatti edilizi, relativi agli insediamenti di nuova edificazione, o derivanti da demolizioni e ricostruzioni, devono essere adeguatamente considerati i parametri meteorologici, per valutare le potenzialità di dispersione delle emissioni inquinanti, e la qualità ambientale del contesto in relazione alle possibili fonti di inquinamento atmosferico e acustico.

**79.2** - Nel disciplinare le trasformazioni interne al tessuto consolidato, devono essere perseguiti i seguenti altri obiettivi:

- a) la rilocalizzazione di esistenti attività produttive e la localizzazione di eventuali nuove attività produttive che comportino emissioni inquinanti o acustiche al di fuori delle articolazioni del sistema insediativo prevalentemente residenziale, nonché ad adeguata distanza da esse, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi su tali articolazioni del sistema insediativo;
- b) in alternativa a quanto indicato alla lettera a), per le piccole e medie industrie che possono tornare a vantaggio della popolazione locale, offrendo possibilità di lavoro o servizi necessari senza imporre lunghi spostamenti, la definizione delle misure necessarie a renderne compatibili la presenza entro le articolazioni del sistema insediativo utilizzate significativamente per funzioni abitative con le esigenze di protezione dall'inquinamento, mediante l'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera.

#### **Art. 80 - Potenziali rischi per l'ambiente e la salute**

**80.1** - Ai fini della tutela della popolazione dai rischi industriali, non possono essere dichiarate ammissibili trasformazioni, fisiche o funzionali, che comportino l'attivazione di industrie a rischio di incidente rilevante o di industrie insalubri di classe I, se non al di fuori delle articolazioni del sistema insediativo utilizzate significativamente per funzioni abitative, nonché ad adeguata distanza da esse, al fine di tutelare dagli effetti di eventuali incidenti rilevanti.

**80.2** - Nelle scelte localizzative delle funzioni, deve essere adeguatamente considerata l'ubicazione in essere delle industrie a rischio di incidente rilevante e delle industrie insalubri.

**80.3** - Nel definire e prescrivere, o dichiarare ammissibili, trasformazioni di nuovo impianto di insediamenti urbanizzativi ed edificatori, o di ristrutturazione urbanistica di insediamenti esistenti, nonché, in ogni caso, trasformazioni fisiche di nuova edificazione, o trasformazioni funzionali di immobili, deve essere verificata la coerenza delle trasformazioni predette con il piano di classificazione acustica comunale.

**80.4** - Al fine di garantire la tutela della popolazione dall'esposizione ai campi elettromagnetici generati da linee elettriche e impianti connessi, non è consentita, all'interno della fascia di rispetto, alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporta una permanenza non inferiore a quattro ore, con riguardo sia ai fabbricati ed alle aree di nuova realizzazione, sia alle mutazioni di destinazioni d'uso di manufatti ed aree esistenti, fatta salva la possibilità di deroga a fronte della presentazione di documentazione che comprova il rispetto dell'obiettivo di qualità, misurato in condizioni di corrente normale; si assume, inoltre, il principio di *prudent avoidance*, al fine di ridurre l'esposizione a valori di campo magnetico compreso tra 3 e 0,5 micro tesla, con riguardo ai ricettori ricadenti all'interno della fascia di attenzione da delimitare, sulla base dei citati valori di campo magnetico, applicando la metodologia definita dai criteri vigenti.

**80.5** - Per gli impianti tecnologici, a rete e puntuali, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e per le telecomunicazioni, devono essere definiti e prescritti, con riferimento alle diverse articolazioni del territorio, gli accorgimenti necessari:

- a) a rendere accettabile l'impatto visivo;
- b) a garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici, idrogeologici e di area protetta;
- c) alla tutela dall'inquinamento idrico, acustico, atmosferico ed elettromagnetico.

#### **Art. 81 - Insediamento urbano e mobilità**

**81.1** - Nelle trasformazioni che comportano la realizzazione di nuove strade devono essere adeguatamente considerate e soddisfatte le esigenze di una mobilità sostenibile, in particolare:

**81.2** - per le strade urbane locali introdurre interventi atti a realizzare sistemi di moderazione del traffico (come, ad esempio, attraversamenti pedonali rialzati, porte d'ingresso alle zone, disassamenti e restringimenti della carreggiata, mini rotatorie e strade residenziali), incluse le Zone 30, assumendo, quale riferimento, le Linee Guida Zone 30 pubblicate da Regione Piemonte.

**81.3** - per le strade di quartiere realizzare carreggiate di ampiezza tale da consentire l'inserimento di marciapiedi, piste ciclabili in sede propria e corsie preferenziali per gli autobus.

#### **Art. 82 - Rifiuti**

**82.1** - Nella definizione delle trasformazioni di nuovo impianto di insediamenti, e di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti, devono essere adeguatamente considerate, e soddisfatte, le esigenze del servizio di gestione (raccolta, riutilizzo, recupero, riciclaggio e smaltimento) dei rifiuti urbani e dei rifiuti speciali, pericolosi e non, in particolare individuando appositi e adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, commisurati agli obiettivi definiti dalle vigenti disposizioni normative e dai pertinenti piani di settore.

**82.2** - Nel disciplinare le trasformazioni del territorio, devono essere in particolare previsti, secondo i criteri indicati nel piano provinciale di gestione dei rifiuti e in accordo con il soggetto gestore del servizio, spazi adeguati per:

- a) la localizzazione di insiemi di contenitori stradali per la raccolta dei rifiuti e/o comunque l'organizzazione ottimale dei servizi di raccolta domiciliare;
- b) la localizzazione di piattaforme per la raccolta differenziata;
- c) la localizzazione di idonei punti di conferimento per alcune tipologie di rifiuti speciali oggetto di frequenti abbandoni (ad esempio rifiuti inerti);
- d) la localizzazione di altre strutture logistiche di supporto ai servizi di raccolta rifiuti (stazioni di trasferimento).

#### **Art. 83 - Energia**

**83.1** - Nella progettazione di insediamenti di nuovo impianto, nelle ristrutturazioni urbanistiche degli insediamenti esistenti e nei casi di tracciato di nuove strade, devono essere considerati i seguenti criteri:

- a) garanzia dell'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici, in coerenza con la morfologia del tessuto urbano;
- b) garanzia dell'esposizione al sole per tutto il giorno degli impianti solari progettati nell'edificio oggetto di intervento;
- c) l'edificio oggetto di intervento non deve creare condizioni di ombreggiatura sugli impianti progettati o già realizzati sugli edifici vicini;
- d) garanzia di schermature opportune (prodotte anche da volumi edificati circostanti) per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, pur consentendo una buona illuminazione interna;
- e) garanzia di utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
- f) riduzione dell'effetto "sacca termica", mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate e controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'albedo delle superfici di pavimentazione pubblica.

**83.2** - Al fine di favorire una riduzione dei consumi e l'incremento della produzione di energia da fonti rinnovabili, nella disciplina delle trasformazioni devono essere perseguite

le seguenti misure, seguendo le disposizioni specifiche definite nel Regolamento Edilizio:

- a) l'adozione di tecniche passive che migliorino l'efficienza energetica degli edifici;
- b) l'utilizzo di tecniche di bioarchitettura e di bioedilizia;
- c) l'uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato.

#### **Art. 83bis - Suolo**

**83bis.1** - Al fine di contenere l'impermeabilizzazione del suolo e di mantenere e qualificare la dotazione di vegetazione arborea nelle aree edificate ed in particolare allo scopo di ridurre le ricadute determinate dalla minore infiltrazione dell'acqua meteorica nel sottosuolo e conseguente maggiore e più veloce deflusso superficiale, dal riscaldamento dell'aria, dal ricircolo delle polveri, dalla perdita delle funzioni di naturale mitigazione per evapotraspirazione, anche considerando gli effetti negativi del cambiamento climatico e le necessità di perseguire la mitigazione e l'adattamento, si stabilisce di applicare una procedura di controllo e valutazione preliminare dei singoli interventi di trasformazione, definita come procedura di riduzione dell'impatto edilizio (RIE).

**83bis.2** - La procedura RIE si applica alle trasformazioni edilizie o urbanistiche che comportano una modifica della copertura ed uso del suolo o richiedono il rilascio di titoli abilitativi urbanistici o edilizi, ovvero quelli di nuova costruzione, inclusa la demolizione con ricostruzione, di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, ed anche ai soli interventi di modifica delle superfici esterne di pertinenza di edifici esistenti esposte alle acque meteoriche. Tale procedura si applica, inoltre, agli strumenti della pianificazione attuativa, di iniziativa pubblica o privata, in tali casi con riguardo all'intera zona perimetrata e con distinzioni dei valori degli indici, come precisati al successivo punto, per l'intera zona e per il singolo lotto d'intervento.

**83bis.3** - La procedura RIE utilizza un indice numerico di riduzione dell'impatto edilizio che esprime la qualità ambientale del lotto interessato dall'intervento di trasformazione, nella situazione dello stato di fatto e nella situazione di progetto, per attestare e verificare l'incidenza della modifica, con riguardo al mantenimento della permeabilità e della vegetazione.

**83bis.4** Per gli interventi di nuova costruzione, compresa la demolizione con ricostruzione, la valutazione è effettuata in rapporto ad un indice di riferimento predefinito, stabilito per le zone a destinazione residenziale e per le zone a destinazione produttiva, con l'obiettivo di conseguire il migliore indice possibile, tenendo conto delle condizioni tecnico giuridiche. Per gli interventi di ristrutturazione e di modifica delle superfici esterne di pertinenza di edifici esistenti non si deve determinare una situazione peggiore di quella rappresentata dall'indice dello stato di fatto e la valutazione è condotta considerando, quale obiettivo da conseguire, il migliore indice ottenibile nelle condizioni date e tenendo conto dell'indice di riferimento predefinito.

**83bis.5** - Nel caso di interventi di trasformazione riguardanti fabbricati e aree per le quali è stata applicata la procedura RIE, deve essere applicata nuovamente la stessa procedura, secondo i criteri generali precedentemente definiti.

**83bis.6** - Gli interventi riguardanti la ristrutturazione o la modifica delle superfici esterne di pertinenza di edifici esistenti che consentono di conseguire un indice pari o superiore a quello di riferimento predefinito, ovvero che determinano livelli prestazionali significativamente migliorativi rispetto a quelli dello stato di fatto e quindi di maggiore sostenibilità, sono premiati con la possibilità di un ampliamento una tantum, secondo le limitazioni e condizioni dettagliate nel documento allegato al Regolamento Edilizio Comunale.

**83bis.7** - I criteri e la metodologia di applicazione della procedura RIE e gli elaborati da presentare a cura del proponente l'intervento sono definiti in apposito documento, conformato come allegato al Regolamento Edilizio Comunale e quale parte integrante dello stesso, da approvare con Delibera di Consiglio Comunale.

**83bis.8** - Nelle more di approvazione dell'allegato al Regolamento Edilizio di cui al precedente comma, non si applicano le disposizioni di cui al presente articolo.

#### **Art. 83ter - Fauna**

**83ter.1** - Al fine di ridurre il rischio di collisione in volo da parte degli uccelli, in sede sia di progettazione architettonica con utilizzo di vetrate e altre superfici trasparenti o riflettenti, sia di scelta dei materiali impiegati per la realizzazione delle stesse, devono essere adottate soluzioni tecniche adeguate, rispondenti ai criteri generali di seguito riportati, le cui modalità di recepimento sono da verificare in sede di rilascio dei titoli

abilitativi urbanistici ed edilizi.

**83ter.2** - I criteri si riferiscono ed applicano alla realizzazione di parti strutturali o complementari dei fabbricati di nuovo impianto, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, ed anche ad altri elementi architettonico edilizi di nuova realizzazione, quali le passerelle o i corridoi di collegamento pedonali, le cabine-pensiline di attesa, i parapetti, i pannelli fonoisolanti, le barriere protettive contro il vento che, per la presenza di superfici vetrate, trasparenti o riflettenti, costituiscono fattori di rischio per l'avifauna; tali criteri valgono anche per i fabbricati ed altri manufatti esistenti, interessati da interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di completamento, come definiti all'articolo 13 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

**83ter.3** - Per quanto attiene alle vetrate ed alle superfici trasparenti o riflettenti gli accorgimenti che possono essere adottati sono i seguenti:

- evitare la localizzazione sull'angolo delle pareti esterne degli edifici di elementi vetrati o trasparenti con disegno ad angolo retto (non smussato);
- evitare la localizzazione di pareti riflettenti di fronte e in vicinanza a vegetazione arborea che si può specchiare sulle stesse;
- inserire mascherature parziali con materiali opachi, nel caso di vetrate trasparenti in luoghi esposti;
- utilizzare sistemi parasole mobili o fissi, esterni all'edificio;
- realizzare pareti verdi o rinverdimento delle facciate con piante rampicanti.

**83ter.4** - Per quanto riguarda le caratteristiche dei materiali da impiegare è preferibile optare per l'utilizzo di:

- vetro scanalato;
- vetro traslucido;
- vetro sabbiato;
- vetro isolante con lamelle nello spazio tra le due lastre;
- vetro colorato o stampato poco riflettente;
- vetro con marcature (lacca spray, pellicola adesiva) o serigrafie sulla superficie, preferibilmente applicate su quella esterna, dal disegno:
  - a reticoli di punti, del diametro minimo di 5 mm e con una copertura di almeno il 25%, che può essere ridotta al 15% se il diametro dei punti è di almeno 30 mm.;
  - a linee-strisce, se orizzontali, di larghezza di almeno 3 o 5 mm e con 3 o 5 cm di intervallo, se verticali (di maggiore efficacia), di larghezza di almeno 5 mm e con intervallo massimo di 10 cm, con una copertura di almeno il 15%, che può essere ridotta se si utilizzano colori che creano contrasto (risultati migliori si ottengono con linee rosse e arancioni e marcature in blu, verde e giallo);
  - a scritte od a figure geometriche o naturaliformi;
- vetro a bassa riflessione (indicato un grado massimo del 15%) o vetro dotato di strisce sulla superficie esterna che rendono i riflessi sfumati;
- mattonelle in vetro, anche bombato.

**83ter.5** - In merito all'illuminazione esterna le soluzioni adottate devono essere tali da evitare l'irraggiamento verso l'alto, la luce diffusa e l'abbagliamento, concentrando la luce sui luoghi da illuminare, ed è preferibile optare per l'utilizzo di:

- o lampade a vapori di sodio ad alta o bassa pressione con emissione di luce gialla;
- o lampade a vapori alogenuri metallici con adeguato spettro luminoso;
- o lampade LED con emissione di luce bianca calda e focalizzata;
- o lampioni *full-cutoff*.

## **TITOLO II - NORME RELATIVE ALLE NUOVE POLARITA' PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALI**

### **Art. 84 - Generalità**

**84.1** - Nell'attuazione delle previsioni di cui alle zone C e degli Ambiti Speciali vanno adottati criteri di eccellenza anche sotto il profilo ambientale, puntando decisamente su usi intensivi delle tecnologie ad alta efficienza energetica e a minor impatto ambientale; in ragione di ciò vanno osservati gli indirizzi di cui ai seguenti articoli.

### **Art. 85 - Energia**

**85.1** - Adottare soluzioni tecniche di ottimizzazione dei fabbisogni energetici complessivi (riduzione e razionalizzazione dei consumi energetici, utilizzo attivo e passivo di fonti di energia rinnovabili), secondo le disposizioni specifiche dettate dal Regolamento Edilizio; di conseguenza, ai vari livelli di progettazione dell'intervento, è opportuno accompagnare una relazione di valutazione degli assetti energetici, che renda conto, attraverso un bilancio energetico (costruito con il livello di dettaglio appropriato alla fase di progettazione specifica), sia dei consumi complessivi, sia degli apporti energetici derivanti da impianti da fonte rinnovabile previsti dal progetto o da sistemi di recupero. La stessa relazione dovrà, inoltre, dar conto, in modo differenziato per categoria di edificio (volumetria dedicata a servizi e volumetria dedicata a residenza nelle specifiche quote definite dal progetto):

- delle soluzioni architettoniche di integrazione con il contesto;
- dei materiali utilizzati e delle relative trasmittanze;
- dei componenti e delle tecnologie ipotizzate a livello progettuale per la costituzione efficiente dell'involucro edilizio;
- delle tecniche di controllo degli apporti termici nell'involucro stesso;
- delle scelte impiantistiche connesse alla climatizzazione degli ambienti, al recupero di calore ed alla generazione di energia elettrica e calore.

### **Art. 86 - Acque**

**86.1** - Adottare soluzioni tecniche finalizzate a garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica (impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico, realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili, raccolta e impiego delle acque meteoriche per usi compatibili).

**86.2** - Adottare strumenti di mitigazione ambientale che integrino le tecnologie di gestione, recupero, infiltrazione e smaltimento in superficie delle acque meteoriche con le tecnologie del verde pensile e del verde tradizionale, al fine di legare lo sviluppo edificatorio alla gestione delle acque in quanto bene prezioso e di indispensabile tutela (contenimento delle superfici impermeabilizzate; sistemi decentrati di infiltrazione delle acque meteoriche pulite; raccolta e utilizzo delle acque piovane; aree verdi per l'infiltrazione delle acque; tetti verdi per ridurre il deflusso e migliorare la situazione microclimatica e il benessere ambientale).

**86.3** - Dare atto, anche in accordo con il competente soggetto gestore, dell'adeguatezza delle reti di approvvigionamento idrico e fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di approvvigionamento idrico, collettamento e depurazione dei reflui prodotti, ovvero provvedere alla realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione.

### **Art. 87 - Rifiuti**

**87.1** - Individuare, anche in accordo con il competente soggetto gestore, appositi ed adeguati spazi necessari a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti (isole ecologiche, aree per ubicazione di campane e cassonetti o comunque dei dispositivi previsti per la raccolta dei rifiuti, spazi per il transito e la manovra dei mezzi adibiti alla raccolta).

### **Art. 88 - Aria e rumore**

**88.1** - Prevedere misure specifiche di miglioramento ambientale del sito, in ordine alle

condizioni eventualmente presenti di rumorosità e di inquinamento atmosferico (miglioramento ambientale del sito con la creazione di apposite barriere naturali e/o artificiali, impiego di asfalti drenanti fonoassorbenti, insonorizzazione delle sorgenti di rumore, riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione e incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto dell'intervento, miglioramento dell'accessibilità all'area con sistemi di mobilità ciclopedonale e con il trasporto pubblico).

#### **Art. 89 - Strade**

**89.1** - Per le strade dei nuovi insediamenti adottare interventi progettuali tali da favorire la mobilità sostenibile, come definiti al precedente art. 81.

## **TITOLO III - NORME RELATIVE ALLA RETE URBANA PER FUNZIONI NON RESIDENZIALI**

### **Art. 90 - Generalità**

**90.1** - Nell'attuazione delle previsioni di cui alle zone D e Bp, relative ad insediamenti produttivi di nuovo impianto, vanno adottati criteri di eccellenza anche sotto il profilo ambientale, puntando alla realizzazione di aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA); in ragione di ciò vanno osservati gli indirizzi di cui ai seguenti articoli e quanto stabilito nelle Linee Guida per le Aree Ecologicamente Attrezzate di cui alla D.G.R. n. 30-11858 del 26.7.2009.

### **Art. 91 - Energia**

**91.1** - Adottare soluzioni tecniche di ottimizzazione dei fabbisogni energetici complessivi (riduzione e razionalizzazione dei consumi energetici, utilizzo attivo e passivo di fonti di energia rinnovabili), secondo le disposizioni specifiche dettate dal Regolamento Edilizio; di conseguenza, ai vari livelli di progettazione dell'intervento è opportuno accompagnare una relazione di valutazione degli assetti energetici, che renda conto, attraverso un bilancio energetico (costruito con il livello di dettaglio appropriato alla fase di progettazione specifica), sia dei consumi complessivi, sia degli apporti energetici derivanti da impianti da fonte rinnovabile previsti dal progetto o da sistemi di recupero. La stessa relazione dovrà, inoltre, dar conto, in modo differenziato per categoria di edificio (volumetria produttiva, volumetria dedicata a servizi e altre funzioni nelle specifiche quote definite dal progetto):

- delle soluzioni architettoniche di integrazione con il contesto;
- dei materiali utilizzati e delle relative trasmittanze;
- dei componenti e delle tecnologie ipotizzate a livello progettuale per la costituzione efficiente dell'involucro edilizio;
- delle tecniche di controllo degli apporti termici nell'involucro stesso;
- delle scelte impiantistiche connesse alla climatizzazione degli ambienti, al recupero di calore ed alla generazione di energia elettrica e calore.

### **Art. 92 - Accessibilità e reti**

**92.1** - Individuare soluzioni che favoriscano l'accessibilità dell'area, ottimizzando la gestione dei trasporti e della mobilità sia in ingresso/uscita sia all'interno dell'area e gli interventi di miglioramento della viabilità locale con lo scopo di agevolare la circolazione di merci e persone attraverso la realizzazione di un adeguato sistema stradale; di conseguenza, ai vari livelli di progettazione dell'intervento, è opportuno accompagnare uno specifico studio sul traffico e la mobilità, corredato di apposito elaborato sull'organizzazione degli accessi e dei percorsi interni e esterni all'area, che verifichi gli effetti dei flussi di traffico generati dall'area produttiva rispetto al contesto territoriale di influenza e individui soluzioni per la corretta gestione dei flussi di entrata/uscita rispetto alla viabilità esistente e per la riduzione dell'utilizzo dell'auto privata negli spostamenti casa-lavoro.

**92.2** - Ottimizzare la dotazione e configurazione di reti e impianti tecnologici e realizzare sistemi avanzati per le telecomunicazioni.

### **Art. 93 - Acque**

**93.1** - Garantire la massima permeabilità superficiale possibile, compatibilmente con le caratteristiche di vulnerabilità degli acquiferi presenti nell'area, e solo laddove consentito in funzione delle attività svolte, allo scopo di mantenere una funzione di ricarica della falda. In particolare si raccomanda:

- di adottare soluzioni tecniche di mitigazione ambientale che integrino le tecnologie di gestione, recupero, infiltrazione e smaltimento in superficie delle acque meteoriche con le tecnologie del verde pensile e del verde tradizionale;
- di realizzare pavimentazioni in materiali filtranti e assorbenti nei marciapiedi e nei

parcheggi pubblici;

- all'interno delle aree private, di realizzare pavimentazioni filtranti unicamente nei parcheggi per mezzi leggeri, garantendo invece una superficie impermeabile ai parcheggi per mezzi pesanti e ai piazzali dove si svolgono le attività lavorative e le operazioni di carico e scarico.

Nel contempo si raccomanda di prevedere sistemi di prevenzione e controllo di possibili sversamenti.

**93.2** - Adottare soluzioni tecniche finalizzate a garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica (impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico nei settori produttivi, realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili, raccolta e impiego delle acque meteoriche per usi compatibili, riutilizzo dei reflui di processo o dei reflui depurati per usi compatibili).

**93.3** - Dare atto, anche in accordo con il competente soggetto gestore, dell'adeguatezza delle reti di approvvigionamento idrico e fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di approvvigionamento idrico, collettamento e depurazione dei reflui prodotti, ovvero provvedere alla realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione.

#### **Art. 94 - Verde e rumore**

**94.1** - Realizzare gli insediamenti produttivi con una adeguata dotazione di aree a verde, ottimizzando la dotazione di verde funzionale con la realizzazione di tetti verdi e di verde stradale in corrispondenza di parcheggi, viali, rotonde e spartitraffico, la realizzazione, laddove necessario per le funzioni insediate, di fasce di vegetazione arborea e arbustiva (o di pareti verdi ricoperte di vegetazione), con specie autoctone e/o tipiche del luogo, comunque non esotiche e/o invasive come individuate negli elenchi del Regolamento forestale regionale e della D.G.R. n. 46-5100 del 18.12.2012, come barriere antirumore, antipolvere e schermature, scegliendo specie arboree e arbustive anche in funzione della loro capacità di intercettare e rimuovere inquinanti atmosferici, contenere gli sbalzi termici negli edifici, sequestrare anidride carbonica dall'atmosfera (progettazione del verde finalizzata al miglioramento della qualità dell'aria).

**94.2** - Realizzare adeguate opere di mitigazione dell'impatto acustico (es modellazioni del terreno, utilizzo di asfalti fonoassorbenti, realizzazione di prati e aree verdi) sia lungo il perimetro dell'area, sia in prossimità dei ricettori interni all'area.

#### **Art. 95 - Suolo e sottosuolo**

**95.1** - Perseguire obiettivi di riduzione dei rischi di contaminazione del suolo e sottosuolo e garantire la sicurezza nella gestione dei rifiuti, tendendo alla chiusura del ciclo, attraverso la realizzazione di apposite infrastrutture necessarie per una gestione integrata ed in sicurezza dei rifiuti a livello collettivo, quali piattaforme di conferimento intermedie, depositi temporanei, aree di stoccaggio o aree di selezione dei rifiuti, realizzate in funzione della tipologia di rifiuto conferito e del loro grado di pericolosità, e tarate sui fabbisogni delle imprese insediate.

## **TITOLO IV - NORME RELATIVE AGLI INTERVENTI SULLA VIABILITA'**

### **Art. 96 - Generalità**

**96.1** - Nell'attuazione delle previsioni relative alla viabilità vanno adottate opportune misure di mitigazione dei relativi impatti ambientali; in ragione di ciò vanno osservati gli indirizzi di cui ai seguenti articoli.

### **Art. 97 - Indirizzi**

**97.1** - Nella progettazione di opere per la viabilità, ai vari livelli della progettazione, è necessario accompagnare:

- una carta di classificazione qualitativa del paesaggio in un congruo intorno per dimostrare che vengono interessate, per quanto possibile, parti del territorio di minore valore paesistico;
- un progetto di rimodellamento del terreno e di rinverdimento, che preveda inerbimenti e piantagioni con specie coerenti con il paesaggio vegetale in cui si inserirà l'opera. La vegetazione dovrà essere disposta in modo variato curando di valorizzare vedute e scorci e mascherare opere ed elementi dissonanti, quali pali e tralicci ed apparecchiature tecniche in genere o edifici ed opere privi di qualità estetica;
- l'indicazione delle aree occupate dai cantieri e le modalità per il loro ripristino entro la fine dei lavori;
- l'indicazione delle opere di mitigazione e di compensazione previste.

**97.2** - Nella progettazione delle opere per la viabilità, è altresì necessario osservare le seguenti disposizioni:

- valutare se vi siano alternative di percorso e analizzare, di ognuna, gli effetti sul paesaggio, evitando ove possibile di interessare aree o elementi di alto valore naturalistico, storico o comunque paesaggistico e limitando il più possibile l'impatto sulle visuali verso le colline, prevedendo tipologie costruttive, sia per i ponti che per le strade, che siano ben integrate nel contesto territoriale.
- curare l'inserimento dei tracciati nel paesaggio in modo fluido seguendo il più possibile gli andamenti dei rilievi;
- progettare i tracciati in modo da valorizzare la veduta dei punti notevoli del paesaggio;
- garantire la tutela della biodiversità e della ecopermeabilità, prevedendo adeguati e sicuri passaggi per la fauna, al fine di garantire la mobilità all'interno delle Zone Fp distinte come parco territoriale comprensoriale e tra le stesse Zone Fp e le Zone Ea ed Eb, rispettivamente distinte come Zone agricole di pregio ambientale e paesaggistico e Zone boscate.
- prevedere la costruzione di barriere acustiche (sia di tipo artificiale che naturale) al fine di limitare l'impatto acustico del traffico veicolare sulle aree circostanti, in modo particolare laddove vengano attraversati dei quartieri residenziali; allo stesso modo, prevedere una tipologia di impianti di illuminazione stradale che, oltre a utilizzare tecnologie a risparmio energetico, indirizzi il fascio luminoso solo verso la sede stradale, limitando al massimo la dispersione verso l'esterno. Nei tratti extraurbani, progettare i tracciati in modo da evitare o ridurre al minimo la necessità di barriere antirumore o, qualora necessarie, in modo da consentire la realizzazione di barriere formate da rilevati di terra coperti da vegetazione o di barriere vegetali;
- curare in modo attento e dettagliato la formazione di vegetazione ai lati dei tracciati viari, distribuendo macchie di verde arboreo ed arbustivo variamente formato ed alternato con spazi inerbiti, anche formanti soluzioni di continuità progettate in modo da aprire vedute su punti interessanti del paesaggio in funzione della velocità di progetto. Alle scarpate con forte acclività, che non siano rinverdibili con tecniche di ingegneria naturalistica e che debbano essere rivestite con manufatti, sono applicati preferibilmente rivestimenti con elementi che consentano la crescita di vegetazione;
- in luogo di muri di sottoscarpa in calcestruzzo adottare, quando possibile, tecnologie che usino materiali vegetali vivi;
- prevedere il ripristino delle aree interessate da tratti o parti di strade dismessi a seguito della realizzazione delle nuove opere, mediante la demolizione o il riuso ad altri fini dei manufatti non più utilizzabili e la restituzione delle relative aree ad un uso

coerente con le aree adiacenti.

**97.3** - Nella progettazione delle nuove fermate ferroviarie è opportuno prevedere interventi ed opere che favoriscano l'intermodalità con il trasporto pubblico locale e la mobilità ciclopedonale.

**97.4** - Nel territorio compreso all'interno del confine Buffer zone del sito Unesco "paesaggi vitivinicoli" i progetti per la realizzazione di tracciati di viabilità così come individuati nel PRGC dovranno essere oggetto di specifica e complessiva valutazione di inserimento paesaggistico che comprendano un intero tracciato e le sue connessioni con la viabilità esistente, con analisi delle interazioni con il contesto in particolare per quanto riguarda gli effetti sulla morfologia dei luoghi e sulle visuali paesaggistiche sia da valle che dalla collina. I tracciati dovranno prevedere la minimizzazione delle opere di scavo e riporto e limitare le opere di sostegno le quali dovranno avere i requisiti di cui all'art. 117 del Regolamento Edilizio e dovranno essere prioritariamente attrezzati con viale alberato che costituisca filtro nei confronti delle zone agricole E e/o a parco Fp. I progetti dovranno essere sottoposti all'esame della Commissione Locale del Paesaggio (CLP) la quale potrà motivatamente prescrivere opportuni accorgimenti per migliorarne l'inserimento paesaggistico.

## **TITOLO V - NORME RELATIVE AL SISTEMA DEI PARCHI, ZONE AGRICOLE E BOScate**

### **Art. 98 - Indirizzi**

**98.1** - Nel caso in cui avvengano dei rimboschimenti, è necessario che le specie messe a dimora siano autoctone e che la disposizione delle nuove aree boscate non sia "a macchia di leopardo" ma per aree connesse tra di loro, per poter permettere la creazione di un'area sufficientemente estesa e significativa dal punto di vista ambientale ed ecologico;

**98.2** - Coerentemente con quanto indicato all'art. 54 delle presenti NTA per quanto riguarda le zone Ea, si intende qui ribadire l'importanza di adottare tecniche agricole a basso impatto ambientale, quali l'agricoltura biologica e quella a lotta integrata.

**98.3** - Per gli ambiti definiti "ad alta vocazione tartufigena compresi all'interno del confine della Buffer zone del sito Unesco "paesaggi vitivinicoli" valgono i requisiti e i criteri di cui all' articolo 1 dell'allegato 6 del Regolamento Edilizio.

**98.4** - Sono da sottoporre al parere della Commissione Locale per il Paesaggio gli interventi che modifichino o alterino lo stato dei luoghi nelle aree comprese negli ambiti definiti "ad alta vocazione tartufigena" nelle tavole di Piano.

## **TITOLO VBIS - NORME RELATIVE AGLI INTERVENTI PREVISTI PER LE VARIANTI AL PRG**

### **Art. 98bis - Norme relative agli interventi previsti per le Varianti al PRG**

#### **98bis. 1 - Generalità**

Le presenti Norme sono dettate dagli Enti competenti in materia ambientale a seguito della verifica di assoggettabilità alla VAS, nell'ambito della redazione delle Varianti Parziali al Piano Regolatore.

#### **98bis.2 - Norme Variante Parziale n. 1**

Gli Enti competenti in materia ambientale hanno individuato alcune misure di mitigazione, che dovranno essere realizzate e/o rispettate dai soggetti attuatori degli interventi edilizi previsti dalla Variante Parziale 1, che sono di seguito integralmente riportate.

ARPA PIEMONTE

Risparmio ed approvvigionamento idrico

- ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche di carattere tecnico e/o con la presenza di falda acquifera superficiale, dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, etc.;

- si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;

- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;

- si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'

irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività

ecologica.;

- i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti.

#### Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo

- il 20% per ogni tipo di attività dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità)
- la pavimentazione delle eventuali nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).

#### Tutela e sviluppo del verde

In sede di progettazione:

- dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di quinte arboree arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici che si interfacciano con ambiti agricoli integri;
- per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali; inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la D.G.R. 46-5100 del 18 dicembre 2012 e la documentazione scaricabile dal link; [http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche invasive.htm](http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche%20invasive.htm);
- per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;

#### Contenimento delle forme di inquinamento luminoso

- dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.

#### Risparmio ed approvvigionamento energetico

- negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti a fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo l D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;
- l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni: gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio; i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.

#### Risparmio idrico

- Ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 152/2006 3 dell'art. 42, comma 6 del PTA, per le finalità di risparmio idrico si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche, siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto.

#### Rifiuti

- In merito ai rifiuti dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla DGR n. 32- 13426 del 1.03.2010 concernete i "Criteri tecnici regionali in materia di gestione dei rifiuti urbani", la quale prescrive che le Amministrazioni Comunali, negli strumenti di pianificazione urbanistica di competenza, prevedano tra l'altro la localizzazione delle infrastrutture e dei punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni da cui sono composti i rifiuti urbani.

#### Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici

- in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
- l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;
- in sede di progettazione dovrà essere condotta una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;
- in sede di progettazione tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti.

Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010.

#### ASL CN2

Sono necessarie misure di mitigazione quali ad esempio previsione di distanze minime degli stabilimenti produttivi dalle abitazioni, interposizione barriere verdi e/o locali direzionali, valutazione dei percorsi di accesso alle aree di eventuali mezzi pesanti, favorendo scelte progettuali che garantiscano la sicurezza delle persone e la quiete delle abitazioni. Dovrà essere assicurata la compatibilità acustica delle aree produttive rispetto alle adiacenti aree.

Dovranno essere escluse interferenze delle aree di nuova edizione produttiva con fasce di rispetto di natura igienico-sanitaria, quali aree a protezione di opere per la captazione di acque potabili, fascia di rispetto cimiteriale, aree di in edificabilità entro 100 mt da impianti di depurazione; dovranno altresì essere rispettate le distanze dei fabbricati uso direzionale/produttivo da elettrodotti.

Dovrà essere garantita la sostenibilità ambientale complessiva degli interventi previsti, con particolare riferimento alla potenzialità ed organizzazione dei sistemi locali di raccolta/smaltimento dei rifiuti, alle modalità di depurazione delle acque reflue ed all'approvvigionamenti idrico.

#### PROVINCIA

Dovranno essere rispettate le seguenti condizioni/indicazioni:

- non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;
- non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;
- segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle

varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

#### **98bis.3 - Norme Variante Parziale n. 2**

Per le aree modificate dalla Variante Parziale n. 2, devono essere considerate le indicazioni riportate da ARPA Piemonte e Provincia di Cuneo per la Variante Parziale n. 1, all'art. 98bis.

#### **98bis.4 - - Norme Varianti Parziali n. 4, n. 6 e n. 7**

Per le aree modificate dalle Varianti Parziali n. 4, n. 6 e n. 7, devono essere considerate le indicazioni riportate da ARPA Piemonte per la Variante Parziale n. 1, all'art. 98bis, e le seguenti condizioni/indicazioni dettate dalla Provincia di Cuneo:

- impossibilità di individuazione di aree non idonee alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile (D. Lgs. 387/03);
- non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;
- non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- segnalazione della necessità di acquisire la Concessione di derivazione ai sensi del DPGR 29/07/2003, n. 10/R e s.m.i., in funzione della destinazione d'uso della risorsa, qualora siano previsti nuovi prelievi;
- specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;
- segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

Per gli interventi edilizi da realizzarsi nelle aree modificate dalla Variante Parziale n.4 deve essere rispettato l'art. 14 delle Nda del PPR, in riferimento alle "zona fluviale interna".

Per gli interventi edilizi da realizzarsi nelle aree modificate dalla Variante Parziale n. 6 deve essere rispettato l'art. 21 del PTR, in riferimento alle "Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate".

#### **98bis.5 - Norme Variante Parziale n. 8**

Per le aree modificate dalla Variante Parziale n. 8 devono essere considerate le condizioni/indicazioni dettate dalla Provincia di Cuneo per le Varianti Parziali n. 4, n. 6 e n. 7, all'art. 98 quater, e le seguenti indicazioni dettate dall'ARPA Piemonte:

- il trasferimento della capacità edificatoria, prevista nelle zone Br12 e Br4, comporterà una perdita irreversibile della risorse suolo, oltre alla perdita della sua permeabilità nelle aree in questione che sarebbe opportuno compensare al momento della fase attuativa delle previsioni di piano, considerando per l'area interessata dal mappale 58 del foglio 38 gli impatti a carico della rete ecologica presente:
- per le aree a verde si consiglia di prevedere, la possibilità di introdurre anche elementi arborei/arbustivi. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche. Nella scelta delle essenze, si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce, escludendo le specie esotiche invasive o di esclusivo valore ornamentale e prendendo in considerazione la D.G.R. 46-5100 del 18dicembre 2012, aggiornata con la D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174 e s.m.i. e la documentazione scaricabile al link [http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela\\_amb/esoticheInvasive.htm](http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela_amb/esoticheInvasive.htm). Le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di

edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili.

#### **98bis.6 - Norme Variante Parziale n. 9**

Per le aree modificate dalla Variante Parziale n. 9, devono essere rispettate le seguenti condizioni/indicazioni dettate dalla Provincia di Cuneo:

- impossibilità di individuazione di aree non idonee alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile (D. Lgs. 387/03);
- non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;
- non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- segnalazione della necessità di acquisire la Concessione di derivazione ai sensi del DPGR 29/07/2003, n. 10/R e s.m.i., in funzione della destinazione d'uso della risorsa, qualora siano previsti nuovi prelievi;
- specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;
- segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

Nonché le seguenti indicazioni dettate dall'ARPA Piemonte:

- in relazione all'area individuata al foglio 29, mappale n.477 sarebbe opportuno, in caso di esecuzione di scavi (sia epidermici che profondi), effettuare le previste verifiche dello stato chimico del sottosuolo, tramite una serie di riscontri analitici, riferibili alle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.:

- Colonna A, Tabella 1, Allegato 5, Titolo V, Parte Quarta "Superfici ad uso Verde pubblico, privato o residenziale";
- Colonna B, Tabella 1, Allegato 5, Titolo V, Parte Quarta "Siti ad uso Commerciale e Industriale".

Nel caso si riscontrassero valori superiori alle soglie di contaminazione, si dovrà attivare la procedura di cui al Titolo Quinto della Parte Quarta del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

Si ritiene inoltre opportuno che sia assicurato un idoneo recapito delle acque derivanti dal dilavamento delle superfici scolanti, anche in considerazione di quanto previsto dall'art. 113 comma 4 del D.Lgs 152/06 e s.m.i.

Infine, dall'analisi dell'ortofoto dell'area oggetto di modifica, emerge la vicinanza di quest'ultima con complessi residenziali appartenenti al comune limitrofo (Grinzane Cavour). Si raccomanda dunque di preservare suddette aree da possibili disturbi acustici derivanti dalle attività che si insedieranno nell'area indicata dalla variante, prevedendo una valutazione di impatto acustico al fine di verificare il rispetto dei limiti normativi vigenti nei confronti dei recettori sensibili e al fine di evitare accostamenti critici.

#### **98bis.7 - Norme Variante Parziale n. 10**

Per le aree modificate dalla Variante Parziale n. 10, devono essere rispettate le seguenti condizioni/indicazioni dettate dalla Provincia di Cuneo:

- impossibilità di individuazione di aree non idonee alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile (D. Lgs. 387/03);
- non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;
- non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;

- segnalazione della necessità di acquisire la Concessione di derivazione ai sensi del DPGR 29/07/2003, n. 10/R e s.m.i., in funzione della destinazione d'uso della risorsa, qualora siano previsti nuovi prelievi;
- specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;
- segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

Nonché le seguenti indicazioni dettate dall'ARPA Piemonte:

- Prevedere la presenza di reti fognarie separate (ovvero una per le acque reflue derivanti dal metabolismo umano e/o industriali; una per le acque meteoriche di dilavamento delle superfici scolanti);
- Documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti;
- Per le aree a verde, utilizzare specie autoctone, escludendo quindi le specie alloctone sia invasive che non. Le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
- Per le fasi di cantiere, adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con il territorio;
- Per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso alle nuove aree urbanizzate, prevedere la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di sistemi ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso;
- In sede di progettazione, assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010, e condurre una valutazione della localizzazione e conformazione di quanto in progetto con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e, nel caso, prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica; - In merito ai rifiuti, verificare la coerenza con le indicazioni e le previsioni contenute nei documenti programmatici regionali quali il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani, DCR 19 aprile 2016, n. 140 - 14161 e il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Speciali, DCR 16 gennaio 2018, n. 253-2215, e prevedere misure volte a conseguire il rispetto degli obiettivi previsti dalla normativa vigente in materia di rifiuti.

Si ricorda che per quanto riguarda i materiali estratti come terre e rocce da scavo da collocare all'esterno del sito ovvero al suo interno, il riferimento normativo è il D.P.R. n. 120/20173 (ex art. 21 e 24), ovvero nel caso di una gestione di materiali con qualifica di rifiuto è la Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Si raccomanda la verifica, nella progettazione in essere, dell'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili in grado di ridurre al minimo il rischio di generare centri di potenziale pericolo sulla risorsa idrica sotterranea.

Si chiede altresì di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione). Nella progettazione dell'area a parcheggio sarebbe opportuno prevedere, se tecnicamente possibile e con attenzione alla falda acquifera superficiale, che in queste aree si attesta a pochi metri dal p.c., disposizioni tese a favorire la permeabilità delle superfici, valutando la possibilità di ricorrere a soluzioni tecniche drenanti.

In fase di presentazione dei successivi PdC dovrà essere posta particolare attenzione a:

disposti dagli art. 35 e 14 delle Nda del PPR;

- utilizzo delle migliori tecnologie disponibili in grado di ridurre al minimo il rischio di

generare centri di potenziale pericolo sulla risorsa idrica sotterranea

- prevedere soluzioni tecniche finalizzate a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo. Nella progettazione dell'area a parcheggio sarebbe opportuno prevedere disposizioni tese a favorire la permeabilità delle superfici;
- in merito alle operazioni di demolizione dovrà essere verificata preventivamente la presenza di sostanze pericolose (quali amianto) ed il loro corretto smaltimento/gestione secondo la normativa vigente.

#### **98bis.8 - Norme Variante Parziale n. 11**

Per le aree modificate dalla Variante Parziale n. 11, devono essere rispettate le seguenti condizioni/indicazioni dettate dalla Provincia di Cuneo:

- impossibilità di individuazione di aree non idonee alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile (D. Lgs. 387/03);
- non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;
- non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- segnalazione della necessità di acquisire la Concessione di derivazione ai sensi del DPGR 29/07/2003, n. 10/R e s.m.i., in funzione della destinazione d'uso della risorsa, qualora siano previsti nuovi prelievi;
- specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;
- segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

Dall'ARPA Piemonte:

dovrà essere tenuto in debita considerazione quanto indicato nel contributo fornito, allegato alla Relazione Illustrativa della VP11.

Dall'ASL CN2:

per quanto concerne la variazione delle "Zone prevalentemente residenziali", per nuove edificazioni, si rimanda l'applicazione delle norme igienico-edilizie e alla relativa dichiarazione di asseverazione del progettista, in sede di istanza del permesso di costruire, ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i.

Da SiSi srl:

- Le acque meteoriche, di drenaggio superficiali e profonde, sorgive e di scolo provenienti dalla zona oggetto di valutazione non potranno essere immesse in pubblica fognatura; per tanto dovranno essere correttamente regimate e convogliate negli impluvi naturali, fossi di scolo, irrigui e/o pozzi perdenti.
- Eventuali allacci alla rete fognaria gestita da SiSi Srl dovranno essere preventivamente autorizzati e la manomissione delle infrastrutture effettuata a cura del gestore.
- In caso di richiesta di spostamento dei collettori consortili (realizzazione di nuovi insediamenti civili/produttivi) SISI Srl si riserva di valutarne la fattibilità con oneri di realizzazione a totale carico del richiedente.

#### **98bis.9 - Norme Variante Parziale n. 12**

Per le aree modificate dalla Variante Parziale n. 12, devono essere rispettate le seguenti condizioni/indicazioni dettate dalla Provincia di Cuneo:

- impossibilità di individuazione di aree non idonee alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile (D. Lgs. 387/03);
- non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;
- non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- segnalazione della necessità di acquisire la Concessione di derivazione ai sensi del DPGR 29/07/2003, n. 10/R e smi, in funzione della destinazione d'uso della risorsa, qualora siano previsti nuovi prelievi;
- specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;
- segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

Dall'ASL CN2:

- in ordine all'intervento denominato Br15 (riduzione) - Bs4 (incremento) - zona Mussotto - si rileva che, l'eventuale realizzazione/ampliamento di parcheggi dovrebbe essere attuata con criteri atti a favorire comunque la percolazione delle acque piovane nel sottosuolo;
- per quanto concerne l'intervento relativo alla zona C.so Asti Bs3-D4, comportante l'eliminazione di 995 mq di "zone per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport" a favore di area D4 "Struttura terziaria in C.so Asti" siano considerate eventuali misure compensative, anche in zone limitrofe, per garantire adeguata disponibilità di aree verde pubblico o a finalità ludico-sociale;
- relativamente all'Ambito AS8, avente tra l'altro, come finalità specifica, l'insediamento della nuova Caserma dei VVF in struttura adiacente ad edificio scolastico esistente, occorre siano effettuati approfondimenti in merito ai possibili elementi di disturbo ed interferenza (rumore, traffico da mezzi pesanti, anche in situazione d'emergenza, parcheggio) rispetto al polo educativo. L'area, tra l'altro, risulta significativamente vicina a grande stabilimento produttivo che determina notevole traffico di automezzi e mezzi pesanti soprattutto in alcune ore della giornata.

#### **98bis.10 - Norme Variante Parziale n. 13**

Per le aree modificate dalla Variante Parziale n. 13, devono essere rispettate le seguenti condizioni/indicazioni dettate dalla Provincia di Cuneo:

- impossibilità di individuazione di aree non idonee alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile (D. Lgs. 387/03);
- non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;
- non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- segnalazione della necessità di acquisire la Concessione di derivazione ai sensi del DPGR 29/07/2003, n. 10/R e smi, in funzione della destinazione d'uso della risorsa, qualora siano previsti nuovi prelievi;
- specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;
- segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

Dall'ASL CN2:

- nel complesso, sia garantita la sostenibilità della variante in rapporto alla potenzialità ed organizzazione dei sistemi locali di raccolta/smaltimento rifiuti, depurazione acque reflue ,di approvvigionamento idrico ed opere di urbanizzazione connesse alle modifiche previste;

- nella realizzazione di nuovi edifici a carattere residenziale, di servizi o commerciale/produttivo, si raccomandano scelte progettuali volte a favorire le compensazioni a verde, il risparmio energetico e delle risorse idriche, il riutilizzo in loco dei materiali di scavo (ove non contaminati da sostanze inquinanti), l'esclusione di accostamenti critici tra aree a differente destinazione d'uso (es. tra siti industriali e residenziali), prevedendo, nel caso, opere di mitigazione efficace;

- sia assicurata la non interferenza di eventuali nuove edificazioni con le fasce di rispetto di interesse igienico - sanitario (cimiteriale, distanze poste a protezione di opere per la captazione acque potabili, divieto di edificazione entro 100 m. da impianti di depurazione );

- per gli interventi relativi ad aree residenziali ed a servizi (es. Bs2), sia garantita l'ottimale fruibilità delle stesse agli utenti, sia sotto il profilo della sicurezza pedonale (percorsi riservati, attraversamenti opportunamente segnalati ed illuminati, riduzione della velocità dei veicoli ecc.) che dell'accessibilità (abbattimento barriere architettoniche a livello dei marciapiedi, prossimità con fermate mezzi pubblici e parcheggi ecc.)

- per quanto concerne la conformità di nuovi fabbricati ad uso abitativo alle norme igienico/edilizie (parametri dimensionali, rapporti aero-illuminanti dei locali), si rimanda alle relative dichiarazioni rilasciate dal progettista in sede di istanza del permesso di costruire, ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

#### **98bis.11 - Norme Variante Parziale n. 14**

Per le aree modificate dalla Variante Parziale n. 14, devono essere rispettate le seguenti condizioni/indicazioni dettate dalla Provincia di Cuneo:

- impossibilità di individuazione di aree non idonee alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile (D. Lgs. 387/03);

- non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;

- impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;

- non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;

- segnalazione della necessità di acquisire la Concessione di derivazione ai sensi del DPGR 29/07/2003, n. 10/R e smi, in funzione della destinazione d'uso della risorsa, qualora siano previsti nuovi prelievi;

- specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;

- segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

Dall'ASL CN2:

- Per quanto riguarda la proposta degli interventi finalizzati alle nuove edificazioni residenziali, (AS24 Nuovo complesso residenziale strada Ballerini) - (AS27 Mussotto, Corso Canale) si rimanda l'applicazione delle norme igienico-sanitarie e alla relativa dichiarazione di asseverazione del progettista, in sede di istanza del permesso di costruire, ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

- nella formazione dei lotti edificabili, dovrà essere garantita la sostenibilità in relazione alla potenzialità ed organizzazione dei sistemi locali di raccolta/smaltimento rifiuti, depurazione acque reflue, nonché di approvvigionamento idrico.

Dalla Società Intercomunale Servizi Idrici:

- L'area oggetto di valutazione, in particolare zona A27 C.so Canale e AS30, rientra nel percorso relativo al costruendo collettore fognario di cui al "Progetto 4 - P22 - Progettazione dell'intervento di realizzazione del sistema di collettamento e depurazione dei reflui urbani del comune di BRA e dei comuni limitrofi" già approvato a livello definitivo con Conferenza dei Servizio dell'EGATO4 Cuneese.

- Tale provvedimento non sostituisce le autorizzazioni dei singoli insediamenti;

le singole utenze dovranno infatti trasmettere idonea istanza per l'autorizzazione agli scarichi in pubblica fognatura.

- Gli allacciamenti di eventuali nuove costruzioni non potranno essere eseguite direttamente sui manufatti pubblici esistenti, pertanto conformemente alle disposizioni di settore, l'utente dovrà allacciarsi ad idoneo punto di consegna che verrà predisposto a cura di SISI in seguito alla accettazione di idoneo preventivo che verrà formulato a seguito di specifica richiesta.

- In termini generali e soprattutto con riferimento alle nuove edificazioni, le acque meteoriche non devono essere convogliate verso la pubblica fognatura al fine di prevenire malfunzionamenti e sovrappressioni nella rete fognaria esistente. Deve essere privilegiato il reimpiego delle acque meteoriche per usi comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, ecc.) oppure la dispersione delle medesime, mediante processi naturali lenti, negli spazi verdi.

Si indicano i seguenti principi:

- occorre effettuare la verifica dell'invarianza idraulica (ovvero la portata massima complessiva in fognatura non deve essere incrementata) nel caso di aree di nuovo impianto, di completamento e di trasformazione;
- occorre prevedere soluzioni permeabili e/o semipermeabili nella realizzazione dei parcheggi sia pubblici che privati.
- Solo in casi di evidenti impossibilità tecniche a trovare delle soluzioni alternative allo scarico delle acque di pioggia in pubblica fognatura si ritiene possibile l'immissione di tali acque in fognatura previa realizzazione di adeguate vasche di accumulo e laminazione che consentano il graduale rilascio in fognatura dei deflussi, in particolare durante gli eventi piovosi di forte intensità, condividendo con il Gestore del sii gli aspetti tecnici delle soluzioni previste. (art. 53 regolamento SII Ato 4).
- Gli aspetti patrimoniali inerenti, in particolare, alla proprietà delle condotte e alle servitù per la posa dei nuovi manufatti devono essere definiti dall'Amministrazione Comunale, proprietaria della rete fognaria cittadina.

#### **98bis.12 - Norme Variante Parziale n. 15**

Per le aree modificate dalla Variante Parziale n. 15, devono essere rispettate le seguenti condizioni/indicazioni dettate dalla Provincia di Cuneo:

- impossibilità di individuazione di aree non idonee alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile (D. Lgs. 387/03);
- non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;
- non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- segnalazione della necessità di acquisire la Concessione di derivazione ai sensi del D.P.G.R. 29/07/2003, n. 10/R e s.m.i., in funzione della destinazione d'uso della risorsa, qualora siano previsti nuovi prelievi;
- specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;
- segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

Dall'Organo Tecnico Comunale:

- Si richiede che la progettazione della rete di raccolta delle acque meteoriche sia conforme all'art. 72.16 delle norme tecniche di attuazione del PRG che recita "Sul territorio comunale ogni intervento di modificazione dello stato dei luoghi dovrà farsi carico della progettazione, esecuzione e collaudo di tutte le opere di sistemazione delle acque interessanti l'area oggetto dell'intervento stesso, siano esse meteoriche, di drenaggio superficiale o profondo, sorgive, ecc., che dovranno essere correttamente regimate e convogliate preferibilmente negli impluvi naturali, e ciò anche nelle fasi transitorie di cantiere, mediante opere provvisorie. Dovrà essere verificato, con specifica Relazione Idraulica a firma di tecnico abilitato che la sistemazione proposta non aggravi le condizioni di deflusso delle sezioni a valle dell'intervento."
- Per quanto riguarda l'area in strada Riondello la Variante al PRG dovrà riportare la fascia di rispetto dell'elettrodotto presente, assicurando che nessuna parte dell'insediamento che comporti una permanenza prolungata ricada all'interno di tale fascia, come disciplinato dalla L. 36/2001 e dal DPCM 08/07/2003 e come evidenziato dal parere espresso da Arpa Piemonte.

Dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Alba per quanto riguarda l'area in strada Riondello:

- La realizzazione degli edifici è subordinata all'individuazione della fascia di rispetto dell'elettrodotto esistente, al fine del corretto posizionamento del nuovo insediamento produttivo.

#### **98bis.13 - Norme Variante Parziale n. 16**

Per le aree modificate dalla Variante Parziale n. 15, devono essere rispettate le seguenti condizioni/indicazioni dettate dalla Provincia di Cuneo:

- impossibilità di individuazione di aree non idonee alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile (D. Lgs. 387/03);
- non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;
- non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- segnalazione della necessità di acquisire la Concessione di derivazione ai sensi del DPGR 29/07/2003, n. 10/R e s.m.i., in funzione della destinazione d'uso della risorsa, qualora siano previsti nuovi prelievi;
- specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;
- segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

Dall'Organo Tecnico Comunale:

- Si richiede che la progettazione della rete di raccolta delle acque meteoriche sia conforme all'art. 72.16 delle norme tecniche di attuazione del PRG che recita "Sul territorio comunale ogni intervento di modificazione dello stato dei luoghi dovrà farsi carico della progettazione, esecuzione e collaudo di tutte le opere di sistemazione delle acque interessanti l'area oggetto dell'intervento stesso, siano esse meteoriche, di drenaggio superficiale o profondo, sorgive, ecc., che dovranno essere correttamente regimate e convogliate preferibilmente negli impluvi naturali, e ciò anche nelle fasi transitorie di cantiere, mediante opere provvisorie. Dovrà essere verificato, con specifica Relazione Idraulica a firma di tecnico abilitato che la sistemazione proposta non aggravi le condizioni di deflusso delle sezioni a valle dell'intervento."
- Per quanto riguarda la zona 1:  
Acustica

Si rammenta la necessità di garantire il rispetto della classificazione acustica di piano per garantire la tutela dei ricettori esistenti residenziali e scolastici.

## Traffico e mobilità

Deve essere effettuata una verifica preliminare dell'impatto sui flussi veicolari dell'area e sulle eventuali misure correttive/migliorative per garantire fluidità alla circolazione in particolare in corrispondenza della rotonda di S. Cassiano, anche in relazione alla presenza di edifici scolastici e sportivi e dei flussi nelle ore di punta.

## Suolo

La progettazione delle aree esterne alla carreggiata dovrà prevedere interventi di de-impermeabilizzazione delle superfici e la progettazione di adeguate aree verdi e viali alberati, allo scopo di mitigare l'effetto "isola di calore", come individuato nel documento tecnico "Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale", approvato con D.D. del Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate della Regione Piemonte n. 701 del 30 novembre 2022.

Si dovranno effettuare verifiche con il gestore a riguardo delle fasce di rispetto dalle opere acquedottistiche.

Inoltre si rammenta che l'area è inserita nelle aree di rischio P2-M pericolosità idraulica media (T 100/200 anni), classe di rischio medio, dal vigente PGRA (piano di gestione del rischio alluvione) e pertanto si richiede di valutare le scelte progettuali nel rispetto della classificazione di rischio in questione.

- Per quanto riguarda la zona 6 si riportano le seguenti prescrizioni da ottemperare nella fase di progettazione:

### Acustica

Presentazione di Studio di impatto acustico di dettaglio (L. 447/1995) che tenga conto della presenza della RSA preesistente e che contenga puntuali misure di contenimento e isolamento acustico da realizzare, sia all'esterno che all'interno degli edifici, atte a garantire la tutela dei ricettori esistenti residenziali, scolastici, sanitari, mantenendo le classi acustiche previste dalla normativa per gli edifici presenti, anche in relazione alle altezze progettuali degli edifici da realizzare.

## Traffico e mobilità

Presentazione di Studio del Piano di accessibilità al sito, con verifica dell'impatto sui flussi veicolari cittadini che l'utilizzo della struttura produrrà, sia nel quotidiano, sia simulando un evento a capienza massima, analisi sul fabbisogno di parcheggi e progettazione di misure correttive/migliorative per evitare l'aumento di congestionamento del traffico anche in relazione alla presenza di edifici scolastici e dei flussi nelle ore di punta.

## Ambiente e clima

Rimangono le prescrizioni dell'Arpa Piemonte in merito a: consumi energetici, utilizzo di impianti a basso impatto (fotovoltaico, pompe di calore) alimentati da fonti rinnovabili e applicazione di criteri di edilizia sostenibile

Inoltre nell'ambito della progettazione dovrà essere presentato dettagliato piano di gestione dei rifiuti (comprensivo di progettazione di isole ecologiche per rifiuti differenziati e di idonee zone di passaggio e movimentazione mezzi di raccolta) all'interno dell'area e delle strutture presenti

Si richiama la questione sollevata da ASLCN2 in merito alla verifica della fascia di rispetto ferroviaria da verificare con RFI.

## Suolo

La progettazione dei parcheggi e delle aree scoperte dovrà prevedere interventi di de-impermeabilizzazione delle superfici e la progettazione di adeguate aree verdi e superfici alberate allo scopo di mitigare l'effetto "isola di calore", come individuato nel documento tecnico "Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale", approvato con D.D. del Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate della Regione Piemonte n. 701 del 30 novembre 2022.

Inoltre si riporta la prescrizione di ARPA relativamente a inquinamento del suolo e alla presenza di materiali pericolosi: "Nel caso sia prevista la demolizione di edifici/parte di edifici esistenti, si chiede di verificare preventivamente la presenza di materiali pericolosi (quali amianto) e di gestirne il corretto smaltimento/gestione secondo la normativa vigente".