



# **COMUNE DI COCCONATO**

Provincia di Asti

## **PIANO REGOLATORE GENERALE Variante Parziale N. 1/2012 ai sensi della LR 56/77 comma 5**

### **NORME TECNICHE di ATTUAZIONE**

testo coordinato

IL SEGRETARIO COMUNALE

dott. sa Caterina Pipia

IL SINDACO

dott. Michele Marchisio

IL TECNICO INCARICATO

Arch. Marta Colombo

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marta Colombo', is written below the name.

IL GEOLOGO INCARICATO

dott. Teresio Barbero

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

geom. Ivana Giunipero

Approvato con deliberazione C.C. n.

in data

## INDICE

<b>TITOLO I Disposizioni generali.....</b>	<b>4</b>
Art. 1 Contenuti del PRG.....	4
Art. 2 Definizioni.....	5
Art. 3 Destinazioni d'uso.....	13
Art. 4 Tipi di intervento.....	17
Art. 5 Prescrizioni costruttive.....	31
Art. 6 Attuazione degli interventi.....	36
<b>TITOLO II Zone territoriali omogenee e aree normative: classificazione.....</b>	<b>40</b>
Art. 7 Zone omogenee e aree normative.....	41
Art. 8 Zona omogenea "A": Area storico ambientale.....	42
Art. 9 Zona omogenea "B": Area consolidata residenziale.....	49
Art. 10 Zona omogenea "C": Aree residenziali di completamento e di nuovo impianto.....	52
Art. 11 Zona omogenea "D": Area produttiva.....	54
Art. 12 Zona omogenea "E": Agricola.....	57
Art. 13 Area turistico ricettiva e per il tempo libero.....	64
Art. 13bis Area di riqualificazione: AR.....	66
<b>TITOLO III Aree per la viabilità e per i servizi.....</b>	<b>73</b>
Art. 14 Area per la viabilità.....	74
Art. 15 Area per servizi pubblici.....	75
<b>TITOLO IV Valorizzazione turistica e commerciale.....</b>	<b>78</b>
Art. 16 Percorsi di valorizzazione turistica e del paesaggio agricolo.....	79
Art.17 Progetti di riqualificazione urbana e progetti... integrati di rivitalizzazione.....	90 90
<b>TITOLO V - Prescrizioni particolari.....</b>	<b>94</b>
Art. 18 Fasce di rispetto e vincoli.....	94
Art. 20 Impianti tecnologici sul territorio comunale.....	97
Art. 21 Disciplina per gli insediamenti delle attività commerciali al dettaglio.....	98
Art. 22 Norme di carattere generale.....	110
<b>TITOLO VI - Norme transitorie e finali.....</b>	<b>111</b>
Art. 23 Deroghe.....	111
Art. 24 Norme transitorie.....	111
Art. 25 Consultazione delle tavole di Piano.....	112

<b>TITOLO VII Elaborati del PRG.....</b>	<b>112</b>
Art. 26 Elaborati del PRG.....	112
 <b>TITOLO VIII - Norme relative alla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.....</b>	 <b>115</b>

## TITOLO I Disposizioni generali

### Art. 1 Contenuti del PRG

- 1 Le finalità, gli obiettivi, i criteri di progetto e di intervento, le motivazioni del P.R.G. sono specificati nella Relazione Illustrativa secondo quanto previsto dalla Legge Urbanistica Regionale (L.U.R.).
- 2 Sono obiettivi strategici:
  - la valorizzazione turistico e paesaggistica del territorio
  - la valorizzazione del territorio agricolo e delle attività ad esso collegate
  - il recupero dell'identità dei luoghi
  - il rilancio delle attività economiche e commerciali
  - la ristrutturazione e l'incremento delle aree produttive
  - l'individuazione di nuove aree residenziali
  - l'integrazione e riqualificazione dei servizi urbani con il territorio circostante
  - il riassetto del sistema viario e della mobilità
  - l'adeguamento dello strumento urbanistico alle disposizioni del Dgls 114/98 e delle leggi regionali in materia di programmazione e urbanistica commerciale
  - la riqualificazione del centro principale e dei borghi che la compongono con specifico riferimento a:
    - centro principale: riaffermazione della struttura urbana e attività commerciali; valorizzazione dell'immagine storicamente consolidata
    - Borghi rurali: riconferma dei caratteri tipologici edilizi e di impianto, al fine di tramandare la matrice originaria e le tecniche costruttive.
- 3 In applicazione agli obiettivi da perseguire, il Piano disciplina:
  - il recupero del patrimonio edilizio esistente, riconoscendo e tutelando la qualità degli edifici di valore storico e ambientale;
  - l'uso del territorio secondo "zone omogenee" e "aree normative" diversamente classificate in funzione dei caratteri insediativi, delle destinazioni d'uso e degli obiettivi del piano.

## Art. 2 Definizioni

- 1 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni:
- 2 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (ZTO):  
parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di piano in scala 1:6000, riconosciuta in base alle definizioni e ai disposti del D.M. 2/4/68 n. 1444 aventi destinazioni d'uso omogenea.
- 3 AREA NORMATIVA:  
parte della zona territoriale omogenea, graficamente individuata nelle tavole di Piano, la cui trasformazione è disciplinata dal Piano con parametri e norme di attuazione omogenee.
- 4 INTERVENTO EDILIZIO:  
complesso delle operazioni volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche e edilizie dell'immobile interessato.
- 5 STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.): per le definizioni e le procedure di attivazione di ciascuno strumento urbanistico esecutivo si rimanda alla disciplina della L.R. 56/77 e s.m.i., e della L.R. 18/96 e più precisamente:
  - 1) Piano particolareggiato (PP e PIP) di cui agli art. 13 e segg. della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m. e i., all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n.865, all'art. 38 e segg. Della LR 56/77;
  - 2) Piano di recupero (PR) di cui alla Legge 5 agosto 1978 n. 457 e all'art. 41 bis della LR 56/77 e s.m. e i.;
  - 3) Piano esecutivo di iniziativa privata convenzionato (PEC e PRC) di cui agli articoli 43, 44, 45 della LR 56/77 e successive modifiche e integrazioni;
  - 4) Piano tecnico esecutivo di opere pubbliche di cui all'art. 47 della LR 56/77 e s.m.i.;
  - 5) Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale L.R. 18/96.
- 6 DESTINAZIONI: l'insieme delle attività (art. 3) ammesse nell'area considerata.
  - 1) Per destinazioni d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto.
  - 2) Nel caso in cui non esistano attività in atto si fa riferimento all'ultima legittimamente esercitata.
  - 3) Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o di parte di esso, anche se in assenza di opere

edilizie, si intende il passaggio da una categoria ad un'altra tra quelle dell'art. 3; tale cambiamento può avvenire solamente nel rispetto e in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti igienico edilizi.

- 7 SUPERFICIE TERRITORIALE (St):  
1) E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati (mq), comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
- 8 SUPERFICIE FONDIARIA (Sf):  
1) E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati (mq), al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
- 9 LOTTO: l'appezzamento di terreno (di una o più particelle catastali adiacenti) intestato allo stesso proprietario o più proprietari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari divisi anche da strade in caso di SUE o permesso di costruire convenzionato
- 10 SUPERFICIE CATASTALE: consistenza dell'appezzamento come risulta a catasto.
- 11 DOTAZIONE DI SERVIZI: superfici in atto o in progetto per servizi pubblici o di uso pubblico nelle aree a qualunque destinazione.  
1) Le dotazioni minime sono quelle previste dall'art. 21 della LR 56/77.
- 12 SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE (Sc):  
1) La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati, della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window" (i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e altre analoghe strutture).  
2) 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.
- 13 SUPERFICIE UTILE LORDA DELLA COSTRUZIONE (Sul):  
1) La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati (mq), 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.

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

- a) ai "bow window" alle verande;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

- c) 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;
- d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) 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;
- f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- g) ai cavedii.

#### 14 SUPERFICIE UTILE NETTA DELLA COSTRUZIONE (Sun):

1) La superficie utile netta, misurata in metri quadrati (mq), 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 precedente comma 13, tutte le superfici non destinate al calpestio.

2) 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.

#### 15 RAPPORTO DI COPERTURA (Rc):

1) 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.

#### 16 VERDE PRIVATO: area sistemata a verde di pertinenza della costruzione privata.

1) Le zone pavimentate la cui superficie ecceda  $\frac{1}{3}$  della superficie a verde, sono da scomputare dalle superfici a verde privato.

2) Non sono da scomputare dalle superfici a verde privato le superfici interessate da costruzioni nel sottosuolo purché coperte da uno strato di terreno di almeno 40 cm. sistemato a verde, le piscine, i campi da tennis e da bocce su lotti privati.

17 PARCHEGGIO PRIVATO: spazi di pertinenza delle costruzioni private da destinare alla sosta di autoveicoli sopra o sottosuolo.

1) Le aree a parcheggio privato devono essere reperite all'interno del lotto.

2) Quando le caratteristiche del lotto, accertate dall'ufficio tecnico comunale, non consentano tale reperimento interno, potranno essere vincolate a tale destinazione aree di uguale superficie, purché ricadenti all'interno della stessa zona territoriale, anche in spazi appositamente destinati ed attrezzati dal Comune e previo pagamento del corrispettivo monetario determinato da una specifica deliberazione del Consiglio Comunale, sempre fermo il vincolo di pertinenzialità.

18 ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE ( $H_f$ ):

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

2) 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 spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

3) 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.

4) 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 rappresentato da una linea virtuale.

5) La linea di spiccatto 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.

6) 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 21 punto 3) (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali) per la superficie utile lorda corrispondente (v. comma 13 - superf. lorda della costruzione), 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.

7) 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, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche, alternative.

19 ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (H):

L'altezza della costruzione, misurata in metri (m), è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente comma 18 punti 1) e 7).

20 NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (Np):

1) 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.

2) 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, nonché gli eventuali soppalchi.

21 VOLUME DELLA COSTRUZIONE (V):

1) Il volume della costruzione, misurato in metri cubi (mc), 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.

2) 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.

3) 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 18 punto 6.

## 22 OPERE FABBRICATI ACCESSORI:

1) Per i fabbricati a destinazione residenziale, i corpi aggiunti ad uso accessorio quali depositi attrezzi, legnaie, autorimesse, e simili, non devono essere di altezza di gronda superiore a m. 3,00 e una superficie coperta non superiore a 60 mq.

2) Il volume delle opere accessorie è ottenuto moltiplicando la superficie utile lorda per l'altezza reale. Il volume delle opere accessorie non è considerato ai fini della verifica dell'indice fondiario, ma la superficie coperta deve essere considerata ai fini della verifica del rapporto di copertura.

3) Le opere accessorie sono soggette a permesso oneroso escluse le autorimesse realizzate nel rispetto della Legge Tognoli.

## 23 DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (Dc), DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO O CONFINE STRADALE (Ds):

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

2) 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, delle scale aperte su tutti i lati e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

3) La distanza tra:

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

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

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

- 24 INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf):  
1) 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 (mq)/(mq).
- 25 INDICE di UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut):  
1) 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 lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato, di superficie territoriale (mq)/(mq).
- 26 INDICE di DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (lf)  
1) L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $lf = V/Sf$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mc)/(mq).
- 27 INDICE di DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (lt):  
1) L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ( $lt = V/St$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mc)/(mq).
- 28 INDICE VOLUMETRICO INSEDIATIVO: valore di riferimento ai fini del dimensionamento globale del Piano e della determinazione delle aree destinate a servizi di cui agli art. 21 e 22 della LR 56/77 e successive modifiche e integrazioni pari a 90 mc/ab.
- 28 bis LIMITE di INEDIFICABILITA': limite massimo, indicato nelle tavole di P.R.G., oltre il quale è interdetta l'edificazione. (valutazione tecnica Arpa)
- 29 PARAMETRI di TRASFORMAZIONE URBANISTICA:  
- superficie territoriale e fondiaria;  
- indice di densità edilizia  
- indice di capacità insediativa;  
- destinazioni d'uso;  
- dotazione di servizi prevista nel Piano.

- 30 PARAMETRI di TRASFORMAZIONE EDILIZIA:
- rapporto di copertura;
  - dotazione di aree a verde privato;
  - altezza dei fabbricati;
  - numero di piani consentito;
  - distanza dai confini privati;
  - distanza tra i fabbricati;
  - distanza dal filo stradale;
  - limite di inedificabilità)
- 31 COSTRUZIONI TEMPORANEE O PRECARIE:  
depositi, serre, attrezzature mobili, coperture pressostatiche di impianti sportivi, baracche e tettoie temporanee a destinazione diversa dalla residenza. La validità della DIA non può superare anni 3 rinnovabili. L'inserimento di tali strutture deve avvenire nel rispetto dei valori paesistici dell'ambiente circostante.
- 32 UNITA' IMMOBILIARE: si definisce unità immobiliare un fabbricato o una porzione di fabbricato o un insieme di fabbricati che, secondo gli usi locali, è capace di produrre un reddito indipendente.
- 33 SUPERFICIE DI VENDITA di UN ESERCIZIO COMMERCIALE: ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera c), del decreto legislativo n. 114/1998 la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.  
Non costituiscono superfici di vendita:
- a) quella dei reparti specificatamente destinata ad esposizione di merci, non immediatamente prelevabili e/o consegnabili, con ingombro superiore a mc. 0,25, misurato al lordo dell'imballo;
  - b) quella riservata a percorsi, strade interne, nonché a collegamenti verticali che garantiscono l'accessibilità a più esercizi commerciali anche quando tra loro integrati da servizi comuni;
  - c) quella esterna all'area di vendita ed antistante vetrine e casse;
  - d) quella destinata a depositi, magazzini, lavorazioni, uffici e servizi.

### Art. 3 Destinazioni d'uso

- 1 Le destinazioni d'uso sono definite per classi indicate con lettere alfabetiche, raggruppate in 10 categorie di attività e, salvo specificazioni introdotte nelle singole aree normative, si individuano come segue.
- 2 1. Residenza  
A) residenze di civile abitazione.
- 3 Sono inclusi nella residenza gli spazi di pertinenza quali: cantine, soffitte, parcheggi e altri spazi (anche di uso comune) quali depositi, spazi per lo svago e il tempo libero individuale.
- 4 2. Attività ricettive e turistico-ricettive  
A) alberghi, pensioni, locande;  
B) affittacamere;  
C) residenze turistico alberghiere, residenze per anziani;  
D) collegi, pensionati, convitti, ostelli;  
E) attrezzature congressuali;  
F) campeggi.
- 5 Sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode o titolare e uffici strettamente necessari allo svolgimento dell'attività principale nonché attività complementari, di commercio al dettaglio, di ristorazione e sportive con un massimo di SUL di 500 mq.
- 6 3. Attività produttive  
A) artigianato di servizio (attività prevalente), con eventuale spazio di vendita al dettaglio; riparazione di beni di consumo;  
B) artigianato di produzione con eventuale spazio di esposizione e vendita al dettaglio;  
C) attività industriali con eventuale spazio di esposizione;  
D) attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzata alla produzione e fornitura di servizi tecnici e informatici purché funzionalmente e materialmente connesse all'attività produttiva insediata.  
E) impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni agricole ivi compreso l'allevamento del bestiame, se non strettamente connessi all'attività dell'azienda dell'imprenditore agricolo singolo o associato e esercitato su una superficie lorda superiore a mq. 500.

7 Sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare, nella misura massima di 250 mq di SUL, commercio, uffici, strettamente necessari allo svolgimento dell'attività principale. Spazi di deposito al coperto o all'aperto strettamente connessi all'attività principale.

8 4. Attività commerciali  
Così come definite dal Dgl 114/98 e dalla disciplina regionale di adeguamento:

A) *esercizi di vicinato*: attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi; attività artigianali di servizio con superficie di vendita sino a 150 mq;

B) *medie strutture di vendita*: attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi; attività artigianali di servizio con superficie di vendita da mq 151 a mq 1.500;

C) *grandi strutture di vendita*: attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici servizi, attività artigianali di servizio con superfici di vendita superiore a 1.500 mq;

D) *centri commerciali*: strutture fisico-funzionali, ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera g) del DL n. 114/1998, concepite e organizzate unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituite da almeno due esercizi commerciali al dettaglio; la superficie di vendita di un centro commerciale é data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti;

E) attività per il commercio all'ingrosso + spazio di esposizione.

F) deposito.

9 Sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare, nella misura massima di 200 mq di SUL, uffici, strettamente necessari allo svolgimento dell'attività principale.

10 5. Attività terziarie

A) uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali o direzionali ecc.);

B) prestazione di servizi e noleggi.

Sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare, nella misura massima di 200 mq di SUL, uffici, strettamente necessari allo svolgimento dell'attività principale.

- 11 6. Servizi pubblici che determinano standards urbanistici e servizi privati solo se convenzionati  
i) attrezzature per l'istruzione;  
a) attrezzature di interesse comune: servizi sociali, culturali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici e attrezzature per il culto, caserma dei vigili del fuoco e carabinieri;  
p) parcheggi;  
v) giardini, aree verdi per la sosta e il gioco; attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero;  
t) impianti tecnologici e relativi servizi;  
z) mercati, aree attrezzate per spettacoli e manifestazioni.
- 12 Sono ammesse destinazioni accessorie quali attività commerciali al dettaglio, ristorazione e pubblici esercizi connessi allo svolgimento dell'attività principale.
- 13 E' ammessa inoltre la residenza dei custodi e addetti alle attività con un massimo di 250 mq, da reperire prioritariamente con il recupero dei fabbricati esistenti.
- 14 7. Servizi pubblici che non determinano standard urbanistici  
a) cimiteri.
- 15 8. Autorimesse e parcheggi pertinenziali (L 122/89)  
Autorimesse e parcheggi pubblici e privati.
- 16 9. Attività agricole  
A) coltivazione estensiva o intensiva, anche specializzata o di pregio;  
B) allevamento del bestiame, limitatamente ad attività esercitata da imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile.  
Gli allevamenti di suini non possono superare i 1500 capi.  
C) residenza rurale: abitazione della famiglia del proprietario coltivatore diretto o del conduttore agricolo o del dirigente o del custode, a seconda del tipo di conduzione dell'azienda agricola;  
D) attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola (silos, serre, magazzini, locali per la conservazione dei prodotti agricoli, tettoie, bassi fabbricati e simili) o dell'allevamento degli animali (scuderie, stalle, pollai, letamai e simili);

E) impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione della produzione agricola;

F) attrezzature per agriturismo, secondo le disposizioni della L. 5 dicembre 1985 n. 730 e della L.R. 23 marzo 1995, n. 38 ("Disciplina dell'agriturismo");

G) orti familiari, piccoli depositi attrezzi di superficie lorda massima 20 mq;

H) manutenzione del bosco e interventi volti al miglioramento della produttività del bosco stesso.

17 Sono inoltre consentite tutte le attività che non contrastano con gli interessi prevalenti dell'agricoltura, quali coltivazioni di erbe officinali, coltivazioni sperimentali, coltivazioni intensive di essenze legnose da destinare all'industria, vivai e serre di fiori ed essenze ornamentali, lombricoltura e simili.

18 Sono espressamente non consentite attività estrattive di cava.

19 10. Attività estrattiva

A) estrazione del gesso tramite la coltivazione di una cava;

B) attrezzature di cantiere connesse alla coltivazione della cava;

C) magazzini e depositi per lo stoccaggio del gesso.

20 In tutte le categorie di attività, di cui ai precedenti punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, sono ammessi quali destinazioni accessorie impianti sportivi ad uso privato.

## **Art. 4     Tipi di intervento**

1     I tipi di intervento sono definiti in relazione ai disposti legislativi della L.R. 56/77, della L. n.457/78, della L. n.241/90 e loro s.m. e i. e tenendo conto, con specifico riferimento alle condizioni locali, delle istruzioni di cui alla circolare della Regione Piemonte n.5/SG/URB del 27.4.1984.

1 bis La definizione e la descrizione dei singoli tipi di intervento può subire modifiche a seguito dell' entrata in vigore di nuove disposizioni in materia urbanistica ed edilizia. Valgono pertanto in ogni caso le indicazioni delle normative vigenti al momento della richiesta di esecuzione degli interventi (D.G.R. n°19-14322 del 14.12.2004)

### **2     a) Manutenzione ordinaria**

#### **A. Finiture esterne:**

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni manto di copertura.

#### **Opere ammesse:**

riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, e precisamente: pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione di infissi uguali a quelli esistenti e ringhiere, ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura

Sostituzione della pavimentazione esterna.

#### **B. Elementi strutturali:**

fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

#### **Opere ammesse:**

riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimenti dei caratteri originari.

#### **C. Finiture interne:**

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

#### **Opere ammesse:**

riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni,

portici, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari; tinteggiatura totale verso cortili chiusi.

D. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

Opere ammesse:

riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

E. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:

impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi.

Opere ammesse:

riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, sempre che non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

### 3 **b) Manutenzione straordinaria**

A. Finiture esterne:

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Opere ammesse:

rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

B. Elementi strutturali:

fondazioni, strutture portanti orizzontali e verticali, scale e rampe, tetto.

Opere ammesse:

consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

C. Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne

Opere ammesse:

rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari se di pregio o caratterizzanti. Non é ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

D. Tramezzi e aperture interne

Opere ammesse:

realizzazione o eliminazione aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto G. e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

E. Finiture interne

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Opere ammesse:

riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Opere ammesse:

installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici, impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi.

Opere ammesse:

installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare

alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

3.1 Per gli edifici a destinazione produttiva sono inoltre compresi nella manutenzione straordinaria:

a) la realizzazione degli impianti necessari al rispetto della normativa sull'inquinamento e sull'igiene e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comporti aumento delle superfici lorde, né mutamento di destinazione d'uso; i volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno degli edifici, purché senza aumento delle superfici utili lorde;

b) le opere a carattere precario quali garitte o chioschi per posti telefonici distaccati o per quadri di apparecchiature non presidiate;

c) le tettoie di protezione dei mezzi meccanici purché di tipo precario e realizzate nel rispetto delle norme di carattere estetico ed ambientale.

La manutenzione straordinaria é sempre permessa ed é soggetta a D.I.A o al permesso di costruire gratuita ai sensi dell'art.9 punto c) della L. 10/77.

Al fine di adeguare le caratteristiche degli edifici alla L. 64/74 e s.m. e i. le autorizzazioni di manutenzione straordinaria relative agli elementi strutturali degli edifici sono rilasciate esclusivamente dietro presentazione del progetto delle opere strutturali.

#### 4 **c) Restauro conservativo**

A. Finiture esterne:

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Opere ammesse:

restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie e ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non é comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

B. Elementi strutturali:

fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto.

Opere ammesse:

ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, é ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio.

#### C. Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne

Opere ammesse:

restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non é ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia é consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte. Realizzazione di nuove aperture esattamente conformi alle preesistenti ed eliminazione aggiunte deturpanti ed incongrue.

#### D. Tramezzi e aperture interne

Opere ammesse:

restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

#### E. Finiture interne:

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Opere ammesse:

restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non é comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Opere ammesse:

realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai punti precedenti B. e D.

G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:

impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi.

Sono ammesse:

installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distribuiti, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

## 5 **d) Risanamento conservativo**

A. Finiture esterne:

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Opere ammesse:

ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non é ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

B. Elementi strutturali:

fondazioni, strutture portati verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

Opere ammesse:

ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle

condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G., né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

#### C. Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni

Opere ammesse:

ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Eliminazione aggiunte deturpanti ed incongrue.

#### D. Tramezzi ed aperture interne

Opere ammesse:

ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti. Tuttavia per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

#### E. Finiture interne:

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Opere ammesse:

ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, é ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non é comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Opere ammesse:

realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.

G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi.

Opere ammesse:

installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I Volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, é ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

## 6 **e1) Ristrutturazione edilizia di tipo A**

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A. Finiture esterne

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Opere ammesse

rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

#### B. Elementi strutturali

fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

Opere ammesse

consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

E' consentita la chiusura a tutto vetro per protezione di vani tecnici e di servizio nel rispetto dei caratteri originali dell'edificio.

#### C. Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne

Opere ammesse

conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti. E' consentito l'apertura di lucernari nel tetto.

#### D. Tramezzi e aperture interne

Opere ammesse

sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari. E' consentito il trasferimento delle destinazioni residenziali da piano terra a sottotetto, se in possesso delle altezze minime, in caso di insalubrità del piano terra. Il piano terra verrà utilizzato per destinazioni a servizio (cantine, depositi, autorimesse, ecc.) a condizione che la superficie utile lorda originaria rimanga invariata.

#### E. Finiture interne

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Opere ammesse

rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

#### F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Opere ammesse

realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

#### G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

Opere ammesse

installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente anche all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale é ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

7

### **e2) Ristrutturazione edilizia di tipo B**

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

#### A. Finiture esterne

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Opere ammesse

rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

#### B. Elementi strutturali

fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

Opere ammesse

consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti della

quota di imposta dei tetti con un massimo di m. 0,5; limitatamente a destinazioni turistico ricettive e per servizi, anche se eseguite da privati, sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti della quota di imposta dei tetti con un massimo di a m. 1,00, al fine di migliorare la condizione igienico sanitaria o funzionale. E' consentito modificare la pendenza delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, é consentita la realizzazione di collegamenti verticali all'esterno dei fabbricati.

#### C. Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne

Opere ammesse

valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

#### D. Tramezzi e aperture interne

Opere ammesse

sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

#### E. Finiture interne

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Opere ammesse

rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

#### F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Opere ammesse

realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

#### G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

Opere ammesse

installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

## 8 e3) Ristrutturazione edilizia di tipo C

Interventi di demolizione e successiva ricostruzione dei fabbricati a condizione che non vengano modificate la volumetria e la sagoma dell'edificio preesistente ovvero la conformazione planovolumetrica e le distanze preesistenti secondo le definizioni dei parametri edilizi riportate nel regolamento edilizio tipo regionale. L'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo C non è ammesso per gli edifici di pregio, di antico impianto e di valore documentario.

Per gli edifici di valore documentario è consentita unicamente per interventi di pubblica utilità e nel caso si rendesse utile traslare l'edificio per migliorare la viabilità pubblica. In questo caso, l'intervento è attuato con permesso di costruire convenzionato; sono obbligatori il mantenimento della tipologia edilizia originaria e l'uso dei materiali e delle tecniche costruttive originarie così come disciplinate all'art. 5.

## 9 f) Ampliamento

Ampliamento di edifici preesistenti che potrà avvenire nel rispetto delle seguenti modalità e prescrizioni:

1. Con una nuova costruzione orizzontale e/o verticale nel limite della densità fondiaria di area, oppure, in assenza di tale possibilità, a mezzo di ampliamenti della superficie utile lorda, ammessi una tantum, per sole esigenze di miglioramento funzionale del fabbricato (nelle seguenti quantità:

a) per le aree destinate ad uso residenziale o agricolo sino ad un massimo del 20% della SUL esistente; 25 mq. o 75 mc. sono sempre consentiti;

b) per le aree destinate ad attività produttive del 20% della SUL esistente fino ad un massimo di 300 mq. nel rispetto di un rapporto di copertura max del 60%;

c) per le aree destinate ad attività turistico-ricettive sino ad un massimo del **20%** della SUL esistente nel rispetto di un rapporto di copertura max del 30%.

Questi ampliamenti sono sempre regolati con parametri edilizi di area.

2. Con recuperi di ex strutture agricole preesistenti aggregate o distaccate dalle residenze preesistenti

3. L'intervento di ampliamento deve privilegiare preliminarmente il recupero di vani rustici o agricoli non più utilizzati a tal fine e per i casi, di cui al precedente punto 1., l'ampliamento una tantum non può

superare il limite del 20% della superficie utile esistente

4. Gli interventi di cui ai precedenti punti devono soddisfare il fabbisogno di parcheggio privato, in caso di creazione di nuove unità immobiliari. Tale parcheggio va reperito all'interno della zona in cui ricade l'intervento. Il parcheggio può essere monetizzato in caso di non possibilità di reperimento in aree limitrofe.

#### 9bis **g) Completamento**

Sono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate e urbanizzate, da disciplinare con specifiche prescrizioni e parametri edilizi ed urbanistici propri dell'area normativa in cui ricadono relativi agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.

#### 10 **h) Sostituzione edilizia**

Interventi che prevedono la demolizione dei fabbricati oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia di tipo C accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire entro i limiti delle volumetrie preesistenti e nel rispetto delle prescrizioni derivanti dai restanti parametri edilizi ed urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi. L'intervento di sostituzione non è ammesso per gli edifici di pregio, per gli edifici di antico impianto e di valore documentario (Gruppi 1, 2, 3).

#### 11 **i) Demolizione**

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di fabbricato.

Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario; in

tal caso, la realizzazione dell'intervento nel suo insieme é subordinata al rilascio di un unico permesso di costruire.

Viceversa gli interventi di sola demolizione che abbiano carattere autonomo, in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono soggetti ad autorizzazione, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alla legge 1089/1939 e 1497/1939.

Si precisa infine che le demolizioni di opere edilizie che possono essere realizzate nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria (demolizione di tramezzi interni), di restauro e risanamento conservativo (es.: eliminazione di superfetazioni) o di ristrutturazione (es.: traslazione di orizzontamenti) non costituiscono interventi a sé stanti e pertanto sono soggetti alle modalità e alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte.

**12 j) Nuovo impianto**

Sono gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate per realizzare nuove costruzioni, disciplinati con appositi indici, parametri e prescrizioni tipologiche.

**13 k) Nuova costruzione**

Sono le costruzioni relative agli interventi di completamento e di nuovo impianto.

**14 l) Cautele da osservare**

Per gli edifici di pregio, di antico impianto, di valore documentario, le presenti definizioni devono far riferimento alle parti con cui sono stati contraddistinti gli edifici (esterno degli edifici su spazio pubblico e fronti degli edifici verso spazi privati, interno degli edifici).

## Art. 5 Prescrizioni costruttive

1 Tutti gli interventi relativi ad edifici di pregio, di antico impianto e di valore documentario, così come definiti al successivo art. 8, nonché ad edifici recenti in aree storico ambientali, in aree B1 e B2 e in aree agricole, devono rispettare le seguenti prescrizioni:)

a) le **facciate** devono essere intonacate a calce con malta lavorata a frattazzo fine o rivestito in mattone vecchio; la qualità, il tipo ed il colore della tinteggiatura deve essere determinato, per gli edifici di particolare pregio ricadenti nell'area storico ambientale e per i fabbricati appartenenti ai Gruppi 1, 2, ricadenti su tutto il territorio comunale, a seguito di un'indagine storica sull'edificio e dopo aver eseguito alcuni saggi sull'esistente; le facciate originariamente con laterizi a vista devono essere restaurate. Per le nuove costruzioni si deve tener conto del valore storico e/o ambientale del contesto circostante;

b) i **cornicioni** devono essere con orditura e manto a vista con gronda in vista in rame a sezione tonda o con tavolato ove già esistente o con sagomature solo ove esistente è possibile mantenere o ricostruire il cornicione in tavolato;

c) le **coperture** devono essere a semplici falde, con manto in coppi vecchi o similari nelle parti sottostanti ed orditure in legno. Le tegole portoghesi "tipo vecchio", coppo nuovo antichizzato sono consentiti solo per gli interventi all'esterno della zona storico ambientale; all'interno di questa, in casi di oggettiva impossibilità di utilizzo di materiali previsti, è consentito l'utilizzo di lastre sottocoppo e sovrastanti coppi, nelle modalità di cui sopra;

d) è ammessa l'apertura di **lucernari** a filo del manto di copertura purché di limitate dimensioni o inserimenti di abbaini solo verso spazi privati;

e) è ammessa, ove le caratteristiche dell'edificio lo consentano, la **copertura di tetti piani** esistenti al fine di migliorarne le caratteristiche di impermeabilità e di resistenza all'usura;

f) i **balconi** comprensivi dei piani di calpestio e dei modiglioni in pietra, se appartenenti ad edifici dei Gruppi n° 1, 2, 3 (art. 8) devono essere restaurati con

estremo rigore: qualora ciò non sia possibile per cause di eccessivo degrado, i balconi in pietra devono essere rifatti con lastre anche nuove, ma con identico disegno di quelle sostituite;

g) le **ringhiere** in ferro o in ghisa devono essere mantenute; nel caso di impossibile recupero o di balconi di nuovo impianto, devono essere realizzate avendo ad esempio quelle degli edifici appartenenti ai Gruppi di edifici n° 1, 2, 3;

h) i **serramenti** devono essere in legno impregnato o verniciato opaco con oscuramenti esterni (tipo persiane) di colore adeguato a quello delle facciate o alluminio preverniciato di tipologie adeguate al centro storico secondo le coloriture storicamente consolidate;

i) le **inferriate** di vecchio impianto esistenti devono essere tutelate e riutilizzate qualunque sia il tipo di intervento edilizio; se si intendono inserire nuove inferriate a protezione delle finestre, esse devono essere a forme semplici, che rivelino, senza compromessi, la funzione che devono assolvere, evitando disegni decorativi arbitrari ed estranei al contesto esistente.

l) nelle **recinzioni** a giorno può essere piantumata una siepe retrostante.

m) le **porte**, i **portoni** e le **vetrine** di esercizi commerciali di vecchio impianto esistenti, devono essere opportunamente salvaguardati e restaurati, mentre gli infissi e le vetrine di nuova realizzazione devono avere caratteristiche di estrema semplicità e devono essere realizzati in legno avendo a modello quelli più diffusamente utilizzati negli antichi edifici del centro storico o altro materiale preverniciato secondo le coloriture storicamente consolidate;

n) le **volte**, i **soffitti** in gesso, così come individuati ai sensi della LR. 35 del 14/03/95 nella documentazione allegata al Regolamento Edilizio e riportati nelle tavole 3a/1 del presente P.R.G. e quelli non individuati ma che risultano dal rilievo e dalla documentazione fotografica da allegarsi obbligatoriamente al progetto edilizio con perizia giurata da parte di tecnico abilitato, per la realizzazione dei lavori, rara testimonianza di antiche tecniche costruttive locali e quelli in legno a cassettoni di antico impianto devono essere tutelati, tramandati e in ogni caso restaurati. L'intervento obbligatorio è il restauro conservativo. I solai che non

presentino caratteristiche di pregio, come deve risultare dal rilievo e dalla documentazione fotografica allegata al progetto, con perizia giurata da parte di tecnico abilitato, possono essere sostituiti per motivi statici; in tal caso devono essere ricostruiti preferibilmente ove è possibile con materiali e tecniche costruttive congruenti con le strutture originaria sostituite. Nel caso di sostituzione degli orizzontamenti, da eseguire nel rigoroso rispetto delle tecniche sopra esplicitate, trattandosi di opere all'interno di edifici di valore che il piano vuole tramandare, non si deve tener conto del D.M. 05.07.75; le disposizioni di tale legge devono essere rispettate in ogni caso per le nuove costruzioni. L'adeguamento delle altezze interne dei locali voltati esistenti può essere ottenuto, ove possibile, ai piani terreni mediante abbassamento del piano di calpestio, mentre all'ultimo piano degli edifici con rimozione del solaio sottotetto qualora non presenti caratteristiche di pregio ed utilizzo del volume compreso tra le falde opportunamente coibentate e rifinite;

o) le **facciate piene** e i **muri verso via** non ancora compromessi da incongrue superfetazioni, devono essere mantenuti con le loro caratteristiche originarie;

p) il riuso per altre destinazioni consentite dal Piano di **vecchi fienili**, porticati e magazzini agricoli, deve sempre consentire, mediante distacchi, scuretti e/o arretramento delle nuove pareti di tamponamento, la chiara lettura dell'impianto originario e, in particolare, dei sistemi archivoltati.

q) i **muri di recinzione** esistenti in laterizio a vista o intonacato devono essere conservati e ripristinati. E' consentito integrarli con cancellate in ferro;

r) i **muri di sostegno** in laterizio esistenti devono essere mantenuti; nel caso di necessario rifacimento o nel caso di nuovi muri di sostegno gli stessi devono rispettare le caratteristiche tecniche contenute nel Regolamento Edilizio Tipo art. 43;

s) le **pavimentazioni** degli spazi pubblici, dei percorsi pedonali d'uso pubblico nelle aree storico ambientali, devono essere realizzate in pietra di fiume, in blocchetti di porfido o di altro materiale lapideo quale lastre di serizzo con eventuali parti in ammattonato. Le pavimentazioni degli spazi liberi privati devono uniformarsi ai tipi di materiale adottati per gli spazi pubblici, salva la possibilità di impiego del ghiaietto o

di tappeto erboso o blocchetti di materiale cementizio, idonei per il centro storico (autobloccanti di forma regolare), con esclusione di ogni manto bituminoso.

t) devono essere conservati tutti gli elementi architettonici isolati di valore storico-artistico, come **fontane, edicole e simili**, anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano;

u) l'**illuminazione** delle aree pubbliche, nelle aree storico ambientali, deve essere realizzata con corpi illuminanti dello stesso tipo e modello di quelli tradizionalmente in uso nel centro storico (come testimoniato dall'iconografia storica);

v) devono essere ripristinati e conservati **insegne, arredi o scritte** segnalanti esercizi commerciali o pubblici esercizi che risalgano al secolo scorso o alla prima metà del Novecento; le nuove insegne devono adeguarsi ai materiali ed alle tipologie degli edifici su cui si insedieranno e devono essere illuminate con luce indiretta. Sono oggetto di autorizzazione specifica, che tiene conto della compatibilità ambientale. Insegne particolari a cassonetto luminoso, antistanti agli esercizi, sono consentite solo per farmacie;

z) le **tende da sole** prospettanti su vie e spazi pubblici devono essere del tipo a pantalera, realizzate in colori adeguati al contesto ambientale in cui si inseriscono. Non é ammesso l'utilizzo di strutture in alluminio anodizzato naturale o color bronzo e in legno naturale chiaro, fatti salvo le strutture già autorizzate che non siano oggetto di modifiche.

w) i **dehors e i chioschi** devono essere oggetto di una progettazione specifica che tenga conto del contesto ambientale in cui si inseriscono. Non é ammesso l'utilizzo di strutture in alluminio anodizzato naturale o color bronzo e in legno naturale chiaro. E' consentita l'utilizzazione di dehors e i chioschi esistenti in contrasto con le prescrizioni di piano. Tutti i restanti interventi devono essere finalizzati al miglioramento dell'immagine verso spazio pubblico secondo gli indirizzi espressi dal Piano.

2 Gli interventi riguardanti ogni elemento decorativo funzionale ed accessorio al contesto cittadino quali **segnaletica privata, bacheche o vetrinette, insegne commerciali, insegne luminose, transenne e dissuasori,**

**fioriere, dehors, chioschi e edicole, tende da sole aggettanti su spazi pubblici, coperture esterne e tettoie, fontane ed ogni altro dettaglio,** devono ottenere il parere favorevole della Commissione igienico-edilizia che deve giudicarne l'idoneità in funzione del contesto urbano ed ambientale. Le vetrine, le facciate esterne dei negozi, delle botteghe e degli esercizi commerciali in genere coeve e coerenti con il valore ambientale - documentario degli edifici appartenenti ai Gruppi di edifici 1, 2, 3 così come definiti al successivo art. 8, devono essere salvaguardate e conservate. Il restauro o la ristrutturazione delle vetrine o la realizzazione di vetrina di nuovi negozi devono essere eseguiti con l'uso di materiali tradizionali e tecniche congruenti non in contrasto con l'ambiente urbano e devono comunque rispettare le linee ed i valori architettonici dell'edificio oggetto dell'intervento.

## **Art. 6 Attuazione degli interventi**

- 1 Il Piano Regolatore Generale si attua mediante D.I.A., permesso di costruire con o senza convenzione, o attraverso strumento urbanistico esecutivo.
- 2 Le norme di piano definiscono le aree nelle quali è ammesso l'intervento a mezzo di DIA o permesso di costruire e quelle in cui il permesso è subordinata alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) o permesso di costruzione convenzionato ex art 49 5° comma delle L.U.R., nel caso in cui il PRG precisi i contenuti di cui ai punti 2, 3, 4 dell'art. 38 della L.U.R. In presenza di SUE. di iniziativa pubblica o privata é ammesso l'intervento per comparti estesi almeno ai 2/3 della superficie interessata dallo strumento urbanistico esecutivo nel rispetto delle disposizioni dell'art. 46 della LR 56/ 77 smi.
- 3 Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo sono sempre consentiti con la permanenza delle attività in atto, purché legittimamente insediate, anche se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal piano.
- 4 Gli interventi di completamento così come definiti al precedente art. 4 comma 9bis, nelle zone omogenee "C" aree residenziali C1 e "D" aree produttive D1, D3 e D5, così come disciplinati ai successivi art. 10 e 11 sono subordinati al rilascio di permesso di costruire convenzionato ex art. 49 della L.U.R. o atto di impegno unilaterale, all'interno dei quali possono essere monetizzate le aree a standard nella misura minima stabilita dall'art. 21 della L.U.R. nel caso di accorpamenti di aree a servizio pubblico già previsti preliminarmente.
- 5 Gli interventi di nuovo impianto, così come definiti al precedente art. 4 comma 12, nelle zone omogenee "C" aree residenziali C2 e "D", aree produttive D2 e D4, così come disciplinati ai successivi articoli 10 e 11, sono subordinati alla redazione di strumento urbanistico esecutivo o permesso di costruire convenzionato ex art. 49 5° comma L.U.R., all'interno del quale devono essere individuate, cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico, le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per i servizi pubblici nella misura minima stabilita dall'art. 21 della L.U.R.

- 5bis Nelle aree C1 e C2, qualora manchino, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione primaria e la realizzazione delle stesse sia prevista nell'ambito del SUE o del permesso di costruire convenzionato, le opere di urbanizzazione stesse devono essere realizzate e collaudate prima dell'inizio dei lavori relativi ai lotti destinati ad edilizia residenziale.
- 6 Le aree per servizi ex art. 21 L.U.R. (istruzione, attrezzature collettive, verde, parcheggi) devono essere computate, per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazione residenziale, produttiva, terziaria, turistico ricettiva, commerciale:
- residenziale: 25 mq/ab
  - produttiva: 10% della SF per interventi su aree già urbanizzate  
20% della ST per interventi di nuovo impianto terziaria e turistico ricettiva: 80% della SUL
  - commerciale al dettaglio:
    - sup. di vendita < 400 mq:  
80% della SUL per interventi in aree CS, ristrutturazione urbanistica e di completamento
    - 100% della SUL per gli interventi di nuovo impianto.
- 7 Le nuove attività commerciali o gli interventi di cambio di destinazione d'uso verso destinazioni commerciali, all'interno dell'addensamento A1 e delle localizzazioni L1 e L2 così come individuati al successivo art. 21, devono garantire le aree da destinare al parcheggio nel rispetto delle prescrizioni riportate nella Deliberazione Comunale di adeguamento alle disposizioni legislative sul commercio e nelle disposizioni ad essa allegate di seguito definite semplicemente "Allegato 1" (art. 3 Quadro B1 e B2).
- 8 Per la correlazione stabilita dai D.lgs. 114/1998, art. 6, punto 2, lettera d) nonché dall'art. 28 deliberazione C.R. 563-13414 del 29.10.1999, le domande di DIA o permesso di costruire per destinazioni di commercio al dettaglio dovranno essere valutate anche nella loro rispondenza, ai criteri per gli insediamenti delle attività commerciali, quali definiti dagli atti regionali e comunali.  
In particolare la verifica riguarderà il fabbisogno dei parcheggi, la salvaguardia dei beni culturali e ambientali e, per le strutture di oltre 1800 mq. di superficie di vendita, le verifiche sulla viabilità.

Il tutto è esplicitato all'art. 21 e nell'Allegato 1.  
In relazione ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni relative alle medie strutture di vendita, per quanto non previsto nell'Allegato 1 valgono gli indirizzi generali e i criteri di programmazione urbanistica stabiliti dalla Regione.

- 9 Poiché il PRG soddisfa il fabbisogno di aree a standard in aree a ciò appositamente destinate, è consentita la monetizzazione, nel caso l'Amministrazione Comunale realizzi direttamente il servizio.
- 10 **Convenzioni attuative**  
Le convenzioni attuative o gli atti di impegno unilaterale ex art. 49, 5° comma L.U.R. disciplinano, fatto salvo quanto eventualmente specificato nelle diverse aree normative:  
1) le modalità e i tempi di realizzazione degli interventi;  
2) la cessione gratuita, l'assoggettamento all'uso pubblico o la monetizzazione delle aree destinate a servizi da parte dei privati;  
3) la realizzazione delle opere di urbanizzazione;  
4) la definizione degli oneri di urbanizzazione.
- 11 Le convenzioni ex art. 49 5° comma della L.U.R. possono essere sostituite da atti di impegno unilaterale.
- 12 Le aree da cedere gratuitamente al Comune o da asservire all'uso pubblico devono, di norma, costituire un unico appezzamento; la loro localizzazione ed eventuale frazionamento, in congrua relazione con la superficie complessiva in dismissione, devono essere accettate dal Comune in sede di convenzionamento o atto di impegno unilaterale.
- 13 Con separati provvedimenti l'Amministrazione stabilisce i contenuti della convenzione con particolare riferimento agli oneri di urbanizzazione da pagare, al valore della monetizzazione delle aree a servizio.
- 14 Tutti gli interventi devono rispettare le prescrizioni contenute nella relazione geologica tecnica e il rispetto del D.M. 11.3.1988.  
Tali prescrizioni costituiscono parte integrante delle presenti norme (Allegato A).
- 15 Il P.R.G. individua in norma le zone di recupero ex L. 457/78 art. 27 senza delimitare ambiti da assoggettare a piano di recupero.

L'individuazione degli ambiti da assoggettare ai piani di recupero può avvenire con successiva deliberazione del C.C.

- 16 Le aree III indifferenziate, secondo la classificazione geologica, sono da considerarsi inedificabili, fatta eccezione per gli interventi di cui al Titolo VIII seguente.
- 17 Ai sensi della LR 52/ 2000 e della DGR 6/ 08/ 2001 n. 85-3802ad ogni porzione del territorio sono attribuiti i limiti per l' inquinamento acustico con riferimento alle classi definite nella Tabella A del D.P.C.M. 14/ 11/97 con relativo adeguamento dei regolamenti comunale alle disposizioni per la tutela dell' ambiente in materia di inquinamento acustico. Ogni modifica degli strumenti urbanistici comporta la contestuale verifica e l' eventuale revisione della revisione acustica.
- Considerato che è espressamente vietato assegnare ad aree contigue limiti di esposizione al rumore che su discostino in misura superiore a cinque decibel, ogni intervento da realizzare su aree individuate dalla verifica come accostamento critico, è subordinato alla preliminare risoluzione dello stesso. ( DGR n. 19.14322 del 14.12. 2004)**

## TITOLO II

### Zone territoriali omogenee e aree normative: classificazione

## **Art. 7      Zone omogenee e aree normative**

- 1      Il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee, definite ai sensi del D.M. 2/4/68 n. 1444, all'interno delle quali sono riconosciute, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 56/77 e s.m.i., distinte aree normative.
- 2      Le zone omogenee e le aree normative sono individuate nella cartografia di Piano e disciplinate nelle presenti norme di attuazione.
- 3      Le zone omogenee, in relazione alle caratteristiche morfologiche, all'epoca dell'impianto urbano e del tessuto edilizio, agli obiettivi di modificazione o di conservazione contenuti nel piano, si articolano in:
  1. Zona omogenea "A":    Aree storico ambientali
  2. Zona omogenea "B":    Aree consolidate residenziali
  3. Zona omogenea "C":    Aree residenziali di completamento e nuovo impianto
  4. Zona omogenea "D":    Aree produttive
  5. Zona omogenea "E":    Agricola.
- 4      All'interno delle singole zone il PRG riconosce e disciplina le aree normative, per ognuna delle quali vengono forniti parametri di trasformazione urbanistici e edilizi.
- 5      L'elenco delle aree normative e la relativa disciplina é riportata in calce all'articolo relativo alla zona omogenea di appartenenza.

## **Art. 8      Zona omogenea "A": Area storico ambientale**

### **A. Definizione**

- 1      Le aree storico ambientali comprendono il nucleo originario del concentrico (CS).  
Il piano individua altresì i "singoli edifici civili, religiosi o rurali e la relativa area di pertinenza, aventi valore storico - artistico, ambientale o documentario" individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. (Edifici di pregio - Gruppo 1 e 2).  
Tutta l'area risulta altresì individuata ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 e s.m.i.

### **B. Obiettivi**

- 2      Gli interventi sono finalizzati alla tutela dei valori storico-ambientali attraverso una corretta lettura della morfologia urbana, delle tipologie edilizie e dei materiali costruttivi.
- 3      Obiettivi del Piano sono:
- la riqualificazione dell'ambiente costruito,
  - il recupero degli edifici degradati,
  - la valorizzazione degli elementi storico-architettonici
  - il miglioramento della qualità dello spazio pubblico
  - la riqualificazione funzionale delle attività commerciali

### **C. Individuazione dei gruppi di edifici**

- 4      Il piano individua e diversamente disciplina i seguenti gruppi di edifici:
- 5      1) Edifici di pregio: comprendono le chiese, gli edifici rappresentativi e le relative pertinenze, i piloni votivi. A questo gruppo appartengono gli edifici vincolati ai sensi della L.1089/39 e gli edifici individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 s.m.i.
- 6      2) Edifici di antico impianto (ex art. 24 LR 56/77 e s.m.i.): comprendono gli edifici che, per qualità intrinseche costituiscono elementi identificativi dell'ambiente e della morfologia urbana.
- 7      3) Edifici di valore documentario: comprendono gli edifici che per conformazione volumetrica, allineamento verso spazio pubblico e affaccio verso le corti interne,

composizione delle facciate, materiali, rivestono un ruolo fondativo nell'immagine dei luoghi e nella caratterizzazione dell'ambiente urbano e rurale.

- 8 4) Edifici recenti: comprendono prevalentemente gli edifici costruiti dopo il 1945 e gli edifici in cui ristrutturazioni recenti hanno compromesso in modo irreversibile i caratteri originari.

### **C1. Individuazione delle parti degli edifici**

- 9 Gli edifici dei gruppi 1), 2), 3) sono disciplinati in relazione alle seguenti parti a cui fanno riferimento i tipi di intervento ammessi:

10 a) Fronte degli edifici verso spazi pubblici e privati; comprende le fronti con i relativi risvolti e raccordi, le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori), prospettanti su spazio pubblico e privato o in continuità visiva con esso; androni costituenti dilatazioni spaziali della scena urbana ed elementi di collegamento con spazi di cortile e di giardino privato.

11 b) Interno dei corpi di fabbrica  
comprende gli ambienti interni delimitati dalle fronti interne ed esterne degli edifici e della copertura.

12 c) Rustici  
Edifici a destinazione agricola o a magazzino non più utilizzati e suscettibili di radicali trasformazioni verso altre destinazioni, nel rispetto dei tipi di intervento esplicitati all'art.4 comma 9 punto f) 2 e nella tabella allegata al presente articolo.

### **C2. Edifici esistenti: tipi di intervento**

13 All'interno delle aree storico ambientali, gli interventi ammessi sugli edifici sono indicati nella "Tabella dei tipi di intervento" riportata a fine articolo. Essi devono essere attuati secondo le definizioni dell'art. 4 riferite alle parti in cui sono stati contraddistinti gli edifici e nel rigoroso rispetto delle prescrizioni costruttive riportate nel precedente art. 5.  
Gli interventi descritti nella "Tabella dei tipi di intervento" sono integrati dalle seguenti specificazioni:

14 La manutenzione ordinaria e straordinaria é sempre ammessa. Per gli edifici di pregio tali interventi devono

essere effettuati con le cautele e le prescrizioni del restauro.

15 Nei progetti di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento deve essere compresa la sistemazione dei lotti di pertinenza, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione e delle essenze arboree esistenti ed in progetto.

15bis E' ammessa la chiusura di vani tecnici e di servizio ai fini del risparmio energetico e di protezione dalle intemperie. Tali interventi non devono comportare aumento della SUL e devono essere realizzate con materiali consoni alle qualità presenti sulle restanti parti dell'edificio.

16 E' ammesso il recupero, a usi residenziali, dei piani sottotetto dei fabbricati nel rispetto delle disposizioni della LR 21/98 a condizione che l'altezza media, misurata all'intradosso dell'ultimo solaio sia non inferiore a m. 2,40 e l'altezza minima non inferiore a m. 1,60 per gli spazi di abitazione e m. 1,40 per gli spazi accessori e di servizio, e dei rustici anche con la chiusura e l'utilizzo di tali spazi e la creazione di nuove aperture sulle fronti.  
Il conseguente incremento di volumetria é in questi casi sempre ammesso.

16bis E' ammesso l'utilizzo ai fini commerciali, turistico ricettivi e artigianali dei locali siti al piano terra aventi altezze inferiori a quelle richieste dal DM del 5.7.75, quali antiche botteghe, ma con altezza media pari o superiore a m. 2,40.

16 ter La nuova apertura o il trasferimento di attività commerciali in edifici del Gruppo 1, 2, 3 deve essere effettuata nel rispetto del valore storico dell'edificio.

16quater E' ammesso realizzare al di sotto dell'area libera, con sottostante terrapieno, posta lungo spazi pubblici esistenti e tra fabbricati (area da completare n. 1), locali ad uso commerciale e/o artigianale di servizio. Tale intervento, configurabile come intervento di completamento, così come definito al precedente art. 4 punto g comma 9bis, deve rispettare il filo edilizio storicamente consolidato degli edifici adiacenti posti lungo la cortina edilizia.  
Ad intervento ultimato, la soletta di copertura del volume di completamento, deve mantenere inalterata

l'altezza del terrapieno preesistente misurata rispetto alla quota dello spazio pubblico antistante.

Gli interventi devono essere realizzati con materiali tipici dell'architettura locale e comporsi nel rispetto delle architetture di pregio e degli spazi pubblici prospettanti.

Parametri:

Sul max	mq. 250
Volumetria max	mc. 700
Area coperta	mq. 200
Altezza max	mt. 4

- 17 Contestualmente al recupero o alla creazione dei volumi, così come disciplinati al precedente comma 16 quater che determinano nuove unità immobiliari deve essere realizzata in sottosuolo, al piano terreno degli edifici o nel lotto di pertinenza, parcheggi pari a 1 mq ogni 10 mc di nuova volumetria recuperata, incrementata di una quantità pari alla superficie dei parcheggi eventualmente demoliti nell'intervento. Nel caso sia impossibile la creazione di parcheggi nel corpo del fabbricato, gli stessi possono essere realizzati nel raggio di m. 100 anche se esterni all'area storico ambientale.
- 18 Allo stesso modo le aree a parcheggio pubblico qualora richiesto non reperibili sul lotto di pertinenza (in superficie o interrate) possono essere monetizzate pagando il corrispettivo, fissato da apposita deliberazione comunale e successivi aggiornamenti periodici, che il Comune introiterà in apposito capitolo di bilancio destinato alla costruzione di parcheggi di superficie o interrati in zona A o nelle aree esterne appositamente individuate dal presente PRGC a questa destinazione.
- 19 I lotti di pertinenza dei fabbricati sono inedificabili, sono consentiti interventi di ampliamento "una tantum" del 20% della SUL (o, alternativamente, per 25 mq) da realizzarsi verso spazio privato.
- 20 Le aree libere devono essere sistemate a verde o pavimentate con le caratteristiche elencate al precedente art. 5 o lasciate in terra battuta.
- 21 I vecchi muri di recinzione a parete piena verso spazio pubblico; possono essere oggetto di parziali rifacimenti, quando le condizioni statiche del manufatto lo richiedano. E' possibile integrare o sostituire tali muri con cancellate a giorno consone allo stato dei luoghi.

- 22 Per gli edifici recenti (gruppo 4), è ammesso l'intervento di sostituzione finalizzato all'eliminazione delle superfetazioni e della riqualificazione dell'ambiente urbano nel rispetto dei fili edilizi consolidati e del volume preesistente, di un'altezza massima di 7 metri o esistente.  
Qualora la ricomposizione delle fronti verso spazio pubblico richieda altezze maggiori; non può in ogni caso essere superata la maggiore delle altezze degli edifici adiacenti appartenenti al gruppo 1), 2), 3).  
Tale intervento deve essere eseguito con i materiali e le tecniche costruttive riportate all'articolo 5.
- 23 Negli edifici in cui interventi recenti abbiano compromesso i caratteri storico architettonici, le prescrizioni relative di tipi di intervento si intendono riferite soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentino le caratteristiche proprie degli edifici storici; per le parti compromesse, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, secondo le prescrizioni dell'art. 4, alla condizione che non entrino in contrasto con le indicazioni di piano sulle restanti parti dell'edificio e concorrono a ripristinare l'impianto storico e i caratteri edilizi originari del fabbricato.
- 24 Per gli edifici di valore documentario, nel caso venga dimostrato, attraverso idonea documentazione la condizione di oggettivo degrado indipendente dalla volontà del proprietario, che ne pregiudichi il recupero parziale o totale, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B e sostituzione estesa alle parti degradate dell'edificio nel rigoroso rispetto delle prescrizioni costruttive riportate nel precedente art. 5.
- 25 All'interno dei lotti di pertinenza dei fabbricati è ammessa la costruzione di opere accessorie anche a confine di proprietà per una superficie coperta non superiore a 60 mq e con un'altezza di gronda non superiore a m. 3,00. per unità immobiliare, nel rispetto delle prescrizioni costruttive riportate all'art. 5.
- 26 In caso di errata individuazione cartografica dell'edificio o di errata attribuzione dell'edificio ai gruppi di edifici, comprovato da idonea documentazione, è consentito correggere l'errata individuazione con

deliberazione del Consiglio Comunale (L.R. 56/77 art. 17 punto 8).

#### **E. Destinazioni d'uso**

27 La destinazione é residenziale (v. art. 3 punto 1). Sono consentite le attività commerciali al dettaglio e artigianato di servizio così come disciplinate al successivo art. 21 e Allegato 1, nonché ai punti 4E e 4F art. 3 e le attività terziarie (v. art. 3 punti 5A, 5B), la destinazione turistico-ricettiva (v. art. 3 punto 2A-2B-2C-2D-2E) e i servizi pubblici ivi comprese le destinazioni museali e sale riunioni, convenzionati (v. art. 3 punto 6) e privati, le autorimesse e i parcheggi (v. art. 3 punto 8).

Limitatamente alle attività già insediate é ammessa la destinazione di artigianato di produzione.

Sono consentite attività di valorizzazione di prodotti tipici locali (ad es. laboratori di lavorazione e confezionamento di miele, erbe officinali o similari, legate a piccole produzioni correlate alle caratteristiche del territorio)

28 Per la creazione di nuove superfici a destinazione commerciale devono essere reperite, anche all'interno dei cortili, aree da destinare a parcheggio nella misura stabilita nell'Allegato 1 (art. 3 Quadro B1).  
In caso di irreperibilità é consentita la monetizzazione.

#### **D. Modalità attuative**

29 Nell'area storico ambientale gli interventi si attuano attraverso:

- la procedura della DIA;
- il rilascio di permessi di costruire
- il rilascio di permessi di costruire PdR per gli interventi di sostituzione degli edifici recenti finalizzati all'eliminazione delle superfetazioni;
- il rilascio di permessi di costruire PdR per gli interventi di particolare complessità o che richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione di opere di urbanizzazione;
- permesso di costruire convenzionato per l'intervento disciplinato al precedente comma 16 quater.

30 Gli interventi relativi alle aree e agli immobili individuati come appartenenti al Gruppo 1, sono

subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali ex art. 91 bis L.R. 56/77 s.m.i. (art. 49 comma 15 LR 56/77 e s.m.i.) e per i beni sottoposti ai vincoli della legge 1089/39 e s.m.i., della competente Soprintendenza.

- 31 Le attività commerciali devono rispettare le prescrizioni riportate all'art. 21 e nell'Allegato 1.
- 32 Nel caso vengano frazionati sedimi liberi conseguenti alla creazione di nuove unità immobiliari e per l'intervento disciplinato al precedente comma 16 quater, é obbligatorio presentare elaborati dai quali si evidenzi lo stato dei luoghi e l'accesso a tutte le unità immobiliari con ricorso al P.d.R..
- 33 Il progetto di intervento deve dimostrare, anche con documentazione fotografica, i legami d'insieme, il corretto inserimento rispetto ai caratteri storico architettonici dell'ambiente e le caratteristiche costruttive degli edifici compresi nell'intorno, con particolare attenzione per le parti comuni.

#### ***E. Classificazione***

- 34 Le aree storico ambientali sono classificate di categoria A secondo il DM 2/4/68 n. 1444 e di recupero ai sensi della legge 457/78.

## **Art. 9      Zona omogenea "B": Area consolidata residenziale**

### ***A. Definizione***

- 1      Sono le parti edificate del territorio comunale nella quale sono ancora riconoscibili le regole di impianto originario, che il Piano intende tramandare, le aree edificate con precedenti piani regolatori, nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana.
  
- 2      Il Piano riconosce due aree normative, in relazione a due distinte condizioni:
  - *Aree consolidate residenziali di impianto non recente* denominate:  
**B1.** Nuclei minori e borghi rurali;
  - *Aree consolidate residenziali di nuovo impianto* denominate:  
**B2.** Aree residenziali da riqualificare.
  
- 3      All'interno di ogni area normativa sono individuate diverse situazioni in relazione allo stato di fatto e ai parametri urbanistico edilizi di progetto.

### ***B. Obiettivi***

- 4      Gli obiettivi del Piano sono:
  - tutelare gli edifici di valore storico ambientale
  - migliorare la qualità dello spazio pubblico e privato
  - consentire completamenti dell'edilizia esistente
  - consentire l'adeguamento degli edifici alle esigenze dell'uso
  - mantenere e sviluppare le attività agricole presenti alla data di adozione del progetto preliminare, da parte di coltivatore diretto a titolo principale.

### ***C. Modificazione dell'assetto urbano***

- 5      Parametri urbanistici  
B1.: si conferma la capacità insediativa esistente;  
B2.: 0,8 mc/mq per interventi di ampliamento degli edifici esistenti.  
I parametri edilizi delle diverse aree normative, in relazione alle due distinte situazioni: aree consolidate residenziali di impianto non recente e aree consolidate residenziali di impianto recente, sono riportate nelle schede allegate al presente articolo.

#### ***C1. Modificazione degli edifici esistenti***

- 6 Per gli edifici esistenti di valore storico appartenenti ai Gruppi 1, 2 valgono le prescrizioni riportate all'art. 8. Tali edifici risultano individuati ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 e s.m.i.  
Per gli edifici del Gruppo 3, valgono le prescrizioni riportate all'art. 8; é consentita—sulle fronti verso spazio pubblico la ristrutturazione di tipo B.
- 7 Tutti gli interventi sugli edifici appartenenti ai Gruppi 1, 2, 3 e 4 devono rispettare le prescrizioni contenute all'art. 5.
- 8 Sugli edifici recenti (gruppo 4), in caso di sostituzione, così come definiti al precedente art. 4 comma 10 punto h), a parità di SUL, devono essere rispettati i parametri edilizi dell'area normativa di appartenenza con eventuali incrementi di cui al successivo comma 9.
- 9 L'ampliamento degli edifici esistenti deve garantire in ogni caso il preliminare recupero di eventuali rustici abbandonati presenti sull'area. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare é consentito, anche se eccedente il rispetto dell'indice fondiario e del rapporto di copertura, l'intervento una tantum di ampliamento del 20% e con un minimo di 25 mq della SUL; 75 mc sono sempre consentiti. Per il recupero dei rustici ai fini abitativi devono essere rispettati i tipi di intervento esplicitati al precedente art. 8 tabella dei tipi di intervento.
- 10 Per le aziende agricole esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRG, sono considerati interventi di ristrutturazione e ampliamento nella misura massima del 20% della SUL esistente, in relazione e alle esigenze dell'attività agricola e degli imprenditori a titolo principale.
- 11 Per le attività artigianali e produttive esistenti alla data di adozione del progetto preliminare sono consentiti interventi di ristrutturazione, sostituzione e ampliamento una tantum così come disciplinati al precedente art. 4 punto f 1.b).
- 12 All'interno dei lotti di pertinenza dei fabbricati é ammessa la costruzione di bassi fabbricati accessori, così come definiti al precedente art. 2 comma 22 anche a confine di proprietà per una superficie coperta massima di 60 mq per unità immobiliare, nel rispetto delle prescrizioni costruttive riportate all'art. 5.

#### **D. Modificazione delle destinazioni d'uso**

- 13 La destinazione è residenziale (v. art. 3 punto 1). Sono consentite le attività commerciali al dettaglio sino a 150 mq di superficie di vendita (v. art. 3 punto 4A-4E-4F), artigianato di servizio e di produzione, purché compatibili con la residenza, non nocive o moleste (art.3 punto 3A-3B), studi professionali (art.3 punto 5A-5B), autorimesse e parcheggi (art.3 punto 8) la destinazione turistico-ricettiva (v. art. 3 punto 2A-2B-2C-2D-2E); attività agricole limitatamente alle attività insediate alla data di adozione del progetto preliminare, servizi pubblici e privati (v. art. 3 punto 6).  
Per le attività che ricadono dell'addensamento A1 così come individuato al successivo art. 21 sono consentite attività commerciali al dettaglio sino a 400 mq di superficie di vendita.  
Sono consentite attività di valorizzazione di prodotti tipici locali (ad es. laboratori di lavorazione e confezionamento di miele, erbe officinali o similari, legate a piccole produzioni correlate alle caratteristiche del territorio).
- 14 Per la creazione di nuove superfici a destinazione commerciale devono essere reperite, anche all'interno dei cortili aree da destinare a parcheggio nella misura precisata all'art. 6. E' ammessa la monetizzazione.

#### **E. Modalità attuative**

- 15 Il piano si attua attraverso DIA permessi di costruire
- 16 Nel caso vengano frazionati sedimi liberi conseguenti alla creazione di nuove unità immobiliari, è obbligatorio la presentazione di elaborati dai quali si evidenzia lo stato dei luoghi e l'accesso a tutte le unità immobiliari.  
Per gli interventi posti in essere dai soggetti indicati all'art. 25 punti a, b, c, il permesso di costruire viene rilasciato a titolo gratuito ai sensi della L 56/77 art. 9.

#### **F. Classificazione**

- 17 Le aree consolidate residenziali sono classificate zone di categoria B secondo il D.M. 02.04.68 n.1444 e di recupero ai sensi della legge 457/78.

**Art. 10 Zona omogenea "C":**

**Aree residenziali di completamento e di nuovo impianto**

**A. Definizione**

- 1 Sono le parti edificate o non del territorio comunale nella quale realizzare interventi di completamento e di nuova edificazione.
- 2 Il Piano riconosce le aree normative di seguito specificate:  
**C1.** Aree residenziali di completamento  
**C2.** Aree residenziali di nuovo impianto.
- 3 All'interno della zona omogenea sono individuate le due situazioni riferite alle distinte individuazioni cartografiche e alla condizione delle aree in relazione alla presenza delle opere di urbanizzazione.

**B. Obiettivi**

- 4 Gli obiettivi del Piano sono:
  - realizzazione di nuovi interventi residenziali
  - incrementare la dotazione dei servizi.

**C. Modificazione dell'assetto urbano**

- 5 Parametri urbanistico-edilizi  
I parametri urbanistici e edilizi delle diverse aree normative sono riportate nella scheda allegata al presente articolo.  
In cartografia di Piano é indicato, là dove già prevista, l'area a servizi da dismettere gratuitamente per la realizzazione dell'intervento.  
Gli accessi diretti sulla viabilità principale devono essere precisati in sede di convenzione o SUE.

**C1. Modificazione degli edifici esistenti**

- 6 Sugli edifici esistenti in contrasto con la destinazione di piano sono consentiti solo interventi di manutenzione straordinaria.
- 6 bis All'interno dei lotti di pertinenza dei fabbricati é ammessa la costruzione di bassi fabbricati accessori, così come definiti al precedente art. 2 comma 22 anche a confine di proprietà per una superficie coperta massima di 60 mq per unità immobiliare, nel rispetto delle prescrizioni costruttive riportate all'art. 5.

#### **D. Modificazione delle destinazioni d'uso**

- 7 La destinazione è residenziale (v. art. 3 punto 1). Sono consentite le attività commerciali al dettaglio sino a 150 mq di superficie di vendita (v. art. 3 punto 4A-4E-4F), artigianato di servizio o produttivo compatibile con residenze e studi professionali (art.3 punto 5A, 5B), la destinazione turistico-ricettiva (v. art. 3 punto 2A-2B-2E), autorimesse e parcheggi (art. 3 punto 8), servizi pubblici e privati (v. art. 3 punto 6).
- 8 Per la creazione di nuove superfici a destinazione commerciale devono essere reperite, anche all'interno dei cortili aree da destinare a parcheggio nella misura stabilita al precedente art. 6.  
Sono consentite attività di valorizzazione di prodotti tipici locali (ad es. laboratori di lavorazione e confezionamento di miele, erbe officinali o similari, legate a piccole produzioni correlate alle caratteristiche del territorio).

#### **E. Modalità attuative**

- 9 Le aree di completamento si attuano attraverso permesso di costruire convenzionato ex art. 49 L.R. 56/77 o atto di impegno unilaterale qualora l'intervento coinvolga la cessione di aree a standard.  
Il fabbisogno delle aree a standard può essere monetizzato, con le condizioni indicate ai commi 4 e 9 dell'art. 6.  
Le aree di nuovo impianto, si attuano con strumento urbanistico esecutivo SUE; nel caso il Piano fornisca i contenuti di cui ai punti 2, 3,4 dell'art. 38 della L.R. 56/77 e s.m.i. con permesso di costruire convenzionato ex art. 49 L.R. 56/77 o atto di impegno unilaterale.

#### **F. Classificazione**

- 10 Le aree residenziali di nuovo impianto e di completamento sono classificate zone di categoria C secondo il D.M. 02.04.68 n.1444.

## **Art. 11 Zona omogenea "D": Area produttiva**

### **A. Definizione**

- 1 Sono le parti del territorio comunale nella quale sono insediate attività produttive da potenziare e aree che il Piano intende destinare a nuove attività.
- 2 Il Piano riconosce 4 aree normative:
  - D1.** Aree produttive industriali esistenti da completare
  - D2.** Aree produttive di nuovo impianto
  - D3.** Aree produttive di riordino e di completamento
  - D4.** Attività estrattiva esistente
- 3 All'interno di ogni area normativa sono individuate diverse situazioni in relazione alle distinte individuazioni cartografiche e ai parametri urbanistico edilizi.

### **B. Obiettivi**

- 4 Gli obiettivi del Piano sono:
  - consolidare e migliorare le condizioni insediative degli impianti esistenti;
  - incentivare la localizzazione di nuove attività produttive e commerciali;
  - consentire il completamento delle previsioni insediative;
  - favorire la localizzazione di servizi alle attività produttive;
  - favorire la commercializzazione dei prodotti;
  - razionalizzare l'assetto della viabilità in funzione delle nuove previsioni di Piano.

### **C. Modificazione dell'assetto urbano**

- 5 Parametri urbanistico-edilizi  
I parametri urbanistici e edilizi delle diverse aree normative sono riportate nelle schede allegate al presente articolo.  
Tutti gli interventi devono considerare le panoramicità dei luoghi e curare il corretto inserimento ambientale.  
L'attivazione degli interventi su aree produttive confinanti con aree ad altra destinazione d'uso, compresa quella agricola, deve prevedere la realizzazione sul confine interessato (all'interno del perimetro dell'area di intervento o esterna solo nel caso sia di proprietà o ci sia allegato atto di asservimento) di una corona di terreno naturale con idonee barriere antirumore e

antiquamento, costituite da fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, di alto fusto, prevedendo inoltre la messa in opera di siepi sempre verdi e/o filari di vite.

#### **C1. Modificazione degli edifici esistenti**

- 6 Per le attività compatibili con le destinazioni di Piano sono consentite tutte le categorie di intervento nel rispetto dei parametri edilizi di zona.

#### **D. Modificazione delle destinazioni d'uso**

- 7 Le destinazioni d'uso nelle distinte aree normative sono riportate nelle schede di zona allegate al presente articolo.

Sono comunque sempre compatibili nelle aree D1, D2 e D3 le attività commerciali così come disciplinati all'art. 3 punti 4A, 4E, 4F, servizi pubblici e privati (v. art. 3 punto 6) e per le aree D1.1, D1.2, D1.3/1, D1.3/2, D1.3/3, D3.2, D3.4 le attività così come specificate al successivo art. 21, nell'Allegato 1 alla deliberazione comunale di adeguamento alla LR 28/ 99 e nelle tabelle allegate al presente art. 11, autorimesse e parcheggi (v. art. 3 punto 8), attività terziarie (v. art. 3 punti 5A e 5B); artigianato, produttivo e di servizio (v. art. 3 punti A, B, C, D).

#### **E. Modalità attuative**

- 8 Il piano si attua, nelle zone D1, D3, D5 attraverso permesso di costruire convenzionato o atto di impegno unilaterale qualora l'intervento coinvolga la cessione di aree a standard, nelle zone D2 e D4 con SUE o permesso di costruire convenzionato, atto di impegno unilaterale, nel caso il piano fornisca tutti i contenuti di cui ai punti 2, 3, 4 dell'art. 38 L.R. 56/77 e s.m.i. Ulteriori prescrizioni sono indicate nelle schede quantitative allegate.

Per le aree D1, D3, D5 e possibile la monetizzazione delle aree a standard con le condizioni indicate ai commi 4 e 9 dell'art. 6.

- 8 bis Nelle aree IIIb il collaudo delle opere di messa in sicurezza spetta al Comune (mediante incarico a tecnici abilitati: Geologo-Ingegnere. Ognuno per quanto di competenza).

In tali aree il Comune deve periodicamente controllare l'efficacia e la funzionalità delle opere e di messa in sicurezza (inclinometri, ecc..).

Gli oneri economici per il collaudo e per il controllo non saranno di competenza del Comune ma del concessionario ovvero della persona fisica o giuridica a cui è stato concesso il permesso di costruire, convenzionato o non, sull'area.

- 9 L'attivazione di attività commerciali al dettaglio con riferimento a quanto previsto dal Dlg. 114/98 e dalle disposizioni regionali di recepimento segue la procedura della L.R. 56/77 e s.m.i. art. 26. Ulteriori prescrizioni sono indicate nelle schede quantitative allegate.

***F. Classificazione***

- 10 Le aree produttive sono classificate zone di categoria D secondo il D.M. 02.04.68 n.1444.

## **Art. 12 Zona omogenea "E": Agricola**

### **A. Definizione**

- 1 Il Piano classifica zona agricola l'insieme delle aree destinate all'attività agricola.
- 2 Gli interventi sono finalizzati secondo le disposizioni dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., all'attività agricola e alla tutela dei valori agricolo-ambientali, attraverso una corretta lettura della morfologia del territorio e degli insediamenti.
- 3 Il Piano riconosce le aree agricole e all'interno di queste individua le aree boscate, le aree a coltura specializzata (art. 11 PTR) e le aree sottoposte ad usi civici.
- 4 Le aree individuate nella carta geomorfologica dei dissesti idrogeologici così come meglio disciplinate nella relazione geologico tecnica, le aree sottoposte ad usi civici e le aree boscate ex art. 30 L.U.R. sono inedificabili.
- 5 Gli interventi all'interno delle aree boscate ex L 431/85 sono sottoposte alle procedure della legge stessa.
- 6 Le aree colturali a forte dominanza paesistica, ovvero le aree destinate a vigneti e tartufaie, sono disciplinate al successivo comma 20.

### **B. Obiettivi**

- 7 Gli obiettivi del Piano sono:
  - salvaguardare la tipicità paesaggistica della zona collinare,
  - controllare i nuovi insediamenti vitivinicoli regolandone le modalità di realizzazione in relazione alla stabilità dei terreni e dei versanti,
  - consentire l'edificazione delle residenze e delle strutture agricole e per l'allevamento
  - sviluppare la valorizzazione turistica del territorio.

### **C. Modificazione dell'assetto territoriale**

- 8 Sono ammesse nuove residenze rurali attuate in funzione della conduzione del fondo e dell'esigenza dei soggetti di cui all'art. 25, comma 3 della L.U.R. con un massimo

per azienda di 1500 mc e le attrezzature necessarie all'attività agricola e altre ad essa collegate, quali: silos, serre, magazzini, autorimesse per macchine agricole, locali per la conservazione, lavorazione, trasformazione compresi i servizi di supporto quali ad esempio laboratorio di analisi e la commercializzazione di prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo e con dimensionamento proporzionale alle aziende agricole singole e associate riferite anche a cooperative di II livello e a consorzi ai quali aderiscono aziende singole e cooperative che associano in prevalenza aziende configurabili tra quelle di cui all'art. 2135 del Codice Civile.

- 9 Parametri urbanistico-edilizi  
Indice di densità edilizia fondiario solo per residenze rurali: è fissato in relazione alla coltura praticata nei limiti stabiliti dall'art. 25 della LUR.
- 10 Altezza massima: m. 7,50,  
- magazzini agricoli, stalle e attrezzature similari: m. 8,50 o, in caso di ampliamento, pari a quella esistente se superiore a m. 8,50,  
- per attrezzature e silos comprese eventuali coperture di protezione sono ammesse maggiori altezze dettate dall'esigenza dell'attività agricole;
- 11 Piani: n.2 per le residenze;
- 12 Rapporto di copertura: 30% del lotto;
- 13 Distanza tra fabbricati: m. 10 dalle pareti finestrate - Per le stalle si rimanda al successivo comma 21;
- 14 Distanza da confini privati: m. 5 o aderenza in caso di ricostruzione - Per le stalle si rimanda al successivo comma 21.  
E' consentita la creazione di fabbricati accessori a confine e in aderenza all'interno dell'area di pertinenza di insediamenti esistenti agricoli o residenziali nel rispetto della definizione fornita al precedente art. 2 comma 21 fatta esclusione per i "casotti agricoli" che hanno normativa propria (v. comma 23).
- 15 Distanza da filo stradale: nel rispetto del Codice della strada.  
Distanza da filo stradale in centro abitato: m. 10
- 16 La residenza e i fabbricati rurali possono insistere su qualsiasi appezzamento componente l'azienda purché ricadente in zona"E", con esclusione delle aree inedificabili così come definite al precedente comma 4.

- 17 Gli appezzamenti di aree inedificabili (v. comma 4) concorrono ugualmente alla determinazione del volume realizzabile.
- 18 Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.
- 19 Tutte le aree la cui cubatura sia già stata utilizzata ai fini edificatori sono sottoposte a vincolo "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione e individuate nelle tavole di piano come aree soggette a vincolo di destinazione agricola.
- 20 Nelle aree colturali a forte dominanza paesistica eventuali mutamenti di coltivazioni devono essere finalizzati ove possibile per le esigenze dell'azienda, al mantenimento dell'immagine ambientale anche a seguito di trasferimento o rilocalizzazione di vigneti.
- 21 Nelle zone "E" sono ammessi gli allevamenti di bestiame, limitatamente ad attività esercitata da imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, nel rispetto delle prescrizioni della L.R. n.13/90 nonché del Regolamento Comunale di Igiene.  
Ogni allevamento di suini non può superare i 1.500 capi di bestiame e in ogni caso nel rispetto della normativa regionale L.R. 40/98 e s.m.i.

**1:** Le nuove costruzioni e gli ampliamenti di impianti destinati ad allevamenti di tipo aziendale devono inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) distanza dai confini di proprietà a destinazione agricola m. **25( DGR n. 19.14322 del 14.12.2004)**
- b) distanza da edifici residenziali di terzi in area agricola: m. 100 riducibile a m. 50 in caso di accordo scritto tra le parti;
- c) distanza da altri fabbricati di servizio: m 3 o aderenza
- d) rapporto di copertura 1/3 lotto di pertinenza;
- e) distanza dalle aree normative a destinazione extragricola e tra allevamenti: m 200 per allevamenti di suini, sanati e avicoli - m 100 per allevamenti di bovini e altri animali. Per le aree ricadenti nelle fasce di rispetto, qualora le stesse non siano di proprietà del titolare del nuovo impianto, deve essere allegato alla documentazione da produrre per il rilascio del titolo abilitativo, atto di assenso alla realizzazione del nuovo impianto da parte di tutti i proprietari delle aree ricadenti nella fascia di rispetto;
- f) Altezza massima:

- magazzini agricoli, stalle e attrezzature similari: m. 8,50 o, in caso di ampliamento, pari a quella esistente se superiore a m. 8,50,
- per attrezzature e silos comprese eventuali coperture di protezione sono ammesse maggiori altezze dettate dall'esigenza dell'attività agricole.

g) intorno alle citate strutture destinate ad allevamenti e/o stalle è obbligatoria la creazione di idonee fasce a verde, piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti ad alto fusto finalizzate a garantire un corretto inserimento ambientale e assolvere alla funzione di barriera per la tutela della salubrità del territorio circostante, ai sensi dell'art. 27 7° comma LR 56/77 e s.m.i.

2: Per gli allevamenti di bestiame esistenti devono essere rispettate la seguenti prescrizioni:

a) per le stalle e concimaie esistenti è ammessa la manutenzione straordinaria e il risanamento igienico nonché eventuali altri interventi, se richiesti dall'ASL, in adeguamento a prescrizioni di natura igienico sanitarie;

b) per gli allevamenti esistenti, la distanza minima, in caso di costruzione di nuovi fabbricati a destinazione extra agricola o fabbricati destinati ad abitazione del conduttore o salariati, dalle stalle o accumuli di letame, stoccaggio provvisorio e deposito temporaneo di liquami non può essere inferiore a m. 25. Nel caso in cui la stalla ospita non più di 30 capi di bestiame, la distanza minima può essere ridotta a m. 10, se il fabbricato ricade all'interno della stessa proprietà e a m. 15 se non ricade all'interno della stessa proprietà; tali strutture devono essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione sanitaria vigente e dei Regolamenti Comunali.

3: E' ammessa la presenza di animali solo per utilizzazione familiare (non sono considerati allevamenti) nel rispetto dei seguenti limiti, con la presenza contemporanea di non più di 15 capi:

10 avicoli (polli, tacchini, ecc.)

10 conigli

2 bovini

2 suini

2 equini

4 ovini.

La distanza dalle proprietà adiacenti non può essere inferiore a m. 10.

Le concimaie, lo stoccaggio provvisorio e deposito temporaneo di liquami devono essere ubicate lontano da pozzi, serbatoi o condotte di acqua potabile e dai fabbricati e devono in ogni caso rispettare la distanza minima di m. 25.

Per la stabulazione è ammessa la costruzione di fabbricati con le caratteristiche dei bassi fabbricati accessori di cui all'art. 2 comma 22 delle N.d.A

4: E' ammessa la stabulazione libera con eventuale costruzione di ripari per il bestiame; in tal caso devono essere rispettate le distanze di cui al precedente punto 1)

22 E' ammessa la realizzazione di "casotti agricoli" avente superficie massima di mq 20 con un lotto minimo unico in proprietà di mq 3.000. Tale fabbricato deve rispettare i seguenti parametri edilizi:

- 23
- Estensione max: mq 20,
  - h. max misurata alla gronda: m. 3,00,
  - i serramenti: legno naturale o verniciato scuro o ferro smaltato opaco in colore grigio antracite o marrone scuro;
  - copertura: orditura in legno e coppi alla piemontese o similare (ondulina color coppo); è vietata la soletta sottotegola;
  - muratura: in mattoni a vista vecchi o antichizzati o intonaco tradizionale tinteggiato con tinte tenui o legno;
  - distanza da strade: m. 20 e nel rispetto del Codice della Strada;
  - distanza da confini privati: m. 5;
  - distanza da pareti finestrate: m. 10.

#### ***C1. Modificazione degli edifici esistenti***

24 Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti: manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia A e B, secondo le definizioni e le prescrizioni al precedente art. 8 in relazione al Gruppo di appartenenza.

25 Per gli edifici rurali esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare sono ammessi interventi di ampliamento del 20% della SUL e l'utilizzo ad uso residenziale dei volumi rustici compresi nel corpo principale del fabbricato destinato ad abitazione, nel rispetto delle prescrizioni impartite all'art. 5.

- 26 Per tutti gli altri edifici a destinazione residenziale, compresi gli edifici a tipologia rurale privi di volumetria rurale da utilizzare, sono ammessi interventi di ampliamento nel rispetto dei disposti del precedente art. 4, comma 9, punto 1 a), delle presenti norme di attuazione.
- 27 Per gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza localizzati lungo i percorsi di valorizzazione turistica (vedi art. 16) sono ammessi interventi di ristrutturazione A e B, ampliamento una tantum del 20% dei volumi esistenti e utilizzo delle SUL esistenti (con minimo 25 mq e/o 75 mc) ivi compresa quella dei rustici per destinazioni ricreative, sportive, per il tempo libero, ricettive e commerciali (v. art. 3 punti 2A e 6A).
- 28 Gli edifici rurali abbandonati dall'uso agricolo alla data dell'adozione del progetto preliminare del presente PRGC (Del.C.C. n. 63 del 28.11.2000) o il cui proprietario cessi l'attività agricola ai sensi del comma 10 dell'art.25 della L.R. n.56/77, possono essere destinati a residenza, artigianato (limitatamente alle attività non nocive e moleste e evitando insediamenti che creino impatto sull'ambiente rurale circostante), impianti sportivi, commercio, turistico ricettivo, previa corresponsione degli oneri concessori, salvo quanto disposto dalla legislazione vigente in materia di accatastamento.
- 29 E' possibile il recupero alla residenza di ruderi a condizione che l'edificio un tempo esistente venga fedelmente ricostruito. La ricostruzione fedele dovrà avvenire previa esibizione di documentazione: catastale, notarile, cartografica o altra documentazione attestante la consistenza dell'edificio da asseverare con dichiarazione da parte di tecnico abilitato. Per le attività artigianali e produttive insediate alla data di adozione del progetto preliminare del presente PRG sono consentiti interventi di ristrutturazione, sostituzione e interventi di ampliamento una tantum (vedi art. 4 comma 9 punto f 1.b).
- 30 I cambiamenti di destinazione d'uso di cui ai precedenti due commi sono sottoposti a permesso di costruire oneroso.
- 31 bis Per le strutture esistenti destinate ad allevamenti è consentito, nel caso di cessazione dell'attività, accertata secondo le procedure di legge, il mutamento

della destinazione d'uso verso destinazioni agricole e artigianali, limitatamente alle attività non nocive e moleste, commerciali di vicinato per la vendita di prodotti tipici, previa domanda e pagamento dei relativi oneri, sottoponendo l'intervento ad apposito convenzionamento per gli adeguamenti strutturali e la dotazione degli spazi pubblici dovuti alla destinazione d'uso in progetto. Con successivo provvedimento l'Amministrazione definirà le caratteristiche della convenzione nel rigoroso rispetto dei contenuti del PRGC. Nel caso le strutture siano gravate dal vincolo alla destinazione d'uso agricolo, il riutilizzo delle stesse sarà ammesso solo per le destinazioni accessorie all'attività agricola.

#### ***D. Modificazione delle destinazioni d'uso***

- 32 La destinazione è agricola (v. art. 3 punti 1 e 9) e residenziale.  
Sono consentite attività ricettive e per la ristorazione non superiore a 150 mq di SUL e attività artigianali e commerciali così come disciplinate ai precedenti commi 28 e 31 bis.
- 33 Lungo i percorsi di valorizzazione turistica sono consentite le attività ricettive, ricreative, sportive, per il tempo libero alle condizioni specificate al precedente comma 27.  
E' consentito la permanenza di attività artigianali già insediate.

#### ***E. Modalità attuative***

- 34 Il piano si attua attraverso DIA, permesso di costruire e permesso di costruire convenzionato o atto di impegno unilaterale.
- 35 Il permesso di costruire per le nuove residenze rurali, rilasciata ai soli soggetti di cui all'art. 25 punto 3 della LUR, è subordinata alla stipula di un atto di impegno unilaterale (v. art. 25 punto 7 della LUR) in cui sia sancito che l'area asservita per la costruzione della residenza non può essere ritenuta disponibile per ulteriore utilizzazione edificatoria.  
Tutti gli altri permessi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.
- 36 Per gli imprenditori di cui all'art. 25 punto 3c della L.R. 56/77 e s.m.i., l'azienda agricola e le relative

colture devono risultare un'attività e impiantate all'atto del rilascio del permesso di costruire

- 37 Il permesso per la realizzazione di nuove stalle, di nuove attrezzature necessarie all'attività agricola è rilasciata ai soggetti aventi titolo ai sensi dell'art. 25 punto 4 della LUR.

#### **F. Classificazione**

- 39 L'area agricola è classificata zona di categoria E secondo il D.M. 02.04.68 n.1444.

### **Art. 13 Area turistico ricettiva e per il tempo libero**

#### **A. Definizione**

- 1 Il piano definisce "Area turistico ricettiva e per il tempo libero" le aree destinate alle attività ricettive ivi compresa la ricettività per anziani e le attrezzature per il tempo libero.
- 2 Il Piano riconosce tre aree normative:  
**T1.** Attività sociali - Casa per anziani o casa di cura e riabilitazione;  
**T2.** Attività ricettive;  
**T3.** Campeggio.
- 3 All'interno di ogni area normativa sono individuate diverse situazioni in relazione agli obiettivi del Piano e ai parametri urbanistico edilizie.

#### **B. Obiettivi**

- 4 Gli obiettivi del Piano sono:  
- migliorare la ricettività esistente  
- valorizzare i prodotti tipici del luogo  
- sviluppare le attività turistiche e per il tempo libero.

#### **C. Modificazione dell'assetto urbano**

- 5 Parametri urbanistico-edilizi  
I parametri urbanistici e edilizi per gli interventi di nuova costruzione nelle diverse aree normative sono riportate nelle schede allegate al presente articolo.

### ***C1. Modificazione degli edifici esistenti***

- 6 Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e B e ampliamento nel rispetto di quanto disposto ai precedenti artt. 4 e 5.
- 7 Gli interventi di ampliamento nel rispetto dei parametri edilizi propri di ogni area normativa non devono alterare l'immagine storicamente consolidata dell'edificio, devono attuarsi preferibilmente verso spazio privato e comporsi armonicamente con la tipologia dell'edificio originario.

### ***D. Modificazione delle destinazioni d'uso***

- 8 La destinazione è turistico ricettiva per il tempo libero (vedi art. 3 punto 2) e per servizi privati (vedi art. 3 punto 6.a).

### ***E. Modalità attuative***

- 9 Il piano si attua attraverso DIA, permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato nel caso di attuazione del campeggio da localizzare con la procedura di variante al PRG ex art. 17, 7° comma LR 56/77 e s.m.i. Il campeggio deve essere localizzato e attivato con la procedura dello Sportello Unico o altre procedure nel rispetto delle leggi vigenti, **previa specifica relazione geologica che attesti l'idoneità dell'area all'utilizzazione urbanistica.** (DGR n. 19.14322 del 14.12.2004)

### ***F. Classificazione***

- 10 Le aree turistico ricettive e per il tempo libero T1 e T2 sono classificate di categoria B secondo il D.M. 02.04.68 n. 1444 e di recupero ai sensi della legge 457/78, l'area T3 di categoria F secondo il D.M. 02.04.68 n.1444.

**Art. 13bis Area di riqualificazione: AR**

1 È un'area individuata cartograficamente che necessita di interventi di riqualificazione in quanto le preesistenze, costituite da azienda agricola con annesso allevamento suini, risultano in contrasto con il contesto ambientale esistente e prive di coerenza con gli obiettivi del P.R.G.C. approvato e vigente e con lo sviluppo turistico perseguito dall'Amministrazione negli ultimi anni.

Al fine di incentivare ed accelerare il processo di riqualificazione, previa formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) esteso all'intera area, in attuazione dell'Art. 53 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., sono consentiti interventi di nuova edificazione per gli usi di cui al comma seguente previa demolizione ed in sostituzione dell'esistente, nel rispetto dei parametri riportati nelle presenti Norme, a distanza dai cigli stradali mai inferiori alle indicazioni cartografiche e normative.

La destinazione è residenziale (v. art. 3 punto 1). Sono consentite attività commerciali al dettaglio sino a 150 mq di superficie di vendita (limitate ai soli esercizi di vicinato che non si configurino come centro commerciale di tipo sequenziale costituito da un'insieme di più attività commerciali), artigianato di servizio e di produzione, purché compatibili con la residenza, non nocive o moleste (art. 3 punto 3A-3B), studi professionali (art. 3 punto 5A-5B), autorimesse e parcheggi (art. 3 punto 8) la destinazione turistico-ricettiva (v. art. 3 punto 2A-2B-2C-2D-2E), servizi pubblici e privati (v. art. 3 punto 6).

In assenza di S.U.E., sui fabbricati e manufatti esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed eventuali adempimenti imposti, per motivazioni igienico-sanitari-funzionali, da organi terzi di controllo e per il proseguimento dell'attività esistente nei limiti attualmente previsti dal PRGC.

2 Salvaguardia panoramicità strada provinciale.

Le nuove costruzioni ammesse non dovranno superare in alcun punto della loro sagoma la corrispondente quota del ciglio stradale esistente.

Ogni nuovo intervento edilizio dovrà tendere a salvaguardare il ruolo di luoghi di fruizione del paesaggio, tutelandone in particolare modo le visuali assiali e laterali, evitando di alterarne la struttura e le caratteristiche. Lo S.U.E. inoltre, dovrà valutare l'impatto paesaggistico da valle e tener conto del

corretto inserimento ambientale delle nuove edificazioni e della necessaria minimizzazione del loro impatto sul versante.

In questa fascia di protezione è vietato abbattere le alberature esistenti, eliminare i fossi, alterare le quote altimetriche esistenti ed evidenziate nei progetti edilizi e l'eventuale apposizione di cartelli pubblicitari dovrà rispettare la normativa di cui all'Art. 38 del Regolamento Edilizio.

### 3 Norme progettuali per l'area.

Gli interventi previsti in quest'area, relativamente a quanto concerne i materiali impiegati, dovranno essere assoggettati alle seguenti prescrizioni:

- 1) Balconi, realizzati con soletta piena, in pietra o c.l.s. a vista (spessore massimo cm 15) con modiglioni in pietra;
- 2) Ringhiere e parapetti: con disegno di tipo tradizionale alla piemontese presente in zona, in ferro pieno, con esclusione degli scatolati;
- 3) Le coperture ed i volumi da esse sporgenti, devono essere considerati elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse. Queste dovranno essere munite di adeguati canali di gronda e di pluviali in lastre di rame, con divieto dal ricorso di elementi in plastica se posti in vista all'esterno delle facciate. Come materiali di copertura, dovranno usarsi coppi alla piemontese su sottostante orditura con passafuori in legno;
- 4) Sugli edifici prospicienti visuali pubbliche, è consentito il rivestimento con zoccolo di pietra naturale a tutt'altezza con altezza media dal piano di spicco del fabbricato non superiore a mt. 0,60, con divieto di impiego di mattonelle di pietra squadrata o ad opus incertum;
- 5) Serramenti: sono consentiti in legno laccato o impregnato; gli oscuramenti - di identico materiale - unicamente mediante gelosie, persiane;  
Per le tinteggiature degli esterni dovranno usarsi non meno di quattro colori già presenti in zona e - salvo preventiva autorizzazione da parte del Tecnico Comunale sentita la Commissione Locale per il Paesaggio ed esclusivamente sulle pareti di testata - sono ammesse pitture o decorazioni figurative; è consentita inoltre la realizzazione di facciate in mattoni vecchi lavorati "a vista", per una quantità

non superiore all'80% delle superfici totali delle facciate; le rimanenti porzioni potranno esser risolte mediante intonaco frattazzato;

- 6) Le aree che risulteranno libere da edificazioni dovranno essere destinate a giardini ed orti con la piantumazione di almeno un albero di medio/alto fusto ogni 50 mq. di area a verde ricorrendo alla scelta di essenze arboree autoctone. È consentita la pavimentazione con materiali duri resistenti delle parti adibite ai percorsi pedonali o al transito e parcheggio di veicoli; i materiali consentiti sono il ciottolato di pietra, il porfido, lastre di pietra di Lucerna e/o simili o elementi del tipo autobloccante (solo se con disegno tipo porfido o ciottolo), mattoni, prati armati, ghiaia, asfalti ecologici, terra stabilizzata. Secondo i disposti del Piano di Tutela delle Acque (DCR n. 117-10731 del 13.03.2007) ed a quanto disposto dal PTP, le aree esterne pavimentate - tanto di uso privato quanto pubblico - dovranno prevedere la dotazione di sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche e garantire la necessaria superficie drenante.
- 7) Le recinzioni dei lotti prospicienti visuali pubbliche, devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente a giudizio della Civica Amministrazione alla quale è riservata la facoltà di uniformare il tipo delle recinzioni e di prescriberne particolari altezze e materiali. Sono previste recinzioni a siepe viva, a cancellata di altezza totale massima non superiore a mt. 2,00 comprensiva di cm. 80 di zoccolo; (Art. 52 del Regolamento Edilizio).
- 8) È consentito il collocamento di insegne o cartelli nei limiti e secondo le indicazioni di cui all'Art. 5 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigenti.

#### 4 Tipologie edilizie.

La predisposizione dello S.U.E. deve utilizzare obbligatoriamente le linee guida contenute nel volume "Criteri e indirizzi per la tutela del paesaggio" redatto a cura dell'Assessorato ai Beni Ambientali della Regione Piemonte adottato con DGR 05.05.2003, n. 21-925.

Sono ammesse unità immobiliari disposte su due piani fuori terra con locali interrati o seminterrati, con impronta planimetrica che riproponga gli annucleamenti rurali presenti nella zona ovvero con tipologia in linea a manica semplice con non più di tre unità immobiliari o con conformazione a "L" e "C", con la creazione di ampie corti interne - dotate di elementi di arredo quali

fontane, panchine, lampioni per l'illuminazione, ecc. e pavimentate come indicato al punto precedente - sulle quali prospetteranno gli ingressi carrai e pedonali, con la funzione di gradevoli spazi di aggregazione, di sosta e di relax-conversazione a disposizione dei futuri residenti.

Sono consentite anche unità immobiliari singole purché armonizzate e correttamente inserite nel contesto dell'annucleamento ad impronta rurale di cui sopra e che non si configurino come costruzioni isolate e casuali sull'area.

Le unità residenziali potranno inoltre essere sufficientemente distanziate tra di loro mediante ampie tettoie aperte su almeno due lati per consentire, oltre al soggiorno all'aperto, la continuità della visuale verso valle nella direzione NE-SW.

L'edificazione dell'area dovrà essere prevista in modo accorpato, richiamando forme tipiche di borgo rurale, con una localizzazione prospiciente all'edificio esistente e creando una normale continuità edificatoria ed evitando di compromettere in modo generalizzato aree marginali che dovranno essere destinate a verde di lotto o di carattere pubblico anche con piantumazioni di essenze arboree autoctone.

#### 5 Muri di sostegno e riporti di terreno.

I muri di sostegno devono risultare esattamente in progetto ed essere con questo approvati.

I muri di sostegno delle terre, sia all'interno della proprietà sia lungo le sedi stradali, dovranno essere esternamente eseguiti con gli stessi materiali suggeriti al punto precedente e comunque secondo i contenuti del Piano Territoriale Provinciale che prevede che per i ripristini ambientali venga privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

Sono vietati i muri di sostegno in c.a. o c.l.s. faccia a vista.

I muri debbono essere rinverditi o intonacati con intonaco scazzuolato grezzo e tinteggiato o rivestiti in mattoni vecchi o mattoni fatti a mano con inserimento di eventuali pietre locali (marne) lavorati faccia a vista.

Essi non dovranno avere l'altezza maggiore di mt. 2,00. Qualora occorra eseguirli di maggiore altezza, dovranno essere spezzati in gradoni di larghezza non inferiore a mt. 1,00. In questo caso, gli spazi che risulteranno tra i muri dovranno essere destinati a fioriere; è facoltà dell'Amministrazione Comunale, sentita la C.I.E., concedere una diversa altezza dei muri o larghezza dei

gradoni secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale, purché gli stessi risultino architettonicamente risolti e rivestiti con inserimento ambientale da valutarsi in sede di Commissione Edilizia.

Le finiture delle facce esterne prospettanti spazi pubblici, dovranno attenersi alle norme contenute nell'Art. 43 del vigente Regolamento Edilizio.

Sono ammessi riporti di terreno, per il ricalzo dei fabbricati, sulle porzioni perimetrali degli stessi in prossimità dei percorsi pedonali e/o carrai, in misura non superiore a mt. 1,50.

I riporti di terreno devono essere opportunamente individuati sulle tavole progettuali.

## 6 Parametri edilizi.

L'area è suddivisa in due ambiti con IT differente e identico IF:

### AMBITO 1

ST	mq	19.600
SF	mq	19.600
IT	mc/mq	0,75
IF	mc/mq	0,50

### AMBITO 2

ST	mq	13.280
SF	mq	13.280
IT	mc/mq	0,15
IF	mc/mq	0,50

### AREA TOTALE

Superficie Territoriale complessiva	mq	37.090
Volume TOTALE realizzabile	mc	32.880
Superficie Area a servizi	mq	3.220
Superficie Fondiaria complessiva	mq	28.370
IF	mq	0,50
RC	mq/mq	20% SF
IP	mq/mq	70% SF
Altezza massima, dal piano di spicco del fabbricato a terreno sistemato all'estradosso dell'ultimo solaio	ml	7,00
n. p.f.t.:		2

Sottotetti abitabili se con requisiti di Legge e computati nel volume.

Imposta massima del tetto:	1,20 mt.
Colmo del tetto:	longitudinale
Pendenza max delle falde:	40%

Nell'ambito 2 la saturazione dell'indice fondiario è raggiungibile con il trasferimento di capacità edificatoria generata nell'ambito 1.

I tetti devono essere risolti esclusivamente a due falde. Illuminazione ed aerazione del sottotetto: esclusivamente sui timpani laterali o tramite abbaini.

7

Attuazione dell'area.

La trasformazione dell'area è subordinata alla approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata esteso a tutta l'area cartograficamente individuata.

L'approvazione dello SUE potrà avvenire solo a seguito dell'avvenuta cessazione dell'attività agricola in atto, con ~~ai sensi del 10° comma dell'art. 25 L.R. n. 56/77 e s.m.i.~~ e conseguente svincolo delle aree pertinenziali delle strutture agricole. *L'attuazione delle previsioni dello SUE è subordinata alla avvenuta bonifica dell'intera area utilizzata ai fini dell'allevamento suinicolo.*

~~e preliminarmente e con esso provato dovrà esser redatto un metaprogetto relativo:~~

*Lo SUE dovrà prevedere:*

- *l'accesso all'area dalla strada comunale esistente a fianco della Cappella della Madonna della neve;*
- *l'ampliamento della sezione della strada comunale, con carreggiate dimensionate ai sensi del DDMM 05.11.2001 e del DDMM 19.04.2006. L'eventuale adeguamento dell'innesto della strada comunale esistente sulla viabilità provinciale dovranno essere preventivamente concordate ed autorizzate dal Servizio Viabilità della Provincia;*
- *la bonifica dell'area utilizzata ai fini dell'allevamento suinicolo, secondo le modalità e le procedure previste dalla normativa vigente. La bonifica deve interessare sia lo smantellamento delle coperture dei fabbricati esistenti in fibrocemento contenente amianto, sia lo svuotamento delle vasche per la raccolta delle deiezioni animali.*
- *Il rispetto delle indicazioni contenute nel parere espresso dal Servizio Ambiente della Provincia di Asti con Det. Dirigenziale n. 3497 del 12 maggio 2008, ovvero:*
  - *"la corretta gestione dei rifiuti e delle terre e rocce da scavo prodotte in fase di cantiere;*
  - *il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici di nuova realizzazione con verifica ed eventuale adeguamento del Piano di Classificazione acustica del Comune;*
  - *la tutela della qualità dell'aria in fase di cantiere al fine di ridurre le emissioni generate dai mezzi di trasporto e dalla movimentazione di*

*materiale polverulento (es. impiego di mezzi telonati);*

- la tutela della qualità dell'aria tramite l'adozione di tecnologie per il riscaldamento civile (DCR n.98-1247 dell'11/01/2007) e dalle Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia (LR n.13 del 28/05/2007). Al fine di raggiungere gli obiettivi di riduzione delle emissioni in atmosfera dovranno essere dunque perseguiti il miglioramento della efficienza energetica del sistema edificio-impianto, l'impiego di combustibili a basso impatto ambientale e di fonti energetiche rinnovabili, l'adozione di tecnologie per incrementare l'efficienza energetica e migliorare le prestazioni emissive dei generatori di calore;*
- la tutela della qualità delle acque promuovendo forme di raccolta ed utilizzo delle acque meteoriche e verificando la capacità degli impianti di trattamento dei reflui sulla base delle previsioni insediative."*

*- l'assetto dell'area a servizi "SSR.7" ai fini della sua migliore fruizione.*

È possibile l'attuazione per comparti con superficie territoriale uguale o maggiore del 40% della superficie territoriale totale purché questi coinvolgano almeno due blocchi edilizi identificati alla luce della definizione "TIPOLOGIE EDILIZIE" di cui al precedente punto 4.

~~Dovranno essere recepite le prescrizioni attuative, deducibili dalla avvenuta procedura (Art. 19 D.Lgs. 03.04.2006, n. 152 e s.m.i. - supplemento alla G.U. n. 88 del 14.04.2006) e tradotta nella dd n. 3.497 del 12.05.08 del Servizio Ambiente della Provincia di Asti.~~

~~Sul previsto P.d.R. attuativo, l'Amministrazione Comunale, in quanto Autorità preposta al processo di V.A.S. su Piani e Programmi, dovrà, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e del D.Lgs. n. 4/2008, della L.R. n. 40/1998 nonché della DGR n. 12-8931 del 09/06/2008, attivare le procedure di verifica per l'assoggettabilità a Valutazione Ambientale strategica (V.A.S.), propedeutica alle scelte progettuali e tipologiche degli interventi.~~

~~Le previsioni contenute nelle indicazioni grafiche e nelle prescrizioni attuative per la redazione del P.d.R., essendo elementi strategici e strutturali per la giustificazione dell'intervento, potranno essere oggetto di modifica solo attraverso la predisposizione di specifica VARIANTE di tipo STRUTTURALE da approvare con le procedure di Legge.~~

~~Questo piano dovrà essere redatto secondo le procedure e le norme in materia vigenti al momento.~~

### TITOLO III

#### Aree per la viabilità e per i servizi

## **Art. 14 Area per la viabilità**

### **A. Definizioni**

- 1 Le tavole di Piano riportano le aree destinate alla viabilità esistente e in progetto.  
E' individuata la viabilità esistente e in progetto, classificata, al fine della definizione delle fasce di rispetto (v. art.21) secondo le definizioni del nuovo codice della strada.

### **B. Parametri urbanistico edilizi**

- 2 Nelle aree destinate alla viabilità è ammessa la realizzazione di parcheggi, anche se non indicati in cartografia.
- 3 In sede di progetto esecutivo di opera pubblica o di SUE i tracciati indicati nelle tavole di Piano possono essere parzialmente modificati, senza che questo costituisca variante al P.R.G.
- 4 Sugli edifici ricadenti in aree che il P.R.G. destina alla viabilità sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 5 Le recinzioni e i muri di cinta ricadenti in zona agricola devono rispettare le prescrizioni del codice della strada e del codice civile.
- 6 Per esigenze finalizzate all'efficienza delle attività produttive e commerciali, é consentito realizzare collegamenti tra aree contigue sotto le aree destinate alla viabilità o ai servizi, previo n.o. dell'ente proprietario della strada o del servizio.

## **Art. 15 Area per servizi pubblici**

### **A. Definizioni**

- 1 Il Piano individua nelle tavole di progetto le aree per servizi esistenti e in progetto con le relative destinazioni.
- 2 Ai fini degli standards ex art. 21 della LUR sono computabili le superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o degli Enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle opere e quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico nella percentuale stabilita dagli strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G., ivi comprese le convenzioni ex art. 49 comma 5° della LUR in conformità e nei limiti di quanto stabilito dal punto 1, primo comma, art. 21 L.R. 56/77 s.m.i..
- 3 Le aree per servizi indicate dalla legislazione vigente, rappresentano la dotazione minima; è fatta salva da parte dell'Amministrazione l'elevazione di detto minimo a seconda delle particolari situazioni o prescrizioni individuate nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi e di permessi di costruire convenzionati ex art. 49 comma 5 della LUR.

### **B. Obiettivi**

- 4 Gli obiettivi del Piano sono:
  - migliorare la dotazione e la qualità dei servizi urbani
  - integrare le diverse aree a servizi
  - favorire la riqualificazione urbana e del territorio.

### **C. Parametri urbanistico edilizi**

- 5 Parametri urbanistico-edilizi  
I parametri urbanistici e edilizi sono definiti in sede di progetto di opera pubblica o di progetto da parte di Enti istituzionalmente competenti (es. IPAB).
- 6 Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio pubblico, se in contrasto con le destinazioni di piano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso.

6 bis Nelle aree a servizio delle aree produttive D1.3, destinate a verde, al fine di garantire un corretto inserimento ambientale, devono essere privilegiata la piantumazione di essenze arboree o recuperate le specificità culturali agricole della zona, anche attraverso l'inserimento di filari di vite.  
Le aree a servizi SV4 e SVP16, posizionate all'interno delle nuove aree produttive, devono prevedere la creazione di barriere antinquinamento e antirumore, anche al fine di un corretto inserimento ambientale nei confronti delle adiacenti aree residenziali.

#### **D. Modificazione delle destinazioni d'uso**

7 I simboli indicati in cartografia fanno riferimento alle destinazioni esistenti o preferenziali. Ulteriori destinazioni possono essere insediate in sede di approvazione da parte del C.C. del progetto di opera pubblica o di opera proposta da ente istituzionalmente competente o in sede di convenzione se proposta da privati.

#### **E. Modalità di attuazione**

8 L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.

8 bis Nelle aree C, qualora manchino, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione primaria e la realizzazione delle stesse sia prevista nell'ambito del SUE o del permesso a costruire convenzionato, le opere di urbanizzazione stesse devono essere realizzate e collaudate prima dell'inizio dei lavori relativi ai lotti destinati ad edilizia residenziale.

9 In aree destinate a servizi pubblici in attesa del passaggio di proprietà da privato a pubblico, è ammesso l'intervento diretto del privato su aree ancora di proprietà privata limitatamente ad opere che non pregiudicano la fruizione pubblica.

10 E' sempre ammesso su aree private realizzare servizi privati e/o servizi di interesse pubblico.

11 E' altresì ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di permessi da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.

12 I servizi su area di proprietà privata non convenzionati non concorrono alla quantificazione delle aree a standard.

12bis Le aree a servizio pubblico SV2, SV31 e SV32 del Capoluogo potranno essere adibite a parcheggio solo previa richiesta preventiva di un dettagliato progetto che preveda specifiche opere di regimazione delle acque atte a minimizzare tutte le problematiche connesse alla saturazione del riporto e che comunque l' autorizzazione alla destinazione d' uso prevista sia rilasciata a seguito della realizzazione e del collaudo delle opere così come progettate. (DGR n. 19.14322 del 14.12. 2004)

13 L'area a servizio pubblico SSR.5 è interessata in modesta parte da una porzione di territorio identificata, nella carta di sintesi, in classe IIIa1 (Area instabile - frana attiva): detta porzione potrà essere prevista unicamente a verde stabile o verde non attrezzato.

#### **F. Classificazione**

14 Le aree a servizi sono classificate secondo le zone di appartenenza.

## **TITOLO IV**

### **Valorizzazione turistica e commerciale**

## **Art. 16 Percorsi di valorizzazione turistica e del paesaggio agricolo**

### **A. Definizione**

- 1 Ambienti urbani e naturali aventi diverse caratteristiche funzionali, storiche, architettoniche, naturalistiche attraversati e collegati da percorsi di valorizzazione finalizzati allo sviluppo del territorio nel tempo del non-lavoro, individuati nella tavola n. 2.

### **B. Obiettivi**

- 2 Gli obiettivi del Piano sono:
- a) creare luoghi di identificazione collettiva per lo svago, il loisir, la contemplazione, lo sport;
  - b) favorire lo sviluppo turistico del territorio in relazione alle componenti storiche, culturali, ambientali, turistiche, commerciali.

### **C. Individuazione degli ambiti e dei percorsi**

- 3 Il Piano individua all'interno di ambiti di particolare valore storico-ambientale i seguenti percorsi, di seguito descritti:
- Percorso 1: "Alla scoperta delle origini di Cocconato"
  - Percorso 2: "L'antica via Maestra"
  - Percorso 3: "Verso la Torre"
  - Percorso 4: "In giro per le frazioni"
  - Percorso 5: "Strada Romana".

### **D. Parametri urbanistico-edilizi**

- 4 Parametri urbanistico-edilizi  
I percorsi sono descritti nelle schede allegate.  
I progetti dei percorsi devono individuare gli interventi previsti e le destinazioni specifiche e le aree a standards.

### **E. Modificazioni delle destinazioni d'uso**

- 5 In aggiunta alle destinazioni d'uso proprie della zona di appartenenza per gli interventi da attuarsi lungo i percorsi, per una profondità di 50 mt. dal ciglio della strada, sono consentite attività per i servizi pubblici e privati, attività turistico-ricettive, di ristorazione, attività commerciali di vicinato per la vendita di prodotti tipici, pubblici esercizi, strutture agrituristiche.

5bis In presenza di piani o programmi di riqualificazione estesi a tutto il percorso o parte significativa dello stesso, la profondità della fascia lungo il percorso, di cui al precedente comma 5, può essere incrementata sino a mt. 100.

#### **F. Modalità attuative**

6 Il progetto dei percorsi può essere promosso dall'Amministrazione comunale o da privati con le procedure di formazione e approvazione dei Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale L.R. 18/96.

A tale progetto, nel caso di iniziativa privata, deve essere allegata una convenzione programma all'interno della quale soggetti pubblici e privati si impegnano circa le modalità ed i tempi di realizzazione degli interventi e delle opere di urbanizzazione.

Nel caso il progetto sia promosso dall'Amministrazione Comunale, i privati aderiscono all'attuazione con convenzione all'interno della quale vengono definite le opere di urbanizzazione primarie e secondarie a carico dei concessionari.

In caso manchi il progetto di riqualificazione, sono comunque consentiti interventi singoli finalizzati al perseguimento degli obiettivi individuati al precedente comma 2 punto b), compatibili a quanto dichiarato nella scheda riferita ad ogni percorso, tali da consentire l'attivazione delle attività, esplicitati al precedente comma 5, nel rispetto delle prescrizioni urbanistico edilizie proprie delle aree normative su cui ricade l'intervento e nel rispetto delle tutele dell'edificio secondo il Gruppo di appartenenza.

7 L'utilizzo di tali percorsi, deve tutelare in modo prioritario l'attività agricola e le proprietà private impedendo usi che per rumorosità, abbandono di rifiuto, comunque danneggino le case, i coltivi e egli incolti produttivi e possano alterare l'attuale equilibrio di zona rurale.

## PERCORSO 1

Alla scoperta delle origini di Cocconato

Dalla piazza Cavour, che ancor oggi i Cocconatesi chiamano Ponte, a ricordo del luogo dove sorgeva il ponte levatoio del castello dei conti Radicati, si scende lungo la stretta e ripida via Alfieri, ammirando antiche case a schiera e cascinali dai caratteristici passi carrai.

Lasciata sulla destra la strada per le frazioni Foino e Tabiella, si prosegue lungo la provinciale per Piovà Massaia, incontrando la cappella campestre di S. Sebastiano, eretta nel 1886, a poca distanza dal sito dove sorgeva una chiesa dedicata allo stesso santo.

E' un edificio completamente in mattoni a vista, con un massiccio porticato inserito nella facciata, che un tempo aveva la funzione d'essere il luogo di sosta dei viandanti. Attraversando un paesaggio fatto di vigneti, seminativi, prati e boschi, proprio in corrispondenza di un pilone votivo (testimonianza della religiosità dei nostri avi), si imbecca la strada per la frazione Vastapaglia, significativo esempio di borgo rurale, che conserva un fascino del tutto particolare.

Nelle case non intaccate da modernizzazioni spinte, si leggono elementi architettonici e tecniche costruttive, basate su ingegno e sapiente uso di materiali disponibili in loco, come il gesso, col quale venivano realizzati, con un originale sistema, soffitti a pannelli decorati di grande suggestione. La ottocentesca chiesa con un bel campanile neoromanico, è dedicata a S. Defendente.

Superato il nucleo abitato si scende nel fondovalle, in una zona dove da secoli si estrae la pietra da gesso.

Risalendo la collina e attraversata la provinciale, si può imboccare la carrareccia che porta alla mitica valle Marcellina. Oggi qui ci sono prati e campi, ma in epoca romana sorgeva un villaggio, primo nucleo abitato di Cocconato.

Alla città di Marcellina si lega la leggenda della Pietra Cagnola, un simulacro d'oro massiccio a forma di cane, che veniva messo sull'erpice, ritenendo che avesse il potere di rendere fertile la terra.

All'epoca delle invasioni barbariche, mentre la popolazione si rifugiava sulla cima della collina, sotto le fortificazioni dei Radicati, la Pietra e un busto aureo dell'imperatore vennero gettati in un profondo pozzo, dove potrebbero ancor oggi essere nascosti.

E dalla Marcellina, attraverso un sentiero, si risale fino alla Pieve, la prima chiesa di Cocconato, intitolata alla Madonna

della Neve. Una prima chiesa sorse in quel luogo attorno al X secolo; trovandosi a metà Seicento allo stato di rudere, il materiale venne riutilizzato per la costruzione dell'attuale chiesa parrocchiale.

La Pieve fu riedificata almeno due volte, fra fine XVII e inizio XVIII secolo, sempre di minori dimensioni. Nel corso dell'Ottocento vennero abbattute le cappelle laterali e la sacrestia. Negli ultimi anni, l'edificio è stato oggetto di un intervento di consolidamento delle murature e di manutenzione conservativa.

Dalla Pieve, riprendendo la provinciale si torna alla piazza Cavour, ammirando lungo il percorso la borgata Giretti e, all'inizio di via Piave, la settecentesca casa Brina, oggi foresteria delle Cantine Bava e luogo di incontri culturali, fra cui i famosi seminari internazionali sul vino da messa.

## PERCORSO 2

### L'antica via Maestra

Dal "Ponte" si risale verso la parte alta dell'abitato lungo via Roma, un tempo chiamata contrada del mercato vecchio e via Maestra. Antiche case con balcone dalle ringhiere in ferro battuto e portoncini in legno scolpito si affacciano sul selciato, in sienite della Balma.

All'imbocco della via si incontra la seicentesca chiesa della SS. Trinità, eretta dalla omonima congregazione per voto della popolazione contro la peste. L'edificio venne ampiamente rimaneggiato a fine Settecento con la costruzione dell'attuale facciata. All'interno è conservato un dipinto attribuito alla scuola del Moncalvo.

Fra i negozi che si susseguono lungo il tragitto, merita una visita la settecentesca farmacia, che conserva all'interno l'arredo originario, antichi vasi decorati e strumenti.

Proseguendo si nota sulla destra l'imponente sagoma del palazzo comunale con i suoi quattrocenteschi portici a sesto tutto acuto. Rappresenta uno dei rari esempi, per il Piemonte, di edifici civili in stile gotico, con eleganti finestre contornate da formelle decorate in cotto. La costruzione, a pianta irregolare che segue l'andamento della strada ha tre piani fuori terra dalla parte verso la via e due dal lato del cortile, dove si trova l'ingresso del Municipio.

Il cortile del Collegio (il nome ricorda la sede della scuola per l'insegnamento della grammatica, della retorica e dell'umanità fondata nel 1754), è chiuso al fondo dalle carceri mandamentali, significativo esempio di edificio di servizio ottocentesco.

Oltrepassato il palazzo comunale e abbandonata la via Roma, che prosegue inerpicandosi con un percorso acciottolato verso la parrocchiale, si piega a sinistra giungendo in piazza Statuto. Questa piazzetta rappresentava il cuore della Cocconato dei primi decenni del Novecento con negozi, botteghe artigiane, caffè e una banca. Oggi è dominata dal Palazzo Martelletti, sapientemente riportato all'antico splendore dagli attuali proprietari, la famiglia Dezzani.

Proseguendo lungo via Garibaldi si osservano le due principali strutture sociali sorte a fine Ottocento: l'ospedale mandamentale Serra, dove fino agli Cinquanta era in funzione la camera operatorio e oggi casa di riposo, e il Giardino d'infanzia Regina Margherita, attuale sede della scuola materna statale.

Al bivio con via Giustinito si può scendere in corso Pinin Giachino e raggiungere l'ombroso viale alberato; realizzato a fine Ottocento, con un'imponente opera di riporto di terra e di

consolidamento, rappresenta il luogo per passeggiate e la sosta, all'ombra dei secolari, tigli e ippocastani.

Al centro del viale è collocato il monumento ai Caduti, donato dal Farmacista Edoardo Bacolla nel 1931. L'originaria statua bronzea raffigurante la Vittoria Alata venne rimossa durante la seconda guerra mondiale, per recuperare il metallo, e sostituita da un colonna marmorea.

Dal viale si torna in piazza Cavour, dove si affacciano rinomati negozi alimentari, caffè e ristoranti dalla lunga tradizione.

### PERCORSO 3

#### Verso la Torre

Dalla piazza Cavour, si imbecca via Vittorio Veneto che conduce alla parrocchiale, intitolata a Santa Maria della Consolazione. La chiesa dalla imponente mole, venne eretta nel 1669 sui resti di una precedente, appartenente probabilmente al castello dei Conti Radicati. Nel 1770 fu innalzato il campanile e nella seconda metà dell'Ottocento la chiesa venne ampliata di due arcate e dotata di una nuova facciata in stile classicheggiante.

L'altare maggiore è dedicato ai santi Fausto e Felice, due guerrieri martiri romani, patroni del paese e di cui si conservano le reliquie in un'artistica urna in legno dorato, esposta ogni anno a settembre in occasione della festa patronale. Gli altari laterali sono dedicati a Tutti i Santi, alla Madonna della Concezione, a Sant'Antonio da Padova, ai Santi Crispino e Omobono, a Sant'Isidoro, a San Giuseppe, alla Madonna del Rosario e all'Angelo Custode; quest'ultimo era di proprietà della comunità, mentre gli altri appartenevano a famiglie illustri del paese. Nel 1999 la chiesa è stata interessata da un articolato intervento di restauro conservativo che l'ha riportata all'originario splendore. Rimarchevoli solo il quadro absidale del pittore valsesiano Vitaliano Grassi e alcuni paliotti policromi in scagliola.

A poca distanza da S. Maria della Consolazione, addossata alla casa parrocchiale, sorge la chiesa di Santa Caterina, ricavata nel 1747 nell'edificio che ospitava la compagnia dell'Umiliate. La facciata è in stile barocco.

Proseguendo lungo via XXIV Maggio si raggiunge la Torre, uno degli elementi caratterizzanti il paesaggio della Riviera del Monferrato. Oggi villa privata, l'edificio ha avuto una lunga storia che inizia nei primi anni del X secolo, quando i conti Radicati, signori di Cocconato, costruirono alla sommità della collina il castello. Parzialmente distrutto nel XIV e XV secolo, a seguito delle guerre fra Guelfi e Ghibellini e fra il Marchese del Monferrato e i Visconti di Milano, venne ricostruito alla fine del XV secolo. Ma nel 1556 il maniero, disputato tra tedeschi e francesi, venne da questi ultimi definitivamente distrutto con le mine e vi rimase intatto solo la torre merlata.

Passata di proprietà a un certo Pietro Sarboraria, la torre intorno al 1800 divenne una stazione del famoso telegrafo ottico Chappe, voluto da Napoleone per collegare Parigi con Milano e Venezia. Nel 1836, ormai degradata fu abbattuta e riedificata a poca distanza di analoga foggia e adibita a mulino a vento, uno dei pochissimi realizzati in Piemonte. Tuttavia, per difetti meccanici intrinseci e la scarsità di vento, dopo pochi anni il mulino cessò di funzionare e anche le pale vennero smontate. La torre venne così adibita ad abitazione civile. Questa è in sintesi la curiosa storia di un edificio, dal quale nelle giornate limpide è possibile ammirare la catena delle Alpi e

l'Appennino ligure, nonché molte città fra cui Novara, Vercelli, Saluzzo, Cuneo e, con un buon cannocchiale, perfino Milano, distante in linea d'aria 100 km.

Lasciata la torre, località Gattone punto panoramico di riflessione e contemplazione, si torna in via Vittorio Veneto, fiancheggiando il campo di tamburello. Qui un tempo c'era il laghetto, un vaso naturale di forma irregolarmente tondeggiante, dove le massaie venivano a lavare i panni e al tempo stesso luogo ideale per il ristoro dalla calura estiva e per dilettarsi nella pesca o pattinare in inverno, quando si formava una spessa crosta di ghiaccio.

Negli anni Trenta, per motivi igienici il laghetto venne prosciugato creando un ampio spiazzo per le attività sportive.

#### PERCORSO 4

In giro per le frazioni

Dal centro di Cocconato, si imbocca via Vittorio Veneto e, dopo il campo sportivo, si prosegue lungo strada Maroero, fino al santuario della Madonna delle Grazie. Di costruzione sicuramente antecedente al Seicento, venne eretto per racchiudere un pilone votivo; nel corso dei secoli è stata più volte rimaneggiata. All'interno conserva circa 300 ex-voto.

Imboccata la strada per Cocconito, si raggiunge la frazione (comune autonomo fino al 1875) con la sua bella chiesa di San Bartolomeo; originariamente apparteneva ai frati Servi di Maria, quindi nel 1625 venne trasferita la parrocchiale da S. Giovanni, un'antica chiesetta posta sulla sommità della collina (completamente riedificata all'inizio dell'Ottocento). Tracce di un romitaggio cinquecentesco sono visibili nella casa parrocchiale, addossata a San Bartolomeo.

Oltrepassate le abitazioni di Vignaretto, si scende nel fondovalle, fra campi, prati e secolari boschi, raggiungendo la frazione Bonvino. Il toponimo testimonia la diffusa presenza nella zona di vigneti. La chiesa di San Martino risale al 1821.

Da Bonvino si può tornare in paese, risalendo lungo la strada Vai, due chilometri di percorso in un incantevole paesaggio campestre oppure salire verso la borgata Tuffo, dove si può ammirare, in cima alla frazione, la chiesa, ex-parrocchiale, intitolata ai santi Pietro e Paolo, ricostruita metà Ottocento sui resti di una del precedente secolo. Scendendo lungo via Bottino si possono invece vedere l'imponente palazzo Bottino, con due giardini, uno all'italiana e uno all'inglese, e la piccola chiesa di S. Grato del VU secolo, ma riedificata a fine Ottocento e recentemente restaurata.

## PERCORSO 5

### La strada romana

L'Astigiano in epoca romana era sicuramente assai più ricco di abitati e di abitanti di quanto ci immaginiamo. Le nostre campagne erano ricche di piccole frazioni disseminate lungo le varie direttrici viarie. Questi centri fungevano da luoghi di ristoro e di commercio, nonché da stazioni per il cambio dei cavalli.

Per varie ragioni questi centri scomparvero, certe volte senza lasciare traccia, e dove ora è aperta campagna capita con le arature di riesumare antiche vestigia. Fatto simile si è verificato per la valle sottostante il paese di Cocconato: Marcellina.

Si deve precisare che in epoca medioevale "Strata" era il termine che corrispondeva ad un'importante via di comunicazione in genere già utilizzata in epoca romana, mentre "Via" era il termine che contraddistingueva una via di comunicazione recente.

Su alcuni Bollettini Bibliografici Subalpini (84 e 85 B.B.S.) è citato, a proposito della rottura delle relazioni fra Asti e Chieri nel novembre 1210, il passaggio di una via di comunicazione alternativa per raggiungere Torino. Tale via veniva definita "Strata" e seguiva il percorso della Valle Versa fino a Cunico, proseguiva quindi per Cocconato, Tonengo, Remolfengo, Bagnasco e Castiglione, per poi giungere a Torino.

Più preciso risulta il "Cartharium Genuensis" che cita espressamente, a proposito dei vari commerci intrattenuti dalla Repubblica Genovese con il territorio astigiano, la sede feudale di Marcellina, definita "già castro romano".

Un testo ottocentesco riguardante la "Storia di Cocconato" a cura del Generale E. Rocca, tra le varie notizie fornite, presuppone l'esistenza di una grande città in epoca romana, fondata da Caio Marcello, da cui il nome di Marcellina. Quasi certamente di città non si trattò, sebbene come centro dovesse essere di primaria importanza. Il rilievo archeologico superficiale, infatti, conferma un'estensione di reperti su un'area estremamente vasta.

Lo stesso prof. A. Settia esclude la presenza di una grande città, pur ammettendo che "la bellezza del luogo e la fertilità del terreno" dovevano aver dato vita ad un centro esteso ed importante. La ricerca archeologica eseguita con precisi rilievi ha permesso l'identificazione di quattro zone principali. Il rilievo della prima area ha rivelato l'esistenza di un fortilizio, posto sulla sommità della collina sovrastante la valle e a poca distanza da un'antica pieve. La seconda, più interessante ed estesa, ha consentito l'identificazione di numerose abitazioni di epoca classica. La superficie dei terreni compresi in questa zona era quasi interamente ricoperta di

frammenti di "limbex" (embrici) con parti di calcina. Le case dovevano essere cioè assai vicine. L'aratura poco profonda ha portato alla luce scarso materiale fittile di utensileria, tra il quale un interessante coccio di "terra sigillata" (ceramica aretina) con impressa una figura muliebre, un'ampolla in vetro frammentata, alcuni passanti di collana in pasta vitrea e una fibula in bronzo.

Soprattutto importanti per la datazione sono il coccio in terra sigillata che permette di risalire all'epoca classica (1° secolo dell'impero) e la fibula in bronzo anteriore al primo reperto, databile al primo periodo della colonizzazione.

Si potrà quindi dedurre anche da rilievi delle due rimanenti aree, ricche di frammenti e calcinacci di case, che:

1) Sulla sommità della collina sorse all'epoca della colonizzazione romana del Piemonte una serie di fortificazioni per la difesa dell'importante nodo stradale sottostante e, soprattutto, per la difesa della vicina città di Industria.

2) Poco dopo, e cioè intorno al primo secolo, quando ormai la colonizzazione era ultimata, le abitazioni si estesero nella valle. Si costituì un centro decisamente importante, che raggiunse l'apice prima delle invasioni barbariche.

3) Nonostante tutte le rovine subite come tutti i centri dell'epoca, la località sopravvisse e continuò ad essere importante sede feudale.

4) La sua importanza incomincerà a scemare con il sorgere del paese di Cocconato, costituito con abbondante materiale di recupero proveniente dalla valle stessa; verso il secolo XIII il centro di Marcellina verrà completamente abbandonato, mentre gli abitanti si trasferiranno definitivamente nel vicino paese sopra citato.

Discorso a parte merita poi la piccola chiesa posta sulla collina dominante la valle Marcellina, della quale si è fatto cenno parlando delle fortificazioni. Questa chiesa antichissima era assai vasta ed importante. Essa poggiava su fondazioni romane, anzi alcuni affermano che sia stata costruita su un tempio dedicato a Giove. In vari documenti medioevali, tra i quali il già citato "Carthariutm Genuensis", si parla profusamente della Piebs de Lustria o Pievs de Lustria. La sua estensione territoriale era talmente vasta che comprendeva tutti i paesi fino ad Industria ad ovest e giungeva fino a Piovà. Questa pieve fu ricostruita più volte e, come ricordato dalllo stesso Rocca, fornì materiale, tra cui un architrave per il muro di sostegno della chiesa di Cocconato, che comrende pure mattoni e frammenti di lapidi romane.

## **Art.17 Progetti di riqualificazione urbana e progetti integrati di rivitalizzazione**

### **A. Definizione**

- 1 L'Amministrazione Comunale promuove progetti di riqualificazione urbana nei luoghi centrali in aree di impianto storico e consolidate residenziali di impianto non recente o in altre aree da individuare.  
L'obiettivo perseguito consiste nel migliorare la qualità dello spazio pubblico, valorizzare delle attività commerciali ai sensi degli art. 18 e 19 dei criteri regionali, attraverso il coordinamento degli interventi pubblici con gli interventi privati, l'integrazione degli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova acquisizione diretta o derivata da trasformazioni.  
Consiste altresì nell'incentivare la riqualificazione del tessuto edilizio e nel migliorare la qualità degli ambienti storici.
- 2 Nell'ambito di queste finalità sono previste le seguenti tipologie di intervento:
  - a) Progetti di Riqualificazione Urbana (PQU) delle aree di addensamento commerciale;
  - b) Progetti Integrativi di Rivitalizzazione (PIR).

### **B. Modalità di attuazione**

- 3 Sulla base di appositi studi sulle problematiche della distribuzione commerciale locale e sulla qualità ambientale delle aree urbane all'interno delle quali la presenza di insediamento commerciale, di pubblici esercizi, di aree mercatali, di servizi e di attività turistico-ricettive è generatrice di fenomeni di aggregazione sociale e di animazione urbana, l'amministrazione comunale può adottare specifici "Progetti di Qualificazione Urbana" (PQU) che prevedono interventi di carattere strutturale e forme integrate di facilitazione secondo gli indirizzi seguenti:
  - 1) creazione di parcheggi pubblici o privati anche pluripiano o interrati;
  - 2) rifacimento della rete di illuminazione pubblica;
  - 3) ripavimentazione di vie e piazze;
  - 4) pedonalizzazione e moderazione del traffico, lungo vie e piazze, contestualmente ad altre adeguate ristrutturazioni del sistema del traffico urbano;
  - 5) ristrutturazione delle reti dei trasporti pubblici extraurbani e realizzazione di piantumazioni, alberate e aree da destinare a verde pubblico di livello locale;

6) realizzazione di arredi urbani tali da ottenere un miglioramento della visibilità, dell'identità e delle forme di richiamo nell'ambito dell'insediamento commerciale;

7) recupero di facciate dotate di valori storici, artistici e culturali;

8) recupero di immobili pubblici da adibire ad attività commerciali, paracommerciali e di servizio pubblico integrato;

9) recupero di piazze e spazi pubblici da destinare a commercio in area pubblica o a luoghi di esposizione, di mostre e di attività culturali a carattere non permanente;

10) creazione di spazi per l'insediamento delle attività commerciali nel rispetto della presente normativa;

11) creazione di spazi polifunzionali destinati ad attività di intrattenimento e di svago;

12) valorizzazione delle visuali prospettiche dell'edificato e salvaguardia di vedute su bellezze panoramiche o tipici ambienti caratterizzanti il tessuto storico e ambientale;

13) ogni altro intervento ritenuto idoneo alla riqualificazione economica ed urbana dell'ambito oggetto dell'intervento.

- 4 I PQU relativi all'addensamento Al devono essere progettati e realizzati, per quanto possibile, contestualmente alla realizzazione eventuale degli insediamenti nelle zone L1 e L2 che contribuiranno al loro finanziamento, anche ai sensi dell'art. 27, comma 4, lettera b) dei criteri regionali (prevenzione del rischio di desertificazione dei centri urbani).
- 5 L'Amministrazione approva i PQU con apposito atto deliberativo congiuntamente ad un programma di attuazione contenente anche i tipi, i tempi e le modalità di realizzazione degli interventi, la valutazione di impatto ambientale, i soggetti pubblici e privati attori del progetto e il piano finanziario con esplicitazione delle risorse investite dai diversi operatori. Contestualmente individua i collegati strumenti incentivanti. I progetti possono essere proposti e redatti oltre che dall'Amministrazione Comunale anche da associazioni dei consumatori, da imprese, da privati o in collaborazione tra questi.
- 6 Le forme di facilitazione collegate possono essere le seguenti:
- agevolazioni (suolo pubblico, scomputo oneri: di urbanizzazione, ecc...);

- disciplina dell'orario di apertura e chiusura degli esercizi commerciali, anche in deroga al dettato del D. Lgs. 114/98 e della L.R. 28/99;
- disciplina della chiusura infrasettimanale, domenicale e festiva dell'esercizio commerciale, anche in deroga al dettato del D.Lgs. 114/98 e della L.R. 28/99;
- sviluppo di merceologie idonee all'innalzamento della qualità dell'addensamento e organizzazione di idonee aree pubbliche da destinare alla realizzazione di attività commerciale su area pubblica integrative e complementari del commercio al dettaglio in sede fissa;
- attivazione di procedure, che saranno definite dalle autorità competenti a seguito di appositi studi, finalizzate al conseguimento della certificazione ambientale delle imprese commerciali operanti;
- esonero dall'obbligo di corredare eventuali richieste di DIA della valutazione di impatto economico ambientale in quanto parte integrante del PQU stesso;
- esonero dall'obbligo, per le medie strutture di vendita, dall'obbligo di rispetto degli standard a parcheggio quando nell'ambito del PQU siano contemplati adeguati parcheggi pubblici o privati.

7 Per garantire il decoro e il buon funzionamento delle attività insediate nell'area interessata dal PQU si potranno stabilire:

- divieto di vendita di merceologie non compatibili con i caratteri ambientali dell'addensamento, in ogni caso non in contrasto con le regole della libera concorrenza;
- definizione di priorità o obblighi di contestualità nella realizzazione delle iniziative programmate;

8 I PQU possono essere promossi, realizzati, finanziati e gestiti anche attraverso la costituzione di società a capitale misto pubblico-privato. Qualora i PQU siano promossi, realizzati, finanziati e gestiti da operatore pubblico, gli interventi strutturali e le forme integrate di facilitazione sono definiti autonomamente dall'Amministrazione.

Nel caso in cui il PQU sia esteso all'intero addensamento commerciale definito nella Tav.2 bis, lo stesso può essere realizzato in fasi successive.

9 Al fine di rivitalizzare le attività commerciali, l'Amministrazione Comunale adotta specifici Progetti Integrati di Rivitalizzazione. La predisposizione di tali progetti avviene nel rispetto delle norme contenute nell'art.19 dei criteri regionali di programmazione commerciale.

10 In carenza del progetto di riqualificazione urbana e progetti integrati di rivitalizzazione si possono comunque attuare le previsioni del PRG.

## **TITOLO V - Prescrizioni particolari**

### **Art. 18 Fasce di rispetto e vincoli**

- 1 Il P.R.G.C. individua in cartografia le fasce di rispetto di: strade, ferrovia, cimiteri, depuratori, corsi o invasi d'acqua pubblici o di interesse pubblico, beni culturali ed archeologici.
- 2 All'interno delle fasce di rispetto di ferrovia (m. 30), cimiteri, depuratori (100 m), sono vietate le nuove costruzioni e l'ampliamento di quelle esistenti, salvo che per la realizzazione di impianti e infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici esercizi. Sono altresì ammessi: piantumazioni e sistemazioni a verde, parcheggi pubblici. Attorno al depuratore esistente in regione Valle Versa, nel lato prospiciente la ferrovia, dovrà essere realizzata una barriera di alberi di essenze locali quali tiglio, olmo, pioppo cipressino.
- 3 All'interno delle fasce di rispetto delle strade (m. 30, m. 20, m.10), così come indicate in cartografia, sono vietati i seguenti interventi edilizi: nuova costruzione, ricostruzione conseguente a demolizione integrale, ampliamento verso strada.
- 4 A prescindere dall'individuazione cartografica sono comunque cogenti le prescrizioni del Codice della Strada.
- 5 Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice della strada, sono permessi gli interventi di cui agli artt. 16 e 17 del D.Lgs. 285/1992 smi e agli artt. 26 e 27 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. 495/1992).
- 6 All'interno dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice della strada sono permessi gli interventi di cui all'art. 18 del D.Lgs. 285/1992 smi e all'art. 28 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. 495/1992).
- 7 Le distanze delle strade riportate sulle schede delle aree normative si riferiscono agli interventi di: nuova costruzione, ricostruzione conseguente a demolizioni integrali, ampliamento verso strada.

- 8 Nelle aree storico ambientali e nelle aree consolidate residenziali di nuovo impianto non recente é consentito il mantenimento dei fili preesistenti.
- 9 Gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto sono autorizzati ad effettuare aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente, esclusivamente per sistemazioni igieniche o funzionali: tali ampliamenti devono avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare. Per tali edifici sono ammesse deroghe alle distanze dalle strade così come disciplinate dall'art. 26 punto 3 del Regolamento di attuazione del Codice della strada (DPR 26.4.93 n. 147 e 16.9.96 n. 610).
- 10 Per quanto riguarda i corsi d'acqua é vietata ogni nuova edificazione per una fascia minima di:  
- m. 10 (T.U. R.D. n 523/1904 art. 96 lettera f) fascia di rispetto acque pubbliche e private;  
- così come indicata nelle tavole di Piano per il Torrente Versa.
- 11 All'interno di fasce di cui al precedente comma é comunque consentita la realizzazione di attrezzature necessarie allo svolgimento delle attività sportive collegate con i corsi d'acqua.
- 12 Le aree boscate sono sottoposte alla procedura della L. 431/85 o art. 30 L.R. 56/77 s.m.i. secondo le indicazioni cartografiche.  
Sono inedificabili le aree soggette a usi civici, vincolate alla destinazione specifica dell'uso e le aree individuate nella Carta geomorfologica dei dissesti.
- 13 Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si applicano le disposizioni della L.R. 45/89 e L.R. 56/77 art. 30.
- 14 Gli interventi sugli edifici vincolati dalla L. 1089/39 e s.m.i. devono essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza.
- 15 Tutti gli interventi devono rispettare le condizioni riportate nella Relazione Geologico Tecnica allegata (Allegato A) e che costituisce parte integrante delle presenti norme.

## **Art. 19 Chioschi, edicole, impianti di distribuzione del carburante**

- 1 L'Amministrazione Comunale può, a proprio insindacabile giudizio consentire a titolo precario, su aree pubbliche, private o vincolate dal P.R.G. per servizi pubblici, l'installazione di chioschi per attività di tipo commerciale (edicole di giornali, vendita di fiori e piante, somministrazione al pubblico di bevande, alimenti, ecc.).
- 2 Tali attrezzature non possono avere una superficie superiore a mq. 20. E' vietato l'uso dell'alluminio anodizzato e del cemento armato a vista. Devono essere usati i materiali tradizionali, quali ferro battuto, vetro, legno, mattoni pieni vecchi aventi come legante la calce, ...
- 3 Gli impianti per la distribuzione di carburante con le attrezzature e attività ad esso pertinenti devono sottostare alla verifica di legittimità delle leggi di settore. E' comunque vietata l'apertura di nuovi impianti di carburante in aree storico ambientale e nelle aree a servizi pubblici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.
- 4 E' consentita l'attuazione di nuovi impianti all'interno delle aree destinate ad attività produttive in prossimità della stazione ferroviaria, in area pianeggiante in posizione tale da non compromettere i flussi di traffico veicolare in base alla viabilità esistente e in progetto.

## **Art. 20 Impianti tecnologici sul territorio comunale**

- 1 Su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalle destinazioni d'uso stabilite dallo strumento urbanistico generale vigente e dalle relative prescrizioni normative, é consentita l'installazione di impianti tecnologici di interesse collettivo e di infrastrutture energetiche e di comunicazioni (cavi e condotti a rete necessari per la distribuzione dei servizi canalizzati pubblici telefonici, gasdotti, elettrodotti, fognatura, acquedotto) necessarie all'attraversamento, allacciamento e/o distribuzione di tali infrastrutture, nonché dei relativi manufatti per l'esercizio degli stessi.
- 2 Il Comune potrà proporre eventuali ubicazioni diverse da quella richiesta e l'atto concessorio per l'esecuzione delle opere potrà essere condizionato dall'osservanza di particolari adempimenti e modalità che assicurino la massima compatibilità delle opere con le caratteristiche delle aree interessate.
- 3 Nelle aree di antico impianto e nelle zone agricole, il progetto deve contenere:
  - a) la descrizione delle opere progettate con riferimento alle aree interessate;
  - b) la descrizione dei lavori necessari alla realizzazione del progetto, con particolare riferimento ad aree da occupare, opere provvisorie, tempi e modalità di attuazione, ecc.;
  - c) la analisi delle componenti naturali e ambientali dei territori interessati;
  - d) la valutazione degli effetti prodotti o indotti sulle diverse componenti naturali ed ambientali (vegetazionali, faunistici, ecc.);
  - e) descrizione degli accorgimenti e delle misure da adottare per annullare gli effetti negativi prodotti o indotti dalla realizzazione del progetto.
- 4 Le nuove infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici sono esclusivamente consentite mediante la coubicazione nel medesimo sito e la condivisione di quelle esistenti.

Può esser in ogni caso prescritta l'osservanza di particolari adempimenti e modalità di realizzazione idonee ad attutire l'impatto ambientale alle aree circostanti ed alla visuali panoramiche.

## **Art. 21 Disciplina per gli insediamenti delle attività commerciali al dettaglio**

### FINALITA' ED AMBITO DI APPLICAZIONE

- 1 Indipendentemente da quanto normato nel presente articolo, devono essere comunque osservate le disposizioni della vigente legislazione regionale sul commercio (si veda in tal senso la L.R. 28 del 12/11/99).
- 2 Il PRG regola gli insediamenti nei quali si struttura la rete distributiva del commercio per la vendita al dettaglio con finalità di riequilibrio e sviluppo del settore ai sensi dell'art. 1, comma 3°, titolo I e art. 6, comma 2, titolo III del D. Lgs. 114/98.
- 3 Le norme del presente titolo si applicano esclusivamente agli insediamenti in cui sono esercitate forme di vendita al dettaglio, di cui all'art. 4, comma 1°, lettere d), e), f) e g del titolo I del D.Lgs. 114/98, con l'esclusione di quelle di cui alla lettera h) e del comma 2 e 3 dello stesso articolo, nonché di quelle relative a vendita di servizi.

### DEFINIZIONI

- 4 Ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 114/98, la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituiscono superficie di vendita:
  - quella di reparti specificatamente destinata ad esposizione di merci, non immediatamente prelevabili e/o consegnabili, con ingombro superiore a mc 0.25, misurato al lordo dell'imballo;
  - quella riservata a percorsi, strade interne, nonché a collegamenti verticali, che garantiscono l'accessibilità a più esercizi commerciali anche quando fra loro integrati da servizi comuni;
  - quella esterna all'area di vendita ed antistante vetrine e casse;
  - quella destinata a depositi, magazzini, lavorazioni, uffici e servizi.
- 5 Costituisce esposizione la superficie, facente parte anche di esercizi commerciali, purché delimitata fisicamente, destinata a prodotti e/o merci non prelevabili, campionate in un unico esemplare con esclusione di qualsiasi forma di immagazzinaggio anche di

giro, presidiate da personale addetto ed accessibile al pubblico in condizioni di sicurezza; quando funzionale ad attività di vendita al dettaglio in esercizio privo di attribuzione di superficie di vendita o collegata ad esercizio di vicinato, all'esposizione è assegnata una superficie di vendita virtuale pari al 25% della sua superficie utile netta fino a 1000 m<sup>2</sup> da sommare ad un ulteriore 5% per le quote eccedenti tale limite quando merci e/o prodotti trattati abbiano ingombro inferiore a 0,25 m<sup>3</sup>, al lordo di imballo.

- 6 L'offerta commerciale è il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale e si articola in alimentare, extra alimentare e mista.
- 7 La superficie di vendita, l'offerta commerciale e la relativa comunicazione, ai sensi dell'art. 7 del D. Lgs. 114/89 o autorizzazione commerciale rilasciata a i sensi degli artt. 8 e 9 del D. Lgs. 114/98 e L. 426/71, identificano l'esercizio commerciale e la destinazione d'uso dell'immobile in cui è insediato anche ai fini della conformità urbanistica.
- 8 Sono esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita al dettaglio inferiore a 150 m<sup>2</sup>.
- 9 Sono medie strutture di vendita gli esercizi commerciali con superficie di vendita al dettaglio compresa tra 151 mq e 1500 mq, anche organizzati in forma di Centro Commerciale.
- 10 Sono supermercati, superette o discount le strutture di cui al punto precedente gestite a libero servizio, la cui offerta sviluppa un assortimento completo di prodotti alimentari, anche freschi, integrati da offerta extralimentare di grande consumo.
- 11 Sono grandi strutture di vendita gli esercizi commerciali con superficie di vendita al dettaglio superiore a 1500 mq, anche organizzati in forma di Centro Commerciale.
- 12 Sono ipermercati le strutture di cui al punto precedente gestite a libero servizio, la cui offerta sviluppa un assortimento completo di prodotti alimentari, anche freschi, integrati da offerta extralimentare di grande consumo che interessa la superficie di vendita fino al 50% del suo totale.

- 13 Sono Centri Polifunzionali le strutture unitarie destinate ad una pluralità di servizi diversi dall'attività di vendita al dettaglio, in cui sono insediati anche uno o più esercizi di vicinato.
- 14 Sono Centri Commerciali le strutture fisico-funzionali a specifica destinazione, concepite unitariamente per strutturare con spazi e servizi in comune, un insieme di singoli esercizi commerciali al dettaglio in rapporto alla visibilità di accesso, ai parcheggi, all'integrazione con servizi di vario genere e dimensione, privati e pubblici.

#### Classificazione delle zone di insediamento commerciale

- 15 Ai sensi dell'articolo 12 della deliberazione C.R. n. 563 - 13414 come integrata e modificata dalla D.C.R. 59-10831 del 24 marzo 2006, le zone attuali e potenziali di insediamento delle attività commerciali, ai fini dell'applicazione della normativa regionale, individuate in funzione del livello di aggregazione spaziale degli esercizi commerciali e del rapporto con il sistema delle residenze, si distinguono in:
- a) addensamenti commerciali: costituiti da porzioni del territorio urbano o extraurbano, zone percepite come omogenee e unitarie, che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nelle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi;
  - b) localizzazioni commerciali urbane non addensate ed urbano periferiche non addensate: sono singole zone di insediamento commerciale, urbane e urbano-periferiche, esistenti o potenziali, non costituenti addensamento commerciale così come definito alla lettera a) ed all'articolo 13 della deliberazione regionale sopra richiamata.
- 16 Nel territorio comunale viene individuato l'addensamento commerciale A1: si tratta infatti dell'ambito commerciale di antica formazione, sviluppatosi spontaneamente intorno al fulcro (piazza principale, chiesa, municipio) del territorio comunale e caratterizzato dalla presenza di alcune attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale.
- 17 Nel territorio comunale viene individuata una localizzazione commerciale urbana non addensata L.1. Essa è candidata ad ospitare attività rivolte al servizio dei

residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana.

18 Nel territorio comunale viene individuata una localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata L.2: tale localizzazione è stata già riconosciuta in vigore delle precedenti normative, ed in tale localizzazione sono inoltre state rilasciate autorizzazioni in applicazione del D. lgs. 114/1998, della L. R. 28/1999 e della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999. Pertanto, ai sensi dell'articolo "Ulteriori disposizioni", comma 8, della DCR n. 563-13414 del 29.10.99, viene mantenuta tale localizzazione, anche se non rispondente agli attuali parametri di legge. Tuttavia in tale localizzazione potranno essere rilasciate nuove autorizzazioni commerciali per medie e grandi strutture di vendita nel rispetto della vigente normativa solo dopo che il comune abbia approvato il progetto unitario di coordinamento previsto all'articolo 14 della DCR n. 563-13414 del 29.10.99. Fino a quel momento è sospesa la presentazione di istanze di autorizzazione per medie e grandi strutture di vendita, tranne nel caso in cui i centri commerciali già autorizzati nelle localizzazioni di cui al presente comma, abbiano superato positivamente la fase di verifica e/o valutazione d'impatto ambientale di cui alla L.R. 40/1998.

19 Eventuali altre localizzazioni potranno essere riconosciute in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003; il suddetto riconoscimento avverrà mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui ai prospetti 4 e 5 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 senza alcuna possibilità di deroga.

Compatibilità territoriale dello sviluppo

20 La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive è delineata nella tabella seguente, relativa alle zone di insediamento commerciale riconosciute nel comune di Cocconato.

TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICI E DI VENDITA (mq)	ADDENSAMEN TI	LOCALIZZAZIONI	
		A.1.	L.1.	L.2.
VICINATO	Fino a 150	SI	SI	SI (1)
M-SAM1	151-250	SI	SI	NO
M-SAM2	251-900	SI	SI	NO
M-SAM3	901-1500	NO	SI	SI
M-SE1	151-400	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI
M-SE3	901-1500	NO	SI	SI
M-CC	151-1500	SI	SI	SI
G-SM1	1501-4500	NO	SI (4)	NO
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO
G-SM3	7501- 12000	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO
G-SE1	1501-3500	NO	NO	SI (2)
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	SI (2)	SI
G-CC2	6001- 12000	NO	NO	NO
G-CC3	12001- 18000	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO
<p>A1 = Addensamenti storici rilevanti  L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate  L2 = Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate</p> <p>NOTE:</p> <p>(1) Solo nei centri commerciali compatibili con la presente tabella  (2) Solo fino a mq. 3.000  (3) Solo nel caso di centri commerciali sequenziali di cui all'articolo 6, comma 2, lettera b)  (4) Solo fino a mq. 1.800  (5) Solo fino a mq. 2.500</p>				

#### Individuazione dei beni culturali e ambientali

21 Le attività commerciali si dovranno svolgere nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati dai comuni ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale n. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni e del

Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137.

Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali e ad altre attività presenti nell'area

22 Ai sensi del comma 2, art. 21 della L.R. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della L.R. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 e dei commi 4 e 6 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003; la restante quota può essere reperita in aree private.

23 Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della L.R. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio, da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate. La realizzazione in una zona di insediamento commerciale di una multisala cinematografica, di cui all'articolo 3, commi 5 e 6 del decreto ministeriale 29 settembre 1998, n. 391 (Regolamento recante disposizioni per il rilascio di autorizzazione per l'apertura di sale cinematografiche, ai sensi dell'articolo 31 della legge 4 novembre 1965, n. 1213, e successive modificazioni), determina un fabbisogno aggiuntivo a quello derivante dall'applicazione del comma 2 pari ad 1 posto auto ogni 10 mq di superficie utile lorda di pertinenza della suddetta multisala cinematografica.

24 Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella di cui all'art 26 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 che viene di seguito riportata

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05(S - 400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S - 900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S - 1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S - 2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S - 4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE 1	DA 1501 O 2501A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S - 900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5$ (***)
G-CC4	OLTRE 18000	
<p>(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.</p> <p>(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.</p> <p>(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.</p> <p>N' è uguale a <math>0,12 \times S'</math>, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.</p>		

#### Verifiche di impatto ambientale E SULLA VIABILITA'

- 25 Ai sensi dell'art. 27 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 l'analisi, la valutazione e la verifica di impatto sulla viabilità previste all'articolo 26 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 devono essere altresì estese a verifiche di compatibilità ambientale.
- 26 L'approvazione di progetti relativi a centri commerciali con superficie di vendita superiore a 1500 mq e a grandi strutture di vendita, nonché il rilascio delle autorizzazioni commerciali per nuove aperture, trasferimenti ed ampliamenti anche nell'ambito di

riutilizzazione di edifici esistenti quando interessino equivalenti tipologie e superfici di vendita, sono subordinati a valutazione d'impatto ambientale e sulla viabilità.

27 I progetti devono essere accompagnati da idoneo studio di impatto sulla viabilità dell'area, da studi di dettaglio dei nodi, con verifica funzionale degli stessi per un'idonea organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli di immissione sulla rete stradale interessata, in funzione della classe di appartenenza dei singoli tronchi, della capacità degli stessi e dei previsti livelli di servizio. In particolare devono essere considerati:

il movimento indotto di veicoli commerciali e le relative problematiche di carico e scarico, specialmente se comportano la sosta su suolo pubblico, che deve essere regolamentata;

il movimento indotto di vetture private, calcolato assumendo convenzionalmente un flusso viario, in ora di punta, pari al valore ottenuto applicando i parametri della tabella che segue, dove C è il fabbisogno dei posti parcheggio complessivo nelle zone di insediamento conforme all'articolo 25 ed F è il flusso viario da considerare sia in entrata sia in uscita:

C	F
Fino a 1.000 posti auto	$F = 1,2xC$
Più di 1.000 posti auto	$F = 1.200 + 0,65 (C - 1.000)$

il traffico ordinario, assumendo il maggior valore (depurato dalle stagionalità) stimato tra le ore 18 e le ore 19 del venerdì e sabato;

l'organizzazione e la portata degli accessi.

28 Lo studio dell'impatto sulla viabilità nel caso di richiesta di nuove autorizzazioni per strutture di vendita, di cui al comma 1 del presente articolo, non deve rappresentare un ostacolo alla modernizzazione del sistema distributivo, ma deve contribuire a renderla possibile.

29 Devono, quindi, essere dimostrate:

La qualità del servizio, attraverso la stima dei tempi di attesa e della lunghezza delle code in accumulo;

Le soluzioni progettuali che rendono ammissibile l'insediamento commerciale, attraverso il controllo e la correzione delle esternalità negative, ovvero la

correzione dei costi sociali del nuovo insediamento, quali la congestione del traffico, l'inquinamento e la desertificazione dei centri urbani e delle aree montane e rurali.

- 30 Lo studio di impatto ambientale deve comprendere anche la verifica e le conseguenti proposte di iniziative aventi lo scopo di promuovere la formazione di spazi pubblici collettivi in prossimità delle medie e grandi strutture di vendita.

#### CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE E DESTINAZIONE D'USO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO

- 31 La destinazione d'uso commerciale per la vendita al dettaglio è articolata ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettere d), e) ed f) del D. Lgs. 114/98, nonché nelle classificazioni tipologiche di cui ai successivi commi del presente articolo.

- 32 Gli esercizi di vicinato con offerta alimentare, mista o extra-alimentare configurano una tipologia autonoma nella classificazione delle strutture distributive quando insediati in tipologie edilizia a prevalente destinazione d'uso diversa da quella commerciale o in centri polifunzionali, e l'unità immobiliare in cui è ricavata la superficie di vendita inferiore a 150 mq è fisicamente delimitata da partizioni murarie, dotata di servizi e magazzini propri ed autonomi.

- 33 Le medie strutture di vendita sono classificate:  
con offerta alimentare e/o mista con superficie di vendita da mq. 151 a mq. 1500  
con offerta extralimentare con superficie di vendita da mq. 151 a mq. 2500  
centri commerciali con superficie di vendita da mq. 151 a mq. 1500

- 34 Le grandi strutture di vendita sono classificate:  
con offerta mista con superficie di vendita superiore a mq. 1500  
con offerta extralimentare con superficie di vendita superiore a mq. 2500  
centri commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 1500

- 35 La superficie di vendita, misurata in metri quadri netti, deve essere specificatamente identificata dalle partizioni murarie e distinta nelle planimetrie allegate agli atti autorizzativi dalle altre superfici (servizi, depositi/magazzini, uffici, esposizioni, distribuzione)

che concorrono alla determinazione della superficie lorda di pavimento e che devono a loro volta essere specificatamente identificate funzionalmente. Anche quando relativa a diverse tipologie di strutture distributive di cui al precedente comma, la superficie di vendita di centri commerciali o ipermercati/supermercati con galleria di negozi, è equivalente alla somma dei singoli esercizi commerciali in esso presenti.

- 36 E' consentito variare la distribuzione delle superfici come originariamente identificate negli atti autorizzativi, purché non venga quantitativamente aumentata la superficie di vendita, fatta salva la necessità di provvedere alle preventive comunicazioni o di richiedere le necessarie autorizzazioni comunali; non è in ogni caso considerato variante sostanziale alla quantità di superficie di vendita l'incremento che non determina fabbisogno aggiuntivo di posti auto.

#### AMMISSIBILITA' DELL'INSEDIAMENTO DELLE STRUTTURE DI VENDITA AL DETTAGLIO NELLE AREE DEL PRG

- 37 Gli esercizi di vicinato, fino a 150 mq, possono essere aperti ovunque vi sia destinazione d'uso commerciale; le medie strutture, quindi con superficie di vendita da 151 a 1500 mq, e le grandi strutture, oltre i 1501 mq di superficie di vendita, possono essere aperte solo all'interno di addensamenti e localizzazioni commerciali, rispettando la tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo riportata al comma 20.

- 38 Inoltre, per le grandi strutture di vendita valgono i seguenti criteri:  
nell'ambito delle procedure autorizzative o concessorie, il Comune di Coccolato si confronta con i Comuni i cui territori sono confinanti in modo da valutare i reciproci effetti diretti o indotti dell'insediamento nei confronti della rete distributiva locale;  
sono stabilite disposizioni atte a favorire:  
la destinazione di superfici di vendita alla commercializzazione dei prodotti tipici o locali;  
la destinazione di superfici di vendita alla rilocalizzazione di attività legate alla rete distributiva locale;  
i servizi di ordinazione a distanza e di consegna domiciliare alle famiglie residenti presso i nuclei o centri abitati sprovvisti di rete distributiva locale;  
la progettazione architettonica degli interventi, si pone in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti sono sottoposti a

particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale.

CONTESTUALITA' DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI E DELLE CONCESSIONI EDILIZIE.

39 Le condizioni per il rilascio del permesso di costruire sono dettate dall'art. 26 e dall'art. 48 della L.R. 56/77 s.m.i., come riportato nel seguito.

40 Il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie relative all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a mq 1.500 è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D. Lgs. 114/1998, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq 4.000. Negli altri casi il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie è subordinato alle norme e prescrizioni di cui ai commi seguenti.

41 Nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento compresa tra mq 4.000 e mq 8.000, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'articolo 49, quinto comma, della L.R. 56/77 e s.m.i. ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del D. Lgs. 114/1998.

42 Nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento superiore a mq 8.000, il rilascio del permesso di costruire è subordinato a preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del D. Lgs. 114/1998.

43 Nei casi previsti dai commi sesto, settimo e ottavo dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i., nel permesso di costruire, nella convenzione o atto di impegno unilaterale che disciplinano l'intervento, sono precisate:  
la superficie utile lorda e la superficie lorda di pavimento dell'insediamento commerciale;

la superficie di vendita ripartita per tipologia di strutture distributive limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita;  
le superfici a magazzino e deposito;  
le superfici destinate alle attività accessorie;  
le superfici destinate ad altre attività, ad esempio artigianali, di servizio;  
le superfici destinate ai servizi pubblici (parcheggi e verde pubblici) a norma dell'articolo 21;  
le superfici destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi previsti dai citati indirizzi e criteri;  
i parcheggi privati ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale), le superfici destinate a carico e scarico merci, nonché ogni altro ulteriore elemento previsto dai citati indirizzi e criteri.

- 44 Nei casi di superficie lorda di pavimento superiore a mq. 4.000, nella convenzione devono essere adeguatamente dettagliate le soluzioni che risolvono i problemi di impatto con la viabilità e deve essere definita l'attribuzione dei relativi costi di realizzazione.
- 45 L'ampliamento della superficie lorda di pavimento originaria o la modifica delle destinazioni d'uso, tipizzate al nono comma, comporta l'acquisizione dell'autorizzazione regionale, la revisione della convenzione o dell'atto di impegno unilaterale e dello strumento urbanistico esecutivo solo quando le variazioni superino il 10 per cento della superficie utile lorda di pavimento originaria, salvo che, per via di successivi ampliamenti, si superino i limiti di cui ai commi settimo e ottavo dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 46 Per gli esercizi di vicinato il rilascio di concessioni o autorizzazioni edilizie è consentito nel rispetto delle presenti norme.

## **Art. 22 Norme di carattere generale**

- 1 Le norme del presente articolo si applicano su tutto il territorio comunale.
- 2 Le recinzioni delle proprietà, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, devono essere preferibilmente formate con siepi vive di altezza non superiore a m. 2,00 da piano stradale con interposta eventuale rete metallica oppure con cancellata, con zoccolatura limitata (minore o uguale a cm. 80), provvista di idonei scoli per le acque e in ogni caso nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale.
- 3 E' consentito il mantenimento degli esistenti muri di cinta a parete piena, che possono essere oggetto di parziali rifacimenti quando le condizioni statiche del manufatto lo rendano indispensabile.
- 4 Nuovi muri di sostegno, quando necessari, sono ammessi, anche di accesso alle autorimesse interrato, con un'altezza massima e con le caratteristiche tecniche così come definite nel Regolamento Edilizio art. 43.
- 5 In caso di realizzazione di autorimesse interrato pubbliche o private o di altri servizi pubblici nel sottosuolo, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprassuolo destinato a servizi secondo le destinazioni di piano.  
In particolare nelle aree che il piano destina a verde pubblico la realizzazione di parcheggi in sottosuolo è ammessa e deve garantire un riporto di terra non inferiore a m.0,40 sufficiente alla realizzazione del verde e delle alberature.  
In tali aree deve comunque essere garantita una quota minima pari al 20% per la realizzazione del verde in piena terra (non su soletta). E' consentita la realizzazione di piscine, campi da tennis, da bocce o in generale impianti per attrezzature sportive. Tali costruzioni possono essere realizzate sulle aree libere da costruzione e sulle aree destinate a verde privato. Se realizzate su aree a verde privato la superficie di ingombro di tali attrezzature è da scomputare per la verifica di tale parametro nelle diverse aree normative, là dove richiesto.
- 6 E' vietato utilizzare aree a bosco o a prato per depositi di materiale non compatibile con la destinazione a bosco

e a prato, ad eccezione dei prodotti destinati all'attività agricola.

- 7 Corsi d'acqua  
Tutti i nuovi interventi sui corsi d'acqua iscritti negli elenchi del RD 11.12.1933 n.1775, dirette ad intervenire sulle sponde, sull'argine e sull'alveo degli stessi sono sottoposti alle procedure della L.431/1985.

## **TITOLO VI - Norme transitorie e finali**

### **Art. 23 Deroghe**

- 1 Su tutto il territorio comunale sono ammissibili le deroghe dell'art.41 quater della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni con le procedure di legge, così come precisato nella Circolare del P.G.R. 30.12.91 n.21/URE pubblicata sul B.U.R. n.2 dell'8.1.1992.

### **Art. 24 Norme transitorie**

- 1 Nelle more di entrata in vigore e all'entrata in vigore del presente piano si applicano le seguenti disposizioni transitorie:
- 2 a) le aree soggette a Piani esecutivi, approvati in data anteriore all'adozione del presente PRG, sono regolate dalle prescrizioni dei Piani Attuativi stessi; fino alla loro scadenza o alla rinuncia spontanea da parte dei privati; successivamente dette aree saranno assoggettate alle indicazioni e prescrizioni del nuovo Piano Regolatore.
- 3 b) Rimangono valide le DIA e i permessi di costruire rilasciati in data antecedente all'adozione del nuovo PRG, fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione urbanistica anche in relazione a variazioni apportate ai progetti approvati.

## **Art. 25 Consultazione delle tavole di Piano**

- 1 Nelle rappresentazioni grafiche delle tavole di Piano prevale l'informazione delle tavole di dettaglio sulle tavole di scala d'insieme.
- 2 Ove risulti una possibile controversa interpretazione o un contrasto nell'applicazione tra diverse disposizioni delle presenti Norme, si provvederà alla rettifica della o delle formulazioni dubbie mediante deliberazione di interpretazione autentica, ai sensi dei disposti della lettera a) 8° comma art. 17 della LR 56/77 e s.m.i., senza che ciò costituisca variante al PRG; sino all'approvazione di tale deliberazione si applicherà l'interpretazione o la disposizione più restrittiva.

## **TITOLO VII Elaborati del PRG**

### **Art. 26 Elaborati del PRG**

- 1 Elaborati normativi:
  - Relazione illustrativa;
  - Norme tecniche di attuazione;
  - Analisi di compatibilità ambientale (art. 20 L.R. 40/98);
  - Scheda quantitativa dei dati urbani.
- 2 Tavole di Piano:
  - Tav. 1 - Planimetria sintetica con l'indicazione delle previsioni urbanistiche dei comuni contermini - scala 1: 25.000
  - Tav. 2 - Planimetria generale - scala 1: 6.000;
  - Tav. 2S - Planimetria generale con la carta di sintesi - scala 1: 6.000;
  - Tav.2a - Azzonamento centro storico - Ambito territoriale 1: Cocconato; - scala 1: 1.000;
  - Tav.2b - Azzonamento - Ambito territoriale 2: Cascinone, Maroero, C. ne Spagnolino - scala 1: 2.000;
  - Tav.2c - Azzonamento - Ambito territoriale 3: Cocconito, Vignaretto, Valle, Pietra, Roatti, Fassimagna - scala 1: 2.000;
  - Tav.2d - Azzonamento - Ambito territoriale 4: C.na dei Boschi - scala 1: 2.000;
  - Tav.2e - Azzonamento -

- Ambito territoriale 5: C.na Gorreia, C.na Fargliaie, C.na Giunco, C.na Zonco - scala 1: 2.000;
- Tav.2f - Azzonamento -  
Ambito territoriale 6: Cocconato, Foino, Rocca, Roletto, C.na Giretti, Bonvino, Bausignano - scala 1: 2.000;
  - Tav.2g - Azzonamento -  
Ambito territoriale 7: Tuffo, Sartore, C.na Caranzana, Località Stazione - scala 1: 2.000;
  - Tav. 2h - Azzonamento -  
Ambito territoriale 8: Tabiella, C.na De Paola, Gesso, C.na Tomalone, Vastapaglia - scala 1: 2.000;
  - Tav.2i - Azzonamento -  
Ambito territoriale 9: Bauchieri - scala 1: 2.000;
  - ~~Tav.2l - Azzonamento -  
Ambito territoriale 10: Bauchieri - scala 1: 2.000;~~
  - Tav.3a - Riconoscimento dei gruppi di edifici:  
Ambito territoriale 1: Cocconato - scala 1: 1.000
  - Tav.3b - Riconoscimento dei gruppi di edifici:  
Ambito territoriale 2: Cascinone, Maroero, C. ne Spagnolino - scala 1: 2.000;
  - Tav.3c - Riconoscimento dei Gruppi di edifici:  
Ambito territoriale 3: Cocconito, Vignaretto, Valle, Pietra, Roatti, Fassimagna - scala 1: 2.000;
  - Tav. 3d - Riconoscimento dei Gruppi di edifici:  
Ambito territoriale 4: C.na dei Boschi - scala 1: 2.000;
  - Tav. 3e - Riconoscimento dei Gruppi di edifici:  
Ambito territoriale 5: C.na Gorreia, C.na Fargliaie, C.na Giunco, C.na Zonco - scala 1: 2.000;
  - Tav. 3f - Riconoscimento dei Gruppi di edifici:  
Ambito territoriale 6: Cocconato, Foino, Rocca, Roletto, C.na Giretti, Bonvino, Bausignano - scala 1: 2.000;
  - Tav. 3g - Riconoscimento dei Gruppi di edifici:  
Ambito territoriale 7: Tuffo, Sartore, C.na Caranzana, Località Stazione - scala 1: 2.000;
  - Tav. 3h - Riconoscimento dei Gruppi di edifici:  
Ambito territoriale 8: Tabiella - scala 1: 2.000;
  - Tav. 3i - Riconoscimento dei Gruppi di edifici:  
Ambito territoriale 9: Tabiella, C.na De Paola, Gesso, C.na Tomalone, Vastapaglia - scala 1: 2.000;
  - Tav. 3l - Riconoscimento dei Gruppi di edifici:  
Ambito territoriale 10: Bauchieri - scala 1: 2.000.

Allegati tecnici:

- Tav. 4 - Stato di fatto: Planimetria generale -  
scala 1: 6.000;

Tav. 5 - Carta delle infrastrutture: scala 1: 6.000;  
Tav. 6 - Fasce di rispetto e vincoli - scala 1: 6.000;  
Tav. 7 - Atlante delle attività commerciali esistenti -  
scala 1: 1.000.

3 Altri materiali allegati e costituenti parte integrante del presente Piano redatti dalla Dott.ssa Grazia Lignana e dal Dott. Mauro Castelletto ad integrazione degli studi geologici, idrogeologici e geotecnici a supporto del PRGC:

ELABORATO A) Relazione geologico-tecnica

ELABORATO A.1) Allegati alla relazione geologico-tecnica

ELABORATO B) Aree di completamento e di nuovo impianto

ELABORATO C) Relazione geologico-tecnica integrativa

TAV.1) Carta Geologico-Strutturale -scala 1: 10.000

TAV.2) Carta geomorfologica dei dissesti e della dinamica fluviale - scala 1:10.000

TAV.3) Carta idrogeologica e del reticolato idrografico e delle opere idrauliche censite - scala 1:10.000

TAV.4) Carta dell'acclività - scala 1:10.000

TAV.6) Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - scala 1:10.000.

## **TITOLO VIII - Norme relative alla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica**

Per tutto il territorio comunale, qualunque sia il tipo d'intervento valgono i seguenti indirizzi:

**Classe II:** porzioni di territorio, suddivise nelle sottoclassi IIa), IIb) nelle quali si rimanda al rispetto del D.M. 11/03/1988 *in particolare le relazione geologica è sempre obbligatoria per le nuove edificazioni, per gli ampliamenti significativi e tutte le volte che l'ufficio tecnico lo ritenga necessario* (movimenti terra etc ) gli interventi sono subordinati a:

nella classe **IIa)**:

- verifica di stabilità del pendio nel caso l'intervento incida su quest'ultimo o siano previste opere che comportino movimenti terra;
- progetto di regimazione acque meteoriche;
- rispetto del D.M. 11/03/1988;

nella classe **IIb)**:

- interventi manutentivi rete idrografica minore;
- verifica del livello della falda e valutazione della sua possibile oscillazione dovuta ad eventi di piena e a periodi particolarmente piovosi (ricerca storica);
- verifica dei cedimenti in presenza di terreni in cui le indagini in sito evidenziano uno scarso grado di addensamento;
- divieto di costruzione dei locali interrati nell'area d'influenza della piena
- rispetto del D.M.11/03/1988.

### **Classe III (indifferenziata)**

#### **Interventi ammessi**

- interventi di sistemazione e manutenzione idrogeologica dei corsi d'acqua e tutti quegli interventi atti a ridurre le condizioni di pericolosità dell'area
- le piste a servizio dell'attività agricola non in rilevato in aree potenzialmente inondabili;
- la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- opere di demolizione e reinterri che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva;

- per le abitazioni manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di ampliamenti funzionali e di ristrutturazione. In tal caso le ristrutturazioni e gli ampliamenti dovranno essere condizionati, in fase attuativa di P.R.G.C. (a livello di singola concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensiva di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;
- realizzazione di nuove costruzioni che riguardano in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE e dal D.M.11/03/88. La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità;
- nell'intorno dei percorsi di valorizzazione turistica e del paesaggio agricolo (riportate nella tav.2 della plan.generale) sono consentite attività per i servizi pubblici e privati, attività turistico ricettive, di ristorazione, pubblici esercizi e strutture agrituristiche. Detti interventi in fase preliminare (prima della presentazione del progetto) sono subordinati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica (relazione geologico-tecnica) comprensiva di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;
- non devono essere consentiti cambi di destinazioni d'uso che implicino un aumento del rischio; in caso di modesti interventi, può essere eventualmente previsto un cambio di destinazione d'uso in territori pericolosi di cui alle classi III, IIIa, IIIb, solo a seguito di indagini puntuali che dettino il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare, e verifichino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio,
- opere di sostegno e contenimento;
- per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art.31 della L.R. 56/77.

**Nelle aree contraddistinte con il simbolo ■ è consentita la realizzazione di parcheggi.**

*Per tutti gli interventi di cui sopra dovrà essere presentata relazione geologica e si dovrà ottemperare al D.M. 11/03/88.*

**Classe IIIa):** porzioni di territorio inedificate, distinte a seconda della tematica dissestiva : frana (aree instabili) - dissesto idraulico (aree a rischio d'inondazione Fiume Tanaro e rii minori) - fasce di rispetto dai corsi d'acqua - inidonee a nuovi insediamenti .

**Classe IIIa1 (Aree instabili frana attiva):**

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

**Sono consentiti**

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art.31 della L. 5 agosto 1978, n,457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi di ristrutturazione senza aumento di superficie, senza cambiamenti di destinazione d'uso ed aumento del carico antropico, solo se finalizzati all'incremento delle condizioni di sicurezza ed alla mitigazione del rischio stesso (ad es. sottofondazioni, travi di collegamento, pali etc.);
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotteranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento, con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente;
- per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art.31 della L.R. 56/77.
- Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

*La fattibilità dei sopracitati interventi (fatta eccezione per gli interventi di demolizione e di manutenzione ordinaria), al fine della tutela della pubblica e privata incolumità è condizionata (a livello di singola concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche, geotecniche, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione ed al rispetto del D.M. 11/03/88.*

**Classe IIIa2 (Aree instabili frana quiescente):**

**Sono consentiti**

Oltre agli interventi di cui sopra: gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art.31 della L. 5 agosto 1978, n.457, senza aumenti di superficie e volume;

- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- gli interventi di ristrutturazione senza aumento del carico antropico e gli adeguamenti previsti per legge;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelle esistenti, previo studio di compatibilità, dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs 5 febbraio 1997, n.22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art.31 del D.Lgs. 22-1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza
- devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
- per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art.31 della L.R. 56/77.

Nel settore contraddistinto con il simbolo ▲ è consentita la realizzazione di nuove costruzioni che riguardano in senso stretto

edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità andrà verificata ed accertata da opportune indagini geologiche e geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE e dal D.M.11/03/88. La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità; in particolare in fase di progettazione e di realizzazione occorrerà procedere ad approfonditi studi di carattere geologico, geomorfologico, idrologico e geotecnico previsti dal D.M. 11/03/88 prevedendo un adeguato e continuo monitoraggio dall'area. Coerentemente con gli indirizzi dettati dall'art. 18 comma 7 del PAI il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivato dalla situazione di pericolosità segnalata e che preveda un'assunzione diretta di responsabilità degli eventuali danni, da parte del proponente e realizzatore, anche tramite eventuale copertura assicurativa (D.G.R. 19-14322 del 14. 12. 2004)

La fattibilità dei sopracitati interventi al fine della tutela della pubblica e privata incolumità è condizionata (a livello di singola concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche, geotecniche, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione ed al rispetto del D.M.11/03/88.

**Classe IIIa3 Aree a rischio idraulico intensità del processo Eea ( molto elevato)**

Fatto salvo quanto previsto dall'art.3 ter del D.L.12 ottobre 2000, n.279, convertito in L.11 dicembre 2000, n.365, sono esclusivamente consentiti

1. gli interventi di demolizione senza ricostruzione
2. gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art.31 della L.5 agosto 1978, n.457;
3. gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumento di volume o superficie, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
4. gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo dei beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

5. i cambiamenti delle destinazioni colturali, purchè non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
6. gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
7. le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
8. la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
9. l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
10. l'esercizio delle operazioni di recupero e smaltimento dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art.31 del D.Lgs. 22-1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

I sopracitati interventi non dovranno creare ostacolo al deflusso delle acque o sotterranee area utile alle acque in caso di esondazione e la loro fattibilità (relativamente ai punti 3-5-7-8-10) dovrà essere verificata mediante relazione geologica ed idraulica e rispetto del D.M. 11/03/88.

#### **Classe IIIa4 Aree a rischio idraulico intensità del processo Eba (elevata)**

Oltre agli interventi relativi alla classe IIIa3, sono consentiti:  
gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art.31 della L.5 agosto 1978, n.457, senza aumenti di superficie e volume,  
gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamenti igienico funzionale;

la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;

il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.

#### **Fascia di rispetto di 10 m**

Dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di 10 m dal T.Stura e dal T.Versa ai sensi del R.D. 1904.

#### **Classe IIIb :**

Aree pericolose ed edificate, già parzialmente difese con opere preesistenti all'indagine. Nel caso specifico dette porzioni di territorio sono state numerate e descritte nelle pagine seguenti.

Le valutazioni, relative alla mitigazione del rischio, dovranno essere sviluppate nell'ambito dell'indagine di piano, o successivamente, sulla scorta di considerazioni e documentazioni tecniche specifiche, redatte da un geologo e professionisti competenti, in collaborazione con l'Ufficio Tecnico Comunale. Le opere di difesa quali muri di contenimento, paratie etc, necessiteranno nel tempo di controllo, manutenzione ordinaria e straordinaria o di ulteriori opere di miglioramento qualora l'evoluzione del quadro conoscitivo ne richieda la realizzazione. Spetterà all'Amministrazione Comunale, stabilire se le opere esistenti siano in grado di mitigare il rischio senza richiedere ulteriori interventi.

A seguito della certificazione della minimizzazione del rischio (mediante le opere esistenti od ulteriori interventi) sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti, **attestata da certificato di collaudo (DGR 19.14322 del 14. 12. 2004)**

#### **Relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:**

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione di tipo A)
- e) adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, adeguamenti igienico-funzionali (es. realizzazione di ulteriori locali di recupero di preesistenti

locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi etc.).

f) cambio di destinazione d'uso che non implichino un aumento del rischio (andranno condotte indagini puntuali che valutino con dettaglio il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto e verifichino l'avvenuta minimizzazione del rischio).

La fattibilità degli interventi di cui ai punti c), d), e), f), al fine della tutela della pubblica e privata incolumità, dovrà essere verificata da una puntuale relazione geologica comprensiva di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione da realizzarsi prima del rilascio della concessione; andrà inoltre valutato il grado di manutenzione dell'opera di difesa (qualora sia presente).

#### **Classe IIIb2 :**

In assenza degli interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, a titolo d'esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art.31 della L.R. 56/77.

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità, **attestata dal certificato di collaudo (DGR 19.14322 del 14. 12. 2004).**

Considerata l'estensione di talune aree in classe IIIb, l'Amministrazione Comunale individuerà un cronoprogramma degli interventi di sistemazione necessari a garantire la mitigazione del rischio per aree successive. E' quindi opportuno che il cronoprogramma sia allegato quale documento di massima agli elaborati per la revisione del piano.

#### **DESCRIZIONE DELLE AREE IIIB**

Di seguito vengono elencate le aree inserite in classe IIIb, secondo la numerazione indicata in nella carta di sintesi:

**1 - Area SSR3** (Tuffo): in merito all'area in questione si rileva che in passato si è manifestato un dissesto a monte della provinciale a causa della rottura delle tubazioni dall'acquedotto, determinando la fuoriuscita di acqua che ha provocato la saturazione della coltre superficiale e l'insorgere del dissesto. Successivi interventi di bonifica hanno determinato la stabilizzazione dell'area. Inoltre la costruzione del circolo sono stati eseguiti muri di contenimento verso monte.

**2 - Area D1.3** (c.na Rosegnana) si presenta attualmente in parte edificata con un edificio ad uso produttivo. Lungo il versante Ovest del capannone esistente si è manifestato un

dissesto (indicato nella carta geomorfologica FQ-32) nell'anno 2002. Ai fini di consolidare il versante è stata eseguita una campagna geognostica nel gennaio 2002 e nel giugno 2003 da parte dell'Ing. Massone. L'ubicazione degli stessi viene riportata nella carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni. Sulla base dei risultati ottenuti dalla campagna di indagini i tecnici hanno valutato la necessità di costruire un'opera di consolidamento del versante costituita da una berlinese a pali di grande diametro opportunamente tirantata, unitamente alla realizzazione di un efficace sistema di regimazione delle acque provenienti da monte.

I sondaggi indicati in carta come S7 e S8 sono stati attrezzati con tubi inclinometrici, al fine di monitorare ulteriori movimenti dell'area in dissesto.

A valle dell'area interessata dall'opera sopra descritta, in località Braiasse, il versante presentava fenomeni dissestivi superficiali, del terreno di riporto accumulato in seguito agli scavi per la realizzazione del nuovo capannone. Anche in tale situazione i dissesti erano dovuti principalmente ad una non corretta regimazione delle acque superficiali e profonde. L'indagine eseguita sempre dall'Ing. Massone, ha portato ed intervenire consolidando il versante tramite la realizzazione di una gabbionata ai piedi del versante per un'altezza pari a 7 m e lunghezza pari a circa 50 m. Parallelamente sono state eseguite trincee drenanti (profondità pari a circa 5 m da piano campagna) e canalette superficiali per l'allontanamento delle acque superficiali.

Sono stati inoltre installati due tubi inclinometrici (vedere planimetria) che vengono letti mensilmente; sulla base dei dati raccolti sino ad oggi non si sono verificati ulteriori movimenti di versante confermando la buona efficacia dell'intervento del consolidamento realizzato.

Si consiglia comunque di continuare a monitorare detti inclinometri.

In fase di progettazione e di realizzazione occorrerà procedere ad approfonditi studi di carattere geologico, geomorfologico, idrologico e geotecnico previsti dal D.M. 11/03/88 prevedendo un adeguato e continuo monitoraggio dall'area. Coerentemente con gli indirizzi dettati dall'art. 18 comma 7 del PAI il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivato dalla situazione di pericolosità segnalata e che preveda un'assunzione diretta di responsabilità degli eventuali danni, da parte del proponente e realizzatore, anche tramite eventuale copertura assicurativa (detta norma dovrà essere riportata all'interno della variante al P.R.G.C.).

## **PRESCRIZIONI GENERALI**

- Dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di 15 m in corrispondenza degli orli di scarpata riportati nella carta di sintesi dell'edificabilità redatta su carta tecnica regionale, sia in corrispondenza dei settori di monte che di valle. Ogni intervento in corrispondenza di detta fascia, in particolare per gli edifici esistenti, dovrà essere valutato a priori mediante accurata relazione geologica con verifiche di stabilità e studi per la messa in sicurezza delle scarpate.
- Tutti gli interventi dovranno sottostare alla normativa generale del P.R.G. .
- I riporti di terreno dovranno possedere un adeguato margine di sicurezza ( $F_s$  maggiore o uguale di 1,3), in caso contrario dovranno essere previste opere di sostegno dotate a tergo di corretta opere di regimazione, drenaggio e canalizzazione delle acque onde evitare fenomeni di ruscellamento incontrollati o pericolosi ristagni.
- Tutti gli scavi ed i riporti dovranno essere prontamente inerbiti e protetti con idonei sistemi antierosivi.
- Nel caso di fronti di scavo temporanei o permanenti superiori a 2 m dovrà essere eseguita la loro verifica.
- Per i settori in frana (attiva o stabilizzata) o i settori potenzialmente instabili, le pratiche agronomiche dovranno essere improntate in modo tale da evitare peggioramenti delle condizioni di stabilità limite; sono pertanto da evitare le pratiche quali l'aratura profonda e a ritocchino ecc. che favoriscono il processo accelerato di erosione superficiale.
- Per le aree immediatamente a monte e a valle di porzioni in precarie condizioni di stabilità, gli sono subordinati a :
  - verifica che l'intervento non insista in maniera particolare e non turbi il già precario equilibrio delle zone adiacenti;
  - verifica geomorfologica di stabilità preventiva del versante mediante dettagliate indagini geognostiche in situ ed in laboratorio
  - progetto di regimazione e smaltimento acque meteoriche;
  - verifica di stabilità dei "tagli" delle zone a valle.
- Per la realizzazione dei locali interrati dovrà sempre essere verificato il livello della falda e la sua possibile escursione.
- L'intubamento dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolati anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.

- Gli assi drenanti riportati nella carta geoidrologica (corsi d'acqua temporanei) andranno rispettati e mantenuti "sgomberi", localmente per una migliore regimazione delle acque meteoriche dell'area, potranno essere deviati ma, non intubati
- Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la lunghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.
- Gli assi drenanti riportati nella carta geoidrologica (corsi d'acqua temporanei) andranno rispettati e mantenuti "sgomberi", localmente per una migliore regimazione delle acque meteoriche dell'area, potranno essere deviati ma, non intubati.
- Non sono ammesse occlusioni anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata, tramite riporti vari.

Il comune interessato dovrà tenere in adeguata considerazione l'esistenza delle aree III, IIIa, IIIb, nella redazione del Piano Comunale di Protezione Civile, ai sensi della Normativa Vigente.

Dovrà essere sempre valutato l'effetto delle impermeabilizzazioni che si verificheranno a causa delle nuove costruzioni ed assumere eventualmente idonei provvedimenti al fine di non provocare negative variazioni dei tempi di corrivazione delle acque.

Per quanto concerne la frase "incremento del carico antropico" si precisa comunque che, fatte salve le situazioni di grave pericolo, a seguito di opportune indagini di dettaglio, è possibile considerare accettabili gli adeguamenti che consentono una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltrechè gli adeguamenti igienico-funzionali, escludendo viceversa la realizzazione di nuove unità abitative (se non dopo la realizzazione degli interventi di riassetto).

Tabella dei tipi di intervento - Art. 8					
Parti degli edifici					
n°	Gruppi di edifici	Fronte degli edifici verso spazi pubblici	Fronte degli edifici verso spazi privati	Interno dei corpi di fabbrica**	Rustici
1)	Edifici di pregio (Legge 1089/39) (L.R. 56/77 art. 24)	Restauro conservativo	Restauro conservativo	Restauro conservativo	
2)	Edifici di antico impianto (L.R. 56/77 art. 24)***	Risanamento conservativo	Ristrutturazione edilizia di tipo "A"	Ristrutturazione edilizia di tipo "A"	Ristrutturazione edilizia di tipo "A" e "B" - Ampliamento
3)	Edifici di valore documentario*	Ristrutturazione edilizia di tipo "A"	Ristrutturazione edilizia di tipo "A" e "B"	Ristrutturazione edilizia di tipo "A" e "B"	Ristrutturazione edilizia di tipo "A" e "B" - Ampliamento
4)	Edifici recenti e opere accessorie	Ristrutturazione edilizia di tipo "A" o "B" o "C" - Sostituzione - Ampliamento			

Area da completare: SUL massima mq. 250 (comma 16 quater)

\* Ristrutturazione edilizia di tipo "C" alle condizioni esplicitate all'art. 4 punto 8.

\*\* I soffitti in gesso presenti in qualsiasi Gruppo di edifici hanno come intervento obbligatorio il Restauro Conservativo.

\*\*\* DGR n. 19-14322 del 14. 12. 2004

PROVINCIA DI ASTI  
COMUNE DI COCCONATO

<b>Art. 9 - Aree consolidate residenziali di impianto non recente</b>			
<b>Area B1 - Nuclei minori e borghi rurali</b>			
<b>Parametri edilizi:</b>			
Altezza massima: gli interventi di ampliamento e sostituzione non devono superare m. 7,50 e comunque l'altezza massima tra quella degli edifici adiacenti se appartenenti ai Gruppi 1, 2, 3;			
Piani: n. 2 o 3 se esistenti			
Distanze da strade: provinciali, comunali e vicinali: sono riconfermate i fili edilizi (fabbricati e muri di contenimento) esistenti; in mancanza di tali fili: m. 6			
Distanze da confini privati: m. 5 o in aderenza			
Distanze tra fabbricati: m. 10 o in aderenza			
Per gli interventi di ampliamento relativi ad edifici aventi altezze non superiori a m. 7,50 sono consentite distanze inferiori da confini e tra fabbricati comunque non inferiori a m. 3, tra pareti o porzioni di pareti non finestrate di edifici non confrontanti.			
Parcheggio privato: 1mq/10 mc.			
Gli edifici dei gruppi 1 e 2 sono individuati ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 e s.m.i.			
<b>B1 - Nuclei minori e borghi rurali</b>			
<b>N°</b>	<b>Località</b>	<b>Sup. fondiaria mq</b>	<b>Note</b>
B1.1	Tuffo	27.972,98	
B1.2	Bracca / Tuffo	20.212,92	
B1.3	Tuffo centro	4.605,58	
B1.4	Sartore	17.246,00	
B1.5	Versa	4.653,00	
B1.6	Rosengana	699,00	
B1.7	Rosengana	11.452,03	
B1.8	Bauchieri	25.786,04	
B1.9	Gesso	15.705,09	
B1.10	Vastapaglia	13.739,09	
B1.11	Tabiella	18.581,14	
B1.12	Bricco-Cocconito	8.633,30	
B1.13	Cocconito-Vignaretto	7.619,58	
B1.14	Pietra	5.769,13	
B1.15	Valle	5.324,00	
B1.16	Bausignano	9.725,38	
B1.17	Bonvino	17.369,62	
B1.18	Maroero	13.018,00	
B1.19	Cascinone	3.335,48	
B1.20	C.na Spagnolino	7.644,96	
B1.21	Cocconato Gattone	17.225,43	
B1.22	Cocconato S. Carlo	5.942,83	
B1.23	Cocconato C.so P.Giachino	5.321,80	
B1.24	Cocconato C.so P.Giachino	1.817,96	
B1.25	Cocconato Airali	25.327,57	
B1.26a	Cocconato Foino	3.697,31	
B1.26a		521,00	
B1.27	Cocconato Brina	34.629,82	
B1.28	Cocconato Giretti	13.558,00	
B1.29	Roletto	9.453,03	
B1.30	C.na Mondo	3.731,27	
B1.31	Tomalone	6.180,00	
B1.32	C.na Solza	6.104,80	
B1.33	Gesso	2.925,83	
B1.34	C.ne De Paola	3.394,08	
B1.35	Fassimagna	4.006,94	

PROVINCIA DI ASTI  
COMUNE DI COCCONATO

B1 - Nuclei minori e borghi rurali				
N°	Località	Sup. fondiaria mq	Note	
B1.36	C.na Gorreia	4.429,08		
B1.37	Roatti	10.332,45		
B1.38	Bausignano	783,56		
B1.39	Bausignano	1.466,00		
B1.40	Bausignano	2.374,00		
B1.41	Roletto	725,50		
B1.42	Bauchieri	3.032,00		
B1.43	C.ne Spagnolino	8.192,08		
B1.44	Stazione	3.294,00		
B1.45	C.ne San Grato	5.400,00	inserita per errore materiale	
<b>TOTALI</b>		<b>422.958,66</b>		
<b>Totale sup. Coperta</b>		<b>84.047,00</b>		
<b>Volumetria esistente</b>		<b>545.233,00</b>		
<b>Indice densità fondiaria esistente mc/mq</b>		<b>1,29</b>		

PROVINCIA DI ASTI  
COMUNE DI COCCONATO

<b>Art. 9 - Aree consolidate residenziali impianto recente</b>			
<b>Area B2 - Aree residenziali da riqualificare</b>			
Parametri urbanistici - edilizi			
Indice di densità edilizia fondiaria (IF): 0,8 mc/mq per gli interventi di ampliamento con un massimo di 1.000 mc compreso l'edificio preesistente (v. art. 4 comma 9 punto f g)			
Altezza massima: m. 7,50 (per gli interventi di ampliamento e/o sostituzione o nuova costruzione)			
Piani: n. 2			
Parcheggio privato: 1mq / 10 mc			
Verde privato: 50/100 mq/mc			
Distanze da strade: Provinciali m 6; Comunali m 6; Vicinali m 6			
Distanze da confini: m 5, sono ammesse costruzioni in aderenza			
Distanze da edifici: m 10, sono ammesse costruzioni in aderenza.			
Gli edifici dei gruppi 1 e 2 nelle aree B2 sono individuati ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 e s.m.i.			
<b>B2 - Aree residenziali da riqualificare</b>			
N°	Località	Sup. fondiaria mq	Note
B2.1	Tuffo Monsimone	18.948,75	
B2.2	Sartore	16.741,00	
B2.3	Sartore	2.444,00	
B2.4	Bricco-Cocconito	6.241,00	
B2.5	Maroero	19.375,81	
B2.6	Cocconato V. S. D'Acquisto	4.256,00	
B2.7	Cocconato V. S. D'Acquisto	2.174,18	
B2.8	Cocconato S. Carlo	14.391,36	incrementata per l'inclusione della ex C1.26
B2.9	Cocconato C.so P. Giachino	4.257,75	
B2.10a	Cocconato C.so P. Giachino	3.346,00	
B2.10b	Cocconato C.so P. Giachino	1.358,00	
B2.11	Cocconato C.so P. Giachino	2.369,10	
B2.12	Cocconato Airali	16.126,38	
B2.13	Cocconato Foino	3.388,50	
B2.14	Cocconato Giretti	3.170,50	
B2.15	Cocconato Giretti	1.780,50	
B2.16	Cocconato	8.361,69	
B2.17	Bonvino	2.515,14	
B2.18	Roletto	21.955,00	
B2.19	Ortazzo	8.002,28	
B2.20	C.na Mondo	8.850,87	
B2.21	Bausignano	817,00	
B2.22	Tabiella	1.618,00	
B2.23	Via S. D'Acquisto	1.398,00	
	<b>TOTALI</b>	<b>173.886,81</b>	
<b>Totale superficie coperta 23.500 mq</b>		<b>23.700,00</b>	
<b>Volumetria esistente 176.250 mc</b>		<b>176.950,00</b>	
<b>indice densità fondiaria esistente mc/mq</b>		<b>1</b>	

**Art. 10 - Aree residenziali di completamento e di nuovo impianto**

Parametri urbanistici - edilizi

- Tipologia edilizia: Isolata o a schiera
- Altezza massima: m. 7,50
- Piani: n. 2
- Distanze da confini privati: m 5 o aderenza
- Distanze tra fabbricati: m 10 o aderenza
- Rapporto di copertura: 30% del lotto
- Parcheggio privato: 1mq / 10 mc
- Verde privato: 30% del lotto libero
- Distanze da strade: Provinciali m 6; Comunali m 6; Vicinali m 6
- per la tutela della vista da valle delle strutture, i piani seminterrati non possono essere superiori a numero

C1 - Aree residenziali di completamento									
N°	Località	Sup. area mq	Indice territor. mc/mq	Mc in progetto (Sup. x I.T.)	Abitanti (Mc/90)	Dotaz. servizi mq/ab	Fabbisogno di aree a standard mq	Indice di permeabilità % Sup fondiaria	NOTE
C1.2a	Tuffo Str. degli Olmi	6.197	0,49	3.693	41	25,00	1.033		
C1.2b		1.340							
C1.3	Cocconato	1.342	0,60	805	9	25,00	224		
C1.4	C.na Versa	7.662	0,30	2.298	26	25,00	638		
C1.6	Cocconato	805	1,00	805	9	25,00	224		
C1.7a	Tuffo	3.696	0,45	3.682	41	25,00	1.027		
C1.7b		4.486							
C1.10 <sup>(1)</sup>	Maroero	2.690	0,30	807	9	25,00	224		
C1.12 <sup>(2)</sup>	Via S. d'Acquisto	1.941	0,70	1.359	15	25,00	377		
C1.17 <sup>(3)</sup>	Cocconato Foino	2.732	0,60	1.639	18	25,00	455		
C1.20 <sup>(1)</sup>	Cocconato Giretti	3.368	0,30	1.010	11	25,00	281		
C1.24 <sup>(1)</sup>	Cocconato Giretti	2.312	0,50	1.156	13	25,00	321		
C1.25	C.na Versa	1.924	0,30	577	6	25,00	160		
C1.27	C.ne Giretti	1.300	0,46	600	7	25,00	167	0,7	sono vietate recinzioni con cordoli in cemento armato o muratura; la superficie destinata a parcheggio (pubblico e privato) e alla viabilità di accesso deve essere realizzata con materiali semipermeabili
C1.28	C.ne Giretti	1.000	0,50	500	6	25,00	139	0,7	
C1.30	Bauchieri	970	0,52	500	6	25,00	139	0,7	
C1.31	Ca' d'Agnese	1.100	0,55	600	7	25,00	167	0,7	
<b>TOTALI</b>		<b>44.865</b>		<b>20.032</b>	<b>223</b>		<b>5.575</b>		

C2 - Aree residenziali di nuovo impianto							
N°	Località	Sup. territoriale mq	Indice territor. mc/mq	Mc in progetto (Sup. x I.T.)	Abitanti (Mc/90)	Dotaz. servizi mq/ab	Fabbisogno di aree a standard mq
C2.11 <sup>(5)</sup>	Reg. Madonnina	4.472	0,6	2.683	30	25	745
C2.14 <sup>(1)(3)(4)</sup>	Strada Bosso	12.899	0,7	9.029	100	25	2.508
C2.22	Tabiella	5.402	0,3	1.621	18	25	450
C2.23 <sup>(1)(9)</sup>	C.na Giretti	10.424	0,5	5.212	58	25	1.448
<b>TOTALI</b>		<b>33.196</b>		<b>18.545</b>	<b>206</b>		<b>5.151</b>

<sup>(1)</sup> Le tavole di Piano indicano , là dove prescritti, i limiti di inedificabilità

<sup>(2)</sup> Contenimento con ingegneria naturalistica o con tecniche a basso impatto ambientale.

<sup>(3)</sup> Le indicazioni delle aree di manovra lungo la viabilità principale dovranno essere verificate in sede di SUE. Pertanto, a parità di superficie, non costituisce variante al PRG la loro parziale rilocalizzazione, anche alla luce di una verifica della viabilità estesa all'intera area e all'interno dei lotti eseguita all'atto di predisposizione del SUE.

**Art. 10 - Aree residenziali di completamento e di nuovo impianto**

<sup>(4)</sup> le aree a servizio possono essere reperite parte all'interno dell'area C2.14, parte all'interno dell'adiacente area SV.32 o/e SV.14 (o realizzato in altro luogo previa Del. C.C.).

<sup>(5)</sup> Concessione convenzionata con prescrizione di allacciamento alla fognatura esistente in Frazione Spagnolino. Le nuove costruzioni sono limitate alle parti meno acclivi del lotto lungo la viabilità.

<sup>(6)</sup> Si raccomanda di rispettare le "modalità esecutive d'intervento" riportate nella scheda prevista dalla CPGR 7/LAP/96 in particolare di localizzare l'edificio il più possibile prossimo nella zona di cresta; le parti a valle dell'appezzamento dovranno essere considerate non edificabili

Ogni intervento deve essere realizzato nel pieno rispetto delle prescrizioni contenute nel Regolamento d'Igiene Comunale

A prescindere dall'esatta misurazione della superficie territoriale rilevabile dallo stato di fatto, fa' fede, al fine del rilascio dei permessi di costruire la capacità insediativa (CIR) che nasce dall'applicazione dell'indice territoriale espresso in mc

A prescindere dall'esatta misurazione della superficie territoriale rilevabile dallo stato di fatto, fa' fede, al fine del rilascio dei permessi di costruire, la capacità insediativa (CIR) che nasce dall'applicazione dell'indice territoriale espresso in m

Qualora manchino, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione primaria e la realizzazione delle stesse sia prevista nell'ambito del SUE o del permesso di costruire convenzionato, le opere di urbanizzazione stesse devono essere realizzate e collaudate

Art. 11 - Aree D1/D2/D3

D1 - Aree produttive industriali esistenti da completare											
N°	Località	Sup. fondiaria mq	Sup. territoriale mq	Sup. cop. di prog. mq	Dotazione servizi mq (10% SF)	SUL commerciale mq	Dotazione servizi dest. Commercio mq	Rapp. di copert. mq/mq S.F.	Parcheg. privato mq/mq S.L.P.	Altezza esist. ml /	Verde privato mq/mq S.F.
D1.1a	C.so Pinin Giachino	4.501,63	-	2.700,97						12	
D1.1b	C.so Pinin Giachino	1.912,00		1.147,20	641,36	1.000,00	3.120,00	0,6	1/10	*****	1/10
D1.2 ****	Stazione	9.497,00	-	5.698,20	949,70	400,00	320 ***	0,6	1/10	10	1/8
D1.3/1	Bauchieri 1	65.223,00	-	39.133,80	6.522,30			0,6	1/10	13 *	
D1.3/2	Bauchieri 2	5.243,00	-	3.145,80	524,30			0,6	1/10	7,5 o pari altezza edificio esistente per edificazione in aderenza	
D1.3/3	Bauchieri 3	43.361,00	-	26.016,60	4.336,10	6.000,00	18.720,00	0,6	1/10	13 *	16.331 **
D1.4	Via Salvo d'Acquisto	6.526,63	-	2.153,78	652,66	-	-	0,3	1/10	10	1/8
<b>TOTALI</b>		<b>136.264,26</b>		<b>79.996,35</b>	<b>13.626,42</b>	<b>7.400,00</b>	<b>22.160,00</b>				

L'attivazione degli interventi su aree produttive confinanti con aree ad altra destinazione d'uso, compresa quella agricola, deve prevedere la realizzazione sul confine interessato (all'interno del perimetro dell'area di intervento o esterna solo nel caso sia di proprietà o ci sia allegato atto di asservimento) di una corona di terreno naturale con idonee barriere antirumore e antinquinamento, costituite da fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti di alto fusto, prevedendo inoltre la messa in opera di siepi sempre verdi autoctone e/o filari di vite. (Oss. 3.9.p.1)

D. Modificazione delle destinazioni d'uso:

La destinazione é produttiva (vedi art. 3 punto 3), commerciale e direzionale

(vedi art. 3 punto 4A e per le aree D1.1, D1.2 e D1.3/1, D1.3/2, D1.3/3 vedi art. 21 e Allegato 1). Per l'area D1.3/2 è ammessa la destinazione direzionale, residenziale, commerciale, artigianato di servizio e produzione non nocivo o molesto purchè compatibile con la residenza, turistico-ricettiva e valgono le prescrizioni costruttive di cui all'art 5 delle presenti norme

\* Limitatamente a visuali esterne aperte (da intendersi misurata dalla sommità del rilevato del mascheramento antistante al fabbricato); non vengono disciplinate altezze relative a spazi interni.

L'edificio della stazione Gruppo 3 tipi di intervento: parti interne Ristrutturazione tipo B e parti esterne Risanamento conservativo.

\*\*\* La destinazione commerciale sarà attivata solo con Strumento Urbanistico Esecutivo, all'interno del quale saranno individuate le aree a parcheggio per la destinazione commerciale

\*\*\*\* Per interventi di completamento e ampliamento lungo spazi pubblici deve essere rispettato il filo edilizio preesistente previa verifica dell'Amministrazione Comunale. (oss. 9.2 - oss. Ufficio Tecnico)

\*\*\*\*\* E' allegata una scheda analisi costi-benefici, in attuazione alla valutazione dell'Arpa;

A) In fase di progettazione e di realizzazione occorrerà procedere ad approfonditi studi di tipo geologico, geomorfologico, idrogeologico e geotecnico previsti dal D.M. 11.03.1988 con adeguate indagini geognostiche prevedendo un adeguato e continuo monitoraggio dell'area come già indicato nella precedente valutazione datata 23.07.03 prot. n. 11484

B) Il soggetto attuatore è tenuto, prima del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere, a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione Pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivato dalla situazione di pericolosità segnalata e che prevede un'assunzione diretta di responsabilità degli eventuali danni, da parte di proponente e realizzatore, anche tramite eventuale copertura assicurativa. (oss. 10a - A1 - oss. ARPA)

\*\*\*\*\* Gli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione, nel rispetto dei parametri assegnati all'area D1 dal PRGC vigente, dovranno avvenire salvaguardando la visuale del paesaggio circostante. In particolare, l'eventuale intervento di sopraelevazione dell'esistente dovrà essere risolto mediante falde della medesima pendenza del fabbricato a 3 p.f.t. esistente nell'adiacente area "B2.10.b e l'altezza del colmo non dovrà superare ml 2,00 dall'attuale estradosso dell'ultimo solaio dell'edificio esistente e dovrà comunque garantire la visuale -dalla viabilità pubblica-come sopra richiesto. Previo convenzionamento con l'Ente proprietario del sedime viario, è consentito il collegamento sottosuolo fra le aree D1.1a e D1.1b

D2 - Aree produttive di nuovo impianto

N°	Località	Sup. fondiaria mq	Sup. territoriale mq	Sup. cop. di prog. mq	Dotazione servizi mq	SUL commerciale mq	Dotazione servizi dest. Commercio mq	Rapporto di copertura mq/mq S.T.	Parcheg. privato mq/mq S.L.P.	Altezza ml	Verde privato mq/mq S.F.
D2.1*	Gesso		9.922,87	3.274,55	1.984,57	-	-	0,3	1/10	8	1/8
D2.2	Loc. Versa		18.322,50	6.046,43	5.496,75			0,3	1/10	8	1/8
<b>TOTALI</b>			<b>28.245,37</b>	<b>9.320,97</b>	<b>7.481,32</b>						

L'attivazione degli interventi su aree produttive confinanti con aree ad altra destinazione d'uso, compresa quella agricola, deve prevedere la realizzazione sul confine interessato (all'interno del perimetro dell'area di intervento o esterna solo nel caso sia di proprietà o ci sia allegato atto di asservimento) di una corona di terreno naturale con idonee barriere antirumore e antinquinamento, costituite da fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti di alto fusto, prevedendo inoltre la messa in opera di siepi sempre verdi autoctone e/o filari di vite. (Oss. 3.9.p.1) di proprietà o ci sia allegato atto di asservimento) di una corona di terreno naturale con idonee barriere antirumore e antinquinamento, costituite da fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti di alto fusto, prevedendo inoltre la messa in opera di siepi sempre verdi autoctone e/o filari di vite. (Oss. 3.9.p.1)

D. Modificazione delle destinazioni d'uso:

La destinazione é produttiva (vedi art. 3 punto 3).

Per l'area D2.2 le attività che si insedieranno non dovranno essere rumorose.

\*Per le nuove costruzioni vanno rispettate le prescrizioni costruttive dell'art. 5 delle NdA comma 1 punti a), b), c), d), h), i).

Art. 11 - Aree D1/D2/D3

D3 - Aree produttive di riordino e di completamento											
N°	Località	Sup. fondiaria mq	Sup. territoriale mq	Sup. cop. di prog. mq	Dotazione servizi mq (10% SF) (30% ST)	SUL commerciale mq	Dotazione servizi dest. Commercio mq	Rapporto di copertura mq/mq S.F.	Parcheg. privato mq/mq S.L.P.	Altez. ml / esist.	Verde privato mq/mq S.F.
D3.1	Strada Serre	6.912,00	-	4.147,20	691,20	-	-	0,6	1/10	10	1/10
D3.2/1	Stazione 1	6.677,00	-	2.203,41	667,70	500,00	1.960,00	0,3	1/10	10 *	1/8
D3.2/2	Stazione 2	19.992,00	-	5.997,60	1.997,20			0,3	1/10	10 *	1/8
D3.3	Case Tani	3.496,92	-	1.049,08	349,69	-	-	0,3	1/10	8	1/8
D3.4	Stazione	19.262,00	-	9.631,00	1.926,20	1.500,00	4.680 **	0,5	1/10	10 *	1/8
D3.5	Via S. d'Acquisto	7.793,20	-	4.675,92	779,32	-	-	0,6	-	-	-
D3.6	Borgo Airali	3.294,00	-	1.976,40	329,40	-	-	0,6	1/10	10 *	1/8
<b>TOTALI</b>		<b>67.427,12</b>	<b>-</b>	<b>29.680,61</b>	<b>6.740,71</b>	<b>2.000,00</b>	<b>6.640,00</b>				
L'attivazione degli interventi su aree produttive confinanti con aree ad altra destinazione d'uso, compresa quella agricola, deve prevedere la realizzazione sul confine interessato (all'interno del perimetro dell'area di intervento o esterna solo nel caso sia di proprietà o ci sia allegato atto di asservimento) di una corona di terreno naturale con idonee barriere antirumore e antinquinamento, costituite da fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti di alto fusto, prevedendo inoltre la messa in opera di siepi sempre verdi autoctone e/o filari di vite. (Oss. 3.9.p.1)											
<b>D. Modificazione delle destinazioni d'uso:</b>											
La destinazione é produttiva (vedi art. 3 punto 3) e commerciale (vedi art. 3 punto 4A-4B-4E-4F). Le ulteriori destinazioni d'uso ammesse sono specificate per ogni distinta area normativa: Area D3.2/1 D3.2/2: destinazione commerciale (vedi art. 21 e Allegato 1) e terziaria (vedi art. 3 punto 5); Area D3.4: destinazione commerciale (vedi art. 21 e Allegato 1), terziar. (art. 3 punto 5), turist. ric. (art. 3 punto 2), produtt. (art. 3 punto 3A-B-C) e per servizi.											
* Sono ammesse altezze superiori se esistenti.											
** Dovranno essere individuati all'attivazione della destinazione commerciale											
Aree D1/D2/D3 - Distanze da strade: m. 5; distanze da confini privati: m. 5; distanze da fabbricati: m. 10.											

Art. 11 - Aree produttive D4

D4 - Attività estrattiva esistente														
N°	Località	Sup. fondiaria mq	Sup. pavimento mq	Sup. coperta mq	Sup. cop. di prog. mq	Rapporto di copertura mq/mq S.F.	Parcheg. privato mq/mq S.L.P.	Altez. ml / esist.	Verde privato mq/mq S.F.	Dist. provinc. ml	Dist. comun. ml	Dist. vicin. ml	Dist. conf. ml	Dist. edif. ml
D4.1	Gesso	200.381	/	150	/	/	/	/	/	20	20	10	10	10
Aree sfruttate o soggette ad interventi di recupero ambientale		175.056												
Aree con coltivazione in atto		25.325												

L'attivazione degli interventi su aree produttive confinanti con aree ad altra destinazione d'uso, compresa quella agricola, deve prevedere la realizzazione sul confine interessato (all'interno del perimetro dell'area di intervento o esterna solo nel caso sia di proprietà o ci sia allegato atto di asservimento) di una corona di terreno naturale con idonee barriere antirumore e antinquinamento, costituite da fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti di alto fusto, prevedendo inoltre la messa in opera di siepi sempre verdi autoctone e/o filari di vite. (Oss. 3.9.p.1)

**Prescrizioni particolari:**

La cava non può essere ampliata nelle classi 3A della Relazione Geologico Tecnica.

**D. Modificazione delle destinazioni d'uso:**

La destinazione é estrattiva (vedi art. 3 punto 10).

Art. 13 - Aree turistico - ricettive

T1 - Attività sociali - Casa per anziani																			
N°	Località	Sup. fondiaria mq	Sup. territoriale mq	Sup. coperta esistente mq	Dotazione servizi mq	Indice territoriale mc/mq S.T.	Indice fondiario mc/mq S.F.	Rapporto di copertura mq/mq S.F.	Parcheg. privato mq/mc	Volume esistente mc	Volume in progetto mc (Oss. 3.9.t)	Altez. ml	N° piani	Verde privato mq/mc	Dist. prov. ml	Dist. com. ml	Dist. vicin. ml	Dist. conf. ml	Dist. edif. ml
T1.1	Palazzo Gromo	4.860,5		546,5		(1)	2,5	0,5	1/10	5.116	7.035	esist.	4	1/10	esist.	esist.	5	5	10 <sup>(2)</sup>

Destinazioni d'uso ammesse: servizi, residenza, attività turistico ricettiva, terziaria, parcheggi (vedi art. 3 punti 1, 2, 5, 6, 8).

<sup>(1)</sup> Gli interventi di ampliamento possono essere realizzati a confine con strade comunali.

<sup>(2)</sup> riferita alla sola confrontanza

T2 - Attività ricettive																			
N°	Località	Sup. fondiaria mq	Sup. territoriale mq	Sup. coperta esistente mq	Dotazione servizi mq	Indice territoriale mc/mq S.T.	Indice fondiario mc/mq S.F.	Rapporto di copertura mq/mq S.F.	Parcheg. privato mq/mc	Volume esistente mc	Volume in progetto mc (Oss. 3.9.t)	Altez. ml	N° piani	Verde privato mq/mc	Dist. prov. ml	Dist. com. ml	Dist. vicin. ml	Dist. conf. ml	Dist. edif. ml
T2.1	Cascina Ferrero		33.877,26	743,4	3.060	0,55			1/10	1.983,50	16.649	9,5		50/100	10	10	5	5	10

Destinazioni d'uso ammesse: attività turistico ricettiva, servizi, parcheggi, residenza (vedi art. 3 punti 1, 2, 6, 8).

T3 - Campeggio																			
N°	Località	Sup. fondiaria mq	Sup. territoriale mq	Sup. coperta esistente mq	Dotazione servizi mq	Indice territoriale mc/mq S.T.	Indice fondiario mc/mq S.F.	Rapporto di copertura mq/mq S.F.	Parcheg. privato mq/mc	Volume esistente mc	Volume in progetto mc (Oss. 3.9.t)	Altez. ml	N° piani	Verde privato mq/mc	Dist. prov. ml	Dist. com. ml	Dist. vicin. ml	Dist. conf. ml	Dist. edif. ml
T3.1 <sup>(4)</sup>	da localizzare in classe II							0,1				3	1			5	5	5	150 <sup>(3)</sup>

Destinazioni d'uso ammesse: attività turistico ricettiva, servizi, parcheggi, residenza (vedi art. 3 punti 1, 2, 6, 8).

<sup>(3)</sup> Distanze inferiori sono consentite se in presenza di atti di accordo registrati e trascritti tra privati.

<sup>(4)</sup> Il campeggio, non localizzato in cartografia, dovrà essere individuato con la procedura dello Sportello unico dell'impresa, in Classe II ed essere dotato di tutte le OO.UU. primaria. A tal fine alla convenzione dovrà essere allegato atto di impegno da parte del proponente l'intervento, di realizzare e ultimare le stesse prima dell'inizio dei lavori del campeggio stesso. Le opere di urbanizzazione devono essere di uso pubblico e a disposizione dell'Amministrazione Comunale per eventuali altre utilizzazioni pubbliche. (Oss. 3.7.3)

COMUNE DI COCCONATO  
 VARIANTE PARZIALE  
 area AR

AR variante					
	area totale	ambito 1	ambito 2	area servizi	viabilità
ST	37.090	19.600	13.280	3.220	990
IT		0,75	0,15		
SF	32.880	19.600	13.280		
IF	0,50	0,50	0,50		
mc espressi dagli ambiti	16.700	14.700	1.992		
mc edificabili	16.700	9.800	6.640		
abitanti	109	109	74		