

REGIONE PIEMONTE
COMUNE DI CAMAGNA MONFERRATO

Piano Regolatore Generale Intercomunale

(riguardante il solo Comune di Camagna)

Approvato con D.G.R. n.8-11615 del 02.02.2004



VARIANTE STRUTTURALE

Ai sensi della L.R.n.56/77 come modificata dalla L.R. n.1 del 26.01.2007 art.31

Progetto preliminare

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n.04 del 16.02.2012

Progetto definitivo

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n.06 del 09 aprile 2014

NORME DI ATTUAZIONE

Il Sindaco
Scagliotti Claudio

Il Segretario
Dott.ssa Scienza Cristina

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Alessandra Rubatto

Aprile 2014

PROGETTO TERRITORIO

Programmi complessi, Progettazione urbanistica, Progettazione architettonica
di Arch. Simona Illario, Arch. Luca Massa e Arch. Simona Santamaria
Sede legale: Via Dania 8 – 15076 – Ovada (AL) – P. I.V.A. 01819010065
Sede operativa: Via Parma,20 – 15100 – Alessandria
Tel 0131/234221 E-mail: progettoterritorio@libero.it

INDICE	pag
TITOLO PRIMO – DISPOSIZIONI GENERALI	5
CAPO I – GENERALITA'	
ARTICOLO 1 – FUNZIONI DELLE NORME DI ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE	5
ARTICOLO 2 – FINALITA' E CONTENUTO DEL P.R.G.I.	5
ARTICOLO 3 – ELABORATI DEL P.R.G.I.	6
CAPO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	7
ARTICOLO 4 – PARAMETRI URBANISTICI	7
ARTICOLO 5 – APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI	7
TITOLO SECONDO – NORME DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO	7
CAPO I – STRUMENTI DI ATTUAZIONE	
ARTICOLO 6 – CONDIZIONI GENERALI PER L'INSEDIABILITA'	7
ARTICOLO 7 – PERMESSO DI COSTRUIRE SINGOLO	8
ARTICOLO 8 – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	8
ARTICOLO 9 – PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.)	8
ARTICOLO 10 a) – STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	9
ARTICOLO 10 b) – PIANO DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	9
ARTICOLO 11 – PIANO TECNICO ESECUTIVO DI OPERE PUBBLICHE E DI SERVIZIO	9
CAPO II – MODALITA' DI INTERVENTO	10
ARTICOLO 12 – TIPI DI INTERVENTO	10
ARTICOLO 13 – RECUPERO DEI SOTTOTETTI	11
ARTICOLO 13 bis – RECUPERO DEI RUSTICI	11
ARTICOLO 14 – PERMESSO DI COSTRUIRE (testo unico disposizioni legislative e regolamentari per edilizia approvato D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e s.m.i)	12
ARTICOLO 15 – S.C.I.A. SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (legge n. 122/2010 art 49 comma 4-bis)	13
ARTICOLO 16 – PERMESSO DI COSTRUIRE GRATUITO	13
ARTICOLO 17 – PERMESSO DI COSTRUIRE AD EDIFICARE SOGGETTO A REGIME SPECIALE	13
ARTICOLO 18 – TERMINI DI DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	13
ARTICOLO 19 – L'UTILIZZAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI	14
ARTICOLO 20 – TRASCRIZIONI IN MAPPA	14
ARTICOLO 21 – LICENZA D'USO	14
CAPO III - URBANIZZAZIONE	15
ARTICOLO 22 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	15
ARTICOLO 23 – ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE	15
CAPO IV – NORME GENERALI E SPECIALI	16
ARTICOLO 24 – DESTINAZIONI D'USO	16
ARTICOLO 25 – DECORO DELL'AMBIENTE URBANO	16
TITOLO TERZO – DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO	16
CAPO I – GENERALITA'	
ARTICOLO 26 – AREE INEDIFICABILI ED AREE AD EDIFICABILITA' CONTROLLATA	16
ARTICOLO 27 – AREE A CARATTERE URBANISTICO	16
1) AREE PER STANDARDS URBANISTICI	
2) AREE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALI	
TITOLO QUARTO – MODALITA' D'INTERVENTO A PREVALENZA RESIDENZIALE	19
CAPO I – AREE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE	
ARTICOLO 28 – DESTINAZIONE D'USO	19
1) AREE PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALE (A-B-C-)	
2) AREE AGRICOLE (E)	
ARTICOLO 29 – TIPI DI INTERVENTO	20
29.1 – AREE ED EDIFICI DI TIPO A	20
29.2 – AREE ED EDIFICI DI TIPO B	21
29.3 – AREE DI TIPO C	23
29.4 – AREE DI TIPO C , AMBITO PEC	24
29.5 – ZONE DI RECUPERO	24
CAPO II – AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA	24
ARTICOLO 30 – DESTINAZIONE D'USO	24

ARTICOLO 31 – AREE D1(1,2,3,4,5) , PRODUTTIVE – ESISTENTI	25
ARTICOLO 31 BIS – AZIENDE AGRICOLE ESISTENTI NEGLI ABITATI	25
ARTICOLO 31 TER - CAVE	25
CAPO III – AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA	25
ARTICOLO 32 – DESTINAZIONE D'USO	25
ARTICOLO 33 – AREE ED EDIFICI A DESTINAZIONE AGRICOLA	26
33.1) NUOVE EDIFICAZIONI AGRICOLE	26
33.2) INTERVENTI SU EDIFICI AGRICOLI ESISTENTI	28
33.3) RECINZIONI IN AREE AGRICOLE	29
ARTICOLO 34 – COSTRUZIONE DI PICCOLI DEPOSITI AGRICOLI	30
CAPO IV – AREE ED EDIFICI DESTINATI AL RICETTO TURISTICO	30
ARTICOLO 35 – DESTINAZIONE D'USO	30
ARTICOLO 36 – AREE ED EDIFICI A DESTINAZIONE TURISTICA	31
ARTICOLO 37 – AREE PER LA COSTRUZIONE TEMPORANEE, PRECARIE E CAMPEGGI	31
ARTICOLO 38 – AREE MARGINALI ED INTERCLUSE NON EDIFICABILI	31
ARTICOLO 38 BIS – AREE A VERDE PRIVATO NON EDIFICABILE	32
ARTICOLO 38 TER – VINCOLI ART 142 DEL D.Lgs 42/04	32
ARTICOLO 38 QUATER – AREE BOSCADE	32
ARTICOLO 38 QUINQUES – ZONE GRAVATE DA USI CIVICI	32
ARTICOLO 38 SEXTIES – ACQUE PUBBLICHE	32
CAPO II – AREE PER FASCE E ZONE DI RISPETTO	33
ARTICOLO 39 – FASCE DI RISPETTO STRADALE	33
ARTICOLO 40 – FASCE DI RISPETTO DEI FIUMI	33
ARTICOLO 41 – VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE	33
ARTICOLO 42 – FASCE DI RISPETTO PER IMPIANTI DI DEPURAZIONE	33
ARTICOLO 43 – FASCE DI RISPETTO DEI MONUMENTI	34
ARTICOLO 44 – MARGINE DELLA CONFIGURAZIONE URBANA	34
ARTICOLO 45 – INGRESSO URBANO	34
ARTICOLO 46 – ELEMENTI NATURALI CARATTERIZZANTI IL PAESAGGIO :ENC	34
CAPO III – DISTANZE DA OSSERVARE	35
ARTICOLO 47 -STRADE, DIMENSIONAMENTO E RELATIVE FASCE DI RISPETTO – DISTANZA DA OSSERVARE	35
ARTICOLO 48- DISTANZA DAI CIGLI STRADALI(DS) , DISTANZE DAI CONFINI (DC), DISTANZE DAGLI EDIFICI (DE)	36
ARTICOLO 49 – RICAPO O NUOVA EDIFICAZIONE DI BOX AUTO ED ALTRI FABBRICATI MINORI	37
ARTICOLO 50- BENI DA SALVAGUARDARE E NORME GENERALI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO	37
ARTICOLO 51- CAUTELA SPECIFICHE E PER GLI INTERVENTI NELLE AREE ED EDIFICI DI TIPO A E B	39
ARTICOLO 52- MURI DI SOSTEGNO	40
TITOLO QUINTO –NORME TRANSITORIE E FINALI	40
CAPO I – NORME TRANSITORIE	40
ARTICOLO 53 – DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE	40
ARTICOLO 54 – REQUISITI DI ABITABILITA'	41
ARTICOLO 55- COMPATIBILITA' AMBIENTALE E PROCEDURE DI VALUTAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE	41
ARTICOLO 56- INDICAZIONE CIRCA I LIMITI MASSIMI DI ESPOSIZIONE AL RUMORE NEGLI AMBIENTI ABITATI E NELL'AMBIENTE ESTERNO	41
ARTICOLO 57- NORME TRANSITORIE, DEROGHE E PROCEDURE PARTICOLARI	42
Allegato 1 - APPENDICE ALLE NORME DI ATTUAZIONE AREA CORE ZONE PROGETTO DI CANDIDATURA UNESCO	44
Allegato 2 – SCHEDE INDICATIVE PER LA REDAZIONE NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	65
Allegato 3 – PRESCRIZIONI GEOLOGO -TECNICO	69
Allegato 4 - ABACO DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI DI FINITURA	70

AVVERTENZA

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

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

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

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

D.lgs. 42/2004 sta per Decreto legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004

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

D.I.A. sta per Denuncia di inizio attività

S.C.I.A sta per Segnalazione Certificata di Inizio Attività

D.C.R. 563-13414/99 sta per Deliberazione Consiglio Regionale n. 563-13414 in data 29.10.1999

s.m.i. sta per successive modifiche ed integrazioni

Il *corsivo* corrisponde alle modifiche apportate alle presenti norme tecniche di attuazione in seguito ai pareri della Regione Piemonte e della Provincia di Alessandria

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

Articolo 1 - Funzioni delle norme di attuazione Piano Regolatore Generale Intercomunale

Le presenti norme *ed i relativi Allegati* disciplinano l'attuazione del P.R.G.I. esteso al Comune di Camagna Monferrato, costituendone a tutti gli effetti parte integranti, nel rispetto delle disposizioni legislative, nazionali e regionali vigenti e, nel loro insieme, sono rivolte a meglio precisare sia il contenuto pianificatorio e programmatico del P.R.G.I. che le prescrizioni per la sua attuazione nel tempo.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività a norma del titolo VI della Legge Regionale 05.12.1977 n. 56: " Tutela ed uso del suolo", e successive modifiche ed integrazioni, deve essere compatibile con le presenti norme e prescrizioni.

A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche del luogo, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque, fino all'approvazione di un nuovo P.R.G.I. , fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Per il commercio le norme si rifanno alla L.R. 28/99 " Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs 31.03.1998, n 114" e alla D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e successive modificazioni ed integrazioni con: DCR 23.12.2003 N. 347-42514 e D.C.R 59-10831 del 24.3.2006 "indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per il commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione al D.Lgs 31.03.1998, n.114

Articolo 2 - Finalità e contenuto del P.R.G.I.

Il presente Piano Regolatore Generale Intercomunale è formato ai sensi dell'art. 15 L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Esso conferma le proprie finalità ed i propri contenuti alle prescrizioni degli artt. 11, 12 e 13 della l.r. 56/77, con le sue limitazioni di cui all'art. 82 della stessa legge e secondo gli indirizzi ed i criteri fissati nella Delibera Programmatica. Il P.R.G.I. opera quindi, in particolare, nei modi seguenti:

- a) individua, per le diverse parti del territorio comunale, i tipi di intervento, definendo caratteri tipologici e parametri, - in termini di destinazioni d'uso specifiche, ammesse, escluse e di densità edilizia o rapporto di copertura- precisando modalità di attuazione e vincoli;
- b) indica le parti di territorio edificate, caratterizzate da condizioni di degrado, dove è opportuno operare il recupero mediante interventi volti alla conservazione e/o alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- c) verifica le quantità di aree da destinare agli spazi pubblici di cui al D.M. 1444/68, con riferimento agli "standards" minimi di cui all'art. 21 e 22 L.R. 56/77;
- d) propone dispositivi diversi per la tutela dei beni culturali ed ambientali e per la loro valorizzazione contenenti le definizioni e le prescrizioni generali e particolari relative alle classi di destinazione d'uso ai tipi di intervento, ai modi di attuazione, ed alla gestione del piano.

Al fine di evitare ambiguità di interpolazione degli elaborati progettuali del P.R.G.I. in assenza di specifici richiami normativi, stabilisce quanto segue:

in caso di difformità fra le indicazioni grafiche delle diverse tavole di progetto, sono da considerare prevalenti quelle delle tavole di alla minore scala di riduzione (prevalgono cioè nell'ordine scale 1:1000, 1:5000, 1:25000 ecc.).

In caso di difformità fra le indicazioni grafiche delle tavole di progetto, a qualsivoglia scala di riduzione, e le prescritte normative, queste ultime prevalgono sempre;

le indicazioni grafiche delle tavole alla scala 1:1.000 si applicano anche all'interno degli ambiti a strumento urbanistico esecutivo, delimitati e da delimitare in attuazione del P.R.G.I.

Articolo 3 - Elaborati del P.R.G.I.

Il presente P.R.G.I. a norma dell'art. 14 della Legge Regionale 56/77 è costituito dai seguenti elaborati:

1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

2 ALLEGATI TECNICI

2a Uso del suolo; scala 1:10.000

2a.1 Uso del suolo:sovrapposizione suoli a forte dominanza paesistica ed ad eccellente produttività (art . 21.2 e 21.3 del PTP) scala 1:10.000

2b Individuazione delle aree di particolare interesse ambientale e relativi vincoli scala 1:1000;

2c Grado di infrastrutturazione del territorio scala 1:5000;

3 TAVOLE DI PIANO

Tav. 3.1 : Aree urbanizzate ed urbanizzande del capoluogo scala 1:2000;

Tav. 3.2 : Aree urbanizzate ed urbanizzande regione Bonina e regione Madonna scala 1:2000;

Tav. 3.3 : Aree urbanizzate ed urbanizzande centro storico scala 1:1000;

Tav. 3.4 : Aree urbanizzate ed urbanizzande dell'intero territorio comunale scala 1:5000;

Tav. 3.5 : Planimetria sintetica di piano scala 1:10000;

4 ELABORATI GEOLOGICI

Relazione geologica e schede delle singole aree

Norme geologico tecniche per gli interventi nel settore del territorio omogeneamente distinti secondo le classi d'uso

All. 1 – “Carta geologico-strutturale geomorfologica dei dissesti e della dinamica del reticolato idrografico minore classificato”

All. 2 – “Carta geoidrologica, della caratterizzazione litotecnica dei terreni, del reticolato idrografico classificato e delle opere idrauliche censite (SICOD)”

All. 3 – “Carta dell'acclività”

All. 4 – “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica”

All. 5 – “Verifica della compatibilità idraulica e geomorfologica dello strumento urbanistico al P.A.I. (piano assetto idrogeologico) dell'Autorità di Bacino del Fiume Po – relazione conclusiva”

5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Allegati

1- Appendice alle Norme di Attuazione Area Core Zone Progetto di Candidatura Unesco

2- Schede indicative per la redazione nuovi insediamenti residenziali

3- Prescrizioni geologo- tecnico

4- Abaco degli elementi architettonici di finitura

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Articolo 4 - Parametri urbanistici

Questi vengono fissati dalle norme contenute nel Regolamento Edilizio del comune di Camagna M.to, redatto in conformità al modello tipo fornito dalla Regione Piemonte ed approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 in data 02.09.2002.

Articolo 5 - Applicazione degli indici urbanistici

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, successivo e meno all'intervento preventivo. Quando siano prescritti sia gli indici di fabbricabilità che quelli di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo, in base all'altezza fra piano e piano esistente o prevista nell'edificio di cui calcolare la superficie utile ed il volume.

TITOLO SECONDO - NORME DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Articolo 6 - Condizioni generali per l'insediabilità

Ogni intervento urbanistico ed edilizio che comporti nuovi insediamenti, ovvero l'incremento degli insediamenti esistenti, può essere concesso soltanto alle seguenti condizioni:

- a) esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione primaria cui al punto 1) dell'art. 51 L.R. 56/77, nei modi e nella misura necessari per l'adeguata attrezzatura tecnologica e per l'accessibilità agli stessi insediamenti.
- b) esistono solo in parte le opere di urbanizzazione e allora si potrà accettare la previsione di attuazione di tali opere da parte di privati, procedendo all'esecuzione delle medesime opere contemporaneamente alla realizzazione degli insediamenti in progetto (tale impegno dovrà essere formalizzato con apposita convenzione – (vedi a tal fine l'art. 8 seguente).
La verifica delle condizioni di insediabilità non è necessaria nei casi di cui all'art. 9 L. 10/77 e di cui all'art. 33 L.R. 56/77.

- c) In tutti gli altri casi, detta verifica operata in sede di redazione dei piani esecutivi, nei modi specificati all'art. 9 e seguenti.

Per il calcolo di detti fabbisogni, di opere di urbanizzazione, si assume :

per gli insediamenti residenziali esistenti la popolazione residente secondo l'anagrafe comunale;
per gli insediamenti residenziali previsti, un numero di abitanti pari al volume del o dei fabbricati diviso per 120;
per gli insediamenti direzionali – commerciali, la superficie lorda di pavimento complessiva;
per gli insediamenti produttivi, la superficie complessiva dell'area interessata;

- d) In ogni caso va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire, o dichiarazione di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme Tecniche di Attuazione delle tavole di Piano alle varie scale⁴, dagli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del presidente della Giunta regionale 8 maggio 1996 n. 7/ LAP e ancora , qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, della relazione Geologico-Tecnica. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso s.u.e. approvato secondo le procedure stabilite dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. vigente, alla acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo; si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il

rispetto del contenuti del D.M. 3 marzo 1988, nonché la l.r. 26 marzo 1990 n. 13 “ disciplina degli scarichi della pubbliche fognature e degli scarichi civili”. Il permesso di costruire – o modalità diverse ammesse dalla legge - per le nuove costruzioni (es: Dichiarazione di Inizio Attività) in casi di particolare complessità e che richiedono opere strutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere d’urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o d’atto d’impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.

Articolo 7 - Permesso di costruire singolo.

Si prevede in tutti i casi in cui è ammissibile l’intervento edilizio diretto in quanto l’area si trova già in tutto dotata delle opere di urbanizzazione primaria, (ricadendo nella indicazione di cui al precedente art. 6 lett. a).

Articolo 8 - Permesso di costruire convenzionato

In zone ove non si prevede la redazione di piani esecutivi (condizione della lett. b dell’art. 6 precedente), ma che per la complessità degli interventi previsti, e che richiedono opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, può essere, il Permesso di costruire, rilasciato previa stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi, anche in ordine a realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione primaria (a norma dell’art. 49 comma 5 della L.R. 56/77).

I lotti, di completamento (zone di tipo C) che prevedono il Permesso di costruire convenzionato sono indicati nelle tavole 1, 2 e 3 del PRGI con la apposizione a fianco del numero indicativo del lotto della lettera “c “ , che indica appunto che il permesso di costruire sarà del tipo convenzionato.

Nel rilasciare i permessi di costruire in zone che comportano allargamento stradale od altre opere di interesse pubblico (parcheggio e verde) si dovrà contemplare fra gli obblighi imposti della convenzione anche la esecuzione, da parte del titolare del permesso di costruire, delle predette opere di allargamento stradale, di zona parcheggio pubblico e di aree a verde pubblico individuate nelle tavole del PRGI che dovranno essere realizzate contestualmente alla nuova costruzione.

Articolo 9 - Piano esecutivo convenzionato (P.E.C.)

A norma dell’art. 43 L. 10/77, il P.R.G.I per porzioni di territorio, non ancora dotate in tutto o in parte di opere di urbanizzazione, in cui, ai sensi del 2° comma dell’art.32, il PRGI ammetta la realizzazione delle previsioni di piano per intervento di iniziativa privata, i proprietari, singoli o riuniti in consorzio, possono presentare al Sindaco progetti di piani esecutivi convenzionati, con l’impegno di attuarli, anche per parti, nel rispetto di quanto predisposto dal progetto esecutivo di piano convenzionato, medesimo, approvato dal Consiglio Comunale, secondo quanto previsto dall’art. 43 commi 2, 3, 4, 5, 6 della L.R. 56/77.

Detti P.E.C., debbono essere volti al soddisfacimento dei fabbisogni di abitazioni, di servizi, di infrastrutture e di aree per impianti produttivi e, in particolare, dovranno garantire:

- a) la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi connessi soprattutto con le opere di urbanizzazione primaria e secondariamente con eventuali opere di urbanizzazione secondaria prevedibili per la zona oggetto del PEC;
- b) tali i fabbisogni di opere di urbanizzazione vanno calcolati applicando gli standards tecnici approvati dalla regione Piemonte; i fabbisogni di aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale sono calcolati secondo il riparto degli standards minimi specificati al titolo III capo I art. 27 punto 1.

Le aree sottoposte all’obbligo della formazione del P.E.C. sono contrassegnate nelle tavole 1, 2 e 3 del P.R.G.I. oltre al n° del lotto con la scritta PEC .

Articolo 10 a) - Strumenti urbanistici esecutivi

Sono strumenti urbanistici esecutivi quelli indicati al III comma dell'art. 32 L.R. 56/77, con il contenuto, gli elaborati, le procedure di formazione ed approvazione stabiliti dalla stessa legge agli artt. 38, 39, 40, 41, 41 bis, 42, 43, 44, 45, 46 e 47.

Il P.R.G.I., mediante indicazione cartografica e/o normative, definisce gli ambiti in cui gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

La formazione di uno strumento urbanistico esecutivo è comunque obbligatoria, oltre nei casi previsti dall'articolo seguente, anche:

- a) qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici e conseguentemente si renda necessaria la predisposizione su scala adeguata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria funzionale all'insediamento;
- b) qualora l'accessibilità e/o l'allacciamento dell'area su cui si intende edificare, alla rete dei pubblici servizi, interessi altre aree edificabili, e, in questo caso, lo strumento urbanistico esecutivo dovrà essere esteso anche a queste ultime;
- c) per gli interventi in aree di tipo A in cui si pongono particolari problemi di carattere ambientale o sociale.

Nei casi suddetti, in assenza di specifiche indicazioni di PRGI, l'estensione territoriale degli strumenti urbanistici esecutivi sarà determinata di volta in volta, sulla base delle richieste dell'Amministrazione Comunale, riservandosi la stessa, in ogni caso, la facoltà di richiederne l'estensione alle aree circostanti, oppure ad altre aree, che debbano essere collegate a quelle oggetto della richiesta, sia per motivi di interdipendenza urbanistico-funzionale e di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica; sia ai fini di una attuazione coordinata dalle opere infrastrutturali e dei servizi.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

- 1) I piani particolareggiati di cui agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. 57/77 e s.m.ei.;
- 2) I piani per edilizia economico-popolare di cui alla L.R. 18.04.1062 n. 167 e s.m.ei.;
- 3) I piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli artt. 43, 44 e 45 della precitata L.R. 56/77 ;
- 4) I piani di recupero del patrimonio edilizio esistente a norma dell'art. 28 della L. 457/78 e art. 41 della L.R. 56 / 77 e s.m.ei.;

Per tutti i piani di cui al presente articolo è fatto obbligo di presentare oltre agli elaborati tecnici anche quelli specifici previsti per la classe geologica di appartenenza dell'area in conformità con le disposizione degli artt. 38 e 38 bis delle presenti norme.

Articolo 10 b) - Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi

Il PRGI individua delle aree a destinazione produttiva di completamento e di nuovo impianto.

In tali aree gli interventi sono sottoposti a piano esecutivo.

Tale piano esecutivo è da redigersi sulla base degli artt. 26, 43, e 45 della L.R. 56 / 77 e s.m.ei..

Per tutti i piani di cui al presente articolo è fatto obbligo di presentare oltre agli elaborati tecnici anche quelli specifici previsti per la classe geologica di appartenenza dell'area in conformità con le disposizione degli artt. 38 e 38 bis delle presenti norme.

Articolo 11 - Piano tecnico esecutivo di opere pubbliche e di servizio

La progettazione esecutiva di opere, attrezzature o infrastrutture pubbliche, prevista dal Piano Regolatore Generale, può avvenire a mezzo di piani tecnici esecutivi, quanto si tratta di un complesso di opere integrate fra loro la cui progettazione unitaria comporti vantaggi economici e funzionali.

La formazione ed approvazione del piano tecnico esecutivo è effettuata ai sensi dell'art. 47 della L. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

CAPO II - MODALITA' DI INTERVENTO

Articolo 12 - Tipi di intervento

Il P.R.G.I. in conformità all'art. 48 della L.R. 56/77 (verificare con definizione interventi testo unico DPR 380/2001)

stabilisce i tipi e le modalità di intervento consentiti.

12.1 - **“manutenzione ordinaria”**: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

12.2 - **“manutenzione straordinaria”**: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitarie tecnologici, sempre che non alterino i volumi e superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso;

12.3 - **“restauro e risanamento conservativo”**: gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo;

12.3 - **“ristrutturazione edilizia”**: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono dar luogo ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

12.4- **“interventi di nuova costruzione”**: quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera 6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo en edificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambiente di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume principale;
- 7) la realizzazione di depositi merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo en edificato;

12.5 - “ristrutturazione urbanistica”: quelli rivolti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione dei disegni dei lotti, degli isolati, della rete stradale;

Articolo 13 – Recupero dei sottotetti

(L.R. 06/08/1998, n° 21) – Negli edifici esistenti o da destinarsi in tutto od in parte a residenza è consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto, purché risulti legittimamente realizzato alla data di entrata in vigore della L.R. 21/98, il recupero è soggetto a Permesso di costruire.

L’altezza media interna (ottenuta dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda degli spazi ad uso abitazione) è fissata in non meno di m 2,40; per gli spazi accessori o di servizio è riducibile a m 2,20. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze media, l’altezza della parete minima non può essere inferiore a m 1,60 per gli spazi uso abitazione ed a m 1,40 per gli spazi ad uso accessorio e di servizio. Per le norme igieniche, per il calcolo oneri ed altre condizioni si rimanda alla prescrizioni di cui alla precitata L.R. 21/98.

Articolo 13 bis – Recupero dei rustici

Regolamentato dalla L.R. n. 9 del 29 aprile 2003 “norme per il recupero funzionale dei rustici”

Si intendono i manufatti edilizi esistenti e realizzati anteriormente al 1° settembre 1967, individuati a catasto terreni o edilizio urbano anche se attualmente inutilizzati e/o in fase di avanzato degrado o se attualmente a servizio delle attività agricole o adibiti a funzioni accessorie delle residenze o di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dai vigenti regolamenti e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti; sono esclusi capannoni agricoli in strutture prefabbricate o in cemento ramato.

Essi dovranno inoltre risultare: legittimamente realizzati alla data dell’approvazione definitiva della presente variante di PRGI; dotabili di spazi di parcheggio sia privato (vedi lett. e), punto 29.3 dell’art. 29 delle presenti n.t.a) che pubblico in quantità sufficiente anche per il nuovo carico insediativo (art. 21. L.R. 56/77 e s.m.ei.) anche monetizzabile a scelta dell’amministrazione comunale in base ai costi correnti di esproprio e non in aree definite a rischio idrogeologico ed idraulico.

Se non sono serviti da opere di urbanizzazione primaria il recupero è consentito se i fabbricati sono in possesso dei servizi in forma diretta ed autonoma nei termini previsti dalle vigenti normative di settore. Quando i rustici sono serviti da strade vicinali il recupero abitativo è subordinato all’impegno di concorrere alla relativa manutenzione come previsto dalla normativa vigente.

Il recupero è soggetto a permesso di costruire. Dovranno essere rispettate le altezze interne dei locali stabilite nel regolamento edilizio comunale ed eventuali deroghe sono applicabili per preesistenze in edifici di vecchia costruzione e per edifici di meritevoli caratteristiche estetiche, tipologiche e strutturali (ai sensi D.G.R. n. 20-10187 del 01.08.2003)

Il rapporto di copertura complessivo non può superare il 40% per ogni lotto. Il recupero dovrà rispettare le tipologie le tipologie preesistenti e con impiego di materiali tradizionali e compatibili con quelli originari e nelle zone A del centro storico non saranno recuperabili le superfetazioni non coerenti con il contesto architettonico. Il recupero deve prevedere il superamento delle barriere architettoniche, deve mantenere inalterate le sagome esistenti, le altezze di colmo e di gronda, le pendenze di falda, salvi restando gli incrementi consentiti dalle presenti norme di attuazione per interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione (punti 12.3 e 12.4 dell’art. 12) e non dovranno prevedere la demolizione e ricostruzione del rustico. Il recupero sono ammessi anche in deroga alle destinazioni d’uso, agli indici o parametri urbanistici ed edilizi fatti salvi i diritti dei terzi.

Gli oneri di urbanizzazione sono calcolati sulla volumetria resa abitativa mentre la quota relativa al costo di costruzione è determinata applicando l’aliquota fissa del 5% ad 1/3 del costo dell’intervento stimato sulla base dell’elenco prezzi adottato dal comune.

Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione si riducono del 70% se il richiedente, contestualmente al rilascio del permesso di costruire, provveda a registrare ed a trascrivere presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscano un ampliamento dell’unità immobiliare preesistente.

Articolo 14 - Permesso di costruire (testo unico disposizioni legislative e regolamentari per edilizia approvato D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.)

A norma dell'art. 1 della Legge n. 10/77 e dell'art. 48 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco il Permesso di costruire o la *SCIA* (Segnalazione certificata d'inizio attività) per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili ritenuti compatibili dalle norme di attuazione del titolo IV artt. 29 e 33, per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto, e per la manutenzione degli immobili salvo gli interventi di manutenzione ordinaria.

In particolare sono soggette a "Permesso di costruire" le seguenti opere:

- a) nuova costruzione ed ampliamento, sopraelevazione di edifici;
- b) ristrutturazione urbanistica;
- c) ristrutturazione degli edifici che portino ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente, che comportino aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici;
- d) variazione della destinazione d'uso delle costruzioni per fabbricati compresi in zone omogenee A ;
- e) demolizione parziale e totale di edifici e manufatti solo se preordinati alle costruzioni di nuove opere o fabbricati;
- f) collocamento, modificazione, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio;
- g) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, discariche, reinterri;
- h) sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto;
- i) apertura strade, costruzioni di manufatti stradali, costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili ed esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo, di punti e di rete;
- l) costruzione di vani nel sottosuolo.

Nelle aree dove è prescritto l'intervento preventivo, il Permesso di costruire è subordinato all'approvazione definitiva dei piani di cui al titolo II, capo I, artt. 11 e 12 delle presenti norme. In dette aree il Permesso di costruire è subordinato alle condizioni previste dalle convenzioni di cui all'art. 45 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle aree destinate ad usi extragricoli il Permesso di costruire per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione all'abitabilità o all'usabilità, può essere rilasciata solo su aree urbanizzate o subordinatamente all'impegno del titolare del permesso di costruire di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del Permesso di costruire stesso.

La corresponsione del contributo di cui all'art. 23 delle presenti norme non ha titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni.

Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e di parcheggio;
- b) impianto di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- c) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario;
- d) rete e impianto di smaltimento rifiuti liquidi.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alle norme di cui all'art. 48 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Il richiedente è tenuto inoltre a rispettare le seguenti formalità:

- a) presentazione della ricevuta attestante il versamento, presso la tesoreria del Comune, del contributo per gli oneri di urbanizzazione, in quanto il Permesso di costruire, salvo espressa deroga prevista dalla legge o dal Piano regolatore generale Intercomunale, è subordinato alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione nonché all'aliquota sul costo di costruzione;
- b) presentazione delle ricevute attestanti il pagamento della quota a favore delle Casse di Previdenza per professionisti o di quelle relative ad analoghe previdenze;
- c) presentazione dell'attestato comprovante la trascrizione nei registri immobiliari del vincolo di cui all'art. 19 delle presenti norme di attuazione;
- d) presentazione della dichiarazione attestante l'osservanza della legge 5 novembre 1971, n. 1086: "Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica".

Articolo 15 – S.C.I.A. Segnalazione Certificata di inizio attività - (legge n. 122/2010 art.49 comma 4-bis)

Ogni atto di autorizzazione, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato, comprese le domande per le iscrizioni in albi o ruoli richieste per l'esercizio di attività imprenditoriale, commerciale o artigianale il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o da atti amministrativi a contenuto generale, e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale per il rilascio degli stessi, e' sostituito da una segnalazione dell'interessato, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli imposti dalla normativa comunitaria. La segnalazione e' corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli articoli 46 e 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, nonché dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, ovvero dalle dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia delle imprese di cui all'articolo 38, comma 4, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al primo periodo; tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione. Nei casi in cui la legge prevede l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di cui al presente comma, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.

Articolo 16 – Permesso di Costruire gratuito

Gli oneri di urbanizzazione e le aliquote sul costo di costruzione non sono dovuti nei casi di cui all'art. 9 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 "Norme sulla edificabilità dei suoli".

Articolo 17 – Permesso di Costruire ad edificare soggetto a regime speciale

Il Permissionario non è tenuto al pagamento delle aliquote sul costo di costruzione nei casi seguenti:

- a) edilizia convenzionata di cui all'art. 7 della legge 28.01.1977 n. 10 "Norme per l'edificabilità dei suoli";
- b) Permessi di costruire riguardanti immobili dello Stato

Il Permesso di costruire relativo a costruzione od impianti destinati ad attività industriali o artigianali comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

Il Permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, e direzionali comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota del costo documentato di costruzione.

Articolo 18 - Termini di decadenza del Permesso di costruire

Nei provvedimenti del Permesso di costruire sono indicati:

- il termine per l'inizio dei lavori che non può essere superiore a un anno dalla data dell'emanazione del provvedimento;
- il termine entro cui l'opera deve essere ultimata e/o abitabile e/o agibile che non può superare tre anni dalla data dell'effettivo inizio dei lavori comunicata per iscritto all'ufficio tecnico comunale;

Può essere assegnato un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori soltanto:

- a) quando la mole dell'opera o le sue particolari caratteristiche tecnico-attuative lo rendano indispensabile;

b) quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
Nell'ipotesi di cui al precedente punto a) si adotta l'art. 49 della L.R. 56 e successive modifiche ed integrazioni.
Ove i lavori non siano iniziati o ultimati entro il termine prescritto, il titolare del Permesso di costruire deve richiedere un nuovo permesso di costruire per l'intera opera nel primo caso e per la parte dell'opera non eseguita nel secondo.

Articolo 19 - L'utilizzazione delle aree edificabili

Le aree di pertinenza, asservite al calcolo ed alla verifica del volume dei fabbricati nuovi o ampliati, devono ritenersi vincolate in modo che indipendentemente da qualsiasi passaggio di proprietà o frazionamento non possano più essere considerate per eventuali edificazioni.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e d'uso nonché fra aree non contermini, ad eccezione delle zone agricole.

Articolo 20 - Trascrizioni in mappa

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di un permesso di costruire ad edificare deve essere corredato da una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita e a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio, per un più facile aggiornamento delle mappe catastali vigenti.

Articolo 21 - Licenza d'uso

La licenza d'uso è necessaria per utilizzare tutti i fabbricati, situati nel territorio comunale, frequentabili dall'uomo.

Costituiscono sottocategorie della licenza d'uso:

la licenza d'abitabilità, che concerne unità immobiliari di cui agli artt. 29.1, 29.2, 29.3, 29.4, 31 e 33 delle presenti norme;

la licenza d'agibilità che concerne unità immobiliari di cui agli artt. 31 e 33 delle presenti norme.

La licenza d'uso non può essere attribuita qualora non siano stati rispettati gli impegni derivanti dal Permesso di costruire.

La licenza d'uso, salvo che non sia applicata la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 41 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, non può essere rilasciata a fabbricati ed a unità immobiliari:

- non autorizzati in tutto o in parte dal Permesso di costruire o dalla D.I.A. (denuncia d'inizio attività);
- destinati anche di fatto a funzioni differenti da quella determinata nel permesso di costruire;
- sostanzialmente difforni dal Permesso di costruire o da D.I.A. (denuncia d'inizio attività).

La licenza d'uso può essere rilasciata solo ove sussistano i presupposti prescritti dall'art. 221 RD 27 luglio 1934 n. 1265.

La licenza d'uso non può essere rilasciata se la costruzione viola disposizioni igienico-sanitarie e norme urbanistiche intese a rimuovere cause di insalubrità. Il Sindaco, entro 60 giorni dalla richiesta della licenza d'uso, ove riscontri l'impossibilità di rilasciarla, deve notificare all'interessato avviso con l'indicazione delle opere e degli adempimenti necessari per ottenere l'autorizzazione, prefiggendo un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per l'esecuzione. Trascorso inutilmente il termine assegnato, il Sindaco notificherà entro i successivi 60 giorni diniego motivato.

La licenza d'uso deve essere revocata quando vengano meno i presupposti prescritti dalla legge; e in particolare in caso di mutamento della destinazione di uso non autorizzato da permesso di costruire o denuncia inizio attività (D.I.A.), salvo ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

CAPO III – URBANIZZAZIONI

Articolo 22 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Ai fini della determinazione del contributo di cui all'art. 5 della L. 28.01.1977 n. 10 e dell'applicazione dei provvedimenti espropriativi di cui alla legge 22 ottobre 1971 n. 865, le opere di urbanizzazione sono le seguenti:

- 1) “opere di urbanizzazione primaria”:
 - a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
 - b) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
 - c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
 - d) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
 - e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
 - f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
 - g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b;
- 2) “opere di urbanizzazione secondaria”:
 - h) asili nido e scuole materne;
 - i) scuole dell'obbligo ed attrezzature relative;
 - j) scuole secondarie superiori ed attrezzature relative;
 - k) edifici per il culto;
 - l) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
 - m) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago;
- 3) “opere di urbanizzazione indotta”:
 - n) parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, sovrappassi e sottopassi pedonali e veicolari;
 - o) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
 - p) mense pluri aziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
 - q) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
 - r) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
 - s) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
 - t) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

Articolo 23 - Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a permesso di costruire da parte del Sindaco ai sensi della legge 28.01.1977 n. 10 “Norme per la edificabilità del suolo”.

Pertanto ogni intervento edilizio deve contribuire agli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria prevista dal piano, nonché alla corresponsione di un contributo commisurato al costo della costruzione e può essere ridotto in proporzione alle opere che il Permissionario si impegna ad eseguire direttamente.

In caso di “intervento edilizio diretto” la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le modalità del versamento saranno specificate in apposite deliberazioni del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai depositi degli artt. 5,6,10 della L. 28.01.1977 n. 10.

Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo: gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma dei precedenti 1° e 2° comma, ai fini della riduzione del solo corrispettivo della incidenza delle opere di urbanizzazione primaria, nella misura massima del 70%.

Per i piani esecutivi convenzionati che abbiano per oggetto la ristrutturazione degli edifici, in alternativa alla costruzione delle opere, i proprietari potranno essere chiamati a versare al Comune una cifra per oneri di urbanizzazione, primaria da stabilire nella convenzione, da utilizzarsi nella zona per l'adeguamento e l'ammodernamento delle opere relative.

CAPO IV - NORME GENERALI E SPECIALI

Articolo 24 - Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata sia nei piani preventivi che nei progetti di intervento diretto e deve essere conforme alle prescrizioni delle presenti norme.

L'obbligo al rispetto delle destinazioni d'uso nell'attività edificatoria subordina: il rilascio del permesso di costruire; in caso di difformità si applicano le sanzioni previste dall'art. 65 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

La modifica della destinazione d'uso nel caso dei suoli comporta una vera e propria variante al Piano Regolatore Generale Intercomunale.

Articolo 25 - Decoro dell'ambiente urbano

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di tinteggiature, di rivestimenti, di copertura, di oggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini ed aree verdi, ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

TITOLO TERZO - DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO CAPO I - GENERALITA'

Articolo 26 - Aree inedificabili ed aree ad edificabilità controllata

Ai sensi dell'art. 13 L.R. 56/77 individua le

- a) aree che, ai fini della pubblica incolumità, presentino caratteristiche negative dei terreni ad incombenti o potenziali pericoli, comprendenti in particolare le aree di riassetto idrogeologico, lungo la fascia fluviale, soggette a vincolo di inedificabilità fintanto che non sia intervenuta organica sistemazione idrogeologica a cura degli organi competenti;
- b) fasce di aree di rispetto relative alla viabilità, alle ferrovie, ai cimiteri, ai canali, fiumi e/o torrenti ecc.;
- c) aree libere intercluse e marginali

Articolo 27 - Aree a carattere urbanistico

Ai fini della salvaguardia dell'ambiente storico e naturale, della trasformazione e dello sviluppo equilibrato, il territorio comunale è suddiviso in aree urbanistiche, sulle quali si applicano in generale le presenti norme ed in particolare le norme precisate agli articoli successivi. Le aree urbanistiche sono così classificate:

1) AREE PER STANDARDS URBANISTICI

La dotazione minima di spazi pubblici per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali, di cui all'art. 21 L.R. 56/77, è fissata, in relazione alla capacità insediativa residenziale teorica : mq 18 per abitante.

La dotazione di aree per parcheggi, verde e servizi sociali funzionali agli insediamenti produttivi industriali ed artigianali, va dimensionata in ragione del 20% sulla superficie destinata ai nuovi insediamenti e agli ampliamenti degli impianti esistenti.

Per le attività commerciali di cui alla L.R. 28/99 le aree per i servizi sono da calcolarsi nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i commi 1 e 2, e dell'art. 25 della D.C.R. 563-13414/99 e successive modificazioni ed integrazioni con: DCR 23.12.2003 N. 347-42514 e D.C.R 59-10831 del 24.3.2006.

La dotazione di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti a carattere commerciale - direzionale o all'ampliamento di quelli già esistenti, da destinare a parcheggi, verde, servizi, sociali, va dimensionata in ragione del 100% della superficie lorda di solaio; il 50% di tali aree deve essere destinato a parcheggi pubblici; la stessa dotazione di aree per attrezzature funzionali nel caso di intervento all'interno di centri storici individuati

conformemente a quanto disposto dall'art. 24 comma 1 n. 1 e di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'art. 13 terzo comma lettera e ed f, la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento, in ottemperanza alle disposizioni cui all'art. 21 comma 3 della L.R. 56/77 e s. m. e i.. Nel rispetto di tali normative il PRGC dispone che il calcolo delle aree a standard per le attività commerciali in sede fissa è dato dalla seguente tabella:

Superficie di Vendita (mq)	Fuori da addensamenti***	All'interno di addensamenti, in nuove costruzioni	All'interno di addensamenti, in locali esistenti***	All'interno delle Localizzazioni
SETTORE ALIMENTARE E MISTO				
<= 150	monetizzare o reperire*	non dovuti	non dovute	Reperire*
tra 151 e 400	non insediabili	Reperire*	monetizzare o reperire*	Reperire*
> 400	non insediabili	Reperire*	Reperire**	reperire**
SETTORE EXTRALIMENTARE				
<= 150	monetizzare o reperire*	non dovuti	non dovuti	Reperire*
Tra 151 e 400	non insediabili	monetizzare o reperire	non dovuti	Reperire*
401 e 900	non insediabili	Reperire**	monetizzare o reperire	Reperire**
> 900	non insediabili	reperire**	Reperire**	Reperire**

* Superficie a parcheggio calcolata sulla base delle indicazioni dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. (100% o 80 % della superficie lorda di solaio)

** Superficie a parcheggio calcolata quale valore maggiore fra le indicazioni dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. (100% o 80 % della superficie lorda di solaio) e il 50% del fabbisogno totale per parcheggi calcolato in applicazione della tabella di cui all'art. 25 comma 2 della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.e i. “ Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa”.

*** La nuova apertura, l'ampliamento e il trasferimento di attività commerciali in locali esistenti necessita il su indicato reperimento e/o monetizzazione delle aree per servizi qualora risulti necessario un cambio di destinazione d'uso.

Ai sensi dell'art. 21, comma 4 L.R. 56/77 e s.m.i., ai fini degli standard e del fabbisogno di posti a parcheggio pubblico di cui al presente articolo, sono computabili, oltre alle aree cedute alla Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico con convenzione come disciplinata all'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i..

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

Nella nuova area per servizi C.44 potrà essere realizzato un fabbricato ad uso deposito macchinari ed attrezzi di proprietà del Comune, che dovrà rispettare le seguenti indicazioni tipologiche e dimensionali:

- 1) Superficie coperta massima 60% della superficie fondiaria;
- 2) Altezza massima all'imposta ml 6,50;
- 3) Tetto a falde con inclinazione minima 35% e massima 45% con cornicione in pendenza di falda aggettante non oltre cm 100,
- 4) Tamponamenti laterali in blocchi di laterizio finiti con intonaco di malta cementizia oppure pannelli prefabbricati con finiture in intonaco precolorato o con materiali lavati o martellinati (cemento, ghiaietto ecc.) con tinta rispettosa della tabella colori del R.E.C.;
- 5) Manto di copertura del tetto all'estradosso del solaio e dei pannelli coibentanti in tegole di laterizio o cls simil coppo con colore argilla antichizzata od utilizzo di lamiera in alluminio preverniciata testa di moro o verde

scuro, lamina in rame od ulteriori altre tinte contemplate dalla tabella colori del R.E.C.

Canali di gronda in lamiera di rame o di alluminio a sezione circolare o trapezia con sviluppo minimo cm 33, pluviali esterni in rame o pvc color testa di moro;

- 6) Serramenti del tipo isolato con perimetro quadrato o rettangolare con larghezza massima cm 245 ed altezza massima cm 220, eventuale possibilità di oscuramento con anta o persiana; telaio in legno o metallo a taglio termico e colori come da tabella colori del R.E.C.;
- 7) Portoni adeguatamente coordinati con i serramenti sia per colori che per tipologia costruttiva;
- 8) Dotazione di arredo a verde, anche a i fini mitigatori dell'impatto visivo- volumetrico del fabbricato, per una quota di almeno il 15% dell'area del lotto, con la dotazione di alberature in essenze autoctone quali: Acero, Faggio, Quercia, Robinia, Tiglio, Betulla.

2) AREE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALI

Le norme che precisano, per ciascuno di essi, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, i tipi di intervento previsti con i relativi parametri e le modalità d'attuazione.

A tal fine il P.R.G.I. riconosce le seguenti categorie omogenee di aree ed edifici distintamente individuate nel territorio comunale.

AREE ED EDIFICI DI TIPO A

Aree edificate ed aree libere ad esse pertinenti in ambiti d'interesse storico, artistico ed ambientale ulteriormente suddivise in:

A1 - edifici e complessi di specifico interesse storico

A2 - edifici e parti di tessuto prive di intrinseco interesse, ma costitutive del tessuto ed essenziali alla unitarietà degli ambienti d'interesse storico - artistico ed ambientale.

AREE ED EDIFICI DI TIPO B (RECUPERO)

Aree edificate negli aggregati urbanizzati suscettibili di trasformazione urbanistiche ed edilizie comprendenti edifici di non recente costruzione così suddivise:

B 1 (aree edificate)

aree di antica formazione, ad alta densità edilizia, che costituiscono un tessuto omogeneo alle aree di tipo A2 pur non possedendone le caratteristiche storico ambientali ed aree di non recente edificazione, a media densità edilizia, che costituiscono una logica integrazione del tessuto edificato originario, mantenendone in parte i caratteri morfologici.

B 2

aree di datazione più recente delle B1, che, pur costituendo un tessuto abbastanza omogeneo alle aree di tipo A2 e B1, presentano, rispetto a queste, minori caratteristiche tipologiche e prospettiche ed hanno pure minori vincoli ambientali in ordine a possibili modesti ampliamenti e/o a semplici interventi di ristrutturazioni.

B3

Aree di recente espansione, a bassa densità edilizia o aree libere ed intercluse in aree omogenee di tipo B3, (non ancora edificate), tipologicamente differenziata rispetto alle aree di cui al punto precedente ma costituenti un tessuto urbano omogeneo al nucleo di formazione originario.

AREE ED EDIFICI DI TIPO C

Aree libere, intercluse o marginali degli aggregati urbanizzati, per edificazione di completamento del tessuto urbanistico esistente o per l'espansione degli stessi.

AREE PRODUTTIVE DI TIPO DI E D1

Aree libere o parzialmente edificate, per impianti produttivi.

AREE ED EDIFICI A DESTINAZIONE AGRICOLA DI TIPO E

Aree agricole non suscettibili di trasformazione per usi extra agricoli.

AREE ED EDIFICI DESTINATI AL RICETTO TURISTICO

Area dove è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee e di attrezzature ai fini turistici ricettivi.

ELEMENTI DI IDENTIFICAZIONE DEL PAESAGGIO:

I.U. - ingressi urbani.

Margine della configurazione urbana

ENC – elementi naturali caratterizzanti il paesaggio

Si richiamano in quanto applicabili i contenuti della legge regionale 28 maggio 2007, n.13 avente per titolo "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia" (Pubblicata sul Bollettino Ufficiale n.22 del 31 maggio 2007), con particolare riferimento al regolamento che disciplina l'Attestazione di certificazione energetica degli edifici" (obbligatoria dal 1 ottobre 2009) per la compravendita o l'affitto dei fabbricati.

Si richiamano le disposizioni del D.P.R. 4 agosto 2009, n.53-11975 "Adozione del Piano Paesaggistico Regionale" pubblicato sul B.U. al n.31 del 06 agosto 2009- supplemento n.3. La deliberazione stessa stabilisce che, a far data dall'adozione del P.P.R. non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art.134 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13,14,16,18,26,33 in esso contenute.

TITOLO QUARTO - MODALITA' DI INTERVENTO

CAPO I - AREE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

Articolo 28 - Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso degli edifici, impianti ed attrezzature esistenti e previsti nelle diverse parti del territorio sono così disciplinate:

1 - AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (A - B - C)

Oltre alla destinazione residenziale ed a quelle ad essa connesse, compresi i servizi pubblici previsti dal Piano ed ulteriormente specificate in sede di Programmi attuativi, sono ammesse le destinazioni d'uso che non comportino attività insalubri, o nocive o inquinanti o moleste o comunque tali da pregiudicare la fruibilità ambientale , e in particolare:

- a) le case albergo e in genere le attrezzature ricettive e di ristoro;
- b) le attività di commercio al dettaglio, di pubblici servizi e di artigianato e di servizio, secondo le definizioni ed i limiti espressi dalla L.R. n. 28 del 12.11.1999, con la precisazione che rientrano nella destinazione in particolare tutti gli esercizi "di vicinato" secondo la definizione di cui all'art. 5 della deliberazione del Consiglio regionale 29 ottobre 1999 n. 356-13414, vale a dire di superficie non superiore a mq 150
- c) gli uffici pubblici e privati, le attività del credito e delle assicurazioni, le attività professionali, ecc.
- d) le attrezzature ricreative e per il tempo libero;
- e) le autorimesse e le relative officine (superficie max mq 150 utile di lavorazione);
- f) le attività di commercio all'ingrosso ed i magazzini e depositi, che non comportino la conservazione di materiali infiammabili o esplosivi;
- g) i laboratori artigiani di produzione, purché con annessa abitazione, che non presentino caratteri di nocività e molestia (non diano luogo in particolare ad effluvi gassosi o scarichi liquidi inquinanti, o a rumori di oltre 70 decibel) per una superficie lorda solaio mq 500 per la lavorazione, e di mq 1000 in complesso, compresi depositi, servizi ed eventuali uffici;
- h) attrezzature agricole purché strettamente legate all'attività del fondo.

Per quanto riguarda le localizzazioni delle concimaie vedere art. 33 comma 8 punto 2.

Nelle aree di tipo A non sono ammessi nuovi insediamenti per le destinazioni e) f) g) né per unità di vendita al dettaglio di superficie netta di vendita superiore a mq 200 ed h).

Ciò invece è ammesso (fatto esclusione per il punto h) per i comuni che siano sprovvisti di attività artigianali di servizio dove, potranno essere individuati con apposita deliberazione, aree ed attività concedibili anche nella zona A.

2 - AREE AGRICOLE (E)

I fabbricati agricoli potranno essere interamente recuperati e ristrutturati sia nella parte abitativa che in quella aziendale (stalle, fienili, porticati, casseri, granai e simili) per un uso residenziale in accordo con le norme di cui all'art. 13 bis e al successivo art. 33, punto 33.2 delle presenti norme tecniche attuative.

Articolo 29 - Tipi di intervento

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

Si richiamano inoltre i contenuti della legge regionale 28 maggio 2007 , n.13 avente per titolo “ Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia con particolare riferimento al regolamento che disciplina l'Attestazione di certificazione energetica degli edifici (obbligatoria dal 1 ottobre 2009) per la compravendita o l'affitto dei fabbricati; occorrerà per la nuova edificazione operare una limitazione delle superfici completamente impermeabilizzate, con particolare riferimento alle aree destinate a parcheggio piazzali di manovra , che dovranno essere preferibilmente realizzate con materiali e tecniche tali da massimizzare la permeabilità ed il drenaggio, e ogni qualvolta ciò sia possibile, dotate di adeguate superfici alberate di dimensioni tali da costituire un elemento significativo per il paesaggio urbano.

Per le aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia il Piano prevede la seguente tipologia d'interventi, con riferimento ai tipi di intervento di cui all'art. 31 L. 457/78 ed alla L.R. 56/77:

29.1 - AREE ED EDIFICI DI TIPO A

Nelle aree ed edifici d'interesse storico, ambientale, artistico o documentario, come tali evidenziate nelle tavole di Piano, ai sensi dell'art. 24 L.56/77, gli interventi ammessi non devono modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia e tendono esclusivamente al recupero integrale degli spazi urbani e dell'ambiente storico, al restauro conservativo del tessuto sociale, al riuso degli immobili per i servizi sociali carenti, nonché al miglioramento della qualità e della abitabilità del patrimonio edilizio.

In particolare si distinguono:

A1 - edifici e complessi di specifico interesse storico, artistico e/o documentario, da conservare ed eventualmente adeguare ad usi strettamente coerenti con l'impianto storico originario, con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria e di restauro conservativo che ne rispettino rigidamente i caratteri tipologici, formali e strutturali, eliminino le eventuali aggiunte e superfetazioni degradanti o incoerenti, migliorino la fruibilità delle strutture antiche e delle aree libere afferenti.

Tali interventi sono soggetti al rilascio di denuncia di inizio attività previo parere della Commissione Locale per

il paesaggio D.Lgs 42/2004 art 148 o, nel caso in cui gli edifici siano sottoposti a vincolo di cui all'art. 2 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, della Soprintendenza ai Beni Architettonici del Piemonte.

A2 – Edifici e parti di tessuto prive di intrinseco interesse, degradate o comunque da ristrutturare e risanare ai fini abitativi (o da eventuali altrui usi indicati dal Piano), con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non consolidino od aggravino situazioni di disagiata abitabilità antigieniche od insalubri; interventi di restauro nonché interventi di ristrutturazione limitatamente ai casi evidenziati nelle tavole di piano “4” in scala 1:1000; gli interventi di sostituzione edilizia non devono comportare un aumento di volume .

La ristrutturazione edilizia consente, al fine del miglioramento funzionale, un aumento della superficie utile residenziale esistente contenuto entro il 20% delle superfici lorde di solaio nel rispetto delle tipologie e delle caratteristiche salienti dei fabbricati limitrofi affacciatesi su strada, e comunque realizzato sulla parte opposta del prospetto principale.

L'ampliamento del 20%, contemplato negli interventi di ristrutturazione edilizia, può realizzarsi sia con l'incremento delle superfici lorde di solaio sia con l'aumento di volume del fabbricato, specialmente per portare i locali a verificare le altezze interne minime previste ai fini igienico-sanitario.

Nel caso di aumento di volume per la ristrutturazione (nel limite massimo del 20%) si dovrà evitare che il livello delle gronde che si otterrà a sopralzo avvenuto risulti, in nessun caso, superiore a quello dei fabbricati adiacenti e/o confrontanti di cm 50.

Il tutto come specificato dalla tav. “4” in scala 1:1000 “ Sviluppo dei nuclei storico-ambientali “

E' ammesso il riuso a fini abitativi dei corpi di fabbrica in muratura abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli se costituenti cubatura esistente e solo nel caso tale riuso sia finalizzato ad ospitare gli ampliamenti previsti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia.

L'aumento del 20% della superficie utile residenziale prevista nella ristrutturazione edilizia, deve essere prioritariamente attuato con il recupero del fabbricato rustico di cui al comma precedente, eventualmente compreso nel corpo di fabbrica principale.

Qualora, a seguito di gravi motivi strutturali documentati da indagine statica giustificativa si rendesse indispensabile un intervento edilizio “più pesante” di quello individuato nella tav. 3D citata, è data facoltà al proprietario o agli aventi titolo, proporre all'A.C. un intervento di Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L. 457/78.

All'interno di tali Piani di Recupero potrà essere consentito di modificare i tipi di intervento di un grado (ad esempio, dal restauro alla ristrutturazione edilizia di tipo A) con l'esclusione comunque della sostituzione edilizia.

Il P.d.R. dovrà riferirsi ad ambiti che presentino almeno le seguenti caratteristiche:

- 1) comprendere tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica;
- 2) estendersi a tutta la costruzione caratterizzata da evidente continuità tipologica ed unico momento costruttivo;
- 3) comprendere tutti i corpi di fabbrica costituenti in origine un unico ambito funzionale (residenza, magazzini, volumi tecnici).

I piani di recupero previsti nei centri storici individuati ai sensi dell'art. 24 L.R 56/77, dovranno sottostare al parere della Commissione Locale per il paesaggio D.Lgs 42/2004 art 148.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle nuove edificazioni occorre attenersi ai modelli esistenti , in particolare per quanto riguarda le partiture architettoniche , la pendenza delle falde del tetto la composizione dei volumi, la tessitura delle superfici nonché per l'uso e la grana dei materiali (vedi abaco degli elementi architettonici allegato alle presenti norme)

29.2 - AREE ED EDIFICI DI TIPO B

Nelle aree edificate degli aggregati urbani, come tali evidenziate nelle tavole di Piano, gli interventi ammessi tendono essenzialmente al recupero, al razionale riuso ed al miglioramento abitativo delle strutture edilizie preesistenti e di completamento.

Per queste aree, pur facendo riferimento ai volumi edificati esistenti, sono stati fissati indici di fabbricabilità differenziati in relazione al tipo di tessuto urbanistico – edilizio . Gli interventi ammissibili sono definiti come di seguito specificato:

B1 – (aree edificate)

Sono consentiti interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art. 13 della L.R. 56/77.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento potranno essere realizzati con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2,00 mc/mq. In ogni caso l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a quella degli edifici circostanti (affaccio su strada), aventi lo stesso numero di piani.

Qualora il volume del fabbricato già abbia consumato l'indice di fabbricabilità, ad esso potrà ancora essere aumentata, una tantum, per una sola volta, nel limite massimo del 20%, la sua superficie utile ai soli fini igienico-sanitari.

Sono ammissibili la realizzazione di porticati che dovranno rispettare il limite massimo di superficie coperta pari al 30 % dell'area occupata sul terreno dal fabbricato principale al quale essi si annettono. Un minimo di superficie coperta a porticato di mq 16 viene sempre ammesso. La superficie coperta del porticato è individuata dal perimetro intercettato dalla congiungente esterna ai pilastri e/o ai muri di supporto della copertura del porticato stesso. Il cornicione non dovrà accedere la misura di cm 60 per non essere considerato superficie coperta .

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle nuove edificazioni occorre attenersi ai modelli esistenti , in particolare per quanto riguarda le partiture architettoniche , la pendenza delle falde del tetto la composizione dei volumi, la tessitura delle superfici nonché per l'uso e la grana dei materiali (vedi abaco degli elementi architettonici allegato alle presenti norme)

B2 – (aree edificate individuate nelle tavole di piano)

Sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) ed f) dell'art. 13 della L.R. 56/77.

Tali interventi di completamento potranno essere realizzati con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,50 mc/mq.

Nel caso che il fabbricato non disponga più di un margine di utilizzazione in ordine all'indice di edificabilità, si potrà disporre della facoltà di un ampliamento della superficie utile nel limite massimo del 25%., purché non ecceda i 90 mq utili.

Un minimo di 40 mq utili sarà comunque sempre consentito.

In ogni caso l'altezza risultante degli edifici, ad ampliamento avvenuto, non potrà essere superiore a quella degli edifici circostanti (affaccio su strada) aventi lo stesso numero di piani.

Sono ammissibili la realizzazione di porticati che dovranno rispettare il limite massimo di superficie coperta pari al 30 % dell'area occupata sul terreno dal fabbricato principale al quale essi si annettono. Un minimo di superficie coperta a porticato di mq 16 viene sempre ammesso. La superficie coperta del porticato è individuata dal perimetro intercettato dalla congiungente esterna ai pilastri e/o ai muri di supporto della copertura del porticato stesso. Il cornicione non dovrà accedere la misura di cm 60 per non essere considerato superficie coperta .

B3 – (aree scarsamente edificate o intercluse non ancora edificate)

Sono consentiti interventi di cui alle lettere a) b) c) d) f) dell'art. 13 della L.R. 56/77.

Gli interventi, in zone già edificate (riconoscibili in cartografia alle tavole con i nn. 1, 2 e 3, dalla linea di contornazione a tratto leggera) di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e di nuova edificazione, potranno essere realizzati con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,80 mc/mq . L'altezza delle parti di ampliamento e/o di ristrutturazione previo demolizione dell'edificio non dovrà superare i 7,50 metri.

Parimenti gli interventi in zone non edificate (riconoscibili in cartografia alle tavole nn. 1, 2 e 3 dalla linea a tratto pesante di contornazione del lotto) si realizzeranno con indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc/mq 0,80 ed avranno altezza massima di ml 7.50.

Sono altresì ammessi i cambi di destinazione d'uso (residenziale) degli edifici a destinazione non residenziale, costituenti cubatura esistente quali: porticati, stalle, magazzini, fienili ed altri manufatti compresi nel corpo di fabbrica principale o staccati da questo purché di tipo costruttivo non precario o provvisorio e che siano stati realizzati non abusivamente; tale riuso dovrà essere esclusivamente finalizzato ad ospitare gli ampliamenti previsti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia e non potrà godere di ampliamenti ulteriori qualora la verifica volumetrica dimostri di avere già totalmente utilizzato l'indice di edificabilità di zona; nel caso di fabbricati che complessivamente non abbiano volume superiore a quello consentito dall'indice di edificabilità (0,80 mc/mq) sarà consentito realizzare un ampliamento fino al completamento del volume determinabile con l'applicazione dell'indice di 0,80 mc/mq.

Dovranno prevedersi spazi per i parcheggi ed il verde privato come previsto dal successivo art. 29.3, punto e)

e punto f) rispettivamente.

Tali interventi sono soggetti a permesso di costruire singolo per le aree già edificate e permesso di costruire convenzionato per le aree ancora inedificate.

Sono ammissibili la realizzazione di porticati che dovranno rispettare il limite massimo di superficie coperta pari al 30 % dell'area occupata sul terreno dal fabbricato principale al quale essi si annettono. Un minimo di superficie coperta a porticato di mq 16 viene sempre ammesso. La superficie coperta del porticato è individuata dal perimetro intercettato dalla congiungente esterna ai pilastri e/o ai muri di supporto della copertura del porticato stesso. Il cornicione non dovrà accedere la misura di cm 60 per non essere considerato superficie coperta .

29.3 - AREE DI TIPO C

a)- Gli interventi previsti sono finalizzati al nuovo impianto, attuabili con singolo permesso di costruire nei lotti di minore estensione, privi di problemi infrastrutturali, con convenzione per i lotti individuati con apposito simbolo sulle tavole del PRGI, e/o con strumento urbanistico esecutivo nelle aree di maggiore estensione.

b)- I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati in modo da garantire il rispetto dei valori ambientali e paesaggistici che molte delle aree previste dal piano per il nuovo impianto presentano, per la morfologia dei terreni e le visuali panoramiche, in particolare dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art. 50 delle presenti N.T.A.

c)- Tali interventi inoltre, in analogia con quanto prescritto al 6° comma punti a) e b) del seguente art. 55, dovranno essere subordinati al parere vincolante della Commissione Locale per il paesaggio D.Lgs 42/2004 art 148, qualora, a giudizio della Commissione Igienico Edilizia, venga riconosciuta la presenza, sull'area oggetto di intervento, di caratteristiche di pregio paesaggistico-ambientale.

d)- Tipologie edilizie consentite:

Case uni/famigliari per edilizia privata
(anche a schiera)

If = Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,80

SC = Superficie coperta massima : 30%

H = altezza massima edifici:

edilizia privata ml 7,50 - popolare ml 7,50 DC = Distanza minima dai confini ml 5,00

DE = Distanza minima da edifici ml 10,00

DS = Distanza dai cigli stradali:

da strade interne ml 6,00

da strade principali (provinciali e comunali di collegamento intercomunale): ml 10,00

e)- Area destinata a parcheggio privato 1 mq per ogni 10mc di volume dell'edificio e tale superficie destinata a parcheggio potrà essere reperita in tutto o in parte in zone interrate o seminterrate dell'edificio, ma, nel caso che essa sia totalmente reperita in tali zone interrate o seminterrate dell'edificio, una ulteriore superficie pari al 50% del totale della stessa, dovrà sempre essere realizzata ed attrezzata in zona esterna all'edificio medesimo e dovrà presentare facile accesso per soddisfare al parcheggio temporaneo di autovetture del proprietario e/o di suoi ospiti a vario titolo.

f)- Area per verde privato, di pertinenza al nuovo fabbricato, in misura di almeno 1 mq ogni 30 mc di volume dell'edificio.

g)- Gli interventi il cui permesso di costruire è subordinato all'esistenza di uno strumento urbanistico esecutivo o al permesso di costruire convenzionato dovranno rispettare le caratteristiche planovolumetriche di cui sopra nonché dismettere almeno mq 18 ogni abitante teoricamente insediabile.

In tali comparti inoltre dovranno essere monetizzate le aree necessarie al soddisfacimento degli standard qualora, le superfici previste da dismettere, risultino inferiori alla superficie per standard (18mq/ab.).

h)- Il rilascio di permesso di costruire è subordinato al rispetto delle prescrizioni generali e particolari di cui agli artt. 38 e 38 bis delle presenti norme.

29.4 - AREE DI TIPO C, AMBITO PEC

Tali aree sono soggette a strumento urbanistico esecutivo, appositamente delimitate nelle tavole grafiche di P.R.G.I. alla scala 1:2.000, per ciascuna delle quali sono stabilite schede di intervento, in calce alle presenti norme che disciplinano le destinazioni specifiche e i parametri d'intervento.

29.5 - ZONE DI RECUPERO

Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 27 e seguenti della Legge 457/78, il Comune, in sede di formulazione di Programma di Attuazione o con apposita Deliberazione, potrà stabilire, nell'ambito delle aree di tipo A, definite zone di recupero ai sensi e per gli effetti di cui al citato art. 27, la formazione di Piani di recupero, nelle forme e con le procedure di cui all'Art. 28 della Legge 457/78.

Per gli immobili, aree ed edifici, compresi in zone di recupero, in assenza di Piano di recupero, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il piano di recupero potrà consentire gli interventi di cui all'art. 31 della L. 457/78 citata. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica ammessi, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, purché siano disciplinati da convenzione o da atti d'obbligo unilaterali, trascritti a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante i quali il Permissionario si impegna a praticare prezzi di vendita e a canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della L. 10/77 e della L.R. 56/77.

CAPO II - AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Articolo 30 - Destinazione d'uso

Oltre alle destinazioni di carattere produttivo e artigianale e la commercializzazione dei prodotti stessi si consentono:

- a) destinazioni residenziali nella misura strettamente necessaria alle esigenze di custodia ed assistenza agli impianti e/o alle esigenze abitative dell'azienda. In ogni caso tali destinazioni non potranno superare le dimensioni di un'unità abitativa (mq 200) né quelle delle superfici lorde di solaio riservate alle attività produttive cui si riferiscono;
- b) impianti, attrezzature, depositi e magazzini connessi ad attività di commercializzazione all'ingrosso;
- c) attività di commercio al dettaglio derivanti dai prodotti delle attività produttiva di macchine, prodotti per l'edilizia e per l'agricoltura, autoveicoli ed autoricambi, mobili, manifatturiero in generale ed autoricambi, articoli da campeggio ed affini.

Per questo tipo di attività il rilascio dei permessi di costruire della S.C.I.A. e delle D.I.A. (denunce d'inizio attività) dovrà essere rispettoso di quanto previsto:

dalla L.R. 12/11/1999 n° 28

dal D.Lgs. 114/1998 e

dall'art. 26 della L.R. 56 e s. m. e i.

dal D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.e i.

In particolare i Permessi di costruire e le S.C.I.A./ D.I.A. per insediamento di attività commerciali al dettaglio saranno conformi ai parametri cui alle localizzazioni di tipo L2 – come definite dalla D.C.R. 29.10.99, n. 563-13414 e s.m.e.i in attuazione del D.Lgs. 31.3.98, n. 114 previa la Deliberazione del C.C. di recepimento dei parametri contenuti negli indirizzi e criteri regionali, prevista dalla L.R. 28/99, all.A, cap. 1 p.to b3)- 2; sempre nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 26 della L.R. 56/77 aggiornata con L.R. 19/99 in modo da recepire le direttive della L.R. 28/99 e saranno ammesse le strutture di cui alla tabella di compatibilità territoriale del precedente articolo 27 Bis), nel rispetto dei criteri commerciali vigenti.

Articolo 31 - Aree D1 (1,2,3,4,5), produttive esistenti

Agli edifici a destinazione unicamente artigianale esistenti in zone distinte da quella propriamente industriale-artigianale e commerciale (di tipo D1) eseguiti con licenza, non successivamente annullata, che non siano nocivi e molesti e che siano comunque funzionanti, possono essere concessi ampliamenti in misura non superiore al 100 % della superficie di calpestio esistente, con il limite del rapporto massimo di copertura del 40% della superficie fondiaria di pertinenza.

Sono ammesse consistenze residenziali che saranno riservate al custode ed al titolare dell'Impresa e non potranno superare mq. 100.00 di superficie utile, concorrendo alla complessiva capacità edificatoria. Dette consistenze residenziali proporzionali alla parte di edificio a destinazione produttiva, dovranno essere comprese o connesse nel corpo principale dell'organismo edilizio. Le residenze connesse o a servizio dell'area produttiva devono essere sottoposte a verifica di acustica passiva.

In particolare le aree D1.3 e D1.5 ricadendo in zona definita dalla carta di sintesi allegata alla relazione geologico-tecnica come classe IIIa potranno essere realizzate solo le opere previste nelle apposite schede allestite area per area e riportate nell'all. 5 della relazione geologico – tecnica ed all'art. 38.bis delle presenti N.T.A..

Alla stessa verifica dovranno essere sottoposte le aree D1.1 e D1.4 normate geologicamente nelle schede B ed A rispettivamente, allegate alla relaz. Geologico-tecnica e pure riportate all'art. 38.bis delle presenti N.T.A..

Per le aree da prevedersi per il parcheggio e per il verde in uso esclusivo dell'azienda valgono le prescrizioni dell'art. precedente n. 31 punto 3) e punto 4) rispettivamente.

Ogni intervento di ampliamento o semplice ristrutturazione sarà subordinato alla realizzazione delle dotazioni di verde e parcheggio, se le stesse non fossero ancora presenti nella giusta misura.

Al fine di tutelare e valorizzare la risorsa ambientale, anche in accordo con la finalità del Piano Territoriale Provinciale, non sarà ora ed in futuro consentito alcun ampliamento di dette aree D1 (1, 2, 3, 4 e 5) che resteranno quindi definitivamente individuate nella dimensione, del singolo lotto, riportata nelle tavole ~~1, 2 e 3~~ della presente variante al PRGI di Camagna Monferrato.

In particolare gli ampliamenti, fino al massimo consentito del 40% della superficie fondiaria dovranno essere volti a migliorare prospettivamente e volumetricamente il fabbricato al fine di renderlo più aderente alla tipologia dei fabbricati esistenti aventi vecchia datazione (cascinali ed altri fabbricati similari).

Articolo 31 bis - Aziende agricole esistenti negli abitanti .

Alle aziende agricole esistenti negli abitati e nelle zone improprie, possono essere concessi ampliamenti non superiori al 30% della superficie complessiva coperta e comunque non superiore a mq 1.000 nel rispetto della altezza e delle distanze proprie della zona.

E' comunque vietata la realizzazione di stalle e concimaie.

Anche per le aziende agricole di cui sopra vale quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art. 31 bis.

Articolo 31 ter - Cave

L'apertura di nuove cave è disciplinata dalla Legge regionale 22.11.1978 n. 69 "Coltivazione di cave e torbiere".

Oltre agli adempimenti di tale legge, la proprietà dell'area interessata dalla cava dovrà rispettare gli adempimenti previsti dalle presenti norme per ogni intervento diretto.

CAPO III - AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA

Articolo 32 - Destinazione d'uso

Ferma restando la possibilità – nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura- di realizzare eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della L.R.

56/77 e s.m.e i. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G.I., le opere a carattere più strettamente edificatorio sono disciplinate dalle disposizioni del successivo art. 33.

In generale, a norma dell'art. 25 della L.R. 56/77 sono ammesse le opere destinate alla residenza rurale e le attrezzature e le infrastrutture quali: silos, stalle, serre, magazzini, locali per lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo.

Articolo 33 - Aree ed edifici a destinazione agricola

In ogni caso va precisato che ogni intervento edilizio, soggetto a permesso di costruire o S.C.I.A./D.I.A., secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato "conforme" allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi "tutte le prescrizioni vigenti" di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme Tecniche di attuazione dalle tavole di piano alle varie scale, dagli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e ancora, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, dalla relazione Geologico-Tecnica. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso s.u.e. approvato secondo le procedure stabilite dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. vigente, alla acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere eseguito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo; si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 3 marzo 1988, nonché la L.R. 26 marzo 1990 n. 13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili". Il permesso di costruire, - o modalità diverse ammesse dalla legge - per le nuove costruzioni (es: Denuncia d'Inizio Attività) in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedente il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento in operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o d'atto di impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisito e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie. Ferma restando la compatibilità con l'area agricola - nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura - è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 p.to 1 della L.R. 56/77 e s.m.e.i. nonché dei manufatti necessari al loro funzionamento anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G. (per i quali tuttavia dovrà essere predisposta una Variante di cui al comma 7 art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.e.i. nel caso la legge obblighi a munirli di fascia di rispetto com'è il caso dei depuratori ed i pozzi di captazione) le opere a carattere edificatorio sono disciplinate dalle disposizioni che seguono:

33.1) Nuove edificazioni agricole.

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

a) imprenditori agricoli a titolo principale singoli od associati secondo quanto definito all'art. 1 del D.Lgs 18 maggio 2001 n. 228 che testualmente recita: "E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività. Coltivazione del fondo, sevicoltura, allevamento di animali ed attività connesse". In relazione all'allevamento di animali va precisato che l'attività cinotecnica (allevamento, selezione ed addestramento delle razze canine) ai sensi dell'art. 2 della L. 23 agosto 1993 n. 349 è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto.

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

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

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

a) Abitazioni a servizio dell'azienda agricola

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

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

E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq 30 per ogni abitazione. L'altezza massima consentita degli edifici ad uso residenziale è determinata in due piani fuori terra, mentre la distanza da osservare dalle strade è determinata dalla fascia di rispetto oppure in metri 10 nel caso di edificazioni all'interno dei centri abitati. Tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale dovranno rispettare le disposizioni particolari in merito alle caratteristiche edilizie, definite: dal Regolamento Edilizio Comunale e ai successivi artt. 48 e 49. E' ammessa infine la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e dalle fasce di rispetto.

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

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

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

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

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

- impianti esistenti aventi superficie utile netta uguale o maggiore di 500 mq: gli interventi proposti potranno aumentare la superficie utile netta fino alla concorrenza massima del 70 % della superficie fondiaria di pertinenza, fermo restando che il rapporto di copertura deve essere contenuto entro il 33%;
- impianti esistenti di minore dimensione: gli interventi proposti potranno aumentare la superficie utile netta fino ad un massimo di 500 mq purché sia rispettato il rapporto di copertura del 33% ;
- nuovi impianti: sono ammessi fino alla concorrenza massima di 2.000 mq di superficie utile netta e del rapporto di copertura del 33%.

Nuovi impianti di maggior dimensione, oltre 2.000 mq di superficie utile netta, potranno essere localizzati in aree di tipo D1;

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

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

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

Le costruzioni saranno effettuate nel massimo rispetto della morfologia architettonica nonché dei materiali esistenti e non sarà ammesso l'introduzione di elementi architettonici, non riscontrabili nella tradizione locale. I fabbricati avranno: pianta rettangolare con sviluppo in corpi contigui tali da formare sagome ad L, U o chiuse, tetto a falde con inclinazione minima del 30% e sporti di cornicione non superiore al cm 100, murature perimetrali in laterizio o c.l.s. o misti finiti con intonaco e tinteggiature tenui o in giallo tufo, sono ammessi pure muri portanti in mattone a vista o blocchi di tufo con connessioni in malta cementizia senza calce, serramenti in legno o alluminio elettrocolore o acciaio smaltato con tinte simili alle più ricorrenti in infissi di fabbricati esistenti (marrone, verde scuro, grigio sabbia e simili).

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

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

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

L'insieme delle disposizioni di cui sopra disciplina anche i casi di eventuale riedificazione conseguenti a demolizione, in quanto tale operazione assume, a tutti gli effetti, le caratteristiche della nuova edificazione e deve quindi essere adeguata alle prescrizioni ad essa inerenti, ivi compreso il rispetto della distanza da strade o da altri fabbricati anche nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione non osservi tali distanze. L'unica eccezione alla riedificazione disciplinata analogamente alla nuova costruzione è prevista nel caso in cui l'edificio esistente insista in area "instabile" o "a rischio" per particolari condizioni idrogeologiche: in tal caso si applicano le disposizioni per la riedificazione previste al successivo paragrafo 33.2).

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

33.2) Interventi su edifici agricoli esistenti

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

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

Relativamente al punto a) si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs. 18 maggio 2001 e della L.R. 23.03.1995, n. 38 "Disciplina dell'agriturismo" che regolamentano tale attività.

Il cambio di destinazione di cui al precedente punto b), nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G. adeguato alle disposizioni di cui alla L.R. 56/77 e s.m. e i., il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, L.R. 56/77 e s.m. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio del permesso di costruire. In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola.

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

- opere interne,
- manutenzione ordinaria e straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia.

• riedificazione: l'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insista su area ritenuta "a rischio" dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente e comporta il trasferimento del volume edilizio esistente su altro terreno in area agricola non appartenente alla categoria "a rischio". Il volume esistente dovrà essere demolito.

- recupero volumi non residenziali esistenti fino ad un totale complessivo di mc 1500,
- recupero ai fini abitativi dei sottotetti disciplinati dalla L.R. 6 agosto 1988, n. 21,
- sopraelevazione: l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano f.t. e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di 2,70 m.

L'entità della sopraelevazione non può superare un piano nel caso di edifici ad un solo piano f.t. e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza media interna di m 2,70.

- ampliamento: per le abitazioni tale intervento è ammesso unicamente se l'utilizzazione degli indici fondiari, definiti dall'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m., ed applicati sull'area di pertinenza dell'edificio esistente, lo consente, e, qualora, l'edificio insista all'interno di fascia di rispetto, esso dovrà osservare le disposizioni di legge che disciplinano la fascia su cui insiste. Per quanto riguarda i fabbricati esistenti a servizio dell'attività agricola l'ampliamento è disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi, indicate al precedente paragrafo 1.2) del presente articolo.

Qualora detti fabbricati abbiano destinazione compatibile con la residenza, secondo quanto prescritto al precedente punto 33.1, l'ampliamento sarà consentito esclusivamente fino al raggiungimento delle superfici massime indicate per le singole destinazioni in detto articolo.

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

E' ammessa la realizzazione di porticati che dovranno rispettare il limite massimo di superficie coperta pari al 30 % dell'area occupata sul terreno dal fabbricato principale al quale essi si annettono. Un minimo di superficie coperta a porticato di mq 16 viene sempre ammesso. La superficie coperta del porticato è individuata dal perimetro intercettato dalla congiungente esterna ai pilastri e/o ai muri di supporto della copertura del porticato stesso. Il cornicione non dovrà accedere la misura di cm 60 per non essere considerato superficie coperta.

Tutti gli interventi ammessi dalle presenti disposizioni dovranno rispettare le prescrizioni particolari in merito alle caratteristiche edilizie, definite al successivo art. 53 delle presenti norme. E' ammessa infine, analogamente a quanto previsto al precedente punto 1), la realizzazione anche nei casi di recupero degli edifici esistenti, di piscine a servizio dell'abitazione o dell'attività agrituristica disciplinata dalla citata L.R. 23/3/1995 n. 38, previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto.

- a) Quando trattasi di edifici per i quali non è in atto (la destinazione residenziale alla data di adozione del piano (es. rustici agricoli utilizzati e non) è ammessa la trasformazione d'uso ai fini residenziali di tutti i volumi dei fabbricati formanti il complesso del cascinale ex rurale con la sola esclusione di quei corpi di fabbrica provvisori (tettoie, porticati in struttura lignea irregolare, baracche) e delle parti realizzate senza la prescritta licenza o permesso per costruire.
- b) Nel caso di edifici per i quali è in atto una specifica destinazione produttiva non rientrante nel settore primario (come è il caso di laboratori artigianali ecc.) è ammesso un incremento " una tantum " di volume pari al 75% del volume esistente.

33.3) Recinzioni in aree agricole

Le recinzioni in area agricola dovranno osservare le disposizioni di cui all'art. 48 punto 3 delle presenti norme. Non saranno ammesse recinzioni di tipo pieno nelle di salvaguardia di corsi di acqua pubblica o entro m 20 da rii minori individuati nelle tavole di PRGI.

Il Comune dovrà disciplinare la realizzazione delle recinzioni in area agricola nel rispetto della tradizione locale e richiamando le disposizioni del Nuovo Codice della Strada in materia di distanze da tenere dal ciglio stradale (art. 26, punti 4 e segg. del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada approvato con Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 modificato dal Decreto Legislativo 10 settembre 1993, art. 26, punti 4 e segg.). In particolare si raccomanda l'uso di manufatti a giorno (reti metalliche o simili) nel caso di recinzioni di preesistenti edifici in aree successivamente definite a rischio di esondazione, anche a bassa energia o comunque nelle quali i manufatti non debbano costituire in alcun modo possibile ostacolo al deflusso delle acque in caso di piena.

Articolo 34 Costruzione di piccoli depositi agricoli

Considerato che la conduzione dei fondi agricoli avviene sempre più frequentemente affidata alla conduzione di tipo part/time al fine di mantenere il presidio umano sul territorio sui fondi agricoli dimensione minima di mq 1.000 è consentita la realizzazione di piccole costruzioni da adibirsi a ricovero attrezzi, ricovero animali, legnaie ecc... le suddette costruzioni possono essere richieste da soggetti non aventi titolo ai sensi dell-art. 26 L.R. 56/77

Queste costruzioni potranno essere realizzate su appezzamenti di terreno, non edificati, aventi la superficie di almeno 1.000 metri quadrati, previa presentazione di un atto di impegno a mantenere agricola la destinazione dell'immobile come previsto al precedente art. 33 comma 33.1 e dovranno possedere le seguenti caratteristiche:

- superficie coperta massima consentita al netto delle murature mq. 20,00;
- pareti esterne finite con intonaco di tipo rustico o lasciate in mattoni a vista o lasciate a vista con strati alternati di mattoni e blocchi di tufo;
- tetto a due falde con copertura in tegole in laterizio tipo coppi curvi alla piemontese;
- infissi esterni in legno od in metallo verniciati;
- altezza interna utile all'imposta del tetto non superiore a ml 2,50 ed a ml 3,40 in corrispondenza del colmo;
- è consentita la realizzazione di un portichetto o tettoia all'esterno della costruzione su un solo lato con profondità non superiore a ml 2,00, in prosecuzione di una delle falde del tetto;
- il terreno sul quale viene realizzato il deposito attrezzi deve essere libero da altri fabbricati;
- il lotto di terreno deve essere di proprietà del richiedente e non derivare da frazionamento successivo alla data di adozione della presente variante del P.R.G.I. di Camagna Monferrato.

CAPO IV - AREE ED EDIFICI DESTINATI AL RICETTO TURISTICO

Articolo 35 – Destinazione d'uso

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

Sono considerate a ricetto turistico le edificazioni e le aree elencate come segue:

- a) edificazioni o parti di edifici utilizzate ad albergo, ristorante, trattorie e locande ubicate all'interno del perimetro dell'urbanizzato;
- b) edificazioni residenziali sparse, ubicate nel territorio agricolo, costituenti la residenza di popolazione stagionale.

Articolo 36 – Aree ed edifici a destinazione turistica

Per le aree e gli edifici di cui al punto a) del precedente art. 35 seguono le norme relative alla classe dell'edificio urbano in cui sono comprese (vedi artt. 28 e 29).

Per le aree e gli edifici di cui sempre all'art. 35 punto b) seguono le norme specifiche dettate dall'art. 33 comma 33.1 e 33.2 .

Articolo 37 – Aree per la costruzioni temporanee, precarie e campeggi

In tali aree, (ai fini dell'applicazione dell'art. 54 della L.R. 56/77) previa corresponsione di contributi adeguati all'incidenza delle opere di urbanizzazione e indotte (da stabilire con deliberazione del Comune ai sensi della Legge n. 10 del 28.01.1977), potrà esercitarsi il campeggio od organizzarsi il villaggio turistico, secondo le prescrizioni successive.

L'attuazione delle aree sopracitate avverrà nel tempo con la necessaria gradualità dettata dall'Amministrazione Comunale.

In tali aree il PRGI si attua mediante Piano Esecutivo, il cui permesso di costruire può essere rilasciato alla condizione che l'intervento stesso sia progettato conformemente alle norme della Legge Regionale 31.08.1979 n. 54 sulla "disciplina dei complessi ricettivi all'aperto", su modifiche ed integrazioni di cui alla L.R. 27.05.1980 n. 63.

Il richiedente il permesso di costruire dovrà presentare la domanda corredata come risulta dall'art. 5 della L.R. 31.08.1979 n 54 e sottostare a tutte le norme tecniche ed amministrative previste dalla legge stessa.

La domanda va preventivamente sottoposta all'Unità sanitaria Locale competente per il territorio per la verifica di compatibilità con le esigenze di tutela dell'ambiente sotto il profilo igienico – sanitario e di difesa della salute della popolazione.

Salvo l'osservanza di tutte le norme della su richiamata Legge, in particolare il PRGI stabilisce, per l'allestimento dei complessi ricettivi turistici all'aperto, i seguenti parametri o prescrizioni:

superficie dell'intervento (S) : minima mq 10.000

massima l'intera zona graficamente individuata;

superficie per parcheggio auto: in una o più aree atte al parcheggio auto in numero non inferiore a due volte quello delle piazzole previste nel campeggio;

superficie della piazzola non inferiore a mq 70;

aree libere di uso comune: non inferiore al 10% di S.;

aree a verde (e giardino, verde od alberate): non inferiori al 35% di S.

aree attrezzate a sport e gioco: non inferiori al 10% di S.;

edificio per ritrovo comune e di altezza non superiore a ml 4,00 con If non superiore a 0,06 mc/mq su S;

le aree devono essere opportunamente recintate e sorvegliate;

le piantumazioni esistenti debbono essere mantenute e gli impianti o costruzioni possono essere realizzate esclusivamente in radure o seminativi;

le costruzioni temporanee definite di allestimento fisso, non possono superare la superficie di mq 40 e sono consentite solo nelle aree a villaggio turistico, come tali strutture in applicazione della L.R. 31.08.1979 n. 5.

eventuali costruzioni fisse preesistenti entro l'area possono essere utilizzate unicamente per l'installazione di servizi igienici o di posto di ristoro comune.

Articolo 38– Aree marginali ed intercluse non edificabili

Sono destinate alla conservazione degli stati di fatto compatibili con le funzioni della residenza ivi comprese le coltivazioni agricole; sono ammesse modificazioni del suolo finalizzate dall'inserimento di attività culturali ed alla formazione di spazi verdi privati o consortili in aggiunta alle quantità minime prescritte; sono esclusi, la coltivazione industriale del legno ed ogni altro intervento a carattere edificatorio ivi comprese le recinzioni in muratura.

Eventuali recinzioni in semplice rete metallica potranno essere autorizzate esclusivamente a titolo precario.

Articolo 38 bis – Aree a verde privato non edificabili

I giardini e parchi di proprietà privata e/o di uso privato debbono essere salvaguardati e mantenuti in quanto per la loro consistenza, pregio e sistemazione, costituiscono elemento di caratterizzazione dell'aggregato urbano. Nelle operazioni edilizie di zona consentite per i fabbricati ubicati nelle proprietà di cui sopra, è fatto obbligo di rispetto assoluto della piantumazione esistente.

Articolo 38 ter – Vincoli art. 142 del D.Lgs 42/04.

Rientrano nei vincoli del presente articolo le seguenti zone del territorio comunale di Camagna Monferrato:

- 1) Aree boscate (art. 142, comma 1, lett. g).
- 2) Zone gravate da usi civici (art. 142, comma 1, lett. h).
- 3) Acque pubbliche (art. 142, comma 1, lett. c).

Articolo 38 quater - Aree boscate

(art. 142, comma 1, lett. g).

Segnate con all'interno il n. 3 cerchiato , più apposito retino sulle tavole n. 3.1 e n. 3.2 in scale 1:2.000 e sulla tavola n. 3.4 in scala 1:5.000.

Se non diversamente previsto dal P.T.P. , a norma del comma 5) lett. a, dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s. m. e i., sono in ogni caso vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione nelle aree a bosco esistenti.

Articolo 38 quinquies- Zone gravate da usi civici

(art. 142, comma 1, lett. h).

Segnate con apposito retino, composto da piccoli cerchi, sulla tavola n. 3.4 in scala 1:5.000.

In tali aree non sono previste possibilità edificatorie e/o di modificazione ambientale senza la preventiva autorizzazione da ottenersi in conformità alle prescrizioni dell'art. 142 del D.Lgs 42/04.

Articolo 38 sexties - Acque pubbliche

(art. 142 comma 1, lett. c).

Segnate con apposita linea di demarcazione del limite dell'area interessata dal vincolo, sulla tavola n. 3.4 in scala 1:5.000.

In tali aree non sono previste possibilità edificatorie e/o di modificazione ambientale senza la preventivo permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A) o denuncia inizio attività (D.I.A.) e autorizzazione da ottenersi in conformità alle prescrizioni dell'art. 142 del 42/04.

I corsi d'acqua del territorio comunale di Camagna M.to inserito nell'elenco delle acque pubbliche sono:
- Torrente Rotaldo, - Torrente Grana e Rio Pomara.

CAPO II - AREE PER FASCE E ZONE DI RISPETTO

Articolo 39 – Fasce di rispetto stradale

Oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, parcheggi pubblici, opere ed impianti infrastrutturali per la trasformazione ed il trasporto dell'energia e per le reti di pubblici servizi; sono inoltre consentite, a titolo precario, la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante, da localizzare ad una distanza minima da curve ed incroci pari almeno a mt 50 e di recinzioni in semplice rete metallica, compatibilmente con le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione dei veicoli. Per quanto riguarda le preesistenze, ove si tratti di edifici ricadenti in area produttiva o agricola, per le parti ricomprese in dette fasce di rispetto, sono consentiti i soli interventi a carattere manutentorio; la manutenzione ordinaria e straordinaria, la limitata ristrutturazione interna, il restauro ed il risanamento conservativo.

E' altresì consentito un aumento di volume non superiore al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche di edificio rurali ad uso residenziale; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della infrastruttura da salvaguardare secondo quanto disposto dal penultimo (12) comma dell'art. 27 della L.R. 56/77.

Articolo 40 – Fasce di rispetto dei fiumi

Per le aree soggette a tale vincolo, anche in difformità alle indicazioni cartografiche riportate sulle tavole di piano, valgono le disposizioni dell'art. 29 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

La fascia di rispetto per i corsi di acqua pubblica (torrente Rotaldo per Camagna) è stata ridotta del 50% con deliberazione del consorzio dei comuni N° 7 in data 10/07/1984.

In tali aree oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazione agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni a verde, parcheggi pubblici, attrezzature sportive connesse con gli specchi ed i corsi d'acqua; per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi a carattere manutentorio descritti per le fasce di rispetto stradale.

Articolo 41– Vincolo di rispetto cimiteriale

Il P.R.G.I. individua le fasce di rispetto cimiteriale la cui estensione, anche in difformità dalle rappresentazioni cartografiche riportate sulle tavole di piano, è fissata nella misura minima di metri lineari 100. Questa misura di ml 100 della fascia di rispetto cimiteriale era già in vigore con il P.R.G.I. vigente e, nell'attuale stesura, essa è stata confermata, approvata dall'ASL21 competente e riportata dal perimetro esterno del cimitero nella nuova dimensione conseguente all'ampliamento in corso di realizzazione.

Eventuali riduzioni di dette fasce, approvate nelle forme di legge (secondo quanto previsto dalla circolare regionale n. 16/URE del 09/12/1987 "Modalità di individuazione delle zone di rispetto dei cimiteri nei Piani Regolatori") saranno direttamente applicabili costituendo automatica variante al piano regolare.

Per tali aree valgono le limitazioni stabilite dall'art. 27 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni. In tali aree è esclusa ogni edificazione. Sono consentiti solo interventi a carattere manutentorio, la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici e delle relative attrezzature o di culture arboree industriali.

Articolo 42 – Fasce di rispetto per impianti di depurazione

In tali aree vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno, e le aree indicate sono inedificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.

Tali fasce di rispetto, ove non individuata dal Piano Regolatore Generale Intercomunale e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti minimi:

- per gli impianti di depurazione comunale mt 100

- Le aree di dette fasce di rispetto devono essere asservite alle proprietà degli impianti; *per gli edifici esistenti sono consentiti i soli interventi a carattere manutentivo e ristrutturazione interna se consentiti dalla relativa classe di appartenenza*

Art. 43 – Fasce di Rispetto dei Monumenti

La Variante individua, ai fini della valorizzazione della identità e riconoscibilità del territorio, la fascia di rispetto per la Chiesa di S. Rocco nella quale è fatto assoluto divieto l'istallazione di impianti e la realizzazione di ivi compresi gli edifici o manufatti per la conduzione del fondo agricolo degli aventi titolo manufatti che possano comprometterne la visibilità, sono ammesse piantumazioni o sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura e, ove occorra, parcheggi pubblici.

Sugli edifici esistenti, ricadenti all'interno della fascia è consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria oltre al restauro e risanamento conservativo; ogni intervento trasformativo ricadente in tale fascia che comporti ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione, che possa per dimensione, elevazione, forma, colore materiali e collocazione, incidere significativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità delle bellezze e delle bellezze d'insieme e di dettaglio è subordinato alla redazione della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12.12.2005. Tale verifica deve prendere in considerazione l'insieme delle relazioni nella loro più ampia estensione spaziale e deve tenere conto degli effetti cumulativi che possono prodursi a causa di interventi non coordinati o di modificazione attese di carattere antropico o naturale

Art. 44 – Margine della configurazione urbana

La Variante individua, in regione Madonna e regione Bonina, in ottemperanza ai disposti di cui all'art.20.1 del Piano Territoriale Provinciale, il perimetro del margine di configurazione urbana. L'obiettivo posto dal P.T.P. e recepito dalla variante è quello di :

- tutelare l'identità del centro urbano e riqualificarne le frange;
- evitare la realizzazione di un "continuum" di edificato lungo gli assi viari principali;
- razionalizzare e limitare il consumo del territorio non urbanizzato evitando l'apertura di nuovi fronti di urbanizzazione.

In particolare, le richieste di permesso di costruire per nuove costruzioni poste lungo il margine di configurazione urbana dovranno porre particolare attenzione alla composizione dei volumi, alla tessitura delle superfici murarie, all'uso e grana dei materiali, all'uso del colore e del verde, al fine di inserire armonicamente le nuove edificazioni nella immagine complessiva percepibile dalle direttrici principali

Art. 45 – Ingresso Urbano

In ottemperanza ai disposti di cui all'art.20.2 del Piano Territoriale Provinciale la Variante individua un ingresso urbano. L'obiettivo, posto dal PTP e recepito dalla variante, è quello di riqualificare l'immagine di ingresso al centro abitato tramite la realizzazione di un viale alberato di "ingresso" lungo la strada SP 68 da realizzarsi nel quadro delle opere di urbanizzazione previste dai permessi di costruire soggetti a convenzione, oppure con intervento diretto da parte dell'amministrazione comunale.

Art. 46 – Elementi Naturali Caratterizzanti il paesaggio ENC

Il P.R.G individua nella cartografia di piano (allegato 2a.1 e Tav.3.4) le aree che per particolare conformazione geomorfologica e/o vegetazionale, derivanti dalla sovrapposizione di superfici abitate con suoli sia ad eccellente produttività che a forte dominanza paesistica (come previsto dal PTP art.21.3) rappresentano elementi naturali caratterizzanti il paesaggio ENC ai fini della identità e riconoscibilità del paesaggio stesso. Tali aree sono destinate alla conservazione dello stato di fatto compatibilmente con le modificazioni del territorio proprie delle coltivazioni agricole.

Conseguentemente le aree sono inedificabili ad eccezione delle pertinenze di cui le presenti norme.

CAPO III - DISTANZE DA OSSERVARE

Articolo 47 – Strade, dimensionamento e relative fasce di rispetto

- distanze da osservare

1) Dimensionamento delle sedi stradali.

Le indicazioni grafiche relative a nuove strade o a rettifiche di quelle esistenti, in sede di redazione dei progetti esecutivi, possono essere modificate per una più corretta realizzazione dell'opera, senza che ciò si configuri come variante di piano.

Lungo le strade statali e provinciali nell'ambito territoriale dei comuni consorziati, gli accessi e le derivazioni possono essere realizzati solo dove espressamente indicato.

Le sezioni e le caratteristiche delle sedi stradali urbane sono stabilite, in osservanza al D.M. 5 novembre 2001, come segue:

- categoria C: extraurbane secondarie (comprende la sola provinciale n. Casale –Altavilla).

soluzione base a due corsie di marcia : larghezza complessiva ml 10,50- (3,75 ml x corsia + 2 banchine da ml 1,50)

- categoria F: locali – ambito urbano (comprende tutte le strade interessate con la esclusione della strada provinciale n. Casale-Altavilla che ricade in quelle di tipo C extraurbane secondarie).

soluzione base a due corsie di marcia : larghezza complessiva ml 9,50 - (2,75 ml x corsia + 2 banchine da 0,50 ml + 2 marciapiedi da ml 1,50).

Inoltre si prevedono indicazioni in ordine alle seguenti ulteriori opere connesse con la viabilità:

a – strade pedonali e ciclabili, pavimentate e illuminate, larghezza della sede mt 2 – 4;

b – strade veicolari interne al servizio di insediamenti non esclusivamente rurali fino a 10 abitazioni o di attività produttive e/o terziarie fino a 10 addetti, pavimentate e illuminate, dotate di piazzuole di sosta e di manovra, larghezza della complessiva della sede mt 8,00 :

c – strade veicolari al servizio di complessi di maggiore dimensione, pavimentate ed illuminate, larghezza della sede come per la categoria F precedentemente definita.

Per il dimensionamento delle strade extraurbane è fatto, comunque sempre obbligo di riferimento alle tipologie previste dalle norme italiane (D.M. 5 novembre 2001).

2) Fasce di rispetto stradali.

Per le strade veicolari extraurbane, in relazione alle loro caratteristiche funzionali e dimensionali, le fasce di rispetto, in conformità al D.Lgs 285/92 modificato con il D.P.R. 16.09.1996 n. 610, art. 26 p.to 2, sono state stabilite come segue:

A – autostrade di qualunque tipo metri 60;

B – strade extraurbane principali metri 40;

F - strade locali metri 20 ridotti a metri 10 per strade vicinali.

Fuori dai centri abitati (art.26 p.to 3 DPR 610/96), come delimitati ai sensi art. 4 del codice strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili (zone di completamento tipo C e zone produttive di tipo D), le distanze dal confine stradale da rispettare per nuove costruzioni, per ricostruzioni conseguenti a demolizione totale o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) per strade di tipo A metri 30;

b) per strade di tipo B metri 20

c) per strade di tipo C metri 10.

Nei centri abitati l'art. 28 del D.P.R. 610/96 non prevede particolari limiti di distanza dalla sede stradale per le strade di tipo E ed F quali risultano riscontrarsi nel centro abitato di Camagna e pertanto si fissano le seguenti distanze per nuove costruzioni od ampliamenti o ricostruzioni:

- zone parzialmente edificate definite dal PRGI come B3 ml 6,00

- zone di completamento definite dal PRGI come C ml 10,00

- per le zone A e B valgono le prescrizione successivamente riportate all'art. 48.

Per le strade comunali e vicinali gravate di pubblico passaggio, a servizio esclusivo dell'attività agricola, è fissata una distanza minima di mt 10.

In corrispondenza degli incroci sono prescritte maggiori distanze come stabilito dall'art. 27, comma 1, del D.Lgs. 285/92 e s.m.i. D.P.R. 610/96.

Articolo 48 – Distanze dai cigli stradali (DS) , distanze dai confini (DC), distanze dagli edifici (DE)

Le distanze DS, DC e DE di cui al presente articolo, si applicano in assenza di indicazioni grafiche delle tavole di sviluppo dei P.R.G.I. alle scale 1:2000 e 1:1000 di diverse prescrizioni specifiche delle presenti norme o di strumenti urbanistici esecutivi. Per tali distanze, in relazione al tipo di intervento, sono stati fissati i criteri e le misure minime seguenti:

- a) aree ed edifici di tipo A
restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione:
DS = secondo allineamenti esistenti;
DC= esistenti diminuite di eventuali aggiunte;
DE = idem come sopra;
demolizione e ricostruzione:
DS = secondo allineamenti esistenti;
DC = 0,00 mt se preesistono costruzioni a confine,
5,00 mt negli altri casi;
DE = 0,00 mt, 10,00 mt
- b) aree ed edifici di tipo B
ristrutturazione senza e con aumento di volume
ampliamenti:
DS = secondo allineamenti esistenti, in zone non intercluse da costruzioni a due lati per ampliamenti e nuovi corpi di fabbrica ml 6,00;
DC = 0,00 mt. se preesistono costruzioni a confine
Distanze esistenti in caso di sopraelevazione
ammessa; 5,00 mt se non preesistono costruzioni;
DE = esistenti ovvero almeno mt 10 ,00
- c) aree di tipo C
nuovo impianto
DS = mt 10,00;
DC = mt 5,00 ovvero 0,00 se preesistono costruzioni a Confine;
DE = mt 10,00 ovvero 0,00 mt
- d) aree ed edifici produttivi
ristrutturazione senza e con aumento di superficie coperta, ampliamenti:
DS = esistenti, ovvero mt 10,00
DC = mt 0,00 se preesistono costruzioni a confine, distanze esistenti,
in caso di sopraelevazione mt 5,00 se non preesistono costruzioni
DE = esistenti, ovvero, se diverse, almeno mt 10,00

Nuove costruzioni

- DS = mt 10,00 dalle strade comunali e mt 15,00 dalle altre strade
DC = mt 5,00 ovvero 0,00 se preesistono costruzioni a confine;
DE = mt 10,00;

- e) aree ed edifici agricoli
restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione interna:
DS – DC – DE = esistenti
Ristrutturazioni con aumenti di volume, ampliamento, nuove costruzioni ed impianti:
DS = secondo norme specifiche relative alle distanze delle strade (fasce di rispetto);
DC = mt 5,00 ovvero mt 0,00 se preesistono costruzioni a confine;
DE = mt 10,00 ovvero 0,00

Nelle aree di tipo B – C – E , per i locali accessori, le distanze minime DC non vengono applicate, mentre la distanza DE viene portata a ml 1,50 oppure a mt 3,00 se con vedute anche in edifici a se stanti o per box, purché l'altezza massima non superi i mt 3,00 misurati dal livello del terreno o delle proprietà contigue interessate, né per locali interrati.

Nelle aree di tipo A 2, B 1 e B 2 eventuali possibili ampliamenti potranno essere eseguiti in deroga anche con DC inferiore a ml 6,00 e/o con DE inferiori a ml 10,00, per comprovate esigenze igienico-sanitarie e per impossibilità di potere diversamente realizzare l'ampliamento, purché venga stipulata fra le parti una scrittura privata, portante l'autorizzazione del confinante che subisce la riduzione della distanza fra pareti finestrate ed eventuali condizioni da rispettare da parte del beneficiario. In modo analogo, nelle aree A2, B1 e B2 (con scrittura privata portante assenso del confinante) sarà possibile aprire delle vedute in locali di abitazione impossibilitati ad ottenere veduta con affaccio sulle altre tre pareti, anche in assenza dei prescritti ml 10,00 fra pareti finestrate.

Articolo 49 – Ricavo o nuova edificazione di box auto ed altri fabbricati minori

- 1) Per ogni alloggio esistente, se sprovvisto, e per ogni alloggio futuro, è ammesso il ricavo o l'edificazione di un box auto, ove ammesso nel corpo degli edifici o altrimenti nelle aree libere adiacenti purché il box ed il suo accesso non risulti di intralcio a spazi pubblici e privati (strade e cortili) e lesivo dei caratteri ambientali. Ogni box di nuova edificazione non potrà avere un'emergenza massima fuori terra superiore a mt 4,20 misurata esternamente sul colmo, mentre l'altezza massima della copertura all'estradosso delle tegole, misurata in corrispondenza delle murature portanti parallele al colmo, sarà di mt 2,70. Il tetto dei box sarà sempre a falde inclinate e non in soletta piana, fatta eccezione per le autorimesse collegate al fabbricato principale il cui solaio di copertura forma pavimento di area ad uso terrazzo, in questo caso non si potrà comunque superare l'altezza di mt 3,00, misurata al piano del sovrastante pavimento del terrazzo. Normalmente lo spazio utile del box (posto macchina) sarà di mq 36,00. Ove possibile i box dovranno essere interrati e ricoperti di manto erboso. Solo nel caso di box interrati, lo spazio utile potrà essere elevato a mq 50,00.
- 2) E' ammessa la edificazione, "una tantum" per ogni famiglia residente in fabbricati abitativi posti al di fuori del centro abitato e quindi in zona di tipo E – agricola, di un piccolo corpo di fabbrica aggiunto, come previsto dall' art. 33 comma 33.2. La tipologia costruttiva deve essere in sintonia con quella del fabbricato principale e comunque mai di tipo metallico o con prefabbricati in c.l.s.; quando non vi fosse una tipologia ben definita nel fabbricato principale si potrà realizzare una costruzione con le caratteristiche dei piccoli capanni agricoli (vedi art. 34 della presenti N.T.A.).
- 3) Saranno pure, sempre in ottemperanza a quanto prescritto nel precedente art. 33, possibili le edificazioni di serre, gazebi e piscine con relative cabine per la collocazione dell'impianto di depurazione acqua

Articolo 50 – Beni da salvaguardare e norme generali di tutela e valorizzazione dei caratteri del paesaggio

Il P.R.G.I. ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 , individua i seguenti beni culturali ambientali da salvaguardare:

- 1) i nuclei storico-ambientali o costitutivi dall'insieme delle aree di tipo A, come definite dall'art. 29 delle presenti norme, e le relative aree per servizi e per la viabilità

Nei nuclei storico-ambientali e negli ambiti inedificabili di pertinenza dei beni culturali è vietato modificare i caratteri della trama viaria ed edilizia ed i manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.

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

A tal fine, i relativi progetti di intervento dovranno essere sempre corredati da una documentazione dello stato di fatto adeguata all'importanza del singolo edificio o dell'insieme edilizio, opportunamente estesa all'ambito circostante (rilievi accurati, esterni ed interni con visualizzazione dello stato fisico e delle condizioni di stabilità, riprese fotografiche specifiche e dell'intorno ambientale) e da una relazione delle vicende anteriori, con segnalazione di eventuali vincoli ai sensi delle L. 1089/39 e 1497/39.

In particolare , per i nuclei di cui al punto 1), gli interventi dovranno rispettare le specifiche indicazioni grafiche delle tavole di P.R.G.I. in scala 1:1000 sempre prevalenti sulle prescrizioni generali stabilite

dall'art. 28 delle presenti norme .

Il P.R.G.I. inoltre, a tutela dei valori paesaggistici delle aree collinari e per garantire un buon livello qualitativo degli interventi ed il migliore inserimento degli stessi nel contesto urbanistico edilizio e nel paesaggio, detta le seguenti norme di carattere generali:

- a) gli interventi edilizi ed infrastrutturali debbono attuarsi nel rispetto dei caratteri validi del contesto in cui si inseriscono : a tal fine, gli allegati tecnici alla domanda di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, debbono comprendere un'esauriente documentazione dello di fatto e di progetto (sezioni) prolungate a monte e a valle in cui siano evidenziati i profili esistenti e quelli previsti, fotografie di insieme e, per gli interventi più impegnativi, fotomontaggi, particolari costruttivi ed architettonici ed indicazione delle essenze arboree da porre a dimora e della relativa recinzione;
- b) gli interventi edilizi di recupero delle preesistenze dovranno essere condotti usando le tecniche ed i materiali di tipo tradizionale; gli interventi di nuova costruzione, pur evitando forme pedestremente imitative, dovranno organicamente integrarsi nell'ambito circostante, usando con intelligenza anche materiali e tecniche nuove, ma compatibili con le tradizioni locali;

c) Recinzioni

Le recinzioni potranno essere di altezza non superiore a mt 3,00 (da misurarsi dal livello del fondo più alto) e potranno essere realizzate preferibilmente con rete metallica con formazione di siepe sempreverde a foglia caduca; o comunque in muratura cieca. La costruzione premesso che ai sensi del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, emanato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e modificato con D.P.R. 16.09.1996 n. 610 all'art. 26 p.to 4, i muri di cinta fuori dal centro abitato dovranno avere distanza minima dal confine stradale: di metri 5,00 per strade di tipo A e B e di metri 3,00 e per le strade di tipo C ed F.

Invece nelle zone interne al perimetro del centro abitato si prevedono le seguenti distanze:

- dai cigli stradali per aree di tipo B3 e C :
- m 1,00 per altezza della recinzione non superiore a m 1,00
- m 3,00 per altezza della recinzione superiore a m 1,00 ed inferiore al massimo consentibile in altezza pari a m 3,00
- dal confine stradale per aree di tipo B ed A :
- m 0,50 per nuovi muri o nuove recinzioni,
- in prosecuzione alle esistenti se si tratta di prolungamento di recinzioni già in parte esistenti,
- seguenti la linea di congiungimento se per cingere un fronte con due diversi punti di partenza agli estremi rispetto alla strada,
- dai confini verso privati confinanti
- m 0,00
- da edifici preesistenti
- m 1,50 (salvo diverso accordo con il confinante)

qualora si tratti di muri ciechi, se esistono vincoli di vedute , tale distanza deve essere portata a mt 3,00 con altezza della muratura non superiore a ml 2,00 , oppure la distanza può rimanere invariata a mt 1,5 purché l'altezza del muro di cinta sia ridotta alla altezza del livello inferiore della veduta e comunque non superiore a ml 1,50.

In particolare si raccomanda l'uso di manufatti a giorno (reti metalliche o similari) nel caso di recinzioni di preesistenti edifici in aree successivamente definite a rischio d'esondazione, anche a bassa energia o comunque nelle quali i manufatti non debbano costituire in alcun modo ostacolo al deflusso delle acque in caso di piena.

- I muri di cinta, oltre a rispettare quanto sopra previsto per le distanze e a quanto previsto dall'art. 52 del R.E.C., potranno essere in muratura piena in tutte le zone dei centri abitati sia del capoluogo che delle frazioni. Essi avranno altezza massima di ml 2,50 e potranno essere realizzati in muratura finita con intonaco tinteggiato, con mattoni e blocchi di tufo a corsi alternati, con mattoni pieni lavorati a faccia a vista o con blocchi di tufo lavorati a faccia a vista. La scelta della tipologia costruttiva e della finitura (intonaco, paramano ecc.) sarà da mettersi in diretta sintonia con le tipologie di finitura delle facciate prevalenti nella zona.

Fuori dai centri abitati i muri di cinta potranno in muratura piena come precedentemente descritto solo per le aree di stretta necessità pertinenziale alle abitazioni, mentre per la cinta di fabbricati rustici, di terreni e di

zone produttive i muri di cinta saranno di altezza massima cm 50, idonea a formare base di ancoraggio per la sovrastante recinzione metallica di tipo semplice.

Sarà sempre possibile in tutte le zone, in sostituzione dei muri pieni, realizzare recinzioni di disegno semplice, ancorate su murature di altezza inferiore a ml 1,00 e realizzata come prima indicato, eventualmente coperte da retrostante siepe del tipo sempreverdi

. In particolare si raccomanda l'uso di manufatti a giorno (reti metalliche o similari) nel caso di recinzioni di preesistenti edifici in aree successivamente definite a rischio d'esondazione, anche a bassa energia o comunque nelle quali i manufatti non debbano costituire in alcun modo ostacolo al deflusso delle acque in caso di piena.

Articolo 51 – Cautele specifiche e per gli interventi nelle aree ed edifici di tipo A e B.

Tutti gli interventi nei centri storici e nelle aree di tipo A1 di cui all'art. 29 dovranno in primo luogo realizzare il restauro conservativo delle preesistenze di interesse storico od ambientale segnalati dagli allegati tecnici e dalla relazione al Piano o comunque emergenti dalla lettura attenta delle preesistenze stesse. All'uopo, i progetti di recupero saranno sempre corredati da adeguata documentazione dello stato di fatto (con rilievi accurati, esterni ed interni, in scala almeno 1:100 e documentazione fotografica) e delle vicende anteriori con segnalazione degli eventuali vincoli ai sensi degli articoli 2 e 139 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490.

In ogni caso gli interventi sulle parti o le aree non soggette a restauro conservativo, dovranno rispettare le seguenti cautele:

- a) le facciate degli edifici e le pareti di chiusura, verso spazi pubblici e privati, dovranno uniformarsi, per la dimensione, i materiali, le proporzioni e la modulazione delle aperture agli edifici circostanti d'interesse storico-artistico o ambientale (evitando: rivestimenti lignei, ceramici, in klinker, in pietra o altri materiali comunque estranei alle tradizioni locali, cornici o decorazioni); sono consentiti eventuali zoccoli in pietra che non potranno superare l'altezza di cm 80 da terra.
- b) Le coperture saranno sempre a falde (con esclusione di mansarde e nuovi tetti piani tipo terrazzo che non dovranno essere però superiori a mq 30) con pendenza massima del 40% in coppi canali alla piemontese o similari, cornicioni omogenei a quelli preesistenti validi, canali di gronda aggettante e in vista rispetto al cornicione.
- c) Sporti e rientranze rispetto al filo di facciata sono rigorosamente esclusi. Eventuali balconi affacciatisi verso la via pubblica non potranno essere realizzati verso spazi liberi di profondità inferiore a mt 7,50 nel tessuto edificato, a mt 10,00 nelle aree di nuovo impianto né avere in ogni caso, sporgenza superiore a mt 1,00 e larghezza superiore a mt 2,50, spessore superiore a cm 10, ed avranno di regola ringhiere costituite da semplici bacchette di ferro, quadro senza decorazioni particolari.
- d) i serramenti saranno esclusivamente in legno o in profilati metallici verniciati o smaltati con esclusione, tassativa ed inderogabile, di coloriture e/o finiture quali: alluminio satinato o bronzato, con eventuali persiane o ante tradizionali a battente (con esclusione di tapparelle avvolgibili);
- e) le insegne o scritte pubblicitarie dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione contestuale al progetto dell'edificio quando trattasi di intervento edilizio.
- f) Le tinteggiature delle facciate saranno in tinte tenui tradizionali.
- g) la tinta dei serramenti e la tinta della coloritura delle facciate dovranno sempre essere ben individuate nelle richieste di autorizzazioni, concessioni o semplicemente di denuncia inizio attività (D.I.A.) e preventivamente ritenute idonee ed approvate dalla Commissione Edilizia, integrata dal Tecnico Comunale, anche in relazione ai colori previsti dal regolamento edilizio comunale o da apposito "progetto colore" all'uopo approntato;

Per le aree ed edifici di tipo A2 e B potranno essere consentiti interventi che discostano dalle prescrizioni suddette previo esame delle proposte progettuali da parte della Commissione Edilizia integrata dal Tecnico Comunale.

Articolo 52 – Muri di sostegno

I muri di sostegno potranno essere realizzati solo in caso di documentata necessità, saranno rivestiti con materiali simili a quelli che compongono i muri esistenti e possibilmente ricoperti da sempreverdi.

Di norma dovranno essere preferiti rimodellamenti del terreno mediante formazione di scarpate in terra di adeguata pendenza inerbite e/o piantumate.

TITOLO QUINTO - NORME TRANSITORIE E FINALI **CAPO I - NORME TRANSITORIE**

Articolo 53 – Domanda di Permesso di costruire

La domanda di Permesso di costruire per eseguire i lavori di cui ai precedenti artt. 12– 14 redatta in carta da bollo e firmata da chi abbia titolo a richiederla e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impiego ad osservare le norme urbanistiche ed edilizie e le leggi e lo strumento urbanistico vigente;
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte dell'aspirante Permissionario;
- c) l'impegno a comunicare, prima dell'inizio lavori, il nome del direttore dei lavori e, ove previsto, il nome del responsabile – per la sicurezza - in fase di progettazione e del responsabile – per la sicurezza - in fase di esecuzione, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi, eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza d'ufficio del permesso di costruire;
- d) la documentazione del titolo per richiedere il permesso di costruire.

Ove il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione mancanti, o parti di esse, le relative domande di permesso di costruire dovranno essere presentate contestualmente alla domanda di cui al precedente comma, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Qualora l'opera preveda una utilizzazione del suolo che si configuri come lottizzazione a scopo edilizio o ricada in area soggetta a piano esecutivo convenzionato, la relativa domanda di permesso di costruire dovrà essere preceduta dall'approvazione del piano esecutivo convenzionato a norma degli artt. 43-44 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Ove l'opera interessi immobili delimitati quali comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, alla relativa domanda di permesso di costruire dovrà essere allegata copia della convenzione stipulata a norma del 2° comma dell'art. 46 della L.R. citata.

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

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie per l'esame dell'opera progettata. Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato del rifornimento idrico, degli scarichi e degli allacciamenti in genere; da una relazione tecnica ai sensi dell'art. 28 della legge 09.01.1991, n 10.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni 21 x 29,7 (Norme U.N.I. A 4).

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati, saranno indicati in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere o con altro segno convenzionale.

I progetti di aree verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di permesso di costruire concernenti varianti di progetti già approvati.

L'Amministrazione Comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

Non si dà luogo ad accettazione della domanda, e quindi al rilascio della ricevuta di cui al precedente comma, ove la domanda stessa non sia corredata di tutti gli elementi stabiliti nel presente articolo.

Articolo 54 – Requisiti di abitabilità

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza minima tra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in ml 2,70, mentre nei corridoi, disimpegni e bagni è ml 2,40.

Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, è ammessa l'altezza minima netta fra il soffitto e pavimento pari alla preesistenza.

Per i locali ad uso abitazione ricavati in sottotetti vale quanto previsto dall'art. 13 delle presenti norme tecniche di attuazione.

Articolo 55 – Compatibilità ambientale e procedure di valutazione dell'impatto ambientale

La L.R. 14.02.1998 n. 40 ha introdotto l'obbligo di procedere ad indagini conoscitive ed alla formazione di un piano che regolamenti la materia urbanistica e di modifica del suolo in ordine alle possibili implicanze con la Normativa vigente in materia di impatto ambientale.

Tale analisi dovrà valutare gli effetti diretti ed indiretti dell'attuazione del piano o del programma sull'uomo, la fauna, la flora, il suolo ed il sottosuolo, di acque superficiali sotterranee, l'aria, il clima, il paesaggio, l'ambiente urbano e rurale, il patrimonio storico, artistico e culturale, e sulle loro reciproche interazioni, in relazione al livello di dettaglio del piano o del programma e fornisce indicazioni per le successive fasi di attuazione.

Tutte le opere che possono portare mutamento all'impatto ambientale dovranno essere rispettose delle indicazioni fornite dall'analisi sopra indicata e questa rispondenza dovrà essere verificata in sede di istruttoria della pratica urbanistica ed in parziale difetto la pratica stessa verrà ritenuta non idonea alla successiva fase di approvazione e di rilascio del permesso edilizio ad edificare o della D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività).

Articolo 56 - Indicazioni circa i limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitati e nell'ambiente esterno.

I limiti di esposizione al rumore sono individuati nella classificazione acustica del territorio comunale con la ripartizione ed individuazione della zonizzazione acustica a livello comunale (estesa sia all'abitato che alle parti esterne del territorio) in ottemperanza alla Legge Quadro 26.08.95 n.447 (art. 4 c.1.a) e della L.R. 20.10.2000, n. 52 (art. 3.c.3.a); è stata redatta dal gruppo operativo interdisciplinare come definito dalla D.G.R. 06.08.2001 n. 85-3802 p.to 6 dell'allegato. Il gruppo operativo ha fornito detta classificazione acustica nei termini fissati dalla predetta L. 447/95, L.R. 52/00 e D.G.R. 85/3802 e questa classificazione acustica è stata approvata dal C.C. di Camagna Monferrato con deliberazione n. 13 in data 09.09.2003.

Il territorio comunale è stato suddiviso in aree che fanno riferimento alle 5 classi seguenti:

- zona 1) centro abitato del capoluogo (per tutte le zone A, B1, B2, B3 e C) e per l'abitato della Bonina (comprendente le zone B2, B3 e C)
- massimo livello del rumore ammissibile (limite di emissione):
 - a) periodo diurno dalle ore 06,00 alle ore 20,00
decibel (dB) 50,00
 - b) periodo notturno dalle ore 22,00 alle ore 06,00
decibel (dB) 40,00
- zona 2) frazione Stramba, piccolo nucleo abitato in fregio alla strada provinciale per Altavilla (comprendente la zona omogenea B3)
- massimo livello del rumore ammissibile (limite di emissione):
 - a) periodo diurno dalle ore 06,00 alle ore 20,00
decibel (dB) 55,00
 - b) periodo notturno dalle ore 22,00 alle ore 06,00
decibel (dB) 45,00
- zona 3) tutto il territorio comunale con destinazione d'uso agricola
- massimo livello del rumore ammissibile (limite di emissione):
 - a) periodo diurno dalle ore 06,00 alle ore 20,00
decibel (dB) 60,00
 - b) periodo notturno dalle ore 22,00 alle ore 06,00
decibel (dB) 45,00;
- zona 4) luoghi ove è possibile localizzare manifestazioni o spettacoli temporanei: piazza Martire Giambone e area sportiva a sud – est di via Oliva.
- massimo livello del rumore ammissibile (limite di emissione):
 - a) periodo diurno dalle ore 08,00 alle ore 24,00
decibel (dB) 70,00
 - b) periodo notturno dalle ore 24,00 alle ore 08,00
decibel (dB) 45,00
- zona 5) Tutte le aree ad uso produttivo e/o artigianale sia esistenti che di nuovo insediamento (zona D di strada Stramba) ,
- massimo livello del rumore ammissibile (limite di emissione):
 - a) periodo diurno dalle ore 06,00 alle ore 20,00
decibel (dB) 65,00
 - b) periodo notturno dalle ore 22,00 alle ore 06,00
decibel (dB) 50,00

Non vi sono situazioni di contrasto fra la zonizzazione urbanistica sia residenziale che produttiva del PRGI e la classificazione acustica del territorio comunale, tuttavia in fase di rilascio di permesso di costruire, di S.C.I.A./D.I.A., di autorizzazioni per manifestazioni e di attività acusticamente rilevanti, si dovrà sempre preventivamente verificare la compatibilità con le previsioni e le prescrizioni riportate nella normativa della zonizzazione acustica adottata.

Articolo 57 – Norme transitorie, deroghe e procedure particolari

Per gli edifici ricadenti nelle aree agricole destinati ad abitazione rurale ed ubicati nelle fasce di rispetto della viabilità, possono essere consentiti anche modesti ampliamenti, quando questi siano necessari per rendere abitabile l'immobile sotto il profilo igienico-sanitario.

Detti ampliamenti debbono poter essere realizzati sul lato opposto a quello della strada da salvaguardare. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato ad un atto di sottomissione, registrato e trascritto, con il quale il proprietario dell'immobile rinuncia, in caso di esproprio, a qualsiasi indennizzo del maggior valore acquisito dall'immobile steso in forza dell'ampliamento realizzato.

Nella fascia di rispetto fluviali, possono essere autorizzate, a titolo precario le realizzazioni degli impianti

necessari allo svolgimento dell'attività estrattiva, nonché di tettoie e locali per il ricovero di attrezzi, macchine e mezzi di trasporto.

Eventuali interventi non conformi alle norme generali di difesa e valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente costruito che si caratterizzano per l'originalità dell'impostazione e l'elevata qualità architettonica, potranno essere concessi previo parere positivo della Commissione Locale per il paesaggio D.Lgs 42/2004 art 148

Al preventivo parere positivo della suddetta Commissione Locale per il paesaggio D.Lgs 42/2004 art 148 sono altresì soggetti obbligatoriamente:

- a) i progetti di restauro di edifici di tipo A1 e degli immobili inclusi fra i beni culturali-ambientali;
- b) gli strumenti urbanistici esecutivi relativi ad ambienti delimitati o da delimitare ricomprendenti aree ed edifici di tipo A1.

E' facoltà del Sindaco, a suo giudizio insindacabile richiedere analogo parere positivo per tutte le opere, anche a carattere infrastrutturale, particolarmente impegnative e/o che possono dar luogo a nuove immagini del paesaggio.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.I. implicano l'asservimento di un'area proporzionale alla loro volumetria e/o alla loro superficie coperta e/o alla loro superficie di solaio, secondo i corrispondenti indici fondiari, sino ad una quantità pari alla superficie dell'intero lotto risultante di proprietà a tale data.

Per quanto riguarda le dotazioni minime di aree per servizi pubblici in aree edificate di tipo A e B per interventi di ristrutturazione urbanistica da ricomprendere in ambiti da delimitare ai sensi degli artt. 10 e 29 delle presenti norme, in sede di formazione dei relativi strumenti urbanistici esecutivi occorre individuare dette quantità minime almeno in misura atta a soddisfare il fabbisogno emergente dall'eventuale maggiore capacità insediativa teorica di progetto.

Nelle aree di tipo produttivo le aree per servizi vanno individuate in riferimento all'intera superficie dei lotti sui quali sono previste operazioni di demolizione e ricostruzione e alle proporzioni di superficie dei lotti già parzialmente edificati, per i quali, applicando i parametri delle presenti norme, è prevista un'ulteriore edificazione: le quantità minime sono quelle prescritte dall'art. 27 del punto 1 delle presenti norme.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme urbanistiche ed edilizie previste dall'art. 3 della Legge 21.12.1955 n. 1357 ai sensi dell'art. 16 della Legge 06.08.1967 n. 765 " Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17.08.19

APPENDICE ALLE

NORME DI ATTUAZIONE

Area Core Zone Progetto di Candidatura UNESCO



INDICE

CAPO I : GENERALITA'	pg.	50
Art. 1 Finalità delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale Intercomunale	pg.	50
Art. 2 Parametri urbanistici	pg.	51
Art. 3 Applicazione degli indici urbanistici	pg.	54
CAPO II : AREE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE	pg.	54
Art. 4 Aree ed edifici di tipo A	pg.	54
Art. 4.1 Aree ed edifici di tipo B	pg.	55
Art. 4.2 Aree ed edifici di tipo C	pg.	56
Art. 4.3 Zone di recupero	pg.	57
CAPO III: AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA	pg.	58
Art. 5 Aree D1 produttive esistenti	pg.	58
Art. 5.1 Aziende agricole esistenti negli abitati	pg.	58
CAPO IV:AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA	pg.	59
Art. 6 Aree ed edifici a destinazione agricola	pg.	59
Art. 6.1 Nuove edificazioni agricole	pg.	59
Art. 6.2 Interventi su edifici agricoli esistenti	pg.	61
Art. 6.3 Recinzioni in aree agricole	pg.	63
Art. 6.4 Costruzione di piccoli depositi agricoli	pg.	63
CAPO V: AREE PER FASCIE DI RISPETTO		64
Art. 7 Fasce di rispetto stradale	pg.	64
Art. 7.1 Fasce di rispetto dei fiumi	pg.	64
Art. 7.2 Vincolo di rispetto cimiteriale	pg.	64
Art. 7.3 Fasce di rispetto per impianti di depurazione	pg.	64
CAPO VI : INDIRIZZI SPECIFICI PER LE AREE CORE ZONE IN RECEPIMENTO DELLA DETERMINA DIRIGENZIALE N. 460 DEL 20 07 2010	pg.	66
Art. 8 INDIRIZZI PER LA TUTELA DELLE COMPONENTI NATURALI	pg.	66
Art. 8.1 Tutela del sistema idrografico	pg.	66
Art. 8.2 Tutela del sistema geomorfologico e naturalistico e localizzazioni dei nuovi impianti	pg.	66
Art. 8.3 Tutela degli elementi di valore estetico, percettivo e della visibilità (belvedere, bellezze panoramiche)	pg.	66
Art. 8.4 Ripristino alterazioni	pg.	66
Art. 8.5 Modifiche alla trama del paesaggio agrario	pg.	66
Art. 8.6 Viabilità a uso agricolo	pg.	66
Art. 8.7 Interventi sullo stato fertile del suolo	pg.	67
Art. 8.8 Mantenimento della trama agricola	pg.	67
Art. 8.9 Mantenimento della morfologia del terreno	pg.	67
Art. 8.10 Aree coltivate a vigneti DOC e DOCG	pg.	67
Art. 9 INTERVENTI NEGLI INSEDIAMENTI RURALI	pg.	67
Art. 9.1 Interventi ammessi	pg.	67

Art.	9.2	Modalità costruttive	pg.	67
Art.	10	INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI NELLE ARRE INSEDIATIVE	pg.	68
Art.	10.1	Interventi consentiti	pg.	68
Art.	10.2	Prescrizione per i nuovi insediamenti	pg	68
Art.	10.3	Riutilizzo delle strutture esistenti	pg	68

CAPO I : GENERALITA'

ART. 1 FINALITÀ DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

La suddetta appendice alle NTA del PRG disciplina gli usi del suolo del territorio comunale situato all'interno dell'ambito assoggettato alla normativa UNESCO ed individua le trasformazioni ammissibili.

Art. 2 PARAMETRI URBANISTICI

Questi vengono fissati dalle norme contenute nel Regolamento Edilizio del comune di Camagna M.to, redatto in conformità al modello tipo fornito dalla Regione Piemonte ed approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 in data 02.09.2002.

Superficie fondiaria (Sf) – (art 21 del R.E.)

È l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m2], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Superficie territoriale (St) – (art. 22 del R.E.)

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m2], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Rapporto di copertura (Rc) – (art. 23 del R.E.)

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) – (art. 24 del R.E.)

L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m2]/[m2].

Indice di utilizzazione territoriale (Ut) – (art. 25 del R.E.)

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m2]/[m2].

Indice di densità edilizia fondiaria (If) – (art. 26 del R.E.)

L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m3]/[m2].

Indice di densità edilizia territoriale (It) – (art. 27 del R.E.)

L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m3]/[m2].

Superficie coperta della costruzione (Sc) – (art. 17 del R.E.)

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m2], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow windows", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

Superficie utile lorda della costruzione (Sul) – (art 18 del R.E.)

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m2], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

ai "bow windows" ed alle verande;

ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;

ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;

ai cavedi.

Superficie utile netta della costruzione (Sun) – (art. 19 del R.E)

La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m2], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite al punto 8.6 precedente, tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

Volume della costruzione (V) – (art. 20 del R.E)

Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m3], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art 13 del R.E.

Altezza dei fronti della costruzione (Hf) – (art. art. 13 del R.E.)

Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della

copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici. Sono considerati volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici.

Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. punto 8.6 stesso articolo), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

Altezza della costruzione (H) – (art. 14 del R.E.)

L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente punto 12..

Numero dei piani della costruzione (Np)- (art. 15 del R.E.)

Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite al punto 8.1), nonché gli eventuali soppalchi.

Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) – (art 16 del R.E.)

Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m;

sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow windows", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

La distanza tra:

filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);

filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);

filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds)

è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

La distanza tra :

filo di fabbricazione di una costruzione interrata e linea di confine della proprietà (Di)

filo di fabbricazione di una costruzione interrata e confine di una strada, o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Dis)

è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

il ciglio della strada è quello definito dalla vigente normativa statale, v. art. 2 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404; così come per confine della strada si intende quello definito nel testo del "Nuovo Codice della Strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285.

Per i limiti di distanza si fa comunque espresso riferimento al D.M. N° 1444 dello 02/04/1968.

ART. 3 APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, successivo e meno all'intervento preventivo. Quando siano prescritti sia gli indici di fabbricabilità che quelli di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo, in base all'altezza fra piano e piano esistente o prevista nell'edificio di cui calcolare la superficie utile ed il volume.

CAPO II : AREE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

ART. 4 AREE ED EDIFICI DI TIPO A

Nelle aree ed edifici d'interesse storico, ambientale, artistico o documentario, come tali evidenziate nelle tavole di Piano, ai sensi dell'art. 24 L.56/77, gli interventi ammessi non devono modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia e tendono esclusivamente al recupero integrale degli spazi urbani e dell'ambiente storico, al restauro conservativo del tessuto sociale, al riuso degli immobili per i servizi sociali carenti, nonché al miglioramento della qualità e della abitabilità del patrimonio edilizio.

In particolare si distinguono:

A1 - edifici e complessi di specifico interesse storico, artistico e/o documentario, da conservare ed eventualmente adeguare ad usi strettamente coerenti con l'impianto storico originario, con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria e di restauro conservativo che ne rispettino rigidamente i caratteri tipologici, formali e strutturali, eliminino le eventuali aggiunte e superfetazioni degradanti o incoerenti, migliorino la fruibilità delle strutture antiche e delle aree libere afferenti.

Tali interventi sono soggetti al rilascio di denuncia di inizio attività previo parere della Commissione Locale per il paesaggio D.Lgs 42/2004 art 148 o, nel caso in cui gli edifici

siano sottoposti a vincolo di cui all'art. 2 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, della Soprintendenza ai Beni Architettonici del Piemonte.

A2 – Edifici e parti di tessuto prive di intrinseco interesse, degradate o comunque da ristrutturare e risanare ai fini abitativi (o da eventuali altrui usi indicati dal Piano), con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non consolidino od aggravino situazioni di disagiata abitabilità antigieniche od insalubri; interventi di restauro nonché interventi di ristrutturazione limitatamente ai casi evidenziati nelle tavole di piano “ 4 ” in scala 1:1000; gli interventi di sostituzione edilizia non devono comportare un aumento di volume .

La ristrutturazione edilizia consente, al fine del miglioramento funzionale, un aumento della superficie utile residenziale esistente contenuto entro il 20% delle superfici lorde di solaio nel rispetto delle tipologie e delle caratteristiche salienti dei fabbricati limitrofi affacciatesi su strada, e comunque realizzato sulla parte opposta del prospetto principale.

L'ampliamento del 20%, contemplato negli interventi di ristrutturazione edilizia, può realizzarsi sia con l'incremento delle superfici lorde di solaio sia con l'aumento di volume del fabbricato, specialmente per portare i locali a verificare le altezze interne minime previste ai fini igienico-sanitario.

Nel caso di aumento di volume per la ristrutturazione (nel limite massimo del 20%) si dovrà evitare che il livello delle gronde che si otterrà a sopralzo avvenuto risulti, in nessun caso, superiore a quello dei fabbricati adiacenti e/o confrontanti di cm 50.

Il tutto come specificato dalla tav. “4” in scala 1:1000 “ Sviluppi dei nuclei storico-ambientali “

E' ammesso il riuso a fini abitativi dei corpi di fabbrica in muratura abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli se costituenti cubatura esistente e solo nel caso tale riuso sia finalizzato ad ospitare gli ampliamenti previsti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia.

L'aumento del 20% della superficie utile residenziale prevista nella ristrutturazione edilizia, deve essere prioritariamente attuato con il recupero del fabbricato rustico di cui al comma precedente, eventualmente compreso nel corpo di fabbrica principale.

Qualora, a seguito di gravi motivi strutturali documentati da indagine statica giustificativa si rendesse indispensabile un intervento edilizio “più pesante” di quello individuato nella tav. 3D citata, è data facoltà al proprietario o agli aventi titolo, proporre all'A.C. un intervento di Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L. 457/78.

All'interno di tali Piani di Recupero potrà essere consentito di modificare i tipi di intervento di un grado (ad esempio, dal restauro alla ristrutturazione edilizia di tipo A) con l'esclusione comunque della sostituzione edilizia.

Il P.d.R. dovrà riferirsi ad ambiti che presentino almeno le seguenti caratteristiche:

- 1) comprendere tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica;
- 2) estendersi a tutta la costruzione caratterizzata da evidente continuità tipologica ed unico momento costruttivo;
- 3) comprendere tutti i corpi di fabbrica costituenti in origine un unico ambito funzionale (residenza, magazzini, volumi tecnici).

I piani di recupero previsti nei centri storici individuati ai sensi dell'art. 24 L.R 56/77, dovranno sottostare al parere della Commissione Locale per il paesaggio D.Lgs 42/2004 art 148

ART. 4.1 AREE ED EDIFICI DI TIPO B

Nelle aree edificate degli aggregati urbani, come tali evidenziate nelle tavole di Piano, gli interventi ammessi tendono essenzialmente al recupero, al razionale riuso ed al miglioramento abitativo delle strutture edilizie preesistenti e di completamento.

Per queste aree, pur facendo riferimento ai volumi edificati esistenti, sono stati fissati indici di fabbricabilità differenziati in relazione al tipo di tessuto urbanistico – edilizio . Gli interventi ammissibili sono definiti come di seguito specificato:

B1 – (aree edificate)

Sono consentiti interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art. 13 della L.R. 56/77.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento potranno essere realizzati con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2,00 mc/mq. In ogni caso l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a quella degli edifici circostanti (affaccio su strada), aventi lo stesso numero di piani.

Qualora il volume del fabbricato già abbia consumato l'indice di fabbricabilità, ad esso potrà ancora essere aumentata, una tantum, per una sola volta, nel limite massimo del 20%, la sua superficie utile ai soli fini igienico-sanitari.

B2 – (aree edificate individuate nelle tavole di piano)

Sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) ed f) dell'art. 13 della L.R. 56/77.

Tali interventi di completamento potranno essere realizzati con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,50 mc/mq.

Nel caso che il fabbricato non disponga più di un margine di utilizzazione in ordine all'indice di edificabilità, si potrà disporre della facoltà di un ampliamento della superficie utile nel limite massimo del 25%., purché non ecceda i 90 mq utili.

Un minimo di 40 mq utili sarà comunque sempre consentito.

In ogni caso l'altezza risultante degli edifici, ad ampliamento avvenuto, non potrà essere superiore a quella degli edifici circostanti (affaccio su strada) aventi lo stesso numero di piani.

B3 – (aree scarsamente edificate o intercluse non ancora edificate)

Sono consentiti interventi di cui alle lettere a) b) c) d) f) dell'art. 13 della L.R. 56/77.

Gli interventi, in zone già edificate (riconoscibili in cartografia alle tavole con i nn. 1, 2 e 3, dalla linea di contornazione a tratto leggera) di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e di nuova edificazione, potranno essere realizzati con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,80 mc/mq . L'altezza delle parti di ampliamento e/o di ristrutturazione previo demolizione dell'edificio non dovrà superare i 7,50 metri.

Parimenti gli interventi in zone non edificate (riconoscibili in cartografia alle tavole nn. 1, 2 e 3 dalla linea a tratto pesante di contornazione del lotto) si realizzeranno con indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc/mq 0,80 ed avranno altezza massima di ml 7.50.

Sono altresì ammessi i cambi di destinazione d'uso (residenziale) degli edifici a destinazione non residenziale, costituenti cubatura esistente quali: porticati, stalle, magazzini, fienili ed altri manufatti compresi nel corpo di fabbrica principale o staccati da questo purché di tipo costruttivo non precario o provvisorio e che siano stati realizzati non abusivamente; tale riuso dovrà essere esclusivamente finalizzato ad ospitare gli ampliamenti previsti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia e non potrà godere di ampliamenti ulteriori qualora la verifica volumetrica dimostri di avere già totalmente utilizzato l'indice di edificabilità di zona; nel caso di fabbricati che complessivamente non abbiano volume superiore a quello consentito dall'indice di edificabilità (0,80 mc/mq) sarà consentito realizzare un ampliamento fino al completamento del volume determinabile con l'applicazione dell'indice di 0,80 mc/mq. Dovranno prevedersi spazi per i parcheggi ed il verde privato come previsto dal successivo art. 29.3, punto e) e punto f) rispettivamente.

Tali interventi sono soggetti a permesso di costruire singolo per le aree già edificate e permesso di costruire convenzionato per le aree ancora inedificate.

ART. 4.2 AREE ED EDIFICI DI TIPO C

a)- Gli interventi previsti sono finalizzati al nuovo impianto, attuabili con singolo permesso di costruire nei lotti di minore estensione, privi di problemi infrastrutturali e

con strumento urbanistico esecutivo nelle aree di maggiore estensione, per gli interventi più complessi secondo quanto prescritto nelle tavole di piano in scala 1:2000.

b)- I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati in modo da garantire il rispetto dei valori ambientali e paesaggistici che molte delle aree previste dal piano per il nuovo impianto presentano, per la morfologia dei terreni e le visuali panoramiche, in particolare dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art. 50 delle presenti N.T.A.

c)- Tali interventi inoltre, in analogia con quanto prescritto al 6° comma punti a) e b) del seguente art. 55, dovranno essere subordinati al parere vincolante della Commissione Locale per il paesaggio D.Lgs 42/2004 art 148, qualora, a giudizio della Commissione Igienico Edilizia, venga riconosciuta la presenza, sull'area oggetto di intervento, di caratteristiche di pregio paesaggistico-ambientale.

d)- Tipologie edilizie consentite:

Case uni/famigliari per edilizia privata

(anche a schiera)

If = Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,80

SC = Superficie coperta massima : 30%

H = altezza massima edifici:

edilizia privata ml 7,50 - popolare ml 7,50

DC = Distanza minima dai confini ml 5,00

DE = Distanza minima da edifici ml 10,00

DS = Distanza dai cigli stradali:

da strade interne ml 6,00

da strade principali (provinciali e comunali di collegamento intercomunale): ml 10,00

e)- Area destinata a parcheggio privato 1 mq per ogni 10mc di volume dell'edificio e tale superficie destinata a parcheggio potrà essere reperita in tutto o in parte in zone interrato o seminterrate dell'edificio, ma, nel caso che essa sia totalmente reperita in tali zone interrato o seminterrate dell'edificio, una ulteriore superficie pari al 50% del totale della stessa, dovrà sempre essere realizzata ed attrezzata in zona esterna all'edificio medesimo e dovrà presentare facile accesso per soddisfare al parcheggio temporaneo di autovetture del proprietario e/o di suoi ospiti a vario titolo.

f)- Area per verde privato, di pertinenza al nuovo fabbricato, in misura di almeno 1 mq ogni 30 mc di volume dell'edificio.

g)- Gli interventi il cui permesso di costruire è subordinato all'esistenza di uno strumento urbanistico esecutivo o al permesso di costruire convenzionato dovranno rispettare le caratteristiche planovolumetriche di cui sopra nonché dismettere almeno mq 18 ogni abitante teoricamente insediabile.

In tali comparti inoltre dovranno essere monetizzate le aree necessarie al soddisfacimento degli standards qualora, le superfici previste da dismettere, risultino inferiori alla superficie per standards (18mq/ab.).

h)- Il rilascio di permesso di costruire è subordinato al rispetto delle prescrizioni generali e particolari di cui agli artt. 38 e 38 bis delle presenti norme.

ART. 4.3 ZONE DI RECUPERO

Il P.R.G.I. individua un'area (identificata con l'area di tipo A) definita "zona di recupero" quale parte del territorio dove per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi volti alla conservazione e/o alla migliore utilizzazione delle aree ed edifici.

All'interno di tali aree il Comune, in sede di programma di attuazione o comunque con apposita deliberazione ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 , potrà individuare le aree o i singoli edifici per i quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di un Piano di recupero, nelle forme e con le procedure di cui al titolo IV della Legge 457/78.

Per gli immobili, aree ed edifici, compresi in zone di recupero , in assenza di Piano di recupero, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il piano di recupero potrà consentire gli interventi di cui all'art. 31 della L. 457/78 citata. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica ammessi, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, purché siano disciplinati da convenzione o da atti d'obbligo unilaterali, trascritti a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante i quali il Permissionario si impegna a praticare prezzi di vendita e a canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della L. 10/77 e della L.R. 56/77.

CAPO III : AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

ART. 5 AREE D1 PRODUTTIVE ESISTENTI

Agli edifici a destinazione unicamente artigianale esistenti in zone distinte da quella propriamente industriale-artigianale e commerciale (di tipo D1) eseguiti con licenza, non successivamente annullata, che non siano nocivi e molesti e che siano comunque funzionanti, possono essere concessi ampliamenti in misura non superiore al 100 % della superficie di calpestio esistente, con il limite del rapporto massimo di copertura del 40% della superficie fondiaria di pertinenza.

In particolare le aree D.I.3 e D.I.5 ricadendo in zona definita dalla carta di sintesi allegata alla relazione geologico-tecnica come classe IIIa potranno essere realizzate solo le opere previste nelle apposite schede allestite area per area e riportate nell'all. 5 della relazione geologico –tecnica ed all'art. 38.bis delle presenti N.T.A..

Alla stessa verifica dovranno essere sottoposte le aree DI.1 e DI.4 normate geologicamente nelle schede B ed A rispettivamente, allegata alla relaz. Geologico-tecnica e pure riportate all'art. 38.bis delle presenti N.T.A..

Per le aree da prevedersi per il parcheggio e per il verde in uso esclusivo dell'azienda valgono le prescrizioni dell'art. precedente n. 31 punto 3) e punto 4) rispettivamente.

Ogni intervento di ampliamento o semplice ristrutturazione sarà subordinato alla realizzazione delle dotazioni di verde e parcheggio, se le stesse non fossero ancora presenti nella giusta misura.

Al fine di tutelare e valorizzare la risorsa ambientale, anche in accordo con la finalità del Piano Territoriale Provinciale, non sarà ora ed in futuro consentito alcun ampliamento di dette aree DI (1, 2, 3, 4 e 5) che resteranno quindi definitivamente individuate nella dimensione, del singolo lotto, riportata nelle tavole 1, 2 e 3 della presente variante al PRGI di Camagna Monferrato.

In particolare gli ampliamenti, fino al massimo consentito del 40% della superficie fondiaria dovranno essere volti a migliorare prospettivamente e volumetricamente il fabbricato al fine di renderlo più aderente alla tipologia dei fabbricati esistenti aventi vecchia datazione (cascinali ed altri fabbricati similari).

ART. 5.1 AZIENDE AGRICOLE ESISTENTI NEGLI ABITATI

Alle aziende agricole esistenti negli abitati e nelle zone improprie, possono essere concessi ampliamenti non superiori al 30% della superficie complessiva coperta e comunque non superiore a mq 1.000 nel rispetto della altezza e delle distanze proprie della zona.

E' comunque vietata la realizzazione di stalle e concimaie.

Anche per le aziende agricole di cui sopra vale quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art. 5.

CAPO IV : AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA

ART. 6 AREE ED EDIFICI A DESTINAZIONE AGRICOLA

In ogni caso va precisato che ogni intervento edilizio, soggetto a permesso di costruire o a D.I.A. (denuncia di inizio attività), secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato “conforme” allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi “ tutte le prescrizioni vigenti” di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme Tecniche di attuazione dalle tavole di piano alle varie scale, dagli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e ancora, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, dalla relazione Geologico-Tecnica. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso s.u.e. approvato secondo le procedure stabilite dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. vigente , alla acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere eseguito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo; si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 3 marzo 1988, nonché la L.R. 26 marzo 1990 n. 13 “ Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili”. Il permesso di costruire, - o modalità diverse ammesse dalla legge – per le nuove costruzioni (es: Denuncia d' Inizio Attività) in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedente il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento in operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione , è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o d'atto di impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisito e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie. Ferma restando la compatibilità con l'area agricola – nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura- è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 p.to 1 della L.R. 56/77 e s.m.ei. nonché dei manufatti necessari al loro funzionamento anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G. (per i quali tuttavia dovrà essere predisposta una Variante di cui al comma 7 art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.e i. nel caso la legge obblighi a munirli di fascia di rispetto com'è il caso dei depuratori ed i pozzi di captazione) le opere a carattere edificatorio sono disciplinate dalle disposizioni che seguono:

ART. 6.1 NUOVE EDIFICAZIONI AGRICOLE

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

a) imprenditori agricoli a titolo principale singoli od associati secondo quanto definito all'art. 1 del D.Lgs 18 maggio 2001 n. 228 che testualmente recita: “ E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività. Coltivazione del fondo, sevicoltura, allevamento di animali ed attività connesse”. In relazione all'allevamento di animali va precisato che l'attività cinotecnica (allevamento, selezione ed addestramento delle razze canine) ai sensi dell'art. 2 della L. 23 agosto 1993 n. 349 è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto.

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

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

Agli aventi titolo, che rientrano pertanto nelle disposizioni precedenti, sono consentiti

interventi di nuova costruzione di:

a) Abitazioni a servizio dell'azienda agricola

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

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

E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq 30 per ogni abitazione. L'altezza massima consentita degli edifici ad uso residenziale è determinata in due piani fuori terra, mentre la distanza da osservare dalle strade è determinata dalla fascia di rispetto oppure in metri 10 nel caso di edificazioni all'interno dei centri abitati. Tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale dovranno rispettare le disposizioni particolari in merito alle caratteristiche edilizie, definite: dal Regolamento Edilizio Comunale e ai successivi artt. 48 e 49. E' ammessa infine la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e dalle fasce di rispetto.

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

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

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

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

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

- impianti esistenti aventi superficie utile netta uguale o maggiore di 500 mq: gli interventi proposti potranno aumentare la superficie utile netta fino alla concorrenza massima del 70 % della superficie fondiaria di pertinenza, fermo restando che il rapporto di copertura deve essere contenuto entro il 33%;
- impianti esistenti di minore dimensione: gli interventi proposti potranno aumentare la superficie utile netta fino ad un massimo di 500 mq purché sia rispettato il rapporto di copertura del 33% ;
- nuovi impianti: sono ammessi fino alla concorrenza massima di 2.000 mq di superficie utile netta e del rapporto di copertura del 33%.

Nuovi impianti di maggior dimensione, oltre 2.000 mq di superficie utile netta, potranno essere localizzati in aree di tipo D1;

Tutti i fabbricati a servizio dell'attività agricola non dovranno avere altezza superiore a quella determinata dall'esigenza specifica per la quale vengono realizzati; l'altezza massima, misurata all'imposta esterna del tetto, sarà pertanto contenuta in metri 4,00 mentre, qualora sia necessario superarla per ragioni tecniche (es. ricovero di grandi macchine agricole, installazione di impianti speciali, ecc.) non si potranno comunque

superare altezze all'imposta del tetto di ml 6,00. Detti fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi: la richiesta di edificare gli stessi dovrà essere giustificata tuttavia con la presentazione di un piano di sviluppo dell'azienda agricola o dell'allevamento e la nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade nonché alle seguenti prescrizioni:

stalle di oltre 30 capi, porcili ed allevamenti avicoli di tipo industriale devono essere realizzate ad almeno 100 metri dagli edifici esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di metri 15 dagli edifici aziendali ad uso abitativo;

Stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o cunicoli a carattere familiare dovranno essere realizzate ad almeno 50 metri da qualsiasi fabbricato esistente o previsto non appartenenti all'azienda, mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati aziendali è limitata a metri 10.

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

Le costruzioni saranno effettuate nel massimo rispetto della morfologia architettonica nonché dei materiali esistenti e non sarà ammesso l'introduzione di elementi architettonici, non riscontrabili nella tradizione locale. I fabbricati avranno: pianta rettangolare con sviluppo in corpi contigui tali da formare sagome ad L, U o chiuse, tetto a falde con inclinazione minima del 30% e sporti di cornicione non superiore al cm 100, murature perimetrali in laterizio o c.l.s. o misti finiti con intonaco e tinteggiature tenui o in giallo tufo, sono ammessi pure muri portanti in mattone a vista o blocchi di tufo con connessioni in malta cementizia senza calce, serramenti in legno o alluminio elettrocolore o acciaio smaltato con tinte simili alle più ricorrenti in infissi di fabbricati esistenti (marrone, verde scuro, grigio sabbia e similari).

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

il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola oppure ad allevamento,

le classi di coltura in atto in progetto documentate, utilizzabili al fine di determinare i volumi edificabili (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo), il vincolo di trasferimento di cubatura (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo),

le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

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

L'insieme delle disposizioni di cui sopra disciplina anche i casi di eventuale riedificazione conseguenti a demolizione, in quanto tale operazione assume, a tutti gli effetti, le caratteristiche della nuova edificazione e deve quindi essere adeguata alle prescrizioni ad essa inerenti, ivi compreso il rispetto della distanza da strade o da altri fabbricati anche nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione non osservi tali distanze. L'unica eccezione alla riedificazione disciplinata analogamente alla nuova costruzione è prevista nel caso in cui l'edificio esistente insista in area "instabile" o "a rischio" per particolari condizioni idrogeologiche: in tal caso si applicano le disposizioni per la riedificazione previste al successivo paragrafo 33.2).

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

6.2 INTERVENTI SU EDIFICI AGRICOLI ESISTENTI

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

a) da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale;

b) da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse, ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (bar, ristorante, ecc.)

Relativamente al punto a) si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs. 18 maggio 2001 e della L.R. 23.03.1995, n. 38 "Disciplina dell'agriturismo" che regolamentano tale attività.

Il cambio di destinazione di cui al precedente punto b), nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G. adeguato alle disposizioni di cui alla L.R. 56/77 e s.m. e i., il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, L.R. 56/77 e s.m. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio del permesso di costruire. In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola.

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

- opere interne,
- manutenzione ordinaria e straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia.
- riedificazione: l'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insista su area ritenuta "a rischio" dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente e comporta il trasferimento del volume edilizio esistente su altro terreno in area agricola non appartenente alla categoria "a rischio". Il volume esistente dovrà essere demolito.

recupero volumi non residenziali esistenti fino ad un totale complessivo di mc 1500,

recupero ai fini abitativi dei sottotetti disciplinati dalla L.R. 6 agosto 1988, n. 21,

sopraelevazione: l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano f.t. e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di 2,70 m.

L'entità della sopraelevazione non può superare un piano nel caso di edifici ad un solo piano f.t. e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza media interna di m 2,70.

ampliamento: per le abitazioni tale intervento è ammesso unicamente se l'utilizzazione degli indici fondiari, definiti dall'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m., ed applicati sull'area di pertinenza dell'edificio esistente, lo consente, e, qualora, l'edificio insista all'interno di fascia di rispetto, esso dovrà osservare le disposizioni di legge che disciplinano la fascia su cui insiste. Per quanto riguarda i fabbricati esistenti a servizio dell'attività agricola l'ampliamento è disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi, indicate al precedente paragrafo 1.2) del presente articolo.

Qualora detti fabbricati abbiano destinazione compatibile con la residenza, secondo quanto prescritto al precedente punto 33.1, l'ampliamento sarà consentito esclusivamente fino al raggiungimento delle superfici massime indicate per le singole destinazioni in detto articolo.

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

Tutti gli interventi ammessi dalle presenti disposizioni dovranno rispettare le prescrizioni particolari in merito alle caratteristiche edilizie, definite al successivo art. 53 delle presenti norme. E' ammessa infine, analogamente a quanto previsto al precedente punto 1), la realizzazione anche nei casi di recupero degli edifici esistenti, di piscine a servizio dell'abitazione o dell'attività agrituristica disciplinata dalla citata L.R. 23/3/1995

n. 38, previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto.

Quando trattasi di edifici per i quali non è in atto (la destinazione residenziale alla data di adozione del piano (es. rustici agricoli utilizzati e non) è ammessa la trasformazione d'uso ai fini residenziali di tutti i volumi dei fabbricati formanti il complesso del cascinale ex rurale con la sola esclusione di quei corpi di fabbrica provvisori (tettoie, porticati in struttura lignea irregolare, baracche) e delle parti realizzate senza la prescritta licenza o permesso per costruire.

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

6.3 RECINZIONI IN AREE AGRICOLE

Le recinzioni in area agricola dovranno osservare le disposizioni di cui all'art. 48 punto 3 delle presenti norme. Non saranno ammesse recinzioni di tipo pieno nelle di salvaguardia di corsi di acqua pubblica o entro m 20 da rii minori individuati nelle tavole di PRGI.

Il Comune dovrà disciplinare la realizzazione delle recinzioni in area agricola nel rispetto della tradizione locale e richiamando le disposizioni del Nuovo Codice della Strada in materia di distanze da tenere dal ciglio stradale (art. 26, punti 4 e segg. del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada approvato con Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 modificato dal Decreto Legislativo 10 settembre 1993, art. 26, punti 4 e segg.). In particolare si raccomanda l'uso di manufatti a giorno (reti metalliche o simili) nel caso di recinzioni di preesistenti edifici in aree successivamente definite a rischio di esondazione, anche a bassa energia o comunque nelle quali i manufatti non debbano costituire in alcun modo possibile ostacolo al deflusso delle acque in caso di piena.

6.4 COSTRUZIONE DI PICCOLI DEPOSITI AGRICOLI

Sono consentite piccole costruzioni con l'esclusivo scopo di deposito per gli attrezzi agricoli e per macchinari , concimi, sementi ed , in generale, per tutti i materiali connessi con l'attività agricola.

Queste costruzioni potranno essere realizzate su appezzamenti di terreno, non edificati, aventi la superficie di almeno 2.000 metri quadrati, previa presentazione di un atto di impegno a mantenere agricola la destinazione dell'immobile come previsto al precedente art. 6 comma 6.1 e dovranno possedere le seguenti caratteristiche:

- superficie coperta massima consentita al netto delle muratura mq. 16,00;
- pareti esterne finite con intonaco di tipo rustico o lasciate in mattoni a vista o lasciate a vista con strati alternati di mattoni e blocchi di tufo;
- tetto a due falde con copertura in tegole in laterizio tipo coppi curvi alla piemontese;
- infissi esterni in legno od in metallo verniciati;
- altezza interna utile all'imposta del tetto non superiore a ml 2,50 ed a ml 3,40 in corrispondenza del colmo;
- è consentita la realizzazione di un portichetto o tettoia all'esterno della costruzione su un solo lato con profondità non superiore a ml 2,00, in prosecuzione di una delle falde del tetto;
- il terreno sul quale viene realizzato il deposito attrezzi deve essere libero da altri fabbricati;
- il lotto di terreno deve essere di proprietà del richiedente e non derivare da frazionamento successivo alla data di adozione della presente variante del P.R.G.I. di Camagna Monferrato.

CAPO V - AREE PER FASCE E ZONE DI RISPETTO

ARTICOLO 7 – FASCE DI RISPETTO STRADALE

Oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, parcheggi pubblici, opere ed impianti infrastrutturali per la trasformazione ed il trasporto dell'energia e per le reti di pubblici servizi; sono inoltre consentite, a titolo precario, la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante, da localizzare ad una distanza minima da curve ed incroci pari almeno a mt 50 e di recinzioni in semplice rete metallica, compatibilmente con le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione dei veicoli. Per quanto riguarda le preesistenze, ove si tratti di edifici ricadenti in area produttiva o agricola, per le parti ricomprese in dette fasce di rispetto, sono consentiti i soli interventi a carattere manutentorio; la manutenzione ordinaria e straordinaria, la limitata ristrutturazione interna, il restauro ed il risanamento conservativo.

E' altresì consentito un aumento di volume non superiore al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche di edificio rurali ad uso residenziale; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della infrastruttura da salvaguardare secondo quanto disposto dal penultimo (12) comma dell'art. 27 della L.R. 56/77.

ARTICOLO 7.1 – FASCE DI RISPETTO DEI FIUMI

Per le aree soggette a tale vincolo, anche in difformità alle indicazioni cartografiche riportate sulle tavole di piano, valgono le disposizioni dell'art. 29 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

La fascia di rispetto per i corsi di acqua pubblica (torrente Rotaldo per Camagna) è stata ridotta del 50% con deliberazione del consorzio dei comuni N° 7 in data 10/07/1984.

In tali aree oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazione agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni a verde, parcheggi pubblici, attrezzature sportive connesse con gli specchi ed i corsi d'acqua; per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi a carattere manutentorio descritti per le fasce di rispetto stradale.

ARTICOLO 7.2 – VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE

Il P.R.G.I. individua le fasce di rispetto cimiteriale la cui estensione, anche in difformità dalle rappresentazioni cartografiche riportate sulle tavole di piano, è fissata nella misura minima di metri lineari 100. Questa misura di ml 100 della fascia di rispetto cimiteriale era già in vigore con il P.R.G.I. vigente e, nell'attuale stesura, essa è stata confermata, approvata dall'ASL21 competente e riportata dal perimetro esterno del cimitero nella nuova dimensione conseguente all'ampliamento in corso di realizzazione.

Eventuali riduzioni di dette fasce, approvate nelle forme di legge (secondo quanto previsto dalla circolare regionale n. 16/URE del 09/12/1987 "Modalità di individuazione delle zone di rispetto dei cimiteri nei Piani Regolatori") saranno direttamente applicabili costituendo automatica variante al piano regolare.

Per tali aree valgono le limitazioni stabilite dall'art. 27 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni. In tali aree è esclusa ogni edificazione. Sono consentiti solo interventi a carattere manutentorio, la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici e delle relative attrezzature o di culture arboree industriali.

ARTICOLO 7.3 – FASCE DI RISPETTO PER IMPIANTI DI DEPURAZIONE

In tali aree vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno, e le aree indicate sono inedificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.

Tali fasce di rispetto, ove non individuata dal Piano Regolatore Generale Intercomunale e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti minimi:
per gli impianti di depurazione comunale mt 100

Le aree di dette fasce di rispetto devono essere asservite alle proprietà degli impianti.

CAPO VI : INDIRIZZI SPECIFICI PER LE AREE CORE ZONE IN RECEPIMENTO DELLA DETERMINA DIRIGENZIALE N. 460 DEL 20 07 2010

ART.8 INDIRIZZI PER LA TUTELA DELLE COMPONENTI NATURALI E PAESAGGISTICHE

Art.8.1 Tutela del sistema idrografico

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

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

Art.8.2 Tutela del sistema geomorfologico e naturalistico e localizzazione dei nuovi impianti

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

E' vietata la localizzazione di impianti per la produzione di energie alternative ad uso produttivo quali campi fotovoltaici e centrali biomasse; l'istallazione degli impianti di energia alternativa per autoconsumo sono da assoggettare alla redazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005,

Le nuove reti energetiche e di comunicazione devono essere interrare.

Art.8.3 Tutela degli elementi di valore estetico, percettivo e della visibilità (belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico, strade panoramiche)

La variante individua nella tavola di piano gli elementi di valore estetico, percettivo e della viabilità (percorsi panoramici). Per le strade di costa e di crinale dai quali si può avere una panoramica sui profili collinari viene prevista una fascia di rispetto di mt. 50 in cui sono vietate la realizzazione di nuovi edifici, la posa di costruzioni mobili e temporanee, la realizzazione di depositi , l'istallazione di antenne.

Art.8.4 Ripristino alterazioni

Ai sensi della Determina Dirigenziale. n.460 del 20.07.2010 " Progetto di candidatura Unesco", il P.R.G.C individua con la sigla RA gli elementi di alterazione del paesaggio, ai fini del ripristino degli aspetti alterati. Per gli interventi di ristrutturazione , ampliamento ,la tipologia costruttiva, la composizione dei volumi ed i materiali dovranno inserirsi armonicamente con il paesaggio circostante; il progetto dovrà prevedere una adeguata dotazione di verde a mitigazione dell' impatto delle nuove volumetrie con il paesaggio circostante. I progetti relativi alle nuove edificazioni devono essere correlati da relazione paesaggistica di cui al DPCM 12.12.2005

Art.8.5 Modifiche alla trama del paesaggio agrario

Gli interventi che modificano la trama del paesaggio agrario, quali la sistemazione e/o l'ampliamento della viabilità esistente, la realizzazione di nuova viabilità o di parcheggi che comportino sbancamenti e/o muri contro terra, possono essere realizzati facendo ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica

Art.8.6 Viabilità a uso agricolo

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

Art.8.7 Interventi sullo stato fertile del suolo

Sono vietate alterazioni significative dello stato del suolo, in particolare movimenti terra (se non preordinati all'impianto delle colture e ad opere ad esso collegate se realizzate secondo le vigenti normative) ed estese impermeabilizzazioni (si intende per superfici estese non superiori a 1000 mq.).

Art.8.8 Mantenimento della trama agricola

Occorre perseguire la conservazione e il mantenimento del reticolo idrografico superficiale, necessario alla corretta regimentazione delle acque superficiali, il sistema dei pozzi , le sorgenti, la viabilità minore e le trame agricole. Sono fatti salvi gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola

Art.8.9 Mantenimento della morfologia del terreno

Occorre perseguire la conservazione e il mantenimento della morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario mediante ricorso alle tradizionali forme di sistemazione del terreno (terrazzamenti, ciglionamento ecc..)

Art.8.10 Aree coltivate a vigneti D.O.C. o D.O.C.G.

Le aree coltivate a vigneto D.O.C. o D.O.C.G., seppure non individuate in cartografia, sulla scorta dei dati forniti dalla Camera di Commercio della Provincia di Alessandria, sono aree coltivate a vigneto a "Denominazione di Origine Controllata e Denominazione di Origine Controllata e Garantita".

Tali aree, non individuate in cartografia come tali, ma presenti nel territorio comunale ed individuabili sulla scorta dei dati della Camera di Commercio, sono da considerare inedificabili ai sensi dell'art. 21.1, punti 3 e 4, del Piano Territoriale Provinciale vigente e dell'art. 11, punti 3 e 4, del Piano Territoriale Regionale vigente, pur potendo concorrere alla capacità edificatoria dell'azienda agricola con l'indice previsto dall'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.

Ai sensi della Determina Dirigenziale , n.460 del 20.07.2010 " Progetto di candidatura Unesco" nel rispetto della legislazione vigente in ambito agricolo e dei disciplinari di denominazione di origine, sono ammessi nuovi impianti viticoli privilegiando i vigneti autoctoni; allo scopo di mantenere la varietà colturale storicamente consolidata, sono ammesse oltre ai vigneti , le colture agricole tradizionali. La palificazione dei vigneti deve avvenire prevedendo l'utilizzo di materiali cromaticamente simili a quelli naturali tradizionali.

ART.9 INTERVENTI NEGLI INSEDIAMENTI RURALI

Art. 9.1 Interventi ammessi

Sono consentiti gli interventi edilizi o infrastrutturali di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione o di ampliamento strettamente necessari per adeguamento funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.

E' altresì ammesso l'insediamento di nuove strutture agricole solo qualora sia motivata l'impossibilità di scelte alternative, che privilegiano il riuso di strutture esistenti.

Gli interventi edilizi o infrastrutturali che eccedono il restauro conservativo devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.

Art. 9.2 Modalità costruttive

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle nuove edificazioni ricadenti in zona agricola occorre attenersi ai modelli dei rustici esistenti , in particolare per quanto riguarda le partiture architettoniche , la pendenza delle falde del tetto la composizione dei

volumi, la tessitura delle superfici nonché per l'uso e la grana dei materiali.

ART.10 INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI NELLE AREE INSEDIATIVE

Art. 10.1 Interventi consentiti

All'interno delle aree insediative esistenti sono consentiti:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria , restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
- gli ampliamenti dei fabbricati esistenti.

Art. 10.2 Prescrizione per i nuove interventi

I nuovi interventi edilizi ammissibili da PRGC vigente devono essere sottoposti ad analisi di verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.

Art. 10.3 Riutilizzo delle strutture esistenti

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

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

Allegato 2

Schede di intervento delle aree soggette a strumento urbanistico esecutivo

Scheda normativa di dettaglio P.E.C. N. 28 REGIONE MADONNA

Obiettivi:

consentire l'edificazione nel rispetto della morfologia urbana e realizzazione di nuova viabilità

Parametri urbanistici/edilizi:

- a. Superficie territoriale: mq 5385;
- b. Superficie fondiaria: da definirsi in sede di Pec;
- c. Indice di densità edilizia territoriale : 0,80 mc/mq
- d. altezza massima: ml. 7.50;
- e. distanza della costruzione dai confini: m. 5.00;
- f. distanze della costruzione dai cigli stradali m. 6,00;
- g. rapporto di copertura: 30%;
- h. piano fuori terra: n.2;
- i. parcheggio privato: mq. 1/mc.10 di costruzione (L. n.122 del 24/3/89 Art.2 par.2);
- j. destinazioni d'uso consentite: quelle della zona C di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Prescrizione relative alle aree per servizi ex art.21 L.R.56/77:

Le aree per servizi da prevedersi sono regolate dalla seguente tabella

Sup. Territoriale	Indice di densità territoriale	Mc. edificabili	Indice volumetrico abitativo	Abitanti insediabili	Aree per servizi Standard urbanistico	Aree per servizi da prevedersi*	
Mq.5385	0.80mc/mq	4308	120 mc/abitante	36	25mq/abitante	mq. 900	
						Da monetizzare 0	da reperirsi nell'ambito 100%

*si specifica che l'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di predisposizione di P.E.C., una diversa quota di ripartizione tra le aree per servizi da reperirsi nell'ambito e quote di aree per servizi da monetizzare.

Prescrizione sull'edificazione :

Al fine di perseguire un appropriato inserimento paesistico del nuovo volume si dovrà prestare attenzione ai seguenti parametri:

- composizione dei volumi;
- tessitura delle superfici;
- grana e colore dei materiali di finitura;
- uso del verde.

I suddetti parametri di tipo qualitativo dovranno essere esplicitati in apposite tavole di dettaglio da allegare al progetto del P.E.C.

;

Scheda normativa di dettaglio P.E.C. N. 30 REGIONE BONINA

Obiettivi:

consentire l'edificazione nel rispetto della morfologia urbana e realizzazione di nuova viabilità

Parametri urbanistici/edilizi:

- a. Superficie territoriale: mq 7337;
- b. Superficie fondiaria: da definirsi in sede di Pec;
- c. Indice di densità edilizia territoriale : 0,80 mc/mq
- d. altezza massima: ml. 7.50;
- e. distanza della costruzione dai confini: m. 5.00;
- f. distanze della costruzione dai cigli stradali m. 6,00;
- g. rapporto di copertura: 30%;
- h. piano fuori terra: n.2;
- i. parcheggio privato: mq. 1/mc.10 di costruzione (L. n.122 del 24/3/89 Art.2 par.2);
- j. destinazioni d'uso consentite: quelle della zona C di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Prescrizione relative alle aree per servizi ex art.21 L.R.56/77:

Le aree per servizi da prevedersi sono regolate dalla seguente tabella

Sup. Territoriale	Indice di densità territoriale	Mc. edificabili	Indice volumetrico abitativo	Abitanti insediabili	Aree per servizi Standard urbanistico	Aree per servizi da prevedersi*	
Mq.7337	0.80mc/mq	5869	120 mc/abitante	49	25mq/abitante	mq. 1225	
							da reperirsi nell'abitato 100%

*si specifica che l'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di predisposizione di P.E.C., una diversa quota di ripartizione tra le aree per servizi da reperirsi nell'ambito e quote di aree per servizi da monetizzare.

Prescrizione sull'edificazione :

Al fine di perseguire un appropriato inserimento paesistico del nuovo volume si dovrà prestare attenzione ai seguenti parametri:

- composizione dei volumi;
- tessitura delle superfici;
- grana e colore dei materiali di finitura;
- uso del verde.

I suddetti parametri di tipo qualitativo dovranno essere esplicitati in apposite tavole di dettaglio da allegare al progetto del P.E.C.

Per quanto attiene la porzione edificabile ricadente in classe geologica IIIA potranno essere individuate esclusivamente aree a verde e/o parcheggio

Il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora lungo il perimetro del PEC, di opportune essenze arboree ed arbustive locali in funzione di mitigazione visiva, in particolare rispetto al margine occidentale esposto verso gli ambiti core zone.

Scheda normativa di dettaglio P.E.C. N. 35 REGIONE BONINA

Obiettivi:

consentire l'edificazione nel rispetto della morfologia urbana e realizzazione di nuova viabilità

Parametri urbanistici/edilizi:

- a. Superficie territoriale: mq 1500;
- b. Superficie fondiaria: da definirsi in sede di Pec;
- c. Indice di densità edilizia territoriale : 0,80 mc/mq
- d. altezza massima: ml. 7.50;
- e. distanza della costruzione dai confini: m. 5.00;
- f. distanze della costruzione dai cigli stradali m. 6,00;
- g. rapporto di copertura: 30%;
- h. piano fuori terra: n.2;
- i. parcheggio privato: mq. 1/mc.10 di costruzione (L. n.122 del 24/3/89 Art.2 par.2);
- j. destinazioni d'uso consentite: quelle della zona C di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Prescrizione relative alle aree per servizi ex art.21 L.R.56/77:

Le aree per servizi da prevedersi sono regolate dalla seguente tabella

Sup. Territoriale	Indice di densità territoriale	Mc. edificabili	Indice volumetrico abitativo	Abitanti insediabili	Aree per servizi Standard urbanistico	Aree per servizi da prevedersi*	
Mq.1500	0.80mc/mq	1200	120 mc/abitante	10	25mq/abitante	mq. 250	
							da reperirsi nell'abitato 100%

*si specifica che l'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di predisposizione di P.E.C., una diversa quota di ripartizione tra le aree per servizi da reperirsi nell'ambito e quote di aree per servizi da monetizzare.

Prescrizione sull'edificazione :

Al fine di perseguire un appropriato inserimento paesistico del nuovo volume si dovrà prestare attenzione ai seguenti parametri:

- composizione dei volumi;
- tessitura delle superfici;
- grana e colore dei materiali di finitura;
- uso del verde.

I suddetti parametri di tipo qualitativo dovranno essere esplicitati in apposite tavole di dettaglio da allegare al progetto del P.E.C.

Allegato 3
Norme geologiche

Allegato 4 Abaco degli elementi architettonici di finitura