

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI ALESSANDRIA
COMUNE DI SILVANO D'ORBA



P.R.G.

VARIANTE STRUTTURALE approvata con D.C.C. n° 12/2010 pubblicato nel B.U.R. n° 19/2010
VARIANTE PARZIALE (art. 17 comma 5°) approvata con D.C.C. n° 2/2014 pubblicato nel B.U.R. n° 9/2014

VARIANTE PARZIALE

(ai sensi art. 17 - 5° comma L. R. 56/77 e s.m.i.)

progetto preliminare

adottato con deliberazione del C.C. n° del

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Il Sindaco

Sig. GIUSEPPE COCO

Il Segretario Comunale

Dott. GIAN FRANCO FERRARIS

Progettista architetto Angelo Pestarino

TITOLO I : DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I : GENERALITA'

Articolo 1 FINALITA' E CONTENUTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

1. Il Piano Regolatore Generale disciplina gli usi del suolo dell'intero territorio comunale secondo gli orientamenti espressi nella Relazione illustrativa e detta le norme che ne regolano la trasformazione in conformità alle finalità ed ai contenuti della legislazione urbanistica nazionale (L. 17/08/1942 n. 1150 e s.m.i., D.M. 01/04/1968 n. 1404, D.M. 02/04/1968 n. 1444, L. 28/01/1977 n. 10, L. 167/62 Codice della Strada e Decreto di Attuazione D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i., D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i. e regionale (L.R. 05/12/1977 n. 56 e s.m.i.) attualmente vigenti.

Articolo 2 FUNZIONI DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PRG

0. Ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o ad altro titolo, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme di Attuazione dalle tavole di Piano alle varie scale, dagli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e ancora, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, della Relazione Geologico – Tecnica. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate, fino alla data di scadenza del s.u.e. stesso, anche le disposizioni previste dallo stesso s.u.e. approvato secondo le procedure stabilite dalla legge. A seguito di compatibilità con il P.R.G. vigente, all'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo: si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del "D.M. 14.01.2008 Nuove norme tecniche per le costruzioni", nonché la l.r. 26 marzo 1990, n.13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili". Il permesso di costruire – o modalità diverse ammesse dalla legge – per le nuove costruzioni in casi di particolare complessità e che richiedono opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinato alla stipula di convenzione o d'atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.
1. Le presenti Norme disciplinano l'attuazione della Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale nel rispetto delle disposizioni legislative, nazionali e regionali, vigenti e sono rivolte a meglio precisarne sia il contenuto pianificatorio e programmatico sia le prescrizioni per la sua attuazione nel tempo.
2. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale è, comunque, subordinata al conseguimento degli atti amministrativi previsti dalle disposizioni legislative nazionali e regionali e deve essere compatibile con le prescrizioni delle presenti norme. Sono comunque da considerarsi prevalenti le disposizioni contenute nell'art. 3 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i.
3. A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi sia la esecuzione di opere edilizie ed il mutamento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione della variante al Piano Regolatore Generale delle aree e degli edifici, sia l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi con la sola eccezione della modificazione delle colture agricole in atto e, per la manutenzione degli immobili, con gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 48 L.R. n. 56/77 e s.m.i.).
4. Le norme tecniche di attuazione della Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale e le prescrizioni grafiche esprimono efficacia nei confronti di chiunque ed agiscono sull'intero territorio comunale nel rispetto delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 3 ATTIVITA' IN CORSO

1. Si rimanda alla legislazione vigente, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Articolo 4 ELABORATI DELLA VARIANTE STRUTTURALE AL PRG

1. Gli elaborati costituenti lo strumento urbanistico sono quelli contenuti nei provvedimenti approvativi il PRG stesso
2. In caso di eventuali non corrispondenze fra tavole a scala diversa fa testo la tavola redatta alla scala di maggior dettaglio.
3. Le Norme Tecniche di Attuazione, le tavole di Piano e gli allegati Geologici Tecnici sono prescrittivi.

TITOLO II : ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

CAPO I : STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Articolo 5 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG

1. L'attuazione del piano può avvenire esclusivamente mediante il rilascio dei titoli abilitativi previsti dalle vigenti disposizioni legislative e mediante l'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi previsti anch'essi dalle disposizioni legislative vigenti.
2. Si richiamano i disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti), della L.R. 29.04.2003 n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici), che si intendono integralmente riportati, nonché i disposti degli art.li 26 (autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale), 27, 24 (vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42), 30 (vincolo idrogeologico ai sensi dei R.D. 3267/1923 e R.D. 215/1933, delle L.R. n. 45/89 e L.R. n. 57/79), della L.R. n. 56/77 citata, della L.R. n. 28 del 12.11.1999, dell'art. 28 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i, della Legge 04.12.1993 n. 493 e del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.
3. Si richiamano inoltre in quanto applicabili i contenuti della legge regionale 28 maggio 2007, n. 13 avente per titolo: "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia", con particolare riferimento al regolamento che disciplina l' "Attestazione di certificazione energetica degli edifici per la compravendita o l'affitto dei fabbricati".
4. Si richiama il Piano paesaggistico regionale (Ppr) approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 03/10/2017.
5. Dovranno inoltre essere rispettati, per quanto riguarda gli aspetti edilizi, statici ed igienici, il Regolamento Edilizio (D.C.C. n. 32/2018) e d'igiene vigenti nel Comune nonché tutte le leggi Statali e Regionali in materia di tutela della pubblica incolumità (L. 1086/71 e s.m.i.), di risparmi energetici (L. 10/91 - Direttiva 2010/31/CE del 09.05.2010, Direttiva 2018/844/UE del 30.05.2018– D.Lgs n. 192 del 19.08.2005 e D.Lgs n. 311 del 29.12.2006), D.Lgs 03.03.2011 n. 28 di sicurezza degli impianti (D.M. n. 37 del 22.01.2008), di disciplina degli scarichi (L.R. 13/90 e s.m.i.), di eliminazione barriere architettoniche (L. 13/89 e s.m.i.), di rispetto stradale (D.L. 30.04.1992 n. 285 e s.m.i. e D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e s.m.i.).

Articolo 6 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Gli interventi edilizi sono quelli individuati dalle disposizioni legislative vigenti.

Articolo 7 ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

1. Gli interventi non soggetti a titolo abilitativi sono quelli definiti dalla legislazione vigente in materia.

Articolo 8 PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio quelli definiti dalla legislazione vigente in materia.

Articolo 9 SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' e COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a denuncia di inizio di attività quelli definiti dalla legislazione vigente in materia.

Articolo 10 CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 17, comma 3, del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 e s.m.i., il permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato

- alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché, nel caso di edilizia abitativa, al costo di costruzione.
2. L'entità del contributo di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti del DPR n. 380/01 e s.m.i. ed è dovuto in misura diversa per l'edilizia residenziale pubblica a cui sono equiparati i soggetti che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione, che, ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 94/82, devono avere i requisiti di cui all'art. 16 ultimo comma, della Legge n. 457/78.
 3. In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi, e può essere ridotto in proporzione alle opere di carattere pubblico che il titolare del permesso di costruire si impegna ad eseguire direttamente.
 4. Le opere di urbanizzazione eseguite dai titolari di permesso di costruire sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, e non danno titolo ad indennizzo, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo, è ammessa anche la possibilità di mantenimento della proprietà accompagnata da assoggettamento ad uso pubblico delle aree e delle opere su di esse realizzate; gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma dei commi precedenti, e la riduzione del contributo commisurato alle sole opere di urbanizzazione primaria dovrà essere nella misura massima dell' 80% del contributo stesso, quando il titolare del permesso di costruire si impegni a costruire direttamente le opere di urbanizzazione primaria.
 5. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
 6. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa.
 7. Non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'art. 16 del Testo Unico dell'Edilizia.
 8. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.
 9. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
 10. Nelle aree destinate ad usi extra-agricoli, o ad essi assimilabili, il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione alla usabilità, può essere rilasciato solo su aree urbanizzate o subordinatamente all'impegno del titolare del permesso di costruire di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del permesso di costruire, attraverso la stipula della convenzione di cui all'art. 45 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int..
 11. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda.
 12. La corresponsione del contributo di cui al 1° comma non ha titolo sostitutivo della esistenza delle opere di urbanizzazione.
 13. Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:
 - a) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e di parcheggio;
 - b) impianto di distribuzione idrica a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
 - c) impianto di rete fognaria a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
 - d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario e rete di distribuzione dell'energia elettrica.
 14. Nelle aree urbanizzate gli immobili oggetto di permesso di costruire di nuova costruzione, dovranno in ogni caso avere accesso diretto dal sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita dalla vigente legislazione ed essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b), c), d) esistenti o in progetto, e non distare dalle reti, esistenti o in progetto, più di 100 m.
 15. Qualora non sia possibile disporre dei servizi di cui al comma 4, ma siano necessarie opere che coinvolgono proprietà diverse dovranno essere redatte apposite convenzioni in cui l'amministrazione comunale dovrà obbligatoriamente essere uno dei soggetti firmatari.
 16. Per quanto non previsto nel presente articolo valgono le disposizioni di cui al D.Lgs n. 380/2001 e s.m.i..

Articolo 11 CONDIZIONI CHE DISCIPLINANO LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

1. Valgono le disposizioni di acui al D.Lgs n. 380/2001 e s.m.i. e alla Legge Regionale n. 20 del 14.07.2009 e s.m.i..
2. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la segnalazione certificata di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
3. Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della documentazione di cui al comma 1, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.
4. La segnalazione certificata di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.
5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
6. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della Legge 07.08.1990 n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.
7. La sussistenza del titolo è provata con la copia della segnalazione certificata di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della segnalazione certificata, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
8. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
9. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la segnalazione certificata di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni di classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'art. 37 comma 5 del DPR n. 380/2001 e s.m.i..

Articolo 12 CONVENZIONI

1. Il contenuto della convenzione da stipulare nella formazione dei Piani Esecutivi di cui all'art. 5, comma 1, lettera j) delle presenti Norme di Attuazione è stabilito dall'art. 45 della L.R. 56/77.
2. In esso si prevede specificamente:

- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
 - b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune o per il loro asservimento all'uso pubblico o le modalità di attuazione della monetizzazione; qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria superi le esigenze infrastrutturali degli interventi edilizi oggetto di convenzione, questa può prevedere che l'eccedenza sia scomputata da quanto dovuto come opere di urbanizzazione secondaria.
 - c) il termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione.
 - d) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per l'inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.
 - e) le clausole attuative di eventuali forme di perequazione urbanistica
3. Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, la convenzione può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento. In tal caso si applicano le disposizioni di cui all'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e, ove, del caso, gli esoneri di legge dal contributo di costruzione.
 4. E' Possibile stabilire forme di convenzionamento o atto d'obbligo unilaterale anche al di fuori degli strumenti urbanistici esecutivi, in particolare – nei casi previsti dalle disposizioni di cui al comma 4, art. 49, l.r. 56/77 e s.m.i. – connessi al rilascio di permessi di costruire.

CAPO II : PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

Articolo 13 OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI ED APPLICAZIONE DEGLI INDICI

1. Le definizioni dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici applicabili sono riportate agli articoli 13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27 del Regolamento Edilizio approvato con deliberazione n. 32 del Consiglio Comunale il 21/11/2018.
2. Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri di cui al comma 1.
3. Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, gli indici sono applicati nel seguente modo:
 - A) Interventi di nuova costruzione in aree di completamento e di nuovo impianto a destinazione residenziale e terziaria:
 - con intervento diretto: la capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice fondiario per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento;
 - con intervento urbanistico esecutivo: la capacità edificatoria è data dal valore del volume riportato sulla scheda di riferimento.
 - B) Interventi di nuova costruzione in aree totalmente edificate a destinazione residenziale: unicamente disciplinati dalle norme relative agli interventi stessi.
 - C) Interventi di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alla precedente lettera A) ed alla seguente lettera D): unicamente disciplinati dalle norme relative agli interventi stessi.
 - D) Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione: disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.
 - E) Interventi di nuova costruzione in aree a destinazione produttiva di nuovo impianto:
 - con intervento diretto: la capacità edificatoria e' data dal prodotto dell'indice territoriale per la superficie territoriale oggetto dell'intervento;
 - con intervento urbanistico esecutivo: la capacità edificatoria è data dal valore della superficie utile lorda riportata sulla scheda di riferimento.
 - F) Interventi in aree destinate ad impianti produttivi esistenti confermati: fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.
 - G) Interventi in aree destinate ad attività commerciali esistenti: fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.

- H) Interventi in aree destinate ad attività turistico-ricettive esistenti: fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi
 - I) Interventi in aree destinate ad attività agricole: le quantità edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, per residenza al servizio delle attività agricole sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiaria per la superficie fondiaria di riferimento.
 - L) Interventi su edifici in aree improprie: fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi
9. L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St) esclude ogni richiesta successiva di altri permessi di costruire di nuova costruzione, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà; tale vincolo va trascritto nei registri immobiliari nei modi e forme di legge.

Articolo 14 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. Sono definite dall'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i. in riferimento al D.P.R. n. 380/2001 e vengono di seguito elencate:
 - I) Opere di urbanizzazione primaria:
 - a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessario per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
 - b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
 - c) opera di presa adduzione e reti di distribuzione idrica;
 - d) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
 - e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
 - f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
 - g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b).
 - II) Opere di urbanizzazione secondaria:
 - h) asili nido e scuole materne;
 - i) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
 - l) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
 - m) edifici per il culto;
 - n) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
 - o) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.
 - III) Opere di urbanizzazione indotta:
 - p) soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
 - q) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
 - r) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
 - s) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
 - t) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
 - u) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno;
2. Non sono considerate opere di urbanizzazione quelle riguardanti gli allacciamenti dei nuovi insediamenti ai pubblici servizi esistenti: rete comunale delle fognature, idrica, gas, linee elettriche e telefoniche, collegamenti viari con le zone già urbanizzate e con le aree di pubblico interesse indispensabili all'integrazione di ogni nuovo nucleo insediativo con il contesto urbano preesistente (dette opere sono comunque a totale carico dei titolari di permesso di costruire).

TITOLO III : DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

Per tutte le zone classificate al presente titolo valgono le prescrizioni contenute al TITOLO IV – CAPO III – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO – facente parte dell'indagine geologico-tecnica redatta dalla dr. geol. Antonella REVERBERI.

Inoltre si richiamano come parte integrante delle presenti norme, il fascicolo "Relazione geologica relativa alle aree residenziali di nuovo impianto" redatto dalla dr. geol. Antonella Reverberi.

CAPO I : DEFINIZIONI

Articolo 15 ZONE E SOTTOZONE

1. Il territorio comunale è suddiviso in zone con diversa destinazione d'uso del suolo.
2. Ciascuna zona di destinazione comprende sottozone proprie del suolo ed usi ammessi.
3. Ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o dichiarazione di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solo quando rispetta tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme di Attuazione, dalle tavole di Piano alle varie scale, dagli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n.7/LAP, dalla Relazione Geologica (per aree di nuovo impianto) e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006.
4. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso S.U.A. approvato secondo le procedure stabilite dalla legge.
5. A seguito della verifica di compatibilità con lo strumento urbanistico vigente, all'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo; si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 3 marzo 1988, nonché la l.r. 26 marzo 1990, n.13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e scarichi civili".
6. Il permesso di costruire – o modalità diverse ammesse dalla legge – per le nuove costruzioni (es: segnalazione certificata d'inizio attività) in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinato alla stipula di convenzione o d'atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.
7. La variante strutturale al P.R.G. suddivide il territorio comunale nelle seguenti aree urbanistiche:
 - AREE VINCOLATE E DI RISPETTO
 - beni vincolati ai sensi art. 10 D.Lgs: n. 142/2004
 - beni vincolati ai sensi art. 24 L.R. 56/77
 - vincolo idrogeologico
 - fascia rispetto corsi d'acqua
 - nastri ed incroci stradali e fasce di rispetto
 - aree cimiteriali
 - delimitazione aree di salvaguardia ambientale
 - elettrodotti media tensione
 - elementi naturali caratterizzanti il paesaggio
 - aree a verde privato
 - aree di interesse archeologico
 - aree a rischio archeologico
 - viabilità in progetto
 - ingressi urbani
 - margine di configurazione urbana
 - delimitazione commerciale addensamento A1
 - delimitazione commerciale localizzazione L2
 - delimitazione di ambiti ad attuazione convenzionata
 - percorso di interesse storico urbano e paesaggistico

- architetture e manufatti oggetto di tutela visiva
 - piste ciclabili

 - AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI
 - A Aree residenziali di interesse storico
 - B1 Aree residenziali edificate
 - B2 Aree residenziali in fase di realizzazione
 - C1 Aree residenziali inedificate di completamento
 - C2 Aree residenziali inedificate di nuovo impianto
 - C3 Aree residenziali per l'edilizia economica e popolare

 - AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE
 - SP1 Aree per l'istruzione
 - SP2 Aree per attrezzature di interesse comune
 - SP3 Aree per spazi a parco, gioco e sport
 - SP4 Aree per parcheggi
 - Aree per impianti di telefonia
 - Aree per impianti distribuzione carburante

 - AREE ED EDIFICI PER IMPIANTI E/O SERVIZI TECNICI

 - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
 - D1.a Aree ed edifici artigianali che si confermano
 - D1.b Aree ed edifici industriali ed artigianali che si confermano
 - D2 Aree industriali ed artigianali in fase di realizzazione
 - D3 Aree industriali ed artigianali di completamento

 - AREE PER ATTIVITA' COMMERCIALI E TURISTICO-RICETTIVE
 - D4 Aree commerciali che si confermano
 - D5 Aree turistico-ricettive che si confermano

 - AREE PER ATTIVITA' SPECIALISTICHE
 - F1 Aree per la produzione di materiali inerti, cementizi e bituminosi

 - AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE
 - E1 Colture legnose specializzate
 - E2 Seminativo o prato
 - E3 Zone boscate
 - E4 Aree agricole di salvaguardia ambientale
8. La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata negli strumenti urbanistici esecutivi e negli atti di ogni singolo permesso di costruire o in ogni singolo atto abilitativo e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti Norme e le indicazioni della cartografia di piano.
 9. L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso in tutte le convenzioni e negli atti d'obbligo a cui è subordinato il permesso di costruire.
 10. Le variazioni d'uso sono disciplinate ai sensi dell'art. 48 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del DPR n. 380/2001 e s.m.i.
 11. Non può essere rilasciata licenza di esercizio o accettata segnalazione certificata di agibilità per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto permesso di costruire per una diversa destinazione d'uso. In caso di mutamento non autorizzato della destinazione d'uso, viene revocato il certificato di agibilità, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi.
 12. Ai fini dell'applicazione dei successivi articoli delle presenti Norme si precisano, di seguito, le definizioni di destinazioni d'uso con l'avvertenza che l'intervento richiesto, ove non risulti ascrivibile ad una delle sottoindicate categorie, potrà essere ammesso soltanto a condizione che risulti compatibile con la destinazione d'uso prevista per l'area interessata, con i caratteri e le funzioni proprie del contesto ambientale, e purché non comporti attività nocive o moleste, inquinanti, generatrici di flussi di traffico in misura non adeguata alla viabilità locale, né pregiudichi il decoro dell'ambiente e la sua fruibilità.
 13. Le destinazioni d'uso sono definite nel modo seguente:
 - a) residenziale: abitazioni sia di carattere familiare che comunitarie o speciali (convivenze, convitti, collegi), comprese le attività accessorie alla residenza come indicate al successivo art. 20;

- b) terziaria: uffici pubblici e privati, anche commerciali e professionali, sedi di attività direzionali quali banche, finanziarie, assicurazioni, istituzioni pubbliche statali o rappresentative, etc.....;
 - c) commerciale (pubblici esercizi): centri commerciali (ipermercati e attività assimilabili), negozi al minuto (esercizi di vicinato), supermercati, bar, locali di divertimento (sale gioco), etc.....;
 - d) attrezzature ricettive e ricreative: ristoranti, alberghi e pensioni, mense, complessi alberghieri, teatri, cinematografi, ritrovi, spettacolo, palestre, piscine coperte e scoperte, etc.....;
 - e) servizi sociali: servizi sociali ed attività collettive pubbliche o private, istituti scolastici privati, associazioni culturali, religiose, sindacali, politiche, attrezzature a carattere religioso, sanitario, etc.....;
 - f) artigianato di servizio: attività, produttive e non, di servizio alla residenza (forni, pasticcerie, calzolerie, lavanderie, sartorie, laboratori di estetica, elettricisti, idraulici, tappezzeri e di attività assimilabili) con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e moleste, etc.....;
 - g) destinazione produttiva: impianti industriali e complementari (collegati ai trasporti, alla produzione, alla distribuzione di energia e di servizi tecnologici, alla lavorazione di prodotti agricoli non strettamente connessi ai fondi rurali, ecc.); impianti artigianali quali carrozzerie, gommisti, falegnamerie e segherie, macelli e lavorazioni carni, caseifici, carpenterie metalliche, lavorazioni meccaniche e di materie plastiche, verniciatori ed altre attività assimilabili; attività commerciali richiedenti magazzini e depositi quali per: prodotti agricoli e l'agricoltura, materiali da costruzione, carburanti e combustibili, materie prime liquide, solide e aeriformi, autotrasporti, container, esposizioni (di mobili, di apparecchiature igienico-tecnologiche e altri prodotti industriali e artigianali) che superino la dimensione dell'esercizio di vicinato, etc.....;
 - h) attività agricola: opere destinate alla residenza rurale e alla conduzione dei fondi, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti in funzione della conduzione del fondo, etc....., sia a gestione privata che cooperativistica.
14. In generale le destinazioni d'uso saranno definite per le specifiche aree territoriali salvo eventuali ulteriori limitazioni che potranno essere individuate per la tutela dei cittadini e dei lavoratori nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela ambientale.

Articolo 16 ZONE DI INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO

- 0. In tutte le porzioni del centro urbano e/o centro abitato come definiti dall'art. 11 comma 8 bis della DCR citata, nelle aree non comprese in addensamenti e localizzazioni commerciali riconosciuti, può essere consentita la destinazione d'uso "commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato". Poiché nella DCC di criteri è stata lasciata la possibilità di riconoscere localizzazioni commerciali L1 in fase d'istanza di autorizzazione commerciale, tale limitazione agli esercizi di vicinato può non operare.
- 1. Classificazione del comune
 - a. Il comune di Silvano d'Orba fa parte dell'area di programmazione commerciale che fa capo ad OVADA, comune attrattore della rete primaria.
 - b. Il comune di Silvano d'Orba fa parte della rete definita secondaria ed appartiene alla categoria dei comuni minori-turistici.
- 2. L'adeguamento dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio su aree private del comune di Silvano d'Orba è definito sulla scorta degli indirizzi individuati dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006 così come previsto dall'art. 8 comma 3 e dall'art. 6 del D.Lgs n. 114 del 31 marzo 1998 e dall'art. 4 comma 1 della L.R. n.28 del 12 novembre 1999 e s.m. e i..
- 3. L'amministrazione comunale con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 22/06/2007 ha adottato i criteri di cui al comma 2 che sono di seguito integralmente riportati e fanno parte integrante della variante strutturale al PRG così come la relazione e le norme allegate alla deliberazione citata.
- 4. Definizione di superficie di vendita e classificazione degli esercizi commerciali: si richiama integralmente la DCC n. 13 del 22/06/2007
- 5. Classificazione degli esercizi commerciali nei comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti: si richiama integralmente la DCC n. 13 del 22/06/2007
- 6. Classificazione delle tipologie di strutture distributive nei comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti: Silvano d'Orba: si richiama integralmente la DCC n. 13 del 22/06/2007

7. Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo: si richiama integralmente la DCC n. 13 del 22/06/2007
8. Nel territorio comunale di Silvano d'Orba sulla base dell'analisi commerciale svolta che ha tenuto conto delle realtà locali e sulla scorta dei criteri previsti dagli artt. 13 e 14 della D.C.R. n. 59-10381 del 24.03.2006 per il riconoscimento degli addensamenti commerciali e delle localizzazioni commerciali risultano individuati :
 - n. 1 Addensamenti A1
 - n. 2 Localizzazioni L2identificati nelle tavole grafiche della variante strutturale del PRG.
9. Le localizzazioni commerciali riconosciute L2 sono oggetto di progetto unitario di coordinamento.

Il progetto unitario di coordinamento deve contenere le indicazioni relative a:

 - esigenze infrastrutturali;
 - organizzazione funzionale dell'intera area in riferimento al sistema della viabilità e degli accessi;
 - posizionamento e dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto;
 - soddisfacimento delle aree a standard;
 - compatibilità ambientale dell'intera area.

Il progetto unitario di coordinamento, redatto ai sensi dell'art. 13 della D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006, deve essere approvato dall'amministrazione comunale prima del rilascio di un'autorizzazione commerciale relativa all'area in oggetto.

Il progetto unitario di coordinamento relativo alle localizzazioni L2 non è soggetto al parere della Provincia.
10. L'addensamento A1 può essere oggetto di un Progetto di Qualificazione Urbana nell'ambito dei Progetti integrati di rivitalizzazione delle realtà minori
11. Standard urbanistici e fabbisogno parcheggi pubblici e di altre aree per la sosta
 - a. Lo standard minimo di aree al servizio di insediamenti commerciali è fissato dall'art. 21 primo comma, punto 3) della legge regionale n. 56/77 e s.m.e i;
 - b. L'art. 21 secondo comma della legge regionale n. 56/77 e s.m.e i. ,come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma punto 3 della legge regionale n. 56/77, determina lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico nella misura del 50% del fabbisogno e conseguente superficie determinata secondo i disposti della D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006;
 - c. Il fabbisogno totale di posti parcheggio è computato così come previsto dal comma 3 dell'art. 25 della D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006;
 - d. Il coefficiente di trasformazione in superfici (mq) di ciascun posto parcheggio è, secondo quanto previsto dall'art. 25 comma 6 della D.C.R. n. 59-10831 del 20.03.2006, pari a:
 - * 26 mq. comprensivi di viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
 - * 28 mq. comprensivi di viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o di apposite strutture pluripiano;
 - e. La quota di posti parcheggio, non soggetta alle norme dell'art. 21 – primo e secondo comma – della legge regionale n. 56/77 e s.m. e i. ed alle norme dell'art. 25 – primo e secondo comma della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, è reperita in aree private ai sensi e per il soddisfacimento della Legge n. 122/89 del 24.03.1989;
 - f. L'art. 21 quarto comma della legge regionale n. 56/77 e s.m. e i. stabilisce che per il soddisfacimento degli standard urbanistici e del fabbisogno di posti auto a parcheggio pubblico, così come sopra calcolati, sono computabili, oltre alle superfici acquisite dalla pubblica amministrazione anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento permanente ad uso pubblico disciplinate da convenzione;
 - g. L'eventuale monetizzazione dello standard di cui all'art. 21 comma 1 punto 3) della legge regionale n. 56/77 e s.m. e i. è disciplinata dalla scheda applicativa della zona D4;
 - h. Gli esercizi di vicinato singoli, non devono soddisfare il fabbisogno di posti parcheggio previsti dall'art. 25 terzo comma della D.C.R. n. 59-10831 del 24.04.2006, fatto salvo comunque quanto prescritto dall'art. 21 primo comma punto 3) della legge regionale n. 56/77 e s.m. e i.;
 - i. Le attività commerciali esistenti con superficie di vendita inferiore a mq. 400 non devono soddisfare il fabbisogno di posti parcheggio;

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO
 PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI PARCHEGGIO

TIPOLOGIE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA Mq. (S)	METODO CALCOLO NUMERO POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 *	400 - 900	$N=35 + 0,05 (S-400)$
M-SAM3	901 - 1500	$N=60 + 0,10 (S-900)$
M-SE2-3	401 - 1500	$N=0,045 \times S$
M-CC	151 - 1500	$NCC=N + N' (***)$
G-SM1	1501 - 4500	$N=245 + 0,20 (S-2500) (**)$
G-SE1	1500 - 3500	$N=40 + 0,08 (S-900)$
G-CC1	Fino a 6000	$NCC=N + N' (***)$

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al punto a. del presente articolo;
 (**) Le grandi strutture con meno di mq. 2500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1801 a mq. 2500 ovvero come le M-SAM4 dove $N = 140 + 0,15(S-1800)$
 (***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale;
 N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

11. Regolamentazione delle aree di sosta e verifiche di impatto sulla viabilità
- Il comune disciplina con apposito Regolamento Comunale di polizia e circolazione urbana l'orario di carico e scarico delle merci negli addensamenti storici rilevanti A.1. cercando di individuarlo nelle ore di minor traffico al fine di evitare lo sviluppo di inquinamento acustico.
 - Il comune nel regolamentare la sosta su suolo pubblico privilegia, negli addensamenti storici rilevanti A.1., il parcheggio gratuito per breve durata.
 - Le grandi strutture di vendita e tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali urbane ed urbane periferiche devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi anche quella di cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico.
 - Le superfici di vendita superiori a mq. 900 sono subordinate alla valutazione di impatto sulla viabilità mediante un idoneo studio, sulla parte della rete che può risentire in maniera significativa dell'incremento del traffico indotto dall'attività commerciale; tale studio deve essere realizzato secondo i disposti dell'art. 26 comma terzo-ter della D.C.R. n. 59-10831 del 24.04.2006.

CAPO II : AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Articolo 17 AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

- In queste aree lo strumento urbanistico si attua sia per intervento edilizio diretto sia per intervento urbanistico preventivo che risulta obbligatorio quando tali aree sono comprese nei perimetri che delimitano aree soggette a piano esecutivo preventivo.
- Nel caso di riuso di edifici esistenti, sia per la realizzazione di attrezzature per l'istruzione che di interesse comune, i parametri e gli indici da applicare sono quelli esistenti.
- La dotazione minima per abitante nelle aree di cui ai punti successivi è stabilita dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..
- Nel caso di nuove realizzazioni, sia dirette che preventive, i parametri e gli indici da applicare sono i seguenti:
 - Aree per l'istruzione (SP1) sono destinate alla scuola materna, alla scuola elementare ed alla scuola media
 - indice di utilizzazione fondiaria, in relazione alle vigenti norme di edilizia scolastica secondo il tipo di scuola ed il numero di classi;
 - rapporto massimo di copertura, in relazione alle vigenti norme di edilizia scolastica;
 - altezza massima degli edifici, in relazione alle vigenti norme di edilizia scolastica;
 - distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, metri lineari 5,00;

- distanza minima degli edifici dai cigli stradali, metri lineari 10,00;
- distanza minima degli edifici da pareti finestrate o no di altri edifici, metri lineari 10,00;
- II) Aree per attrezzature di interesse comune (SP2) sono destinate alle seguenti attrezzature: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie ed amministrative
 - rapporto massimo di copertura, 50%
 - altezza massima degli edifici, metri lineari 10,50, tale parametro – inteso come valore massimo - dovrà trovare la giusta compatibilità all'interno del contesto delle singole aree di piano cui è destinato ed in base alla funzione cui è preposto;
 - distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, metri lineari 0,00 se i lotti adiacenti sono edificati a confine; metri lineari 5,00 negli altri casi;
 - distanza minima tra pareti finestrate di edifici e pareti finestrate o no di altri edifici, metri lineari 10,00.
 - distanza minima degli edifici dai cigli stradali, metri lineari 6,00
- La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione. E' ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie, a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni da definire nella concessione, garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del comune: scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario che ne cessa l'uso.
- III) Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport (SP3)
 - IIIa) aree a verde per il gioco ed il riposo: in queste aree sono consentite soltanto costruzioni che hanno la funzione di integrare la destinazione di zona quali chioschi ed attrezzature per il gioco dei bambini.
Tali costruzioni non debbono in ogni caso creare pregiudizio al godimento ed all'agibilità del verde. I chioschi potranno anche essere eseguiti e/o gestiti da privati mediante concessione temporanea.
 - IIIb) aree a verde attrezzato per il gioco sportivo: sono espressamente destinate alla realizzazione di attrezzature e di impianti per il gioco e lo sport.
In queste aree il P.R.G. si attua con i seguenti indici e parametri:
 - rapporto massimo di copertura: 60%;
 - altezza massima in relazione alle caratteristiche dell'impianto;
 - distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti e dai cigli stradali metri lineari 5,00;
 - distanza minima tra pareti finestrate di edifici e pareti finestrate o non di altri edifici, metri lineari 10,00.
 - parcheggio pubblico: minimo 70% della superficie dell'impianto.
- IV) Aree per parcheggi pubblici (SP4): sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi, attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici.
In determinati casi tali parcheggi potranno assumere una funzione di carattere urbano.
La realizzazione di tali servizi spetta unicamente all'amministrazione.
E' obbligatoria al fine di schermatura la sistemazione alberata.
- V) Area cimiteriale
In tale area è consentita la realizzazione delle costruzioni proprie dei cimiteri quali: loculi comunali, loculi privati, edicole funerarie etc.....
Tali costruzioni sono normate dal Regolamento Cimiteriale e secondo i disposti del D.P.R. n. 285 del 10/09/1990.
- VI) Aree ed edifici per impianti e/o servizi tecnici : queste aree sono destinate alla realizzazione delle seguenti attrezzature di uso e interesse pubblico:
 - * impianti tecnici;
 - * centrali elettriche e telefoniche;
 - * acquedotti;
 - * impianti di depurazione;
 - * impianti di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
 - * centrali di decompressione del gas.

Articolo 18 AREE DESTINATE ALLA MOBILITA'

1. Le aree destinate alla mobilità comprendono le sedi stradali e le loro pertinenze, i nodi stradali, le zone di rispetto stradale, le piste ciclabili, i percorsi pedonali (marciapiedi) e le aree per la distribuzione del carburante.

2. In sede di predisposizione dei progetti esecutivi della nuova viabilità veicolare e ciclabile potranno essere apportate alle indicazioni grafiche contenute nelle tavole del PRG varianti o rettifiche per una più corretta realizzazione dell'opera senza che ciò si configuri come variante del piano, purché tali varianti o rettifiche siano contenute all'interno delle relative fasce di rispetto previste ed individuate dagli elaborati del PRG..
3. Le aree extraurbane esistenti sul territorio comunale sono state classificate ed individuate nelle tavole di piano.
4. Si applicano le prescrizioni del D.L. n. 285 del 30.04.1992 " Nuovo codice della strada " e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e successive modificazioni nonché la delimitazione del centro abitato approvata con deliberazione della G.M. n. 3 del 15/01/2008 e s.m.i. ai sensi del D.L. sopra richiamato.
5. Le fasce di rispetto delle strade extraurbane non contenute nella perimetrazione sopra citata fanno parte integrante delle aree destinate alla viabilità e non sono pertanto edificabili; unica eccezione è fatta per le stazioni di rifornimento degli autoveicoli ed eventuali attrezzature connesse con tale servizio costruite in continuità.
6. Nelle fasce di rispetto delle strade extraurbane sono altresì vietate tutte le opere di alterazioni del suolo e del paesaggio (quali ad esempio: muri, recinzioni o cartellonistica pubblicitaria ecc...) non finalizzate alla realizzazione tecnica della viabilità medesima.
7. La variante strutturale al Piano Regolatore Generale conferma le previsioni dello strumento urbanistico vigente in riferimento a tracciati veicolari di carattere sovracomunale ed individua:
 - a) una variante al tracciato dell'ipotesi progettuale di circonvallazione;
 - b) una nuova strada veicolare di servizio ad un ambito produttivo in località Guastarina e ad un ambito residenziale in località Campogrande.
 - c) due piste ciclabili lungo via Pieve e via Ovada.

Articolo 18.1 VIABILITA' VEICOLARE

1. Per le strade veicolari di servizio alle attrezzature ed alla residenza interne al perimetro dell'abitato sono previste le seguenti dimensioni:

- strada provinciale	:carreggiata	m.12,00
- strada a carattere locale	: carreggiata	m. 6,00
- strada al servizio della residenza e delle attrezzature interne:		
* strade di collegamento	: carreggiata	m. 6,00
	: marciapiede	m. 1,50
* strada a fondo cieco	: carreggiata	m. 5,00
	: marciapiede	m. 1,50
- strade al servizio delle aree industriali, artigianali e commerciali:		
* strade di collegamento	: carreggiata	m. 7,50
	: marciapiede	m. 1,50
* strade interne a fondo cieco	: carreggiata	m. 7,00
	: marciapiede	m. 1,50

Le strade a fondo cieco devono essere altresì dotate di una piazzuola terminale con raggio inscritto di almeno m. 6,00 nelle aree residenziali e di almeno m. 7,50 nelle aree industriali, artigianali etc..

2. In casi particolari l'Amministrazione Comunale potrà prevedere larghezze diverse, purché non inferiori a quelle stabilite ai commi precedenti.
3. Nelle aree riservate ad attività agricole e/o tutela ambientale, non sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G. a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari; ove tali fasce di rispetto non fossero topograficamente individuate dal P.R.G. per gli eventuali interventi di nuova edificazione ammissibili in aree di salvaguardia ambientale devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali:
 - per le strade pedonali, vicinali e private, arretramenti di m. 6,00;
 - per le strade di qualunque tipo, non vicinali e private, arretramenti di m. 20,00, e comunque non inferiori ai disposti del già citato Nuovo Codice della Strada.
4. Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G., le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate e comunque con destinazioni conformi a quelle previste dall'art. 27 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.
5. E' ammessa in dette aree l'applicazione dei disposti dell'art. 27, commi 10-12-13, della L.R. 56/77 e s.m.ei..

6. le distanze dal confine stradale nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta e/o recinzioni dovranno essere, ai sensi del D.P.R. n. 495 del 16.12.1992:
 - a) fuori dai centri abitati:
 - * 3 metri per le strade di tipo C, F;
 - * 2 metri per le strade di tipo E
 - b) all'interno dei centri abitati:
 - * 2 metri per le strade di tipo C, D, E, F.
7. Le distanze dalle strade all'interno delle aree edificate, di completamento e di nuovo impianto sono definite dalle norme di zona in applicazione delle prescrizioni del D.L. n. 285 del 30.04.1992 " Nuovo codice della strada " e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e successive modificazioni nonché la delimitazione del centro abitato approvata con deliberazione della G.M. n. 3 del 15/01/2008 e.s.m.i. ai sensi del D.L. sopra richiamato.
8. Si raccomanda l'uso di manufatti a giorno (reti metalliche e simili) nel caso di recinzioni di preesistenti edifici realizzate in aree definite a rischio d'esondazione, anche a bassa energia o comunque nelle quali i manufatti non debbano costituire in alcun modo possibile ostacolo al deflusso delle acque in caso di piena.

Articolo 18.2 VIABILITA' CICLABILE

1. In sede di predisposizione dei progetti esecutivi della viabilità ciclabile e/o pedonale potranno essere apportate alle indicazioni grafiche contenute nelle tavole del PRG varianti o rettifiche per una più corretta realizzazione dell'opera senza che ciò si configuri come variante del piano, purché tali varianti o rettifiche siano contenute all'interno delle relative fasce di rispetto previste ed individuate dagli elaborati del PRG..
2. Valgono i seguenti criteri costruttivi:
 - la realizzazione dei percorsi pedonali dovrà essere attuata con il criterio dell'intervento leggero, intendendosi un miglioramento del fondo stradale e/o un suo adeguamento con la realizzazione di un manto in materiale permeabile (ciottoli, porfido, ecc.) e la sua delimitazione attraverso bordi e cordoli.
3. Nel caso i tracciati interessino proprietà private, l'Amministrazione Comunale potrà provvedere all'esproprio o a convenzioni per definire servitù.
4. Nell'ambito dei progetti di attuazione disposizioni particolari definiranno le modalità per impedire l'accesso agli autoveicoli, la protezione dei percorsi in sede mista, le pavimentazioni e le alberature, le attrezzature di arredo per le zone di sosta e l'impianto di illuminazione con particolare riguardo all'inquinamento luminoso in aree non edificate.
5. Il progetto dovrà prevedere, inoltre, la segnaletica atta a descrivere la natura dei percorsi stessi, la presenza di elementi vegetali ed alberature che ne definiscano meglio il tracciato e il luogo dove conducono.
6. Nelle aree in cui è prevista la realizzazione di percorsi pedonali, in attesa di progetto e di realizzazione, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria.
7. Le caratteristiche tecniche delle piste ciclabili dovranno essere conformi a quanto previsto dal D.M. 30 novembre 1999 n. 557 "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili"
8. Le caratteristiche tecniche delle piste pedonali dovranno essere conformi a quanto previsto dal D.M. 14 giugno 1989 n. 236 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità agli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche".

Articolo 18.3 IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTE

1. La variante strutturale di PRG conferma l'esistenza di un'area con annesso impianto di distribuzione del carburante.
2. Gli interventi ammessi sono:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) adeguamento degli impianti;
 - d) realizzazione di fabbricato per attività commerciali annesse all'attività di superficie utile lorda (Sul) non superiore a mq. 60,00 con le seguenti caratteristiche:
 - tamponatura in muratura intonacata in arenino;
 - tetto a falde con copertura in laterizio (tegole o coppi);
 - gronde e pluviali in rame;

- tinteggiatura da definire con ufficio tecnico;
- serramenti (vietati alluminio anodizzato);
- altezza costruzione (H) = m. 3,00;
- distanza tra le costruzioni = m. 3,00;
- distanza tra le costruzioni, qualora anche una sola delle pareti antistanti sia finestrata = m. 10,00
- distanza dal confine (Dc) = m. 5,00;
- distanza dal ciglio stradale (Ds) = m. 10,00

La realizzazione di tale fabbricato dovrà essere mitigata con la messa in opere di essenze vegetazionali (siepe) nei lati non prospicienti l'asse stradale provinciale.

Articolo 19 AREE PER INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI TELEFONIA

1. Tali interventi sono ammissibili nelle zone individuate sulle tavole di piano.
2. Conseguentemente è vietata l'installazione sulle restanti aree del territorio comunale.
3. L'intervento potrà avvenire su traliccio o su altro supporto a se stante in area opportunamente recintata.
4. L'altezza massima consentita è di m. 25,00 estensibile a m. 35,00 con obbligatoria verifica di limitato impatto ambientale.
5. Il provvedimento amministrativo di assenso edilizio è subordinato alla stipula nonché trascrizione di convenzione o atto di impegno unilaterale ed al preventivo parere della commissione edilizia ai fini della verifica di impatto ambientale.
6. La documentazione progettuale dovrà comprendere una relazione paesaggistica ambientale atta a dimostrare la sostenibilità paesaggistica e percettivo-visivo dell'intervento.

CAPO III : AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla Sovrapposizione carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità urbanistica (tav. 5 scala 1:5000), dalla Relazione geologica relativa alle aree in variante e dall'art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Articolo 20 DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

1. Le aree prevalentemente residenziali sono destinate alla residenza ed alle funzioni ad essa connesse.
2. Oltre alla residenza sono ammesse le seguenti altre destinazioni:
 - a) servizi sociali ed attrezzature a livello comunale;
 - b) associazioni politiche e sindacali;
 - c) locali per lo svago ed il divertimento: teatri, cinematografi, eccetera;
 - d) uffici ed istituzioni pubbliche e private, studi professionali, banche;
 - e) case albergo, alberghi, pensioni e ristoranti;
 - f) commercio al dettaglio secondo le prescrizioni di cui all'art. 14 e le tabelle relative;
 - g) autorimesse;
 - h) artigianato di servizio che non presenti caratteri di nocività e di molestia (esito sonoro inferiore od uguale a 65 decibel) sino ad una superficie utile lorda di mq. 250,00;
 - i) magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili, non putrescibili e limitatamente ai piani: rialzato, terreno e seminterrato sino ad una superficie utile di mq. 300,00;
 - l) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia (esito sonoro inferiore o uguale a 65 decibel), limitatamente al piano terreno, seminterrato ed interrato, sino ad una superficie utile di mq. 200,00 per la lavorazione e di mq. 400,00 di superficie utile (lavorazione e deposito).
 - m) autofficine di riparazione, fino alla concorrenza massima di 60 mq. di superficie utile per la lavorazione, solo se annesse ad autorimesse con superficie pari o maggiore a tre volte la superficie di lavorazione e solo se in locali con esito sonoro inferiore od uguale a 80 decibel.
3. La quantità di superficie indicata alle lettere h), i), l), m) e' da intendersi unicamente come quantità che consente il mantenimento della destinazione d'uso come compatibile con la residenza: dette quantità non individuano quindi la possibilità di ampliamento per le quali si rimanda alle normative per le varie zone.

4. La realizzazione di edifici con destinazioni di cui alle lettere h), i), l) ed m) è subordinata alla stipula di apposita convenzione nella quale dovranno essere precisati i materiali immagazzinati e/o lavorati, il tipo di lavorazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico) da non superare.
5. In caso di demolizione e ricostruzione degli edifici che le ospitano, tali destinazioni potranno essere insediate soltanto nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo.

Articolo 21 AREE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO A

1. E' da intendersi "area di interesse storico" la parte di territorio comunale delimitata a norma dell'articolo 24 della L.R. n. 56/77 secondo i criteri dell'articolo 81 della stessa legge.
2. Nelle aree di interesse storico sono prioritari la conservazione, il risanamento, la ricostruzione ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.
3. Le destinazioni d'uso in atto degli edifici di norma confermate sono quelle previste dall'art. 20 delle presenti norme, fatte salve diverse disposizioni contenute nel presente articolo.
4. I lotti liberi da edificazione esistenti in queste zone sono inedificabili, fatte salve diverse disposizioni contenute nel presente articolo.
5. La variante strutturale di PRG fissa alla tavola 4 in scala 1:1000 - sviluppo del nucleo storico - i tipi di intervento necessari e consentiti per ciascun edificio.
6. Tali interventi saranno attuati mediante intervento diretto tranne i casi per i quali l'amministrazione comunale intenderà attivare un "piano di recupero" così come previsto dalla L.R. n. 56/77 e s.m.i..
7. Non è in ogni caso consentita la demolizione e ricostruzione di edifici, se non riferita alle porzioni degradate e/o agli edifici topograficamente individuati; tale tipo di intervento per gli edifici non individuati topograficamente sarà consentito solo in presenza di una perizia tecnica asseverata attestante la gravità del dissesto statico e di conseguenza l'impossibilità di ogni tipo di recupero.
8. L'attuazione di questo tipo di intervento sarà subordinato alla redazione di un PdR se è ipotizzato uno spostamento di volumi; la ricostruzione dovrà conservare le caratteristiche tipologiche originarie;
9. E' ammessa la demolizione di edifici per la diminuzione delle densità edilizie esistenti, a condizione che non venga impoverito l'impianto edilizio preesistente e che tale intervento sia specificatamente riferito a delle superfetazioni, a strutture di carattere precario ed a edifici in condizioni di degrado non sanabile con attestazione di perizia tecnica asseverata.
10. In ogni caso gli interventi, inclusi quelli ammessi nelle aree a verde privato, dovranno essere compatibili con le prescrizioni generali e particolari, topografiche di cui alle tavole in scala 1:1000 e 1:2000 del Piano Regolatore Generale, e con le normative di cui al titolo IV nonché con le seguenti norme:
 - sistemazione delle aree libere: contestualmente agli interventi ammessi dal PRG si dovrà provvedere nell'area di pertinenza dell'intervento al ripristino delle pavimentazioni originarie od alla sistemazione a verde per giardini, orti o prati. Le nuove pavimentazioni e quelle da ripristinare saranno realizzate, preferibilmente con ciottoli, lastre di pietra od altri materiali litoidi.
11. Contestualmente agli interventi ammessi dal PRG si dovrà altresì provvedere alla eliminazione di tettoie, baracche ed ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenute, in sede di rilascio del permesso di costruire, incompatibili con l'ambiente.
12. Gli interventi di ampliamento sono ammessi sempreché non ne abbiano già usufruito ai sensi di un PRG adottato in conformità alla L.R. n. 56/77 e s.m.i..
13. I tipi di intervento prescritti per le singole unità edilizie nella tav. 4 in scala 1:1000 " Sviluppo del nucleo storico ", risultano essere:
 - a) restauro con vincolo specifico di PRG;
 - b) restauro conservativo;
 - c) risanamento conservativo;
 - d) ristrutturazione edilizia di tipo A;
 - e) ristrutturazione edilizia di tipo B;
 - f) cambio di destinazione d'uso limitatamente alle destinazioni di cui al precedente terzo comma del presente articolo con le seguenti limitazioni:
 - indice di utilizzazione fondiaria, rapporto massimo di copertura, altezza massima della costruzione (H), distanza minima della costruzione dal confine (Dc) e dal ciglio o confine stradale (Ds): quelli esistenti;
 - distanza minima tra pareti finestrate (di nuova formazione) e pareti antistanti (tra le quali non è inserita una via pubblica) (D) secondo i disposti del Codice Civile.

- g) sopraelevazione per allineamento tipologico se topograficamente individuato con apposita sigla S; le sopraelevazioni per consolidamento statico della struttura fino ad un massimo di m. 0,50 sono ammesse anche se non topograficamente individuate;
 - h) ampliamento e completamento di edifici esistenti non su pubblica via e limitatamente:
 - * alla dotazione di servizi igienici nella misura max di due servizi per abitazione e nel rispetto di quanto prescritto per gli interventi di cui alla lettera e);
 - * alla realizzazione di volumi tecnici, tali interventi dovranno avvenire nel rispetto dei diritti di terzi, delle caratteristiche tipologiche dell'edificio previa valutazione dell'Amministrazione Comunale e della Commissione Edilizia;e con le seguenti limitazioni:
 - distanza dal confine (Dc) secondo quanto previsto dal codice civile;
 - distanza minima tra pareti finestrate (di nuova formazione) e pareti antistanti D secondo quanto previsto dal codice civile;
 - i) demolizione e ricostruzione nei limiti stabiliti dal precedente sesto comma o nei fabbricati topograficamente individuati con lettera D e comunque in adempimento a quanto previsto al 7 comma;
 - l) sistemazione di edifici di recente costruzione in osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 52 nei limiti di cui alle precedenti lettere e) e h).
13. La manutenzione ordinaria e straordinaria è sempre consentita.
14. Gli edifici contrassegnati dalla lettera D qualora non si proceda alla demolizione o ricostruzione possono essere oggetto di solo intervento di manutenzione ordinaria.
15. Per gli interventi di cui ai punti a), b), c), d) ed e) valgono le definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
16. Tutti gli interventi edilizi ammessi nel centro storico devono essere condotti utilizzando in modo prioritario tecniche e materiali di tipo tradizionale: per quanto riguarda gli aspetti statici e le strutture degli edifici potranno essere utilizzati materiali e tecniche moderne, purché non alterino la natura e l'aspetto dell'edificio.
17. Per gli altri tipi di intervento non elencati ma assentibili quali muri di piccole dimensioni e recinzioni, dovranno essere presentati opportuni elaborati in scala adeguata e di dettaglio, che permettano di valutare l'inserimento degli stessi nel contesto ambientale; tali manufatti dovranno essere realizzati con il minor impatto visivo per altezza e grossolanità dei materiali, sono vietati elementi di acciaio zincato e cls prefabbricato; le ringhiere devono essere integrate, ove è possibile attraverso la messa a dimora di siepi o arbusti al fine della mitigazione visiva;
18. Sono inoltre applicabili, ad esclusione degli interventi individuati dalla lettera i) del comma 12, la L.R. n. 9 del 29/04/2003 "Norme per il recupero funzionale dei rustici", e la L.R. 21 del 06/08/1998 "Recupero a fini abitativi dei sottotetti".
19. Dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni previste al successivo TITOLO IV, CAPO II per tutti i tipi di intervento.

Articolo 22 AREE RESIDENZIALI EDIFICATE B1

- 1. Sono le aree in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente e non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità.
- 2. In tali aree la variante strutturale al PRG conferma il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente, attraverso il miglioramento della mobilità veicolare, la eliminazione di barriere che limitano la accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano ed attraverso l'individuazione di aree verdi, di arredo urbano o di parcheggio pubblico.
- 3. L'attuazione delle proposte del PRG e, in generale, l'esecuzione di interventi tesi al miglioramento del livello delle urbanizzazioni tecniche e sociali, avvengono per intervento diretto da parte del comune, o previa formazione di comparti di sistemazione urbanistica ed edilizia.
- 4. Nell'ambito degli strumenti esecutivi, sia pubblici che privati, potranno essere definite nuove articolazioni viarie (viabilità interna di servizio) o nuove dislocazioni delle aree di servizio interne a tali comparti, purché esse non siano state diversamente previste e quindi risultino difformi dalle previsioni specifiche operate dalle tavole di PRG; in quest'ultimo caso, ove trattasi di opera pubblica, si intende applicabile l'art. 17 comma 12 della L.R. n. 56/77 e s.m.i e tali variazioni non costituiscono variante al PRG stesso.
- 5. Nelle aree libere é vietata la formazione di depositi od accumuli anche temporanei di materiali, e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o a verde attrezzato e pavimentate ove non soggette a coltivazioni.
- 6. Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste dall'art. 20 delle presenti norme.

7. Gli interventi di ampliamento una tantum sono ammessi sempreché non ne abbiano già usufruito ai sensi di un PRG già approvato ai sensi della L.R. n. 56/77 e s.m.i. o esplicitamente individuati e si attuano con permesso di costruire o permesso di costruire subordinato a convenzione o atto di impegno unilaterale.
8. Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) allacciamento ai pubblici servizi;
 - b) sistemazione del suolo ivi comprese recinzioni così come definite dal successivo art. 59,
 - c) ordinaria e straordinaria manutenzione;
 - d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna, che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
 - e) realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze degli edifici residenziali esistenti;
 - f) ampliamenti e sopraelevazioni, una tantum, di edifici esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume complessivo esistente superiore al 20% per un massimo di 180 mc., fermo restando che sono sempre consentiti ampliamenti di 30 mq. di superficie utile; tale intervento potrà comportare aumento delle unità immobiliari e dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri :
 - rapporto massimo di copertura: R.C. = 0,70 mq/mq;
 - altezza max della costruzione: Hmax=9,50m. nel caso di sopraelevazione;
 - altezza max della costruzione uguale a quella dell'edificio principale nel caso di ampliamento;
 - distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale (Ds): secondo allineamenti esistenti ed in assenza m. 7,50 all'interno del centro abitato, all'esterno del centro abitato in conformità al Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione;
 - distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti (Dc): come previsto dall'art. 54;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come previsto dall'art. 54; l'eventuale interrato e/o seminterrato, che dovrà avere destinazione diversa dalla residenza e che non potrà essere superiore ad un piano, interverrà nel calcolo del volume come previsto dalle norme vigenti, ma non dovrà essere computato nel calcolo della superficie utile;
 - g) variazioni di destinazioni d'uso che non comportino modifiche alla sagoma esterna degli edifici; la distanza minima tra pareti finestrate di nuova formazione e pareti finestrate e non di altri, non potrà essere inferiore a quella intercorrente fra i volumi edificati preesistenti; tale intervento è ammesso purché l'edificio venga dotato, nel suo interno, di acqua corrente e di un servizio igienico;
 - h) modesti ampliamenti fino a mq. 12 di superficie utile e non cumulabili con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente comma, delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari ; tali interventi possono avvenire purché siano conformi alle norme sulle distanze tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri previste all'art. 54;
 - l) ampliamento, una tantum, di edifici per attività a carattere turistico ricettivo commerciale (alberghi, pensioni, attività commerciali al dettaglio etc.) esistenti, che non comporti aumento della superficie utile convenzionale superiore al 50% di quella preesistente; tale intervento dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - rapporto massimo di copertura: (Rc) = 0,70 mq./mq.;
 - altezza massima degli edifici: quella preesistente;
 - distanza massima degli edifici dai confini privati circostanti (Dc): come previsto all'art. 54;
 - distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale (Ds): secondo allineamenti esistenti ed in assenza m. 7,50 all'interno del centro abitato, all'esterno del centro abitato in conformità al Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come previsto all'art. 54;
 - m) ampliamento, una tantum e non cumulabile con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente comma, di edifici esistenti a destinazione residenziale; tale intervento individuabile topograficamente con la lettera **a** è finalizzato alla modifica tipologica del corpo di fabbrica principale in funzione delle esigenze abitative a condizione che sia integrato ed organico all'insieme edilizio preesistente; l'ampliamento comporta un aumento massimo di Sul pari a mq. 200 e dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - altezza massima degli edifici: quella esistente;
 - distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti (Dc): come indicato all'art.54;

- distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale (Ds): secondo allineamenti esistenti ed in assenza m. 7,50 all'interno del centro abitato, all'esterno del centro abitato in conformità al Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D): come indicato all'art.54;
 - n) demolizioni e ricostruzioni: tale intervento è consentito su tutti gli edifici ricadenti all'interno della zona nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - indice di utilizzazione fondiaria: il valore inferiore tra l'indice I_f e l'indice preesistente $I_{f,pre}$ è $I_f = 1,20$ mc./mq;
 - rapporto massimo di copertura: il valore inferiore tra quello preesistente e $R_c = 45\%$;
 - altezza massima degli edifici: $H = 8,50$ m.;
 - distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti (Dc): come indicato all'art.54;
 - distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale (Ds): secondo allineamenti esistenti ed in assenza m. 7,50 all'interno del centro abitato, all'esterno del centro abitato in conformità al Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D): come indicato all'art.54;
 - o) ampliamento di edifici esistenti, anche non topograficamente individuati, limitato a quei corpi di fabbrica che siano già volumetricamente definiti alla data di adozione delle presenti norme (ad esempio porticati delimitati da pilastri), purché aperti su non più di due lati; tale intervento è limitato ai primi due piani dell'edificio e non può essere applicato congiuntamente all'intervento di cui alla lettera f) del presente articolo nel rispetto dei seguenti parametri:
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D): come indicato all'art.54;
 - p) costruzione di autorimesse ad esclusivo servizio della residenza in ragione di mq. 1,00 ogni 20,00 mc. di volume residenziale, qualora sia dimostrato che il fabbricato ne è sprovvisto o in ragione dell'indice di cui sopra ampliarlo; l'intervento dovrà essere condotto nel rispetto degli artt.54 e 58;
 - q) costruzione di pertinenze così come definite dall'art. 59 delle presenti norme, purché inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti dello stesso articolo;
 - r) locali interrati con destinazione accessoria alla funzione che si svolge nel fabbricato principale fino alla concorrenza del 100% della superficie coperta esistente e ricavati nella sagoma della stessa; superfici superiori sono computate volumetricamente come corpi di fabbrica fuori terra;
 - s) locali seminterrati con destinazione accessoria alla funzione che si svolge nel fabbricato principale fino alla concorrenza del 50% della superficie coperta esistente e ricavati nella sagoma della stessa; superfici superiori sono computate volumetricamente come corpi di fabbrica fuori terra;
 - t) recupero dei rustici ovvero cambio destinazione d'uso, diverso da quello della lettera g), condotto in conformità dei disposti della L.R. n. 9/2003;
 - u) recupero a fini abitativi dei sottotetti condotto in conformità ai disposti della L.R. n. 21/1998.
9. Gli ampliamenti consentiti dal presente articolo, qualora il fabbricato oggetto di intervento insista su un lotto contiguo ad un'area a destinazione di "verde privato", possono estendersi sull'area a tale destinazione prevista.
- La porzione di ampliamento estesa sull'area a "verde privato" non potrà in ogni caso superare il 15% della superficie complessiva a tale destinazione prevista.
- Il progetto di ampliamento dovrà inoltre essere supportato da una relazione che analizzi puntualmente - sotto il profilo vegetazionale - il lotto complessivo a "verde privato" interessato.
- La variante individua un ambito soggetto ad attuazione convenzionata; parametri ed indici sono definiti nella scheda allegata che assume efficacia prescrittiva.

Articolo 23 AREE RESIDENZIALI IN FASE DI REALIZZAZIONE B2

1. Sono le aree già urbanizzate ove la consistenza e la densità del tessuto edilizio sono già state definite da strumenti esecutivi approvati e che pertanto non presuppongono la possibilità di alcun aumento volumetrico.
2. Durante la fase attuativa, ancora in corso, è emersa la necessità nonché la volontà di razionalizzare l'utilizzo del suolo ai fini di un miglior uso dello stesso e pertanto, pur mantenendo la capacità volumetrica prevista e quindi la capacità insediativa inalterata, si è

- proceduto a modificare i parametri urbanistici ed edilizi vigenti che non incidono né sullo schema impiantistico dei piani esecutivi né sulle convenzioni sottoscritte.
3. Ad attuazione completata dei suddetti piani esecutivi saranno ammessi soltanto i seguenti interventi sull'esistente:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo.
 4. E' ammessa la realizzazione di pertinenze così come definite dall'art. 59, purché inserite nel contesto ambientale circostante.
 5. La variante strutturale di PRG conferma i piani esecutivi di iniziativa privata contraddistinti dai numeri 1 e 2 i cui parametri ed indici sono ridefiniti nelle schede allegate.

Articolo 24 AREE RESIDENZIALI INEDIFICATE DI COMPLETAMENTO C1

1. Sono le aree inedificate e parzialmente urbanizzate ove l'utilizzo edificatorio è mirato a completare i lotti liberi al fine di completare l'assetto insediativo esistente.
2. Le previsioni della variante strutturale di PRG in tali aree si attuano con:
 - a) permesso di costruire laddove le opere infrastrutturali da realizzare consistono nel semplice allaccio ai pubblici servizi (acquedotto e fognatura) e la rete viaria è già definita; tale intervento interessa otto aree di seguito identificate:

numerazione cartografica	Superficie fondiaria
1	417,00
2	765,00
3	628,00
4	895,00
5	724,00
6	851,00
7	888,00
8	550,00

- b) con permesso di costruire subordinato a convenzione o atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'art. 49 comma 4° della L.R. 56/77, laddove le opere infrastrutturali eccedono il semplice allaccio ai pubblici servizi; tale intervento interessa undici aree di seguito identificate:

numerazione cartografica	Superficie fondiaria
1	3.664,00
2	4.980,00
3	2.228,00
4	3.800,00
5	3.555,00
7	11.773,00
8	2.983,00
9	2.823,00
10	1.688,00
12	1.850,00
13	1.147,00

3. Le aree ubicate lungo l'asse stradale Via Novi-Via Martiri della Benedicta dovranno avere l'accesso (carrabile e pedonale) sulla strada di penetrazione interna. Tale impegno dovrà essere sottoscritto con atto unilaterale.
4. La convenzione stabilisce gli oneri aggiuntivi ai fini della eventuale realizzazione della viabilità e dei parcheggi; tali oneri dovranno essere ripartiti, stabilito il costo complessivo, in percentuali riferite alla quota di costruito.
5. Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste dall'art. 20 delle presenti norme.
6. La variante strutturale al PRG stabilisce i seguenti indici e parametri
 - indice di densità edilizia fondiaria: If =0,70 mc/mq.
 - rapporto massimo di copertura: Rc =30%
 - altezza massima degli edifici: H =7,50 m.
 - distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti (Dc): come indicato all'art. 54;

- distanza minima degli edifici dai cigli stradali (Via Novi-via Martiri della Benedictai) (Ds) = 8,00 m.;
 - distanza minima degli edifici dai cigli stradali (Ds) = 6,00 m.;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D): come indicato all'art. 54.
7. E' ammessa la realizzazione di pertinenze così come definite dall'art. 59, purchè inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti dello stesso articolo.
 8. E' ammesso il recupero di volumi esistenti ed il loro accorpamento alla volumetria del lotto.

Articolo 25 AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO C2

1. Sono le aree inedificate e/o non urbanizzate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale.
2. Tali aree dovranno consentire di mantenere la coerenza e la leggibilità della trama che caratterizza il paesaggio agrario della fascia pedemontana.
3. Dovrà essere perseguito un sistema insediativo che eviti la frammentazione e la disomogeneità che contraddistingue gli insediamenti periurbani di recente formazione e che persegua l'integrazione paesistico ambientale delle opere antropiche.
4. I lotti, la viabilità, le pertinenze, le recinzioni, l'orientamento dei fronti principali delle nuove edificazioni e tutti gli elementi che costituiscono la formazione di nuovo impianto, dovranno perseguire tali linee di indirizzo e rendere riconoscibile uno sviluppo armonioso degli spazi urbanizzati, in rapporto con i tracciati e le caratteristiche morfologiche e vegetazionali del territorio da insediare, senza scadere in eccessiva regolarità e semplificazione.
5. I lotti devono essere strutturati al fine di favorire l'ottimizzazione dell'utilizzo del suolo, pertanto la superficie complessiva edificata, comprensiva dei fabbricati e delle aree ad essi pertinenti, dovrà essere individuata in modo tale che la restante superficie formi un comparto senza soluzione di continuità pari ad almeno il 50% della superficie totale del comparto stesso. La viabilità pubblica ed i parcheggi pubblici potranno essere anche individuati all'interno del suddetto 50% e dovranno comunque consentire la fruizione del comparto nella sua completezza.
6. Le destinazioni d'uso ammesse in tali aree sono tutte quelle previste dall'art. 20 delle presenti norme con esclusione degli interventi previsti dalle lettere l), ed m).
7. Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, nelle aree delimitate non sono ammesse nuove costruzioni.
8. Nelle aree di nuovo impianto soggette a strumento urbanistico è prevista una dotazione minima degli standard di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. di 15,00 mq/ab destinati a parcheggio e verde, la rimanente dotazione - su esplicita richiesta dell'Amministrazione Comunale - potrà essere reperita in altro ambito adeguato o monetizzata.
9. E' ammessa la realizzazione di pertinenze così come definite dall'art. 59, purchè inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti dello stesso articolo.
10. Gli indici, i parametri, le prescrizioni e le caratteristiche dell'edificato sono stabiliti dalle schede allegate che interessano i singoli comparti; tali schede assumono pertanto efficacia prescrittiva e rappresentano elemento vincolante per la redazione degli strumenti urbanistici esecutivi previsti dalle presenti norme.

Articolo 26 ~~STRALCIATO~~ AREE RESIDENZIALI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE C3

CAPO IV : AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla Sovrapposizione carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità urbanistica (tav. 5 scala 1:5000), dalla Relazione geologica relativa alle aree in variante e dall'art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'amministrazione comunale con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13/2019 del 27/03/2019 si è dotata del "Piano di mantenimento della qualità ambientale" redatto dall'ing. Canepa Alberto. Tale piano costituisce il riferimento cui dovrà fare capo ogni proposta di insediamento produttivo.

Articolo 27 USI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI

0. Qualsiasi intervento di nuova costruzione dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare il

progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree e arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora. Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

1. La variante strutturale di PRG conferma una zona specifica a vocazione industriale/artigianale (tav. 3.b) ed alcune aree a vocazione artigianale, disarticolate tra di loro, individuabili nella tav. 3.a e 3.b).
2. Le destinazioni previste sono:
 - impianti industriali od artigianali di produzione ed immagazzinaggio limitatamente alle zone D.1, D2, D3, con vendita nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti dei beni di produzione propria ovvero fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio;
 - commercio all'ingrosso, non è ammesso a causa dell'elevato rischio di incendio, l'insediamento di attività connesse alla commercializzazione e vendita di vernici e combustibili;
 - abitazioni, per esigenze di custodia ed assistenza agli impianti e/o di residenza del titolare dell'attività: tali abitazioni non potranno, in ogni caso, superare complessivamente i 240,00 mq. di superficie utile lorda abitabile (unità abitativa max mq. 150,00), né il 30% delle superfici utili nette destinate ad attività produttiva;
 - uffici ed attività terziarie connesse agli usi industriali, artigianali e commerciali: tali uffici non potranno, in ogni caso, superare il 20% delle superfici utili nette destinate ad attività produttiva e/o commerciale;
 - attrezzature per servizi sociali al servizio delle attività produttive;
 - impianti, attrezzature, depositi connessi alle attività di cui sopra;
 - pubblici esercizi connessi alle attività di cui sopra;
 - edifici ed impianti di qualunque entità connessi alle reti di distribuzione di servizi tecnologici di carattere pubblico o di pubblico interesse.
3. Nelle zone industriali-artigianali poste a confine con zone residenziali ed agricole, il rilascio del permesso di costruire ad edificare per interventi di nuova costruzione o di ampliamento è subordinato ad impegno sottoscritto dal soggetto attuatore per la realizzazione di una fascia verde alberata, con essenze locali, di salvaguardia con profondità di m. 10,00; si suggerisce di attivare, se possibile, tale prescrizione anche alle zone con s.u.a. già approvato e non ancora attuato integralmente.
4. La superficie di tale fascia sarà comunque computabile per il calcolo della capacità edificatoria.
5. Anche nelle zone poste a confine con strade provinciali e /o comunali o strade interne, compatibilmente con quanto prescritto dal Codice della Strada, dovrà essere prevista una schermatura vegetazionale di salvaguardia.
6. Gli standard urbanistici possono essere reperiti attraverso la dismissione diretta delle aree ad essi destinate o attraverso l'assoggettamento ad uso pubblico, previa convenzione, dei sedimi interessati.
7. E' possibile monetizzare parte degli standard pubblici o ad uso pubblico previsti dall'art. 21 comma della L.R. 56/77 e s.m.i..
8. Si precisa che la monetizzazione degli standard è prevista come eventuale opportunità e che l'autorizzazione di tale modalità sarà valutata anche in relazione al fabbisogno pregresso di standard relativi a ogni singola fattispecie. Le prescrizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti gli articoli che disciplinano le singole destinazioni d'uso appartenenti al capo quarto delle presenti norme di attuazione.
9. Quanto sopraesposto dovrà avvenire nel rispetto dell'art. 21 LR 56/77 e s.m.i. .
10. Le nuove destinazioni ammesse all'interno dei singoli edifici sono quelle per impianti industriali ed artigianali con lavorazioni non inquinanti e che non rientrano nella classificazione delle industrie insalubri di prima categoria, nel rispetto dell'art. 216 del R.D. del 26 luglio 1934 n. 1265. Qualora ricorra il caso previsto dal 5° comma del sopra richiamato art. 216 le attività suddette potranno insediarsi previa sottoscrizione di apposito atto di impegno del titolare dell'attività relativo ai metodi ed alle cautele atte ad evitare danni ambientali. In alternativa dovrà essere prodotta certificazione di rispetto della norma UNI EN ISO 14001. Il Comune si riserva di effettuare proprie valutazioni di impatto ambientale e verifiche del rispetto dell'atto di impegno durante l'esercizio dell'attività.
11. Ai fini della realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria - consentiti in tutte le aree ed edifici industriali ed artigianali - si richiama integralmente la Circolare del Ministero dei LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977

Articolo 28 AREE ED EDIFICI ARTIGIANALI CHE SI CONFERMANO D1.a

1. Trattasi delle aree e degli edifici prevalentemente situati in zone improprie per le attività in essi svolte di cui è auspicabile (per quelle individuate nel centro abitato) la rilocalizzazione in siti per usi compatibili
2. Su tali aree ed edifici esistenti sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, interventi di manutenzione straordinaria, interventi di ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico e funzionale per l'installazione di impianti.
3. E' ammessa la realizzazione di spazi coperti aperti – in aderenza all'opificio esistente – aperti su tre lati, purché tale intervento non avvenga sull'area di pertinenza prospiciente la strada pubblica e sempreché non né abbiano già usufruito ai sensi di un PRG. adottato in conformità della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e secondo i seguenti parametri:
 - superficie coperta pari al 25% della superficie coperta esistente o costruenda;
 - altezza massima minore di m. 1,00 riferita alla quota inferiore della gronda dell'immobile esistente o costruendo, qualora l'immobile sia sprovvisto di gronda l'altezza dovrà essere concordata con l'ufficio tecnico;
 - distanze dai confini circostanti (Dc): m. 5,00 dal filo esterno della gronda della tettoia.
4. E' ammessa la realizzazione di soppalchi ad esclusivo servizio dell'attività esercitata, la dimensione di tali strutture non potrà essere superiore a 1/3 della superficie utile esistente (sue); tale superficie non potrà essere chiusa.
5. La variante strutturale di PRG individua, l'attuazione - tra le aree e gli edifici che si confermano D1.a - di due ambiti mediante piano esecutivo convenzionato di iniziativa privata; parametri ed indici sono definiti nelle schede allegate che assumono efficacia prescrittiva.

Articolo 29 AREE ED EDIFICI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI CHE SI CONFERMANO D1.b

1. Trattasi delle aree e degli edifici che insistono prevalentemente sulla strada provinciale Silvano d'Orba-Lerma comunemente denominata "Caraffa".
2. Su tali aree ed immobili esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, interventi di manutenzione straordinaria, interventi di ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico e funzionale.
3. Sono altresì ammessi ampliamenti una tantum, sempreché non ne abbiano già usufruito ai sensi di un PRG adottato in conformità della L.R. n. 56/77 e s.m.i., e secondo i seguenti parametri:
 - a) ampliamento una tantum in misura non superiore al 50% di Sul con un massimo di 1000 mq;
 - b) rapporto massimo di copertura non superiore al 60 % dell'area ad esso strettamente asservita;
 - c) altezza non superiore a quella dell'edificio soggetto ad ampliamento;
 - d) distanze dai confini circostanti (Dc) quelle previste all'art. 54;
 - e) distanza minima degli edifici dai cigli stradali: secondo allineamenti esistenti;
 - f) distanza tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D): come previsto all'art. 54.
4. E' ammessa anche sugli opifici esistenti, la realizzazione di strutture speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto produttivo che potranno derogare dall'altezza del corpo di fabbrica esistente; l'intervento per essere consentito dovrà, in fase di richiesta, essere accompagnato da documenti atti a certificare che l'attività svolta necessita di altezze in deroga.
5. Tali interventi sono soggetti a permesso di costruire subordinato a convenzione o atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'art. 49, comma 4°, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.; la convenzione stabilisce gli oneri aggiuntivi ai fini della realizzazione di opere di viabilità e di parcheggi.
6. Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza o la nuova esecuzione di tali opere è condizione necessaria al rilascio dell'autorizzazione all'usabilità degli impianti.
7. Dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti: è stabilita nella misura minima del 10% della superficie territoriale destinata agli insediamenti produttivi e comunque in conformità a quanto previsto dall'art. 21, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.; è possibile monetizzare la dotazione delle aree per attrezzature che non ha senso reperire in loco ad eccezione degli spazi pubblici o ad uso pubblico da adibire a parcheggio.
8. La superficie a parcheggio pubblico dovuta e reperita tramite l'assoggettamento ad uso pubblico, comporterà, previo inserimento in convenzione, la realizzazione di opere, da valutare a seconda del fabbisogno, a concorrenza del valore dell'area da cedere.

9. L'individuazione dell'area dovrà essere comunque prossima alla strada pubblica e di facile accessibilità.
10. E' ammessa la realizzazione di spazi coperti – in aderenza all'opificio esistente - aperti su tre lati, purché tale intervento non avvenga sull'area di pertinenza prospiciente la strada pubblica e sempreché non né abbiano già usufruito ai sensi di un PRG. adottato in conformità della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e secondo i seguenti parametri:
 - superficie coperta pari al 25% della superficie coperta esistente o costruenda;
 - altezza massima minore di m. 1,00 riferita alla quota inferiore della gronda dell'immobile esistente o costruendo, qualora l'immobile sia sprovvisto di gronda l'altezza dovrà essere concordata con l'ufficio tecnico;
 - distanze dai confini circostanti (Dc): m. 5,00 dal filo esterno della gronda della tettoia.
11. E' ammessa la realizzazione di soppalchi ad esclusivo servizio dell'attività esercitata, la dimensione di tali strutture non potrà essere superiore ad 1/3 della superficie utile esistente; tale superficie non potrà essere chiusa.
12. La superficie destinata all'immagazzinaggio o al deposito deve essere complementare ad una attività di produzione (fino ad un massimo del doppio della superficie destinata alla produzione) e l'altezza di tali strutture deve essere uguale e non superiore alla massima altezza dell'attività produttiva.
13. L'eventuale richiesta di ampliamento o di strutture speciali dovrà essere obbligatoriamente accompagnata da una progettazione ambientale di dettaglio, da concordarsi con l'A.C., con riferimento all'inserimento paesistico del nuovo costruito tramite utilizzo di spazi verdi, alberature e rilevati prevedendo adeguata fasce di rispetto o utilizzando misure compensative nel caso non sia possibile attivare quanto sopra.

Articolo 30 AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI IN FASE DI REALIZZAZIONE D2

1. Sono le aree dove la consistenza e la densità del tessuto edilizio sono già state definite da strumenti esecutivi approvati.
2. Al completamento dei suddetti strumenti esecutivi saranno possibili unicamente interventi sull'esistente che non presuppongano aumenti di superficie coperta.
3. La superficie a parcheggio pubblico dovuta e reperita tramite l'assoggettamento ad uso pubblico, comporterà, previo inserimento in convenzione, la realizzazione di opere, da valutare a seconda del fabbisogno, a concorrenza del valore dell'area da cedere.
4. L'individuazione dell'area dovrà essere comunque prossima alla strada pubblica e di facile accessibilità.
5. E' ammessa la realizzazione di spazi coperti – in aderenza all'opificio esistente o costruendo – aperti su tre lati, purché tale intervento non avvenga sull'area di pertinenza prospiciente la strada pubblica e sempreché non né abbiano già usufruito ai sensi di un PRG. adottato in conformità della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e secondo i seguenti parametri:
 - superficie coperta pari al 25% della superficie coperta esistente o costruenda;
 - altezza massima minore di m. 1,00 riferita alla quota inferiore della gronda dell'immobile esistente o costruendo, qualora l'immobile sia sprovvisto di gronda l'altezza dovrà essere concordata con l'ufficio tecnico;
 - distanze dai confini circostanti (Dc): m. 5,00 dal filo esterno della gronda della tettoia.
6. E' ammessa la realizzazione di soppalchi ad esclusivo servizio dell'attività esercitata, la dimensione di tali strutture non potrà essere superiore ad 1/3 della superficie utile esistente; tale superficie non potrà essere chiusa.
7. E' inoltre ammessa la realizzazione di strutture speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto produttivo che potranno derogare dall'altezza del corpo di fabbrica principale; l'intervento per essere consentito dovrà, in fase di richiesta, essere accompagnato da documenti atti a certificare che l'attività svolta necessita di altezze in deroga
8. La superficie destinata all'immagazzinaggio o al deposito deve essere complementare ad una attività di produzione (fino ad un massimo del doppio della superficie destinata alla produzione) e l'altezza di tali strutture deve essere uguale e non superiore alla massima altezza dell'attività produttiva.
9. La variante strutturale di PRG conferma i piani esecutivi di iniziativa privata di cui alle schede allegate; qualora alla data dell'approvazione della presente variante i piani esecutivi di cui sopra dovessero essere ancora completati, la richiesta dell'ulteriore permesso di costruire atto a dare completezza al piano esecutivo dovrà essere obbligatoriamente accompagnata da una progettazione ambientale di dettaglio, da concordarsi con l'A.C., con riferimento all'inserimento paesistico delle edificazioni tramite utilizzo di spazi verdi, alberature e rilevati prevedendo un'adeguata fascia di rispetto della s.p. n. 172 o utilizzando misure compensative nel caso non

sia possibile attivare quanto sopra; tale procedura deve essere attivata anche nel caso di richiesta di realizzazione di strutture speciali.

Articolo 31 AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO D3

Sono aree interstiziali al tessuto edilizio industriale-artigianale già provviste di opere di urbanizzazione ove sono consentite le seguenti modalità di attuazione:

A) permesso di costruire subordinato a convenzione o atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'art. 49, comma 4°, della L.R. 56/77; la convenzione stabilisce gli oneri aggiuntivi ai fini della realizzazione della viabilità e dei parcheggi; tali oneri dovranno essere ripartiti, stabilito il costo complessivo, in percentuali riferite alla quota di costruito.

1. Si applicano i seguenti indici e parametri:
 - indice di utilizzazione fondiaria U_t = 0,50 mq/mq;
 - rapporto di copertura R_c = 50%;
 - altezza massima H = 8,00 m.;
 - le strutture speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto produttivo potranno derogare da tale altezza,
 - distanza minima dalle strade (D_s) = 8,00 m.;
 - distanza minima dai confini privati circostanti (D_c) come previsto all'art. 54.
2. Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza o la nuova esecuzione di tali opere è condizione necessaria al rilascio dell'autorizzazione all'usabilità degli impianti.
3. Dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti: è stabilita nella misura minima del 10% della superficie territoriale destinata agli insediamenti produttivi e comunque in conformità a quanto previsto dall'art. 21, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.; è possibile monetizzare la dotazione delle aree per attrezzature che non ha senso reperire in loco ad eccezione degli spazi pubblici o ad uso pubblico da adibire a parcheggio.
4. La superficie a parcheggio pubblico dovuta e reperita tramite l'assoggettamento ad uso pubblico, comporterà, previo inserimento in convenzione, la realizzazione di opere, da valutare a seconda del fabbisogno, a concorrenza del valore dell'area da cedere.
5. L'individuazione dell'area dovrà essere comunque prossima alla strada pubblica e di facile accessibilità.
6. E' ammessa la realizzazione di spazi coperti aperti – in aderenza al costruendo opificio - su tre lati secondo i seguenti parametri:
 - superficie coperta pari al 25% della superficie coperta costruenda;
 - altezza massima minore di m. 1,00 riferita alla quota inferiore della gronda dell'immobile esistente o costruendo, qualora l'immobile sia sprovvisto di gronda l'altezza dovrà essere concordata con l'ufficio tecnico;
 - distanze dai confini circostanti (D_c): m. 5,00 dal filo esterno della gronda della tettoia.
7. E' ammessa la realizzazione di soppalchi ad esclusivo servizio dell'attività esercitata, la dimensione di tali strutture non potrà essere superiore ad 1/3 della superficie utile esistente; tale superficie non potrà essere chiusa.
8. La superficie destinata all'immagazzinaggio o al deposito deve essere complementare ad una attività di produzione (fino ad un massimo del doppio della superficie destinata alla produzione) e l'altezza di tali strutture deve essere uguale e non superiore alla massima altezza dell'attività produttiva.
9. La progettazione atta al conseguimento del permesso di costruire dovrà essere obbligatoriamente accompagnata da una progettazione ambientale di dettaglio con riferimento all'inserimento paesistico delle edificazioni tramite utilizzo di spazi verdi, alberature e rilevati prevedendo un'adequata fascia di rispetto della s.p. n. 172.

B) piano esecutivo convenzionato di iniziativa privata

1. La variante strutturale di PRG individua tre comparti in cui è obbligatoria la formazione di piani esecutivi convenzionati di iniziativa privata estesi al singolo comparto.
2. Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, nelle aree delimitate non sono ammesse nuove costruzioni.
3. La superficie destinata all'immagazzinaggio o al deposito deve essere complementare ad una attività di produzione (fino ad un massimo del doppio della superficie destinata alla produzione) e l'altezza di tali strutture deve essere uguale e non superiore alla massima altezza dell'attività produttiva.

4. Le strutture speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto produttivo potranno derogare dall'altezza ammessa dalla scheda di piano esecutivo.
5. Gli indici ed i parametri sono stabiliti dalle schede allegare che interessano i singoli comparti; tali schede assumono pertanto efficacia prescrittiva e rappresentano elemento vincolante per la redazione degli strumenti urbanistici esecutivi previsti dalle presenti norme.
6. A piano esecutivo concluso sono ammessi i seguenti interventi:
 - * realizzazione di spazi coperti aperti – in aderenza al costruendo opificio - su tre lati, secondo i seguenti parametri:
 - superficie coperta pari al 25% della superficie coperta costruenda;
 - altezza massima minore di m. 1,00 riferita alla quota inferiore della gronda dell'immobile esistente o costruendo, qualora l'immobile sia sprovvisto di gronda l'altezza dovrà essere concordata con l'ufficio tecnico;
 - distanze dai confini circostanti (Dc): m. 5,00 dal filo esterno della gronda della tettoia.
 - * realizzazione di soppalchi ad esclusivo servizio dell'attività esercitata, la dimensione di tali strutture non potrà essere superiore ad 1/3 della superficie utile esistente; tale superficie non potrà essere chiusa.

CAPO V : AREE PER ATTIVITA' COMMERCIALI E TURISTICO-RICETTIVE

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla Sovrapposizione carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità urbanistica (tav.5 scala 1:5000), dalla Relazione geologica relativa alle aree in variante e dall'art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Articolo 32 AREE COMMERCIALI CHE SI CONFERMANO D4

1. La variante strutturale di PRG conferma l'esistenza di alcune aree commerciali all'interno di ambiti urbani già urbanizzati.
2. Le destinazioni previste sono:
 - commercio al dettaglio così come meglio definito dall'art. 16 delle presenti norme;
 - bar, ristorazione;
 - abitazioni, per esigenze di custodia ed assistenza alle strutture e/o di residenza del titolare dell'attività: tali abitazioni non potranno, in ogni caso, superare complessivamente i 500,00 mq. di Sul (unità abitativa max mq. 150,00), né il 30% delle superfici utili nette destinate all'attività;
 - uffici ed attività terziarie connesse agli usi commerciali: tali uffici non potranno, in ogni caso, superare il 20% delle superfici utili nette destinate all'attività produttiva e/o commerciale;
 - attrezzature per servizi sociali al servizio delle attività;
 - impianti, attrezzature, depositi connessi alle attività di cui sopra;
3. Individua inoltre, così come meglio definito dall'art.16 delle presenti norme, in corrispondenza del nucleo storico e dell'abitato circostante una zona commerciale denominata "addensamento 1" ed identificabile nella tav. 3.a nonché due zone commerciali denominate "localizzazione L2" che sono identificabili nelle tav. 3.a e 3.b.
4. Gli interventi ammessi possono avvenire secondo le seguenti modalità di attuazione:
 - a) permesso di costruire subordinato a convenzione o atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'art. 49, comma 4°, della L.R. 56/77 e s.m.i
 - b) piano esecutivo convenzionato di iniziativa privata.
5. Gli indici ed i parametri sono i seguenti:
 - ampliamento 100% della superficie coperta esistente;
 - rapporto di copertura (Rc) = 60%;
 - altezza massima H = quella preesistente;
 - distanza minima dai confini privati circostanti (Dc) = 10,00 m.;
 - distanza minima dalle strade interne (Ds) = 10,00 m.;
 - distanza minima degli edifici dai cigli delle strade comunali e provinciali secondo allineamenti esistenti;
6. Per quanto attiene dotazione di standard, parcheggi e dimensioni spazi commerciali secondo quanto indicato all'art.16 delle presenti norme.
7. La variante individua tre ambiti soggetti ad attuazione convenzionata; parametri ed indici sono definiti nelle schede allegare che assumono efficacia prescrittiva.

Articolo 33 AREE PER INSEDIAMENTI TURISTICO RICETTIVI CHE SI CONFERMANO D5

1. La variante strutturale di PRG conferma due aree su cui è prevista la destinazione turistico-ricettiva (bar – ristorante – albergo) soggette a permesso di costruire singola con convenzione o atto unilaterale di impegno, ai sensi dell'art. 49, comma 4° della L.R. n. 56/77.
2. Le destinazioni previste sono:
 - bar, ristorante ed albergo;
 - abitazioni, per esigenze di custodia ed assistenza alle strutture e/o di residenza del titolare dell'attività: tali abitazioni non potranno, in ogni caso, superare complessivamente i 500,00 mq. di Sul (unità abitativa max mq. 150,00), né il 30% delle superfici utili nette destinate all'attività;
 - uffici ed attività terziarie connesse agli usi commerciali: tali uffici non potranno, in ogni caso, superare il 20% delle superfici utili nette destinate all'attività turistico ricettiva;
 - attrezzature per servizi sociali al servizio delle attività;
 - impianti, attrezzature, depositi connessi alle attività di cui sopra;
3. Gli interventi permessi sugli edifici esistenti sono: il cambio di destinazione e l'ampliamento fino ad un massimo del 50% della superficie utile convenzionale preesistente nel rispetto dei seguenti parametri:
 - altezza massima H = quella preesistente ;
 - distanza minima degli edifici dai cigli stradali (Ds): secondo allineamenti esistenti; in assenza 10,00 m.;
 - distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti (Dc): come indicato all'art. 54;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D): come indicato all'art. 54.
4. Le aree di pertinenza individuate nelle tavole di piano potranno essere sistemate con formazione di spazi per il parcheggio, per la sosta e per il gioco, per le attività ludiche e per il ricovero all'aperto, degli animali e per percorsi veicolari e pedonali;
5. E' ammessa la costruzione di strutture per il gioco e lo sport (piscine, campi tennis, bocce, pallavolo etc...) e per il ricovero degli animali e per i relativi servizi.
6. Le dimensioni di tali servizi dovranno essere commisurate alla capacità ricettiva dell'insediamento.
7. E' fatto obbligo reperire degli spazi pubblici a parcheggio nella misura del 100% della superficie utile convenzionale.

CAPO VI : AREE PER ATTIVITA' SPECIALISTICHE

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla Sovrapposizione carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità urbanistica (Tav. 5 scala 1:5000) e dall'art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Articolo 34 AREE PER LA PRODUZIONE DI MATERIALI INERTI, CEMENTIZI E BITUMINOSI F1

1. La variante strutturale di PRG conferma l'esistenza di due aree su cui sono individuate attività atte alla produzione di materiali inerti, cementizi e bituminosi.
2. Tali aree sono individuabili nella tav. 3.a di piano e sono rispettivamente in sponda destra e sinistra del torrente Orba.
3. Gli interventi ammessi in tale aree sono:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) adeguamento degli impianti anche mediante interventi di demolizione.
4. Ai fini della realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria si richiama integralmente la Circolare del Ministero dei LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977

Articolo 35 AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE,E DISCARICHE

1. Non è consentita nel territorio del comune di Silvano d'Orba la possibilità di apertura di attività estrattive né l'apertura di discariche.
2. E' ammessa l'apertura di discariche di materiali inerti previa autorizzazione comunale nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore.

CAPO VII : AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla Sovrapposizione carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità urbanistica (tav. 5 scala 1:5000) e dall'art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Articolo 36 AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE

0. Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola dell'area eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.51 comma 2° della l.r. 56/77 e s.m.i. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G.. In ogni caso, trattandosi di opere pubbliche o di pubblica utilità, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto attraverso le procedure di cui agli artt. 10 e 19 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, modificato ed integrato dal D.P.R. 27 dicembre 2002 n. 302 ovvero, in particolare qualora si tratti di manufatti che richiedono una fascia di rispetto che vincola terreni esterni l'area su cui l'opera insiste (es. depuratori e pozzi di captazione), attraverso le procedure di cui al comma 12, art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

A) INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

1. In questa aree la variante strutturale di PRG controlla gli interventi ai fini del potenziamento e dell'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole.
2. In tali aree sono pertanto ammessi, salvo diverse prescrizioni previste nella normativa relativa alle singole aree territoriali omogenee, i seguenti tipi di intervento indipendentemente dalle caratteristiche dei richiedenti:
 - a)manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b)restauro e risanamento conservativo;
 - c)ristrutturazione edilizia di tipo A o B;
 - d)cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali per gli edifici rurali nel rispetto della L.R. 29 aprile 2003 n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici"; il cambiamento di destinazione è ammesso anche per tutti quei fabbricati realizzati tra il 1° settembre 1967 ed il 4 dicembre 1977 e per tutti quelli che siano stati sottoposti all'intervento di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione purché esistenti prima del 04.12.1977 e nel rispetto di tutte le altre norme della citata L.R. 9/2003; resta inteso che gli edifici a destinazione rurale potranno essere cambiati di destinazione d'uso ai fini residenziali per la parte già adibita ad abitazione alla data di adozione delle presenti norme.
 - e)realizzazioni, solo sugli edifici residenziali esistenti, di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
 - f) cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali agrituristici degli edifici rurali non più necessari alla conduzione del fondo e nell'osservanza del comma 7 dell'art. 25 della Legge Urbanistica Regionale e dei disposti di cui alla L.R. n. 13/2017 e s.m.i. ed al Regolamento regionale n. 1/2016, che stabiliscono i caratteri della destinazione d'uso agroturistica, i requisiti tecnici ed igienico-sanitari dei locali nonché gli obblighi amministrativi per lo svolgimento dell'attività;
 - g)cambio di destinazione d'uso a fini residenziali-agroturistici e residenziali-turistico ricettivi per gli edifici rurali già parzialmente adibiti a residenze; per tali interventi deve essere presentato un progetto generale che preveda la sistemazione di tutto il fabbricato o di tutti i fabbricati annessi alla originaria funzione agricola; gli edifici oggetto degli interventi devono essere assoggettati a convenzione nella quale siano chiaramente indicate le opere necessarie alla viabilità, allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, all'approvvigionamento idrico ed elettrico; l'esistenza o la realizzazione di tali opere è condizione necessaria al rilascio dell'usabilità;
 - h)ampliamenti e sopraelevazioni, una tantum di edifici esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore al 20% per un massimo di 180,00 mc., e, comunque sono sempre consentiti ampliamenti di 25,00 mq. di superficie utile; tale intervento dovrà essere condotto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - rapporto massimo di copertura: (Rc) = 0,70 mq/mq;
 - altezza massima degli edifici: H = 7,50m. nel caso di sopraelevazione; uguale a quella dell'edificio principale nel caso di ampliamento;
 - distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti (Dc): come previsto all'art.54;

- distanza minima degli edifici dai cigli stradali (Ds): secondo allineamenti esistenti; in assenza come previsto all'art. 54;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D): come previsto all'art.54;
- i) ampliamenti una tantum e non cumulabile con altri tipi di ampliamenti consentiti dal presente comma diversi da quello previsto dalla lettera g), di edifici esistenti a destinazione residenziale; tale ampliamento é finalizzato alla modifica tipologica del corpo di fabbrica principale in funzione delle esigenze abitative delle residenze contigue senza che il numero delle unità immobiliari possa aumentare ed a condizione che l'ampliamento sia integrato ed organico all'insieme edilizio preesistente. L'ampliamento é limitato alle sole strutture che, dovendo essere computate come superficie coperta (Sc), non devono essere computate come superficie utile lorda (Sul), pertanto aperte su almeno due lati (porticati, pensiline etc.); gli ampliamenti di superficie coperta, non superiori al 100% della superficie coperta esistente, dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - rapporto massimo di copertura: (Rc) = 0,70 mq/mq;
 - altezza massima degli edifici : H = quella esistente;
 - distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti (Dc): come previsto all'art.54;
 - distanza minima degli edifici dai cigli stradali (Ds): secondo allineamenti esistenti; in assenza come previsto all'art.54 ;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D): come previsto all'art.54;
- l) ampliamento e cambio di destinazione d'uso pari al 100% della superficie esistente di fabbricati contrassegnati cartograficamente dalla sigla cd/a; tale intervento é finalizzato all'utilizzo residenziale di fabbricati rurali o originariamente rurali; dovrà essere condotto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - altezza massima degli edifici: H = 7,50m. nel caso di sopraelevazione; ;
 - distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti (Dc): come previsto all'art.55;
 - distanza minima degli edifici dai cigli stradali (Ds): secondo allineamenti esistenti; in assenza come previsto all'art. 55;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D): come previsto all'art.55;
- m)recupero a fini abitativi dei sottotetti condotto in conformità ai disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21;
- n)costruzione di autorimesse ad esclusivo servizio della residenza o delle attività agroturistiche e turistico ricettive in ragione di mq. 1,00 ogni 20 mc. di volume abitato, qualora sia dimostrato che il fabbricato ne é sprovvisto; l'intervento dovrà essere condotto nel rispetto dell'art. 58;
- o)costruzione di pertinenze così come definite all'art. 59 delle presenti norme purché inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti dello stesso articolo;
- p) locali interrati e/o seminterrati (cantine, centrali termiche) di nuova formazione purché ricavati nell'ambito della superficie coperta esistente e di un perimetro già precedentemente chiuso su tutti i lati; la superficie di detti locali non dovrà eccedere il 100% della superficie coperta esistente;
- q)depositi attrezzi o simili per i proprietari dei fondi di superficie non inferiore a 2000 mq nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - superficie non superiore a mq. 24,00;
 - altezza all'imposta non superiore a m. 2,30;
 - distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti (Dc): come indicato all'art.54;
 - distanza minima degli edifici dai cigli stradali (Ds): come indicato all'art. 54.La tipologia di dette costruzioni dovrà prevedere tetto a due falde ed il manto di copertura dovrà essere in coppo o in tegol-coppo; le bucatore (finestre) dovranno essere di piccole dimensioni (sup. mq. 1,00) ed un massimo di due; tali costruzioni non possono essere allacciate ai servizi pubblici (idrici, elettrici e fognari) e pertanto nessun servizio può essere ricavato al loro interno; il rilascio del permesso di costruire é subordinato alla presentazione di un atto di impegno unilaterale al mantenimento della destinazione d'uso previsto dall'art.25 commi 7 e 8 della L.R. 56/77 e s.m.i..
- r) allacciamento ai pubblici servizi;
- s)sistemazioni del suolo ivi compreso le recinzioni, per la realizzazione delle quali dovranno essere presentati degli elaborati in scala adeguata, che permettano di valutare l'inserimento della stessa nel contesto ambientale raccomandando l'uso di manufatti a giorno (reti metalliche o simili) in modo specifico per le aree definite a rischio esondazione; dovranno inoltre essere rispettate le disposizioni del Nuovo Codice della Strada in materia di distanze

da tenere dal ciglio stradale (art. 26, punti 4 e segg. del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada approvato con D.Lgs 30 aprile 1992, n. 285 modificato dal D.Lgs 10 settembre 1993, art. 26, punti 4 e segg.).

3. L'apertura di strade o percorsi interpoderali e forestali necessari per la conduzione del fondo o di servizio, dovrà essere eseguita secondo l'andamento morfologico del terreno e secondo le seguenti prescrizioni:
 - larghezza strada non superiore a m. 3,50;
 - altezza massima eventuali muri di contenimento m. 2,00 con le sottoindicate caratteristiche:
 - * preferibilmente realizzati in pietra locale o utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica
 - l'eventuale utilizzo di calcestruzzo dovrà prevedere il rivestimento con materiale lapideo locale;
 - pavimentazione eseguita con materiali drenanti.Per particolari situazioni morfologiche l'amministrazione comunale sentita la C.E. potrà autorizzare soluzioni alternative

B) NUOVE COSTRUZIONI

1. Sono ammesse nuove costruzioni per le abitazioni e per le infrastrutture a servizio dell'agricoltura, quali: stalle, silos, serre, cantine etc. quando il permesso di costruire è richiesto dai soggetti così come meglio definiti dal Decreto Legislativo n. 99 del 29 marzo 2004 "Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'art. 1 comma 2, lettere d), f), g), l) e) della legge 7 marzo 2003 n. 38", con le modifiche di cui al D.Lgs n. 101/05 nonché dalla "Guida all'accertamento del possesso dei requisiti delle figure professionali operanti in agricoltura" emessa dalla Regione Piemonte, pubblicata sul BUR quale 2° supplemento al n. 49 del 07/12/2005 aggiornate con D.G.R. 22/12/2016 n. 15-4452.;
2. Per i soggetti di cui al comma 1, è permesso nel rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi del presente articolo il cambio di destinazione e l'ampliamento, in eccedenza alle esigenze della famiglia, qualora sia garantita, in conformità al comma successivo la loro destinazione ad uso agrituristico come previsto dall'art. 35 della L.R. n. 63 del 12/10/1978 e dalla L.R. n. 13/2017 e s.m.i. e del Regolamento Regionale n. 1/2016.
3. Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui al 1 comma è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, le classi di coltura in atto ed in progetto documentate a norma del 18 comma dell'art.25 della L.R. 56/77 e s.m.i., e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'amministrazione comunale ed a spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare.
4. In tutte le aree agricole è ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento degli edifici esistenti ai pubblici servizi.
5. Ai fini della definizione del volume edificabile, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione sia almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata.
6. Il volume edificabile e/o la superficie coperta sono computati per ogni azienda agricola al lordo degli edifici esistenti.
7. Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti dei commi 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20 dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..
8. Gli interventi di edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazioni devono essere riferiti all'intera azienda agricola.
9. Nella costruzione di nuove stalle ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:
 - le stalle devono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi, se di proprietà, m. 10,00, se di altri, m. 50,00; tali distanze devono essere raddoppiate nel caso di porcilaie;
 - le concimaie, pozzi neri e depositi di rifiuto devono distare non meno di m. 20,00 dalle abitazioni di proprietà e non meno di m. 70,00 dalle abitazioni di altri e dai serbatoi di acqua potabile, fatte comunque salve le disposizioni vigenti in materia di igiene e di polizia urbana rurale.
10. Ogni intervento di nuova costruzione o di ampliamento di fabbricato dovrà essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edilizia rurale locale:
 - copertura a due falde o armonizzata con l'esistente se trattasi di ampliamento;
 - inclinazione delle falde non inferiore al 30%;
 - manto di copertura di tegole di colore rosso o uguale all'esistente se trattasi di ampliamento;
 - tamponatura in mattoni paramano o intonacati con finitura ad arenino e tinteggiatura da concordare con l'ufficio tecnico comunale;
 - sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato.La commissione edilizia potrà valutare eventuali proposte alternative.

11. L'apertura di strade o percorsi interpoderali e forestali necessari per la conduzione del fondo o di servizio, dovrà essere eseguita secondo l'andamento morfologico del terreno e secondo le seguenti prescrizioni:

- larghezza strada non superiore a m. 3,50;
- altezza massima eventuali muri di contenimento m. 2,00 con le sottoindicate caratteristiche:
 - * preferibilmente realizzati in pietra locale o utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica l'eventuale utilizzo di calcestruzzo dovrà prevedere il rivestimento con materiale lapideo locale;
- pavimentazione eseguita con materiali drenanti.

Per particolari situazioni morfologiche l'amministrazione comunale sentita la c.e. potrà autorizzare soluzioni alternative.

Colture legnose specializzate E1

In queste aree sono sempre ammessi gli interventi di cui al presente articolo con i seguenti indici e parametri:

- abitazioni:
 - * $I_f = 0,03$ mc/mq
 - * $R_c = 15\%$
 - * $H = 7,50$ m.
 - * distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti (Dc): come indicato all'art. 54 salvo diverse prescrizioni al presente articolo;
 - * distanza minima degli edifici dai cigli stradali (Ds): come indicato all'art. 54 ;
 - * distanza min. tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D): come indicato all'art. 54.
- attrezzature al servizio dell'agricoltura
 - * $U_f = 0,15$ mq/mq
 - * $R_c = 15\%$
 - * $H = 7,50$ m.(con esclusione manufatti per stoccaggio dei prodotti agricoli)
 - * distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti (Dc): come indicato all'art. 54 salvo diverse prescrizioni al presente articolo;
 - * distanza minima degli edifici dai cigli stradali (Ds): come indicato all'art. 54 ;
 - * distanza min. tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D): come indicato all'art. 54.

Seminativo prato E2

In queste aree sono sempre ammessi gli interventi di cui al presente articolo con i seguenti indici e parametri:

- abitazioni:
 - * $I_f = 0,02$ mc/mq
 - * $R_c = 15\%$
 - * $H = 7,50$ m.
 - * distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti(Dc): come indicato all'art.54 salvo diverse prescrizioni al presente articolo;
 - * distanza minima degli edifici dai cigli stradali (Ds): come indicato all'art. 54 ;
 - * distanza min. tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D): come indicato all'art. 54.
- attrezzature al servizio dell'agricoltura
 - * $U_f = 0,15$ mq/mq
 - * $R_c = 15\%$
 - * $H = 7,50$ m.(con esclusione manufatti per stoccaggio dei prodotti agricoli)
 - * distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti (Dc): come indicato all'art.54 salvo diverse prescrizioni al presente articolo;
 - * distanza minima degli edifici dai cigli stradali (Ds): come indicato all'art. 54;
 - * distanza min. tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D): come indicato all'art. 54.

Zone boscate E3

In queste aree sono sempre ammessi gli interventi di cui al presente articolo con i seguenti indici e parametri fatti salvi i disposti di cui al D.Lgs n. 42/2004:

- abitazioni:
 - * $I_f = 0,01$ mc/mq
 - * $R_c = 15\%$
 - * $H = 7,50$ m.
 - * distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti (Dc): come indicato all'art.54 salvo diverse prescrizioni al presente articolo;
 - * distanza minima degli edifici dai cigli stradali (Ds): come indicato all'art.54;

- * distanza min. tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D): come indicato all'art.54.
- attrezzature al servizio dell'agricoltura
 - * $U_f = 0,15 \text{ mq/mq}$
 - * $R_c = 15\%$
 - * $H = 7,50 \text{ m.}$ (con esclusione manufatti per stoccaggio dei prodotti agricoli)
 - * distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti (D_c): come indicato all'art.54 salvo diverse prescrizioni al presente articolo;
 - * distanza minima degli edifici dai cigli stradali (D_s): come indicato all'art.54;
 - * distanza min. tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D): come indicato all'art. 54.

Aree di salvaguardia ambientale E4

Per le aree ricadenti in quest'ambito sono sempre ammessi gli interventi di cui al presente articolo secondo gli indici ed i parametri della rispettiva zonizzazione (E1, E2, E3).

Ogni intervento dovrà essere opportunamente progettato ai fini dell'inserimento paesaggistico e ambientale nel territorio.

Il progetto dovrà quindi prevedere:

- sistemazione esterna delle aree di pertinenza atta ad inserire congruamente l'intervento nel contesto, salvaguardando il valore paesaggistico percettivo dell'ambito;
- messa a dimora di alberature, siepi o colture atte a mitigare l'impatto del costruito nel paesaggio. La documentazione progettuale dovrà comprendere una relazione paesaggistica ambientale atta a dimostrare la sostenibilità paesaggistica e percettivo-visiva dell'intervento.

Articolo 37 AREE DI RISPETTO

Corsi d'acqua e laghi

1. Sulla base dell'indagine idrogeologica la variante strutturale di PRG individua sulle cartografie in scala 1:2000 e 1:10000 le fasce di rispetto dei torrenti Orba, Piota, del rio Cremosino e di altri minori.
2. Le opere di regimazione dovranno tenere conto della necessità di limitare l'impatto ambientale attraverso un accurato studio delle sezioni e limitando al massimo il rivestimento in calcestruzzo delle sponde; sono da preferire le opere di rinaturalizzazione e consolidamento che si attuano mediante l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, privilegiando gli interventi di selvicoltura.
3. E' vietato l'interramento di fossi, rogge ed altri elementi della rete irrigua, per quanto possibile, deve essere ripristinata la sezione a cielo aperto;
4. Devono essere preservati e tutelati gli elementi di vegetazione riparia che costeggia il corso d'acqua o la rete irrigua storica e costituisce punto di appoggio per le specie, ha valore di connettore ecologico, svolge la funzione di consolidamento delle sponde e caratterizza il paesaggio di fondovalle.
5. Le fasce boschive perfluviali devono essere tutelate ed ampliate favorendo lo sviluppo delle specie autoctone caratteristiche della flora riparia (salice, pioppo, ontano); non sono ammessi nuovi impianti vegetazionali di alto fusto di essenze con apparato radicale non idoneo a garantire sufficiente stabilità.
6. Prevale sulle individuazioni di cui sopra la normativa prevista dal successivo art. 61.4 "normativa geologica dei corsi d'acqua".

Nastri ed incroci stradali

1. La variante strutturale di PRG indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale, esistente ed in progetto.
2. Per il territorio rappresentato a tale scala non valgono le prescrizioni previste all'art. 18 delle presenti norme.

Aree Cimiteriali

1. La variante strutturale di PRG individua le aree di rispetto cimiteriale la cui estensione è riportata nella tavola di piano in scala 1:2000.
2. Nelle aree di rispetto è vietata l'edificazione, se non per ampliamento del Cimitero in esecuzione di progetti approvati a norma delle vigenti leggi in materia di edilizia cimiteriale.
3. E' ammesso un utilizzo delle aree di rispetto diverso da quello agricolo in atto solo in attuazione delle previsioni di viabilità.
4. Eventuali riduzioni all'ampiezza della fascia di rispetto, sono operanti solo previa autorizzazione della competente autorità sanitaria ai sensi di legge.

Opere presa acquedotti

1. Nelle fasce di rispetto alle opere di presa degli acquedotti, vanno posti a dimora alberi di alto fusto e le aree sono inedificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.
2. Le profondità delle fasce di rispetto dalle opere di presa degli acquedotti é quella stabilita dalle leggi di settore vigenti.

Elettrodotti

1. Nei confronti di elettrodotti, nel rispetto del DPR n. 1062 del 21/06/68, della Legge n. 1341 del 13/12/64, nonché del D.P.C.M. del 23/4/1992, i DPCM 08/07/2003, Decreto 05/08/1998, D.M. 21/03/1998, D.Lgs 01/08/2016 n. 159, L. 22/02/2001 n. 36, D.M. 29/05/2008 valgono le fasce di rispetto calcolate secondo il D.M. 29/05/2008 ed il primo DPCM 08/07/2003.
2. In tali fasce non sono consentiti interventi di nuova edificazione, se non in relazione all'azzoneamento delle linee, né la coltivazione arborea. In tali fasce non deve essere prevista alcuna destinazione d'uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero uso che comporti una permanenza di persone prolungata oltre le quattro ore giornaliere
3. La nuova edificazione o gli interventi su edifici esistenti, se consentiti dai parametri di zona, sono possibili previo il rilascio di nullaosta da parte dell'Ente competente ed in conformità con quanto previsto dal P.R.G. per l'area. Le linee dovranno comunque essere verificate preliminarmente al rilascio dei permessi di costruire (o alla presentazione di D.I.A.) necessari all'installazione, alla luce delle disposizioni contenute nel Decreto Ministeriale 10 settembre 1998, n. 381 pubbl. su G.U. n. 257 del 3 novembre 1998 - Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana e della Legge 22.02.2001 n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici".

Aree a verde privato

1. La variante strutturale di PRG prescrive su tali aree l'obbligo di conservare la quantità di verde esistente (viali, giardini, parchi); i proprietari dovranno provvedere alle opere di manutenzione necessarie e potranno mettere a dimora nuove piante (anche da frutto).
2. Tali aree sono a tutti gli effetti inedificabili salvo la costruzione di fabbricati pertinenziali all'edificio residenziale esistente intendendo per pertinenza ciò che é stabilito all'art. 59 delle presenti norme.
3. Limitatamente alle aree a verde privato che ricadono nel nucleo storico ed alle aree residenziali edificate B1, gli interventi ammessi devono essere condotti nel rispetto delle disposizioni dell'art. 22 e dell'art. 52 delle presenti norme.

TITOLO IV : NORME PARTICOLARI

CAPO I : VINCOLI

Articolo 38 ELEMENTI NATURALI CARATTERIZZANTI IL PAESAGGIO (ENC)

1. Sono zone che mantengono specificità paesistiche caratterizzanti e particolarità percettive connotate dai diversi sistemi che strutturano il paesaggio: naturale, antropico, storico culturale e visivo
2. Il Piano Territoriale Provinciale di coordinamento approvato con D.C.R. n. 223-5714 del 19/02/2002 e successiva variante di adeguamento a normative sovraordinate approvata con D.C.R. n. 112-7663 del 20/02/2007 individua quali elementi naturali caratterizzanti il paesaggio (Art. 19.2) l'area boscata di S. Pancrazio che la presente variante strutturale riporta in cartografia (tav. n. 3.a e tav. A).
3. La variante strutturale del piano recepisce e ridefinisce puntualmente la perimetrazione prevista dal PTP, individua come aree a valenza paesaggistico-percettiva: la zona boscata collinare compresa nel bacino del Rio Freddo, nell'area di San Pancrazio, l'area del Castello Adorno comprensiva del borgo della "Villa Inferiore" e di porzione dell'area boschiva adiacente del bacino idrografico di sponda destra del torrente Piota.
4. La qualità visiva di un paesaggio dipende dall'integrità e benessere dell'ambiente naturale, fisico e biologico, dalle peculiarità e dai valori culturali e figurativi dalle emergenze storico architettoniche e dalla loro integrazione nel paesaggio naturale, dall'assetto paesaggistico e dalla connotazione del contesto agrario e pertanto al fine di tutelare la qualità visiva del paesaggio e le sue peculiarità percettive nelle aree sopra individuate sono ammessi solo gli interventi previsti dall'art.36 punto A) ed al punto B) limitatamente agli aventi titolo per ciò che attiene le nuove costruzioni da adibire ad abitazione secondo gli indici ed i parametri della rispettiva zonizzazione (E1, E2, E3).
Ogni intervento dovrà essere opportunamente progettato ai fini dell'inserimento paesaggistico e ambientale nel territorio.
Il progetto dovrà quindi prevedere:
 - sistemazione esterna delle aree di pertinenza atta ad inserire congruamente l'intervento nel contesto, salvaguardando il valore paesaggistico percettivo dell'ambito;
 - messa a dimora di alberature, siepi o colture atte a mitigare l'impatto del costruito nel paesaggio.La documentazione progettuale dovrà comprendere una relazione paesaggistica ambientale atta a dimostrare la sostenibilità paesaggistica e percettivo-visiva dell'intervento e sottoposta al parere della commissione locale del paesaggio, fatti salvi i disposti di cui al D.Lgs n. 42/2004.

Articolo 39 ARCHITETTURE E MANUFATTI DI TUTELA VISIVA

1. Il Piano Territoriale Provinciale di coordinamento approvato con D.C.R. n. 223-5714 del 19/02/2002 e successiva variante di adeguamento a normative sovraordinate approvata con D.C.R. n. 112-7663 del 20/02/2007 e adottata con DCP 17/33154 del 04/06/2015 (variante adeguamento ed approfondimento normativa rischio incidente rilevante) di seguito PTP individua quali Architetture e Manufatti oggetto di tutela visiva il Castello (intendasi Adorno) e la Chiesa di San Pancrazio che la presente variante strutturale riporta in cartografia (tav. n. 3.a e tav. A).
2. La variante strutturale del piano recepisce i vincoli di cui al comma 1. ed individua un ulteriore manufatto da assoggettare a tutela visiva: ruderi della Roccaforte degli Zucchi.
3. Nell'intorno delle architetture sopra individuate non sono ammessi interventi che possano alterarne la percezione visiva o comprometterne la visibilità così come peraltro previsto dagli artt. 21 e 36 che normano la zona di interesse storico e la zona per attività agricole boscate in cui rientrano gli ambiti a contorno dei beni soggetti a tutela visiva; per le eventuali recinzioni dovranno essere usati manufatti a giorno (reti metalliche o simili) al fine di non alterarne la percezione;
4. Fatti salvi i disposti di cui al D.Lgs n. 42/2004.

Articolo 40 PERCORSI DI INTERESSE STORICO URBANO E PAESAGGISTICO

1. Sono tutti i percorsi viari interni ed esterni agli abitati che conservano tracciati e caratteri originari e peculiarità visive e panoramiche di pregio. In essi è previsto il mantenimento degli andamenti planimetrici, altimetrici e della sezione nonché la manutenzione e conservazione del fondo ancora non bitumato dove rimasto. Devono essere conservati gli elementi spondali originari: muretti a secco, alberature, visuali prospettiche di crinale. Deve essere mantenuta la vegetazione presente sulle scarpate e nelle zone adiacenti di rispetto alla infrastruttura e sostenuta mediante inserimenti realizzati con essenze preferibilmente autoctone;
2. Eventuali opere di sostegno delle scarpate devono essere il più possibile limitate in altezza, devono essere utilizzati paramento esterni di blocchi di pietra a spacco di tipo locale disposti a ricorsi regolari con giunti parzialmente aperti, nel rispetto delle tradizioni costruttive locali e del livello di integrità paesistico-ambientale della località, quando non sia possibile utilizzare opere di ingegneria naturalistica; prevedere eventualmente l'articolazione a terrazzamenti delle opere murarie di sostegno e, nel caso sia necessario l'utilizzo di abbinamenti di differenti tipologie costruttive, le soluzioni adottate devono essere comunque coerenti con i connotati paesistico-ambientali locali.
3. I materiali e le tecniche costruttive devono tenere conto del valore storico-naturalistico e paesaggistico del percorso, rapportando gli interventi al grado di qualità ed integrità del sito interessato: sono ammesse ringhiere di legno e opere di materiale litico o elementi decorativi di metallo battuto sentito il parere comunale.
4. Sono riconosciuti come tracciati storico-urbani con valenza scenica - paesaggistica: via Pieve, via Villa (Castello - località Setteventi - confine Lerma - Castelletto), come individuati nella cartografia di piano.

Articolo 41 MARGINE DELLA CONFIGURAZIONE URBANA

1. La variante strutturale al PRG individua, in conformità a quanto previsto dall'art. 20.1 del PTP, il margine della configurazione urbana, definito come "il limite tra il territorio urbanizzato ed urbanizzando e il territorio ad usi agricoli".
2. La variante ha tracciato il margine della configurazione urbana in parte confermando il tratto individuato dal PTP, in parte tracciandolo sulla base dei rilievi diretti e delle valutazioni complessive di lettura del territorio, ridefinendone il limite nord a contorno della nuova edificazione, che dovrà essere opportunamente sottolineato con schermature vegetazionali e schemi distributivi delle infrastrutture.
3. Il margine di configurazione urbana potrà in futuro essere variato sulla base di motivate esigenze.

Articolo 42 INGRESSI URBANI

1. La variante strutturale al PRG, nel rispetto di quanto previsto dal PTP approvato, individua due Ingressi urbani definiti come "luoghi deputati a svolgere la funzione di porta della città".
2. Essi sono posizionati sulla strada provinciale n. 155: uno posto all'inizio dell'addensamento urbano oltre il ponte sul torrente Piota, l'altro posto in coerenza con le previsioni di nuova edificazione e dei previsti tracciati infrastrutturali.
3. Potranno essere opportunamente segnalati mediante allestimenti di arredo urbano finalizzati alle opere di miglioramento e rifinitura della viabilità quali: illuminazione, piantumazione di essenze varie, cartellonistica referenziale etc....

Articolo 43 AREE ED EDIFICI A VINCOLO PAESISTICO E MONUMENTALE

1. Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici della Regione Piemonte.
2. L'unico intervento consentito su tali edifici è il restauro con vincolo specifico di PRG. Inoltre il rilascio del permesso di costruire relativo agli immobili, manufatti e relative aree di pertinenza per i quali il PRG prescrive l'intervento di restauro con vincolo specifico di PRG, è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Ambientali.

3. Nelle aree soggette a tale vincolo non sono ammessi interventi che alterino l'integrità fisica dei luoghi, ivi comprese attrezzature fisse per il gioco e lo sport, recinzioni artificiali etc., se non necessari alla conservazione dei luoghi ed a consentire la pubblica utenza, fatta salva la prescritta autorizzazione paesaggistica a norma della Legge predetta.
4. La variante strutturale al PRG conferma il vincolo paesaggistico per i fiumi, torrenti e corsi d'acqua di cui al comma c dell'art. 142 del D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e relative ripe per una fascia di metri 150 ciascuna.
5. La variante strutturale al PRG. riconferma, con vincolo topograficamente individuato gli edifici e le zone con vincolo specifico della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici della Regione Piemonte e qui di seguito riportati:
 - * Oratorio di S. Maria della Neve
Regione Santa Maria della Neve
Prop. Ente Religioso
Vincolo: D.M. 18.06.1908
 - * Castello già di Botta Adorno
P. 571
Vincolo: D.M. 12.02.1944
 - * Oratorio con affreschi del sec. XVI
Presso il Mulino
P. 571
Vincolo: D.M. 12.02.1944
 - * Resti del Castello Vecchio
Vincolo: D.M. 12.02.1944
 - * Casa Medioevale (Casa-forte località Pieve)
Vincolo: D.M. 12.02.1944
 - * Resti del Castello delle Torrazze
F. p. 302
Vincolo: D.M. 20.05.1943
6. La variante strutturale al PRG individua inoltre topograficamente - ai sensi e per gli effetti dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. - i seguenti immobili:
 - 1) Mulino
 - 2) Ex Oratorio di S.Giovanni delle Mogliette
 - 3) Casa degli Zucchi
 - 4) Casa degli Adorno
 - 5) Ricetto e pertinenze Castello Adorno
 - 6) Lavatoio
 - 7) Chiesa Madonna delle Grazie

Negli edifici sopra individuati sono consentiti soltanto interventi di restauro e risanamento conservativo ai sensi del comma 8 dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per ogni intervento dovrà essere preventivamente richiesto il parere vincolante di cui all'art. 49 della L.R. n.56/77 e s.m.i., alla commissione locale per il paesaggio ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale 01 dicembre 2008 n. 32 ove non sussistano vincoli che richiedano autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs 42/2004

Articolo 44 AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

1. Aree di Interesse Archeologico da tutelare sul piano paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs 42/2004.
2. Sono aree con caratteristiche particolari che si configurano per l'elevato interesse culturale per la conservazione di elementi di paesaggio storico-archeologico e devono essere tutelate all'interno dello strumento urbanistico ai sensi del comma 1 m) del citato articolo e degli art. 4 e 6 comma C, della Legge n. 14/2006, fino all'adeguamento dei piani paesaggistici.
3. In tali aree gli interventi che non si limitano a semplici manutenzioni o ad allacciamenti minori di servizi ma modificano in modo apprezzabile la fisionomia del paesaggio o lo stato attuale del sottosuolo devono essere sottoposti per il parere di competenza alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte; il parere e le eventuali prescrizioni della Soprintendenza devono essere recepiti dal Comune prima del rilascio del permesso di costruire. In queste aree deve essere esclusa la coltivazione di nuove cave, mentre per quelle esistenti eventuali ampliamenti e rimesse in pristino devono essere sottoposti per il parere di competenza alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte.

Articolo 45 AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

1. Le aree con accertate presenze archeologiche, anche se non ancora sottoposte a vincolo ex D.Lgs 42/2004, art. 13 e art. 45 per incompletezza dei dati documentali o perché ancora in corso di accertamento sono da considerarsi complessi le cui trasformazioni possono comportare elementi di competenza della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte.
2. In tali aree, gli interventi che modifichino porzioni di sottosuolo non ancora manomesse devono essere preventivamente sottoposti al parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte, in modo che la Soprintendenza possa intervenire con valutazioni proprie prima del rilascio del permesso di costruire da parte del Comune o comunque richiedere di concordare modalità di controllo dei lavori di scavo e di documentazione delle evidenze archeologiche.
3. Rientrano nelle zone a rischio archeologico le aree di pertinenza della Chiesa di Santa Maria della Neve in località Pieve e le aree dei "Torrazzi" come individuate dalla cartografia (tav. 3.a e tav. 3.c).

Articolo 46 AREE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

1. In tutte le aree comprese nella perimetrazione di vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923, riportata nelle tavole grafiche di PRG, qualsiasi trasformazione del suolo, nel rispetto dello strumento urbanistico, è condizionata al rilascio dell'autorizzazione di cui alla L.R. n. 45/89 e dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Articolo 47 CLASSIFICAZIONE SISMICA DEL TERRITORIO COMUNALE

1. Il comune di Silvano d'Orba risulta classificato ai sensi della D.G.R. n. 11-13508 del 19/01/2010 e D.P.C.M. 3519/2006 in zona 3.
2. Il comune di Silvano d'Orba è altresì dotato di un piano di protezione civile.
3. I progetti relativi ad edifici contenuti nel piano dovranno seguire le definizioni tecniche e procedurali secondo la D.G.R. n. 10-4161 del 26/11/2021.

Articolo 48 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

1. Il comune di Silvano d'Orba è dotato di un piano di classificazione acustica approvato con D.C.C. n. 32 del 02/08/2004 in cui sono individuate le varie classi in cui è stato suddiviso il territorio comunale.
2. In tutte le aree del territorio comunale si dovranno rispettare le disposizioni di cui al piano citato al comma 1 ed i livelli di rumore previsti per le varie classi in cui è stato suddiviso il territorio.
3. La presente variante strutturale di PRG prevede la verifica di compatibilità acustica delle zone la cui destinazione fini urbanistici è stata variata e ne diventa parte integrante.

Articolo 49 INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1. L'adeguamento dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio su aree private del comune di Silvano d'Orba è definito sulla scorta degli indirizzi individuati dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006 così come previsto dall'art. 8 comma 3 e dall'art. 6 del D.Lgs n. 114 del 31 marzo 1998 e dall'art. 4 comma 1 della L.R. n.28 del 12 novembre 1999 e s.m. e i..
2. L'amministrazione comunale con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 22/06/2007 ha adottato i criteri di cui al comma 2 che sono integralmente riportati nelle presenti norme e fanno parte integrante della variante strutturale al PRG.

Articolo 50 INSEDIAMENTI INDUSTRIALI-ARTIGIANALI

1. Per ogni proposta di nuovo insediamento produttivo o di ampliamento di insediamento produttivo esistente sono autorizzabili, all'interno dei singoli corpi di fabbrica, le destinazioni che avranno le caratteristiche contenute nel "Piano di mantenimento della qualità ambientale" approvato dall'amministrazione comunale con D.C.C. n. 13/2019 del 27/03/2019 redatto dall'ing. Canepa Alberto.

2. Le nuove destinazioni ammesse all'interno dei singoli edifici sono quelle per impianti industriali ed artigianali con lavorazioni non inquinanti e che non rientrano nella classificazione delle industrie insalubri di prima categoria, nel rispetto dell'art. 216 del R.D. del 26 luglio 1934 n. 1265. Qualora ricorra il caso previsto dal 5° comma del sopra richiamato art. 216 le attività suddette potranno insediarsi previa sottoscrizione di apposito atto di impegno del titolare dell'attività relativo ai metodi ed alle cautele atte ad evitare danni ambientali. In alternativa dovrà essere prodotta certificazione di rispetto della norma UNI EN ISO 14001. Il Comune si riserva di effettuare proprie valutazioni di impatto ambientale e verifiche del rispetto dell'atto di impegno durante l'esercizio dell'attività.

CAPO II : TIPI DI INTERVENTO

Articolo 51 NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. E' fatto espresso divieto, fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio:
 - di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (basso rilievi, cornicioni, lesene, portali, affreschi etc...);
 - di sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno od in pietra, con elementi di altro materiale;
 - di sostituire, di norma, le coperture in cotto con materiali di diverse caratteristiche.
2. Le coperture in cotto, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno nel tempo ripristinate;
3. Gli intonaci esterni, ove necessari, dovranno essere, di norma, del tipo finitura arenino.
4. L'eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di travate e portici rurali dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali esistenti.
5. La variante strutturale di PRG prescrive la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, ponti, edicole etc..., anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.

Articolo 52 NORME PARTICOLARI PER AREE ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

1. Gli interventi permessi sugli edifici ricadenti nelle aree di interesse storico/ambientale devono essere progettati tenendo conto dei caratteri tipologici dell'insieme edilizio in cui gli edifici sono inseriti, con particolare riguardo al dimensionamento delle aperture ed alle tipologie dei cornicioni.
2. Sono vietati:
 - * i rivestimenti di qualsiasi tipo anche quelli a piccola pezzatura, ad opus incertum e di materiale ceramico in genere;
 - * le zoccolature con materiali marmorei e/o lapidei lucidi;
 - * l'uso di grondaie e pluviali in acciaio inox e pvc;
 - * l'uso di serramenti in alluminio anodizzato;
3. Gli intonaci saranno del tipo in arenino fine alla genovese.
4. La struttura del tetto dovrà essere in legno; il manto di copertura in coppi in laterizio; i cornicioni - ove possibile - dovranno essere mantenuti e ripristinati quelli esistenti; a filo falda potranno essere realizzati dei lucernai di ridotte dimensioni o preferibilmente abbaini di foglia e dimensioni tradizionali, realizzati in muratura con tettuccio a due falde e copertura in anch'essa in coppi; per la realizzazione di tali strutture non si dovrà interrompere la continuità della falda di copertura, potranno essere proposte soluzioni alternative che dovranno essere valutate dalla Commissione Locale del Paesaggio.
5. I davanzali dovranno essere in materiale lapideo (arenaria locale, serena e luserna) con spessore 3-4 cm a taglio retto e spigoli smussati;
6. I serramenti di norma saranno in legno con sistema di oscuramento a persiane del tipo genovese con verniciatura a smalto non lucido e/o mordenzati protetti con vernice opaca; sono ammessi anche in alluminio verniciato.
7. Le ringhiere, inferriate e cancellate saranno in ferro pieno nelle foggie e dimensioni tradizionali.
8. Le tinteggiature dovranno essere, preferibilmente a calce; i colori delle tinte in grigio perla, terra di siena, giallo rosa spento, rosso genovese; comunque prima di procedere alla tinteggiatura dovranno essere sottoposte all'ufficio tecnico comunale le campionature delle tinte da usarsi.

9. Potranno essere realizzati corpi a sbalzo verso spazi pubblici con le seguenti caratteristiche:
 - * profondità massima m. 0,80;
 - * materiale lapideo (luserna fiammata) deve essere sostenuto da mensole in ferro o materiale lapideo;
 - * ringhiera in ferro battuto, realizzato con elementi semplici nelle fogge e dimensioni locali.
10. Le strutture aperte assimilabili a: chioschi e gazebi potranno essere realizzati solo in ferro o in legno e non essere ancorate fisse al suolo, per quanto concerne le distanze valgono le prescrizioni di cui al C.C.
11. Nelle aree di pertinenza la pavimentazione dovrà essere realizzata in ciottoli o in cotto o in mattoni in costa o in materiale lapideo a disegni regolari.

Articolo 53 TIPI DI INTERVENTO

1. I tipi di intervento di trasformazione edilizia e conservazione del patrimonio edilizio esistente ammessi dalla variante strutturale di PRG, sono i seguenti
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro con vincolo specifico di PRG;
 - d) restauro e risanamento conservativo;
 - e) ristrutturazione edilizia;
 - f) demolizione con ricostruzione;
 - g) ampliamento;
 - h) ristrutturazione urbanistica;
 - i) interventi di nuovo impianto;
2. Gli interventi così come specificati sono definiti dalla circolare del presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/04/1984 che è integralmente richiamata.

Articolo 54 INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE

1. Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni.
2. Nelle aree del nucleo storico le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati salvo diversa prescrizione dell'art.21.
3. In tutte le altre zone è prescritta la distanza tra pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di metri 10,00. La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di confrontanza diretta tra pareti anche quando una sola parete sia finestrata.
4. Qualora la confrontanza avvenga tra pareti non finestrate la distanza minima è pari a mt. 5,00.
5. Tali distanze minime possono essere ridotte a m. 0,00 in caso di pareti cieche se è intercorso un accordo sottoscritto tra i proprietari confinanti, o se esiste una parete a confine.
6. La distanza minima dal confine di proprietà (Dc) dovrà essere maggiore o uguale alla metà dell'altezza dei fabbricati con un minimo di metri 5,00, ad esclusione delle costruzioni industriali che osserveranno una distanza minima di metri 10,00.
7. Tale distanza minima (Dc) può essere ridotta a metri 0,00 in caso di pareti non finestrate se intercorso un accordo sottoscritto tra i proprietari confinanti o se preesiste una parete a confine.
8. Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del PRG, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal comma 6, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di metri 5,00.
9. Sono ammesse distanze inferiori dai confini interni (Dc) nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planovolumetrica.
10. Sono ammesse distanze inferiori dai confini (Dc) se intercorso un accordo sottoscritto con il proprietario confinante. Le distanze non potranno comunque essere inferiori a quelle previste dal Codice Civile. Tale accordo dovrà essere registrato e trascritto ai sensi di legge. Nell'atto di assenso dovrà essere chiaramente specificato che una eventuale costruzione futura dovrà essere mantenuta alle distanze previste dal comma 1 del presente articolo.
11. I locali completamente interrati (estradosso del solaio di copertura) possono essere realizzati a confine (Dc) previa presentazione di elaborato grafico di verifica prima dell'intervento.
12. Le distanze dalle strade (Ds) all'interno delle aree edificate, di completamento e di nuovo impianto sono definite dalle norme di zona in applicazione delle prescrizioni del D.L. n. 285 del 30.04.1992 " Nuovo codice della strada " e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e successive modificazioni nonché la delimitazione del centro abitato

approvata con deliberazione della G.M. n. 3 del 15/01/2008 e s.m.i. ai sensi del D.L. sopra richiamato e secondo quanto previsto dall'art. 18.1.

Articolo 55 AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI

1. Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti ammessi dalle presenti norme dovranno essere rispettate, in sottordine ad altre disposizioni contenute in altri articoli, le seguenti prescrizioni:
 - a) la distanza minima dai confini dei nuovi fili di fabbricazione e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni;
 - b) nel caso di sopraelevazioni la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti. Ove tale distanza sia inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti, è necessario l'assenso scritto del confinante da scrivere nei registri immobiliari.
2. Sono comunque richiamate le disposizioni di cui all'art. 54 delle presenti norme.

Articolo 56 EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO

1. Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia, oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. Gli interventi ammessi, ove avvengano senza aumento di superficie coperta, potranno avvenire secondo gli allineamenti esistenti; invece ove avvengano con aumento di superficie coperta, essi potranno avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante l'impianto cui si riferisce la fascia di rispetto.
3. Nel caso in cui un fabbricato ricada in più di una fascia di rispetto, in modo tale che non si possano eseguire gli ampliamenti sul lato opposto a quello fronteggiante l'impianto, detti ampliamenti potranno essere costruiti in allineamento con gli edifici esistenti ed in modo da non avvicinarsi ulteriormente all'impianto cui si riferisce la fascia di rispetto.
4. Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazione ed ai tipi di intervento.
5. Oltre a quelli sopra esposti sono ammessi gli interventi previsti agli artt. 27 e 29 della L.R. 56/77, a seconda del tipo di fascia di cui trattasi.

Articolo 57 EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONE IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI ZONA

1. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona sono ammessi, oltre a quanto stabilito in altri articoli e ferme restando le altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite, i seguenti interventi:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - a) ristrutturazione edilizia di tipo A e B.
2. Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale sono ammessi i seguenti interventi
 - a) allacciamento ai pubblici servizi;
 - b) sistemazione del suolo ivi comprese recinzioni per la realizzazione delle quali dovranno essere presentati degli elaborati in scala adeguata, che permettano di valutare l'inserimento della stessa nel contesto ambientale;
 - c) ordinaria e straordinaria manutenzione;
 - d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna, che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
 - e) realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
 - f) ampliamenti e sopraelevazioni, una tantum, di edifici esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume complessivo esistente superiore al 20% per un massimo di 120 mc., fermo restando che sono sempre consentiti ampliamenti di 15 mq. di superficie utile; tale intervento potrà comportare aumento delle unità immobiliari e dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri :
 - rapporto massimo di copertura (Rc) = 0,70 mq/mq;

- altezza massima degli edifici (H) = 6,00 m. nel caso di sopraelevazione e uguale a quella dell'edificio principale nel caso di ampliamento;
 - distanza minima degli edifici dai cigli stradali (Ds) : secondo allineamenti esistenti; in assenza m. 6,00;
 - distanza min. degli edifici dai confini privati circostanti (Dc): come previsto dall'art.54;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D): come previsto dall'art. 54; l'eventuale interrato e/o seminterrato, che dovrà avere destinazione diversa dalla residenza e che non potrà essere superiore ad un piano, interverrà nel calcolo del volume, ma non dovrà essere computato nel calcolo della superficie utile.
- g) ampliamento una tantum e non cumulabile con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente comma diversi da quello previsto dalla lettera f), di edifici esistenti a destinazione residenziale; tale ampliamento e' finalizzato alla modifica tipologica del corpo di fabbrica principale in funzione delle esigenze abitative delle residenze contigue a condizione che l'ampliamento sia integrato ed organico all'insieme edilizio preesistente; l'ampliamento e' limitato alle sole strutture che dovendo essere computate come superficie coperta (Sc) non devono essere computate come Sul pertanto aperte almeno su due lati (ad esempio pensiline porticati etc) gli ampliamenti di superficie coperta, non superiore al 60% della superficie coperta esistente, dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- * rapporto massimo di copertura $R_c = 0,70 \text{ mq/mq}$
 - * altezza max degli edifici (H) quella esistente;
 - * distanza min. degli edifici dai confini privati circostanti: così come previsto dall'art. 54;

Articolo 58 AUTORIMESSE

1. La costruzione di autorimesse nelle aree residenziali edificate e/o agricole asservite ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale o terziaria, e fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme, è ammessa nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:
 - a) fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiore a quella prevista dalle prescrizioni normative e comunque non superiori a m. 2,60, in misura non superiore a mq. 20,00 di superficie utile per ogni unità alloggio dell'edificio principale;
 - b) interrate totalmente o parzialmente, in misura non superiore a mq. 30,00 di superficie utile per unità alloggio dell'edificio principale, di cui non più di mq. 20,00 di superficie utile per il ricovero del mezzo. L'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a cm. 70,00 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde, prato, cespugliato, con letto di humus naturale e non inferiore a cm. 30,00, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.
2. La superficie coperta delle autorimesse (fuori terra o interrate) non potrà essere superiore al 40% della superficie coperta del fabbricato principale, fermo restando che 20,00 mq. di superficie utile (30 mq. se si tratta di autorimessa interrata), sono comunque consentiti.
3. Gli accessi veicolari all'area di pertinenza dell'edificio dovranno essere arretrati di almeno m. 3,00 dai cigli stradali, ed essere preceduti da un tratto in piano o in lieve pendenza (< 2%) di pari lunghezza con apertura automatizzata a distanza, qualora ciò non fosse possibile l'arretratezza dal ciglio stradale dovrà essere pari a m. 5,00.
4. Per costruzioni in contiguità a rilevati stradali, ove permesse, l'estradosso del solaio di copertura dovrà risultare complanare, a sistemazione avvenuta a verde o pavimentata, con la piattaforma stradale e/o le banchine pedonali.
5. La realizzazione di tali fabbricati dovrà tener conto, laddove esistono, di volumetrie esistenti inutilizzate.

Articolo 59 PERTINENZE

1. Tali opere sono ammesse in tutte le aree del territorio comunale per le quali le presenti norme lo prevedano, con le limitazioni di cui al precedente art. 21 per le zone A e nel rispetto di quanto segue:
 - per le opere che non creino volumi chiusi quali piscine, campi da tennis percorsi pedonali, muri di sostegno, forni, barbecue, fontane, piccoli ricoveri per animali domestici, strutture ludico-ricreative, aiuole, etc..., si applicano le prescrizioni previste dal Codice Civile;
 - per le recinzioni dovranno essere presentati opportuni elaborati in scala adeguata, che permettano di valutare l'inserimento delle stesse nel contesto ambientale; tali manufatti dovranno essere realizzati con il minor impatto visivo per altezza e grossolanità dei

- materiali, sono vietati elementi di acciaio zincato e cls prefabbricato; le ringhiere devono essere integrate, ove è possibile attraverso la messa a dimora di siepi o arbusti al fine della mitigazione visiva; nelle aree agricole ed in quelle definite a rischio esondazione si raccomanda l'utilizzo di manufatti a giorno (reti metalliche o simili);
- per la costruzione di opere che identificano un volume quali legnaie, ripostigli, depositi attrezzi, etc. (con esclusione di autorimesse), si applicano le seguenti disposizioni:
 - * volume: da non conteggiarsi nelle aree edificate e nelle aree a verde privato mentre nelle altre aree dovranno essere rispettati gli indici di densità edilizia previsti per ciascuna delle aree in cui ricadono;
 - * superficie coperta: nelle aree edificate e nelle aree a verde privato non dovrà eccedere il 40 % della superficie coperta esistente del fabbricato principale fermo restando che 25,00 mq. sono comunque consentiti; nelle altre aree dovrà essere sempre rispettato il rapporto di copertura fissato per l'area in cui ricadono;
 - * altezza massima consentita: $H = m. 2,60$;
 - * distanza min. delle costruzioni dai confini privati circostanti (Dc): come indicato all'art. 54;
 - * distanza minima delle costruzioni dai cigli stradali (Ds): secondo le prescrizioni previste nelle singole aree territoriali omogenee ed in conformità all'art.54;
 - * distanza minima tra la costruzione definita come pertinenza e le pareti finestrate e non di edifici diversi da quello del quale la costruzione è pertinenza: come indicato all'art.54.
 - per la costruzione di opere che identificano una superficie coperta quali porticati e tettoie etc., si applicano le seguenti disposizioni:
 - * superficie coperta: non dovrà eccedere il 50 % della superficie coperta esistente del fabbricato principale fermo restando che 25,00 mq. sono comunque consentiti;
 - * altezza massima consentita alla gronda: $H = m. 2,60$;
 - * distanza minima delle costruzioni dai confini privati circostanti (Dc): come indicato all'art. 54;
 - * distanza minima delle costruzioni dai cigli stradali (Ds): secondo le prescrizioni previste nelle singole aree territoriali omogenee ed in conformità all'art. 54;

Articolo 60 CAMBIO DESTINAZIONE D'USO A FINI RESIDENZIALI E/O TURISTICO RICETTIVO

1. Per ogni fabbricato presente in mappa o denunciati al N.C.E.U. alla data di approvazione dello strumento urbanistico con superficie utile lorda esistente di almeno 60 mq, e' consentito il cambio di destinazione d'uso .
2. Le distanze per l'apertura di nuove pareti finestrate sono quelle previste dall'art. 54.
3. Per i fabbricati rurali a prescindere dalla zona, al fine di salvaguardarne l'impianto originario, la progettazione sarà finalizzata obbligatoriamente al:
 - * mantenimento delle aperture tipiche, utilizzando dei serramenti appositi;
 - * mantenimento del coronamento rustico evitando la costruzione di cornicioni, ove necessario e' assentito il consolidamento in muratura e dormiente in legno; solo per motivate esigenze tecniche e/o strutturali, l'A.C., sentita la C.E., potrà autorizzare soluzioni alternative
 - * mantenimento dei dettagli quali ad esempio architravi ecc;
 - * mantenimento della struttura del tetto in legno e della pendenza e della tipologia originaria;
 - * mantenimento o ripristino della copertura in coppi;
 - * mantenimento a vista, ove possibile, del fasciamento originario, in alternativa qualora il fasciamento risultasse in cattive condizioni si potranno utilizzare degli intonaci a base di calci naturali;
4. Sono assentiti ampliamenti di modesta entità (massimo mq.12,00)al fine dell'adeguamento igienico sanitario.
5. Al fine di salvaguardare l'integrità della struttura orizzontale e al fine di migliorare la fruibilità del volume da recuperare, e' assentita la realizzazione di corpi scala esterni e di porticati purchè inseriti nel contesto tipologico dell'edificio e integrati con la copertura dell'edificio. Le dimensioni dovranno essere quelle tipiche locali.
6. Per questi interventi le distanze sono quelle previste dall'art. 54 delle presenti norme.
7. Nelle aree di pertinenza, la pavimentazione dovrà essere in ciottoli, in cotto, in mattoni in materiale lapideo, avendo cura di evitare l'utilizzo di elementi in ceramica e simili.

CAPO III : PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO

Fa parte degli elaborati della Variante Strutturale del PRG e quindi delle presenti norme il capitolo 11 “classi di idoneità e normativa: interventi ammessi, divieti e prescrizioni” dello “Studio geologico-tecnico” redatto dalla dott.ssa geologo Antonella Reverberi le cui parti normative vengono integralmente trascritte.

Articolo 61 CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE E PARTICOLARE

1. Il Piano Regolatore Generale disciplina gli usi del suolo dell'intero territorio comunale e detta le norme che ne regolano la trasformazione in applicazione ed in conformità alla legislazione nazionale e regionale vigenti nel rispetto delle indicazioni del Piano Territoriale della provincia di Alessandria, degli azionamenti e dei vincoli individuati negli elaborati cartografici e delle disposizioni contenute nelle presenti Norme di Attuazione.
2. L'elaborato di sintesi dello studio è costituito dalla tavola 5 in scala 1:5000 dove è stata rappresentata una sovrapposizione del territorio comunale secondo parametri di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica.
3. Gli interventi edilizi ricadenti nelle varie classi di pericolosità sono soggetti alle seguenti norme di carattere geologico che, integrando quelle urbanistiche di piano, sono finalizzate a definire l'ammissibilità o meno degli stessi, i vari livelli di indagine esecutiva ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP e D.M. 11.03.88 e/o dal - Nuove norme tecniche per le costruzioni e gli interventi di riassetto idrogeologico occorrenti per la minimizzazione di pericolosità e la successiva fruizione urbanistica del territorio D.M. 17/01/2018.
4. La tavola 5 rappresenta la sovrapposizione in scala 1:5000 della “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica” alla “Carta dell'utilizzo del suolo”.

Articolo 61.1 NORMATIVA GEOLOGICA CLASSE I

1. Aree tendenzialmente stabili dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche (Circ. 7/LAP).
2. Trattasi di zone subpianeggianti o debolmente acclivi di fondo valle, stabili, con valori di pendenza solitamente inferiori al 10%, esenti da pericoli di inondazione e innalzamento della falda a livelli prossimi al piano di campagna.
3. **Prescrizioni**
 - gli interventi previsti, sia pubblici sia privati, sono consentiti nel rispetto del D.M. 11/03/88 e/o dal – Nuove norme tecniche per le costruzioni e della relativa Circolare Ministero Lavori Pubblici n. 30483 del 24/09/88 D.M. 17/01/2018 e Circolare Ministero Lavori Pubblici n. 7 del 21/01/2019. La relazione geotecnica dovrà essere a firma di un ingegnere o di un geologo regolarmente abilitato; la relazione geologica – necessaria per le parti di territorio sottoposto al vincolo idrogeologico – dovrà essere a firma di un geologo.

Articolo 61.2 NORMATIVA GEOLOGICA CLASSE II

1. Aree nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e/o dal – Nuove norme tecniche per le costruzioni D.M. 17/01/2018 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante (Circ. 7/LAP).
2. Tenendo conto delle caratteristiche morfologiche, idrogeologiche e litotecniche riscontrate sul territorio la classe II comprende:
 - le zone di pianura e di fondo valle, da pianeggianti a subpianeggianti, di discreta stabilità;
 - alcune fasce di raccordo tra i terrazzi alluvionali e i versanti, spesso caratterizzate da ispessimenti delle coltri, e versanti con acclività inferiore al 30% privi di dissesti.
3. In tali aree gli elementi di pericolosità geomorfologica sono dovuti a:
 - scadenti caratteristiche geotecniche del terreno e/o vicinanza a linee di drenaggio minori (acque non classificate e fossi), per le quali si evidenzia la necessità di interventi di manutenzione (pulizia costante dell'alveo, adeguamento di attraversamenti, ecc.)

- prossimità della falda al piano campagna (nelle zone di fondovalle), e/o azione delle acque di esondazione con caratteri di bassa energia e altezze di pochi centimetri (porzioni della fascia C del P.S.F.F.), accompagnate o meno a scadenti caratteristiche geotecniche del terreno
 - pendenza e ispessimenti della coltre superficiale (nella zona di versante).
4. **Interventi vietati**
- a) qualunque tipo di intervento edificatorio a una distanza inferiore a 5 m dai fossi non indicati a catasto e 10 m dalle linee di drenaggio cartografate sulle mappe catastali;
 - b) la realizzazione di locali seminterrati o interrati nelle zone di pianura in cui gli studi geologici di cui alle Prescrizioni classe II individuino la possibilità di risalita della falda a quote prossime al piano campagna;
5. **Prescrizioni**
- gli interventi previsti, sia pubblici sia privati, sono consentiti nel rispetto del D.M. 11/03/88 e/o dal D.M. 17/01/2018 e Circolare Ministero Lavori Pubblici n. 7 del 21/01/2019.
 - la relazione geotecnica dovrà essere a firma di un ingegnere o di un geologo regolarmente abilitato; la relazione geologica – necessaria per le parti di territorio sottoposto al vincolo idrogeologico – dovrà essere a firma di un geologo;
 - i progetti esecutivi degli interventi previsti, sia pubblici sia privati, devono essere sempre preceduti da uno studio geologico-tecnico, commisurato all'entità delle opere, da eseguirsi in osservanza del – Nuove norme tecniche per le costruzioni D.M. 17/01/2018 e Circolare Ministero LL.PP. n. 7 del 21/01/2019 . In particolare gli studi geologici dovranno comprendere:
 - il rilevamento geologico, geomorfologico ed idrogeologico dell'area in un intorno significativo del sito di intervento (almeno entro il raggio dei 100 metri), e la redazione delle relative carte tematiche alla scala di progetto (o di una unica carta dove siano raggruppati i diversi tematismi), possibilmente sulla base di un piano quotato;
 - le indagini geognostiche in situ (sondaggi, prove penetrometriche dinamiche, statiche, indagini sismiche o geoelettriche...) e in laboratorio, a discrezione del tecnico incaricato, o la motivazione dell'eventuale omissione delle stesse;
 - la determinazione della potenza delle coltri (rilevabile attraverso le indagini di cui sopra), la ricostruzione lito-stratigrafica del sito e le sezioni geologiche interpretative;
 - lo studio di stabilità del versante (ove necessario).
 - le indicazioni sulle scelte progettuali con particolare riguardo al tipo di fondazione e alla sistemazione finale dell'area.
 - sia nelle aree di pianura che di versante è necessario prevedere a la predisposizione di adeguati sistemi di drenaggio superficiale in modo da eseguire, preventivamente a qualunque intervento, una corretta regimazione delle acque di ruscellamento.
 - nelle aree di versante è necessario limitare le operazioni di scavo e di riporto e prevedere adeguate opere di sostegno (preferibilmente ingegneria naturalistica).
 - è consigliabile la richiesta di una relazione geologico-tecnica di fine lavori che documenti le varie fasi esecutive (relativamente alle opere di scavo, di fondazione e alla sistemazione finale) e ne attesti la corretta esecuzione.

Articolo 61.3 NORMATIVA GEOLOGICA CLASSE III

1. Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente (Circ. 7/LAP).

Articolo 61.3.1 NORMATIVA GEOLOGICA CLASSE III INDIFFERENZIATA

1. Porzioni di territorio a pericolosità geomorfologica potenzialmente elevata che necessitano di approfondimenti a scala maggiore (mediante indagini geognostiche puntuali) per l'individuazione di eventuali e locali aree a diversa pericolosità -con procedura che deve necessariamente avvenire attraverso una nuova variante di piano regolatore (Circ. 7/LAP);
2. La classe III indifferenziata comprende:
 - estesi versanti collinari non edificati o con presenza di edifici isolati;
 - zone di pianura alla destra orografica del T. Orba, esterne alla fascia di inondazione storica e/o a elementi morfologici ben individuabili di contenimento delle piene (ad es. nella fascia C del P.S.F.F.), non oggetto di verifica idraulica.
3. **Interventi ammessi**, nelle zone non interessate da dissesti relativamente agli eventuali edifici esistenti:

- a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro e risanamento conservativo;
 - d) ristrutturazione edilizia;
 - e) demolizione senza ricostruzione;
- ed inoltre
- f) opere di nuova edificazione esclusivamente per pertinenze alle attività agricole e per residenze rurali connesse alla conduzione aziendale se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda stessa.
 - g) realizzazione di limitate opere pertinenziali non residenziali (box, tettoie..), per edifici civili;
 - h) realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, e subordinatamente a quanto indicato nell'art. 31 della L.R. 56/77
3. **Interventi vietati**, nelle zone non interessate dal dissesto
- a) la discarica di ogni genere di rifiuti.
4. **Prescrizioni**
- gli interventi c), e d) devono essere corredati da una relazione geologico-tecnica (in osservanza del – Nuove norme tecniche per le costruzioni D.M. 17/01/2018 e Circolare Ministero LL.PP. n. 7 del 21/01/2019 e della L.R.45/89) comprensiva di tutte le indagini già richieste nelle “prescrizioni classe II”.
 - gli ulteriori interventi f), g), h) sono ammessi previa l'esecuzione di studi geologici e geotecnici mirati a definire, oltre all'assenza di dissesti attivi e/o quiescenti, le eventuali condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.
 - devono essere limitati gli scavi e i riporti.

Articolo 61.3.2 NORMATIVA GEOLOGICA CLASSE III A

1. Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (Circ. 7/LAP);
2. La classe IIIA comprende:
 - zone ad acclività molto elevata, zone potenzialmente instabili e interessate da dissesti superficiali arealmente diffusi, da frane quiescenti o in atto, da erosione accelerata; fasce limitrofe alle scarpate e a cigli di arretramento;
 - aree di pianura esondabili.
3. **Interventi ammessi**, relativamente agli eventuali edifici esistenti, se non direttamente interessati da aree dissestate:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro e risanamento conservativo;
 - d) ristrutturazione edilizia;
 - e) demolizione senza ricostruzione;ed inoltre
 - f) modesti ampliamenti di pertinenze di attività agricole connesse alla conduzione aziendale.
 - g) realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili.
4. **Interventi vietati**
 - qualunque tipo di intervento che non sia finalizzato alla salvaguardia e alla tutela del territorio
 - la discarica di ogni genere di rifiuti.
5. **Prescrizioni**
 - gli interventi c) e d) devono essere corredati da una relazione geologico-tecnica (in osservanza del – Nuove norme tecniche per le costruzioni D.M. 17/01/2018 e Circolare Ministero LL.PP. del 21/01/2019 n. 7 e della L.R.45/89) comprensiva di tutte le indagini già richieste nelle “prescrizioni classe II”.
 - gli ulteriori interventi f) e g) sono ammessi previa l'esecuzione di studi geologici e geotecnici mirati a definire, oltre all'assenza di dissesti attivi e/o quiescenti, le eventuali condizioni di pericolosità e di rischio ed gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.
 - devono essere limitati gli scavi e i riporti.
 - gli interventi di riassetto territoriale devono essere preceduti da studi geologico- tecnici di dettaglio secondo quanto già esposto nelle “prescrizioni classe II”.

- nel caso di modesti interventi è possibile il cambio di destinazione d'uso – sempre che non sia in contrasto con le norme di zona – purchè il sedime non sia direttamente interessato da aree dissestate. Tale cambio di destinazione è tuttavia consentito solo a seguito di indagini puntuali e approfondite che dettagliano il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare e verifichino – a seguito della loro realizzazione – l'avvenuta minimizzazione del rischio.
- alle porzioni di territorio direttamente interessate da dissesti attivi o quiescenti si applica la normativa di cui al punto 2 (relativa alle aree Fa) ed al punto 3 (relativo alle aree Fq) dell'art. 9 del P.A.I., escludendo nelle aree Fq nuove edificazioni.
- alla fascia di esondazione Ee si applica la normativa di cui al punto 5 dell'art 9 del P.A.I.

Articolo 61.3.3 NORMATIVA GEOLOGICA CLASSE III B

1. Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico (interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.). Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità (Circ. 7/LAP);
2. La classe IIIB comprende:
 - la fascia edificata che sviluppa a sud del ponte sul T. Piota, alla sinistra orografica dello stesso corso d'acqua, ad oggi difesa da un muro di argine in c.a. e da una scogliera in massi; può essere considerata potenzialmente a rischio per la possibilità di fenomeni di erosione spondale e/o erosione al piede;
 - alcune aree lungo il T. Cremosino;
 - alcune parti del centro storico di Silvano, aventi subito fenomeni di dissesto in occasione dell'evento alluvionale del 1977.
3. **Interventi ammessi** in assenza di opere di riassetto territoriale:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro e risanamento conservativo;
 - d) ristrutturazione edilizia;
 - e) demolizione senza ricostruzione;ed inoltre
 - f) opere di nuova edificazione esclusivamente ad avvenuta realizzazione di interventi di riassetto, consistenti indicativamente in:
 - manutenzione dei canali di scolo;
 - corretta regimazione delle acque superficiali;
 - opere di stabilizzazione dei versanti;
 - periodica e continuativa verifica delle condizioni di stabilità delle scarpate e dello stato di conservazione delle opere murarie esistenti in modo da intervenire preventivamente se necessario;
 - regolare controllo e manutenzione delle opere di difesa lungo i corsi d'acqua ed eventuale prolungamento delle stesse.
4. **Prescrizioni**
 - gli interventi c), d) e f) sono ammessi previa redazione di una relazione geologico-tecnica (in osservanza del – Nuove norme tecniche per le costruzioni D.M. 17/01/2018 e Cicolare del Ministero LL.PP. n. 7 del,21/01/2019 e della L.R.45/89) secondo quanto già indicato nelle "prescrizioni classe II";
 - gli interventi di riassetto comportanti movimento terra devono avvenire successivamente a un studio geologico-tecnico.
 - devono essere limitati gli scavi e i riporti.
 - nel caso di modesti interventi è possibile il cambio di destinazione d'uso – sempre che non sia in contrasto con le norme di zona – purchè il sedime non sia direttamente interessato da aree dissestate. Tale cambio di destinazione è tuttavia consentito solo a seguito di indagini puntuali e approfondite che dettagliano il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare e verifichino – a seguito della loro realizzazione – l'avvenuta minimizzazione del rischio.
 - alle porzioni di territorio direttamente interessate da dissesti attivi o quiescenti si applica la normativa di cui al punto 2 (relativa alle aree Fa) ed al punto 3 (relativo alle aree Fq) dell'art. 9 del P.A.I., escludendo nelle aree Fq nuove edificazioni.

- alla fascia di esondazione Ee si applica la normativa di cui al punto 5 dell'art 9 del P.A.I.

Articolo 61.4 NORMATIVA GEOLOGICA DEI CORSI D'ACQUA

1. Le acque pubbliche e demaniali sono soggette ai disposti del R.D. n. 523 del 25/07/1904.
2. Ai corsi d'acqua si applicano le seguenti fasce di rispetto non edificabili, assoggettate alla normativa di cui al punto 5 dell'art. 9 del P.A.I.:
 - una fascia di rispetto di 15 metri sulle sponde dei tratti del reticolo idrografico definiti EeL e EbL;
 - una fascia di rispetto di 10 metri sulle sponde dei tratti del reticolo idrografico definiti EmL e delle acque private non differenziate sulla base della pericolosità;
 - una fascia di rispetto di 5 metri sulle sponde dei canali, dei corsi d'acqua artificiali e di tutte le aste del reticolo idrografico non riportate a catasto, ma comunque evidenziate nella carta di sintesi (trattasi generalmente di fossi con presenza d'acqua occasionale).

Inoltre:

- nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua con dissesti lineari le quote esistenti devono essere mantenute: non sono pertanto ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di relazione idraulica che escluda interferenze con i settori limitrofi;
- non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolato minore mediante tubi o scatolari anche se di ampia sezione;
- non sono ammesse occlusioni (anche parziali) dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata mediante riporti vari;
- la realizzazione di nuove opere di attraversamento dei corsi d'acqua è subordinata all'esecuzione di idonee verifiche idrauliche;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze delle verifiche di portata;
- in caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità delle sponde, possibilmente veicolare, ai fini ispettivi e manutentivi, in qualunque momento dell'anno.

Articolo 61.5 MISURE DI SALVAGUARDIA E ULTERIORI ADEMPIMENTI CAUTELARI PER LE AREE INSERITE NELLE FASCE FLUVIALI

1. Per le aree interessate dalle Fasce fluviali introdotte a seguito dell'adozione della Deliberazione n. 8/2008 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Po – "Variante al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) – Tratti di corsi d'acqua del reticolo principale e corsi d'acqua del reticolo minore non soggetti a delimitazione delle fasce fluviali in Provincia di Alessandria" (G.U. n. 127 del 29/05/2008), vigono i disposti dell'art. 3 della succitata Deliberazione n. 8/2008. Con la pubblicazione del DPCM di approvazione, gli elaborati cartografici e la relativa normativa della suddetta Deliberazione n. 8/2008, prevarranno su quelli del PRGC.

TITOLO V : NORME FINALI

CAPO I : NORME FINALI

Articolo 62 DEROGHE

1. Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e per opere che si rendessero necessarie a seguito di calamità naturali.
2. E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree previste dal PRG unicamente per impianti e spazi pubblici.

SCHEDE AMBITI SOGGETTI A PIANO ESECUTIVO OBBLIGATORIO

SCHEDA 2	AREE RESIDENZIALI IN FASE DI REALIZZAZIONE B2
SCHEDA 3	AREE RESIDENZIALI IN FASE DI REALIZZAZIONE B2
SCHEDA 10	AREE ED EDIFICI ARTIGIANALI CHE SI CONFERMANO D1.a
SCHEDA 11	AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI IN FASE DI REALIZZAZIONE D2
SCHEDA 12	AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI IN FASE DI REALIZZAZIONE D2
SCHEDA 14	AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI IN FASE DI REALIZZAZIONE D2
SCHEDA 15	AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI IN FASE DI REALIZZAZIONE D2
SCHEDA 16	AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI IN FASE DI REALIZZAZIONE D2
SCHEDA 17	AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO D3
SCHEDA 18	AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO D3
SCHEDA 20	AREE COMMERCIALI CHE SI CONFERMANO D4
SCHEDA 21	AREE COMMERCIALI CHE SI CONFERMANO D4
SCHEDA 22	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO C2
SCHEDA 23	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO C2
SCHEDA 24	AREE ED EDIFICI ARTIGIANALI CHE SI CONFERMANO D1.a
SCHEDA 25	AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO D3
SCHEDA 26	AREE INDUSTRIALE ED ARTIGIANALI IN FASE DI REALIZZAZIONE D2
SCHEDA 27	AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI IN FASE DI REALIZZAZIONE D2
SCHEDA 28	AREE RESIDENZIALI EDIFICATE B1 (nuovo)
SCHEDA 29	AREE COMEMRCIALI CHE SI CONFERMANO D4 (nuovo)

USI RESIDENZIALI
Aree residenziali in fase di realizzazione B2

Comparto 1



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio
 Concentrico, tav 3.a
 Comparto 1
 Riferimenti normativi
 Artt. 20 – 23 NTA e convenzione stipulata.....

Superficie comparto	21.300,00	mq.
Superficie comparto utilizzato	19.360,00	mq.
Volume massimo realizzabile	11.790,00	mc.
Volume in fase di realizzazione	10.856,00	mc.
Volume disponibile (1)	934,00	mc.
Altezza massima edifici	9,00	m.

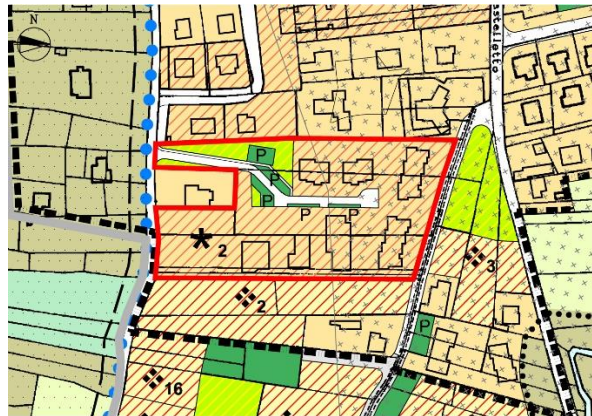
Aree a viabilità carrabile e pedonale	2.715,00	mq.
Aree a verde	4.400,00	mq.
Aree a parcheggi pubblici	862,00	mq.

(1) Il volume sopra richiamato è stralciato dallo strumento esecutivo in fase di realizzazione così come la superficie del comparto non utilizzata.

SCHEDA 2

USI RESIDENZIALI
Aree residenziali in fase di realizzazione B2

Comparto 2



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Concentrico, tav 3.a

Comparto 2

Riferimenti normativi

artt. 20 - 23 NTA e convenzione stipulata.....

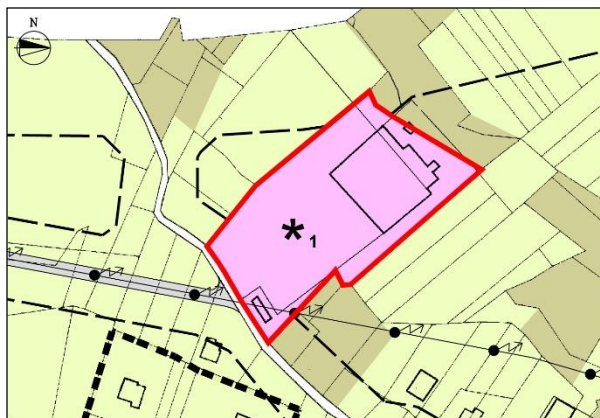
Superficie comparto	13.370,00	mq.
Volume massimo realizzabile	6.580,00	mc.
Volume in fase di realizzazione	5.979,00	mc.
Volume disponibile	601,00	mc.
Altezza massima edifici	9,00	m.

Aree a viabilità carrabile e pedonale	1.572,00	mq.
Aree a verde	1.175,00	mq
Aree a parcheggi pubblici	474,00	mq

SCHEDA 3

USI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE Aree ed edifici industriali ed artigianali che si confermano D1.a

Comparto 1 (confermato)



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Caraffa, tav 3.b
Comparto 1
Riferimenti normativi
Artt. 27-28 NTA

Superficie comparto	11.280,00	mq.
Superficie coperta esistente	2.220,00	mq
Ampliamento consentito	1.500,00	mq
Altezza massima	quella preesistente	
Dotazione di standard urbanistici: art. 21 L.R. 56/66; gli spazi a parcheggio sono obbligatoriamente individuati, la rimanente dotazione può essere reperita in altro ambito o monetizzata su richiesta dell'amministrazione comunale.		

Rapporto massimo di copertura, distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: da definire in sede di piano esecutivo.

L'ampliamento dell'opificio è subordinato alla realizzazione della nuova strada di accesso individuata nella tav. 3.b della variante strutturale di PRG. La realizzazione di tale infrastruttura a partire dalla fase progettuale fino alla sua completa esecuzione è a carico del proponente l'intervento di ampliamento. Il rilascio del permesso di costruire per l'ampliamento dell'opificio sarà successivo alla ultimazione lavori della nuova viabilità. Le modalità, la tempistica e le caratteristiche dell'infrastruttura saranno meglio definite nella convenzione allegata al piano esecutivo convenzionato dopo averne posto l'esame all'amministrazione comunale.

La richiesta del permesso di costruire atto a dare completezza al piano esecutivo dovrà essere obbligatoriamente accompagnata da una progettazione ambientale di dettaglio, da concordarsi con l'A.C., con riferimento all'inserimento paesistico delle edificazioni tramite utilizzo di spazi verdi, alberature e rilevati prevedendo adeguate fasce di rispetto o utilizzando misure compensative nel caso non sia possibile attivare quanto sopra.

SCHEDA 10

USI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
Aree industriali ed artigianale in fase di realizzazione D2

Comparto 1 (confermato)



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Caraffa, tav 3.b

Comparto 1

Riferimento normativo

Artt. 27 – 30 NTA e convenzione stipulata.....

Superficie comparto	29.845,00	mq.
Superficie utile lorda realizzata	9.100,00	mq
Superficie utile lorda da realizzare	1.800,00	mq

Qualora alla data dell'approvazione della presente variante i piani esecutivi di cui sopra dovessero essere ancora completati, la richiesta dell'ulteriore permesso di costruire atto a dare completezza al piano esecutivo dovrà essere obbligatoriamente accompagnata da una progettazione ambientale di dettaglio, da concordarsi con l'A.C., con riferimento all'inserimento paesistico delle edificazioni tramite utilizzo di spazi verdi, alberature e rilevati prevedendo adeguate fasce di rispetto o utilizzando misure compensative nel caso non sia possibile attivare quanto sopra.

USI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
Aree industriali ed artigianale in fase di realizzazione D2

Comparto 2 (confermato)



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio
Caraffa, tav 3.b
Comparto 2
Riferimento normativo
artt. 27 – 30 NTA e convenzione stipulata.....

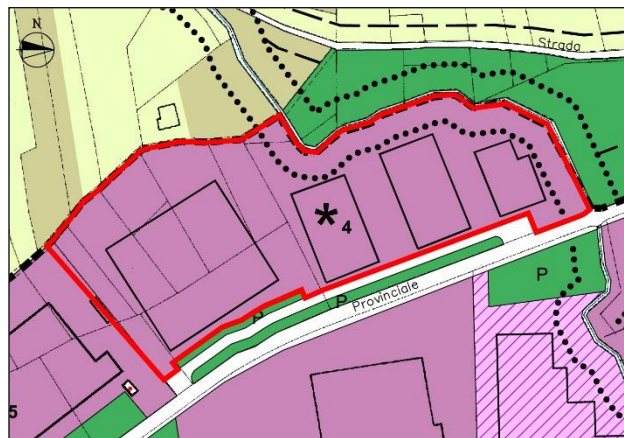
Superficie comparto	43.030,00	mq.
Superficie utile lorda realizzata	12.970,00	mq
Superficie utile lorda da realizzare	2.250,00	mq

Qualora alla data dell'approvazione della presente variante i piani esecutivi di cui sopra dovessero essere ancora completati, la richiesta dell'ulteriore permesso di costruire atto a dare completezza al piano esecutivo dovrà essere obbligatoriamente accompagnata da una progettazione ambientale di dettaglio, da concordarsi con l'A.C., con riferimento all'inserimento paesistico delle edificazioni tramite utilizzo di spazi verdi, alberature e rilevati prevedendo un'adeguata fascia di rispetto della s.p. n. 172 o utilizzando misure compensative nel caso non sia possibile attivare quanto sopra.

SCHEDA 12

USI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
Aree industriali ed artigianale in fase di realizzazione D2

Comparto 4 (confermato)



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Caraffa, tav 3.b

Comparto 4

Riferimento normativo

artt. 27 – 30 NTA e convenzione stipulata.....

Superficie comparto	25.835,00	mq.
Superficie utile lorda realizzata	9.890,00	mq

Qualora alla data dell'approvazione della presente variante i piani esecutivi di cui sopra dovessero essere ancora completati, la richiesta dell'ulteriore permesso di costruire atto a dare completezza al piano esecutivo dovrà essere obbligatoriamente accompagnata da una progettazione ambientale di dettaglio, da concordarsi con l'A.C., con riferimento all'inserimento paesistico delle edificazioni tramite utilizzo di spazi verdi, alberature e rilevati prevedendo un'adeguata fascia di rispetto della s.p. n. 172 o utilizzando misure compensative nel caso non sia possibile attivare quanto sopra.

USI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
Aree industriali ed artigianale in fase di realizzazione D2

Comparto 5 (confermato)



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Caraffa, tav 3.b

Comparto 5

Riferimento normativo

artt. 27 – 30 NTA e convenzione stipulata.....

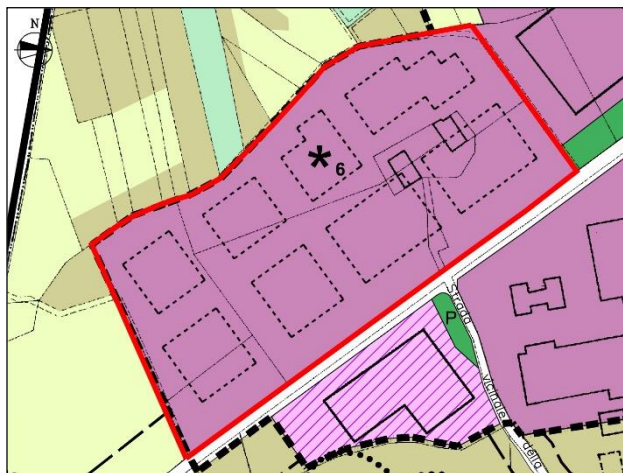
Superficie comparto	17.375,00	mq.
Superficie utile lorda realizzata	7.190,00	mq.
Superficie utile lorda da realizzare	3.130,00	mq.

Qualora alla data dell'approvazione della presente variante i piani esecutivi di cui sopra dovessero essere ancora completati, la richiesta dell'ulteriore permesso di costruire atto a dare completezza al piano esecutivo dovrà essere obbligatoriamente accompagnata da una progettazione ambientale di dettaglio, da concordarsi con l'A.C., con riferimento all'inserimento paesistico delle edificazioni tramite utilizzo di spazi verdi, alberature e rilevati prevedendo un'adeguata fascia di rispetto della s.p. n. 172 o utilizzando misure compensative nel caso non sia possibile attivare quanto sopra.

SCHEDA 15

USI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
Aree industriali ed artigianale in fase di realizzazione D2

Comparto 6 (confermato)



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Concentrico, tav 3.b

Comparto 6

Riferimenti normativi

artt. 27 – 30 NTA e convenzione stipulata.....

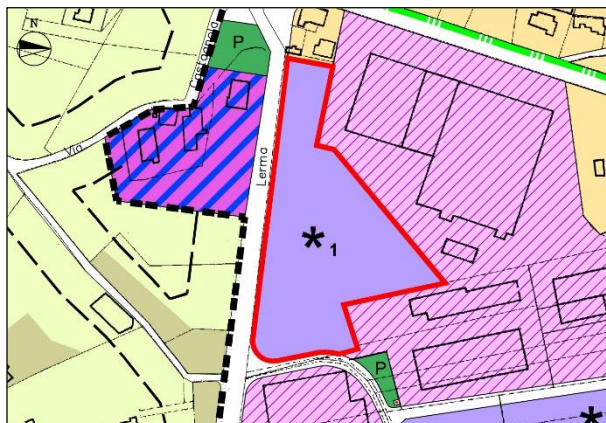
Superficie comparto		33.560,00	mq.
Superficie utile lorda realizzata	0,00	mq.	
Superficie utile lorda da realizzare		12.430,00	mq

Qualora alla data dell'approvazione della presente variante i piani esecutivi di cui sopra dovessero essere ancora completati, la richiesta dell'ulteriore permesso di costruire atto a dare completezza al piano esecutivo dovrà essere obbligatoriamente accompagnata da una progettazione ambientale di dettaglio, da concordarsi con l'A.C., con riferimento all'inserimento paesistico delle edificazioni tramite utilizzo di spazi verdi, alberature e rilevati prevedendo un'adeguata fascia di rispetto della s.p. n. 172 o utilizzando misure compensative nel caso non sia possibile attivare quanto sopra.

SCHEDA 16

USI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE Aree industriali ed artigianali di completamento D3

Comparto 1 (confermato)



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Caraffa, tav 3.b
Comparto 1
Riferimento normativo
Artt. 27 – 31 NTA

Superficie comparto	9.780,00	mq.
Superficie utile lorda realizzabile	3.900,00	mq.
Rapporto copertura	50%	
Altezza massima	8,00	m.

Dotazione di standard urbanistici: art. 21 L.R. 56/77; gli spazi a parcheggio sono obbligatoriamente individuati, la rimanente dotazione può essere reperita in altro ambito o monetizzata su richiesta dell'amministrazione comunale.

Distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: **da definire in sede di piano esecutivo.**

L'accesso veicolare e pedonale al comparto non potrà avvenire direttamente dalla strada provinciale n. 172 ma dovrà avvenire attraverso la strada di penetrazione esistente.
Il piano esecutivo convenzionato, dovrà essere obbligatoriamente accompagnato da una progettazione ambientale di dettaglio con riferimento all'inserimento paesistico dell'edificato tramite utilizzo di spazi verdi, alberature e rilevati prevedendo una adeguata fascia di rispetto della s.p. n. 172.

USI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE Aree industriali ed artigianali di completamento D3

Comparto 2 (confermato)



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Caraffa, tav 3.b
Comparto 2

Riferimento normativo
Artt. 27 – 31 NTA

Superficie comparto	6.990,00	mq.
Superficie utile lorda realizzabile	2.800,00	mq.
Rapporto massimo copertura	50%	
Altezza massima	8,00	m.

Dotazione di standard urbanistici: art. 21 L.R. 56/77; gli spazi a parcheggio sono obbligatoriamente individuati, la rimanente dotazione può essere reperita in altro ambito o monetizzata su richiesta dell'amministrazione comunale.

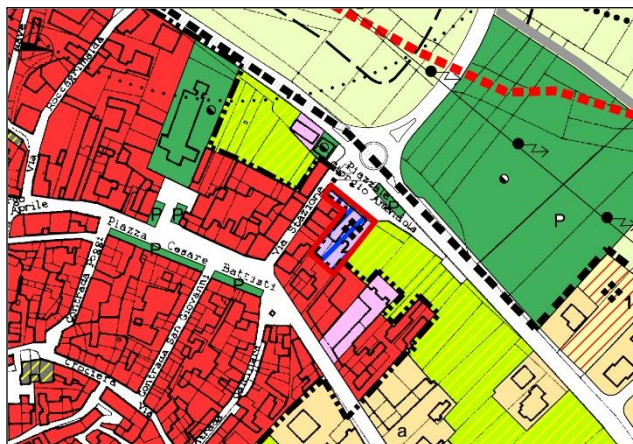
Distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: **da definire in sede di piano esecutivo.**

Il piano esecutivo convenzionato, dovrà essere obbligatoriamente accompagnato da una progettazione ambientale di dettaglio con riferimento all'inserimento paesistico dell'edificato tramite utilizzo di spazi verdi, alberature e rilevati.

SCHEDA 18

USI PER ATTIVITA' COMMERCIALI Aree commerciali che si confermano D4

Comparto 2 (confermato)



Permesso di costruire con convenzione

Concentrico, tav 3.a
Comparto 1
Riferimento normativo
artt. 16 – 32 NTA

Destinazioni d'uso: addensamento commerciale A1

- commercio al dettaglio così come meglio definito dall'art. 16 delle presenti norme
- abitazioni, per esigenze di custodia ed assistenza alle strutture e/o di residenza del titolare dell'attività: tali abitazioni non potranno, in ogni caso, superare complessivamente i 500,00 mq. di Sul (unità abitativa max mq. 150,00), né il 30% delle superfici utili nette destinate all'attività;
- uffici ed attività terziarie connesse agli usi commerciali: tali uffici non potranno, in ogni caso, superare il 20% delle superfici utili nette destinate ad attività produttiva e/o commerciale;
- attrezzature per servizi sociali al servizio delle attività;
- impianti, attrezzature, depositi connessi alle attività di cui sopra;

Fabbricato esistente, indici e parametri:

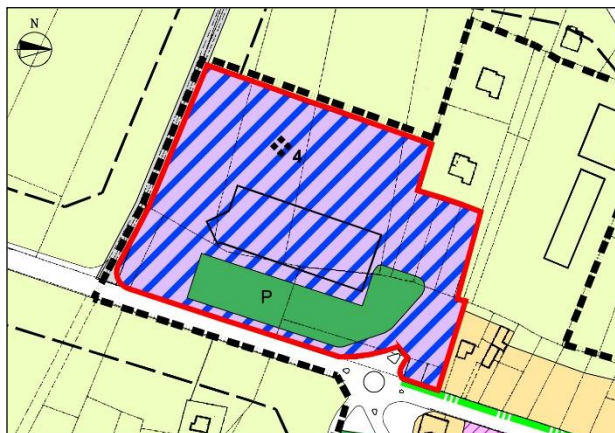
- ampliamento 100% della superficie coperta esistente;
- altezza massima $H = 7,50$ m;
- distanza minima dai confini privati circostanti (D_c) = 5,00 m.;

Per quanto attiene dotazione di standard, parcheggi e dimensioni spazi commerciali secondo quanto indicato all'art.16 delle presenti norme. Qualora l'amministrazione non ritenga opportuno la realizzazione di alcune aree a servizi, ad esclusione dei parcheggi, è possibile procedere alla monetizzazione.

L'immobile ricade ai margini delle aree residenziali di interesse storico e pertanto tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati utilizzando tecniche e materiali di tipo tradizionale ed in uso nel nucleo storico.
Le strutture potranno essere realizzate con soluzioni attuali e compatibili con un buon inserimento ambientale.
Il progetto dovrà essere dettagliato e contestualizzato con l'intorno con soluzioni architettoniche paesaggisticamente compatibili; quanto sopra dovrà essere esplicitato con opportuni elaborati grafici progettuali.
Gli interventi dovranno essere conformi ai parametri sopra esposti e nel rispetto del C.C.

USI PER ATTIVITA' COMMERCIALI Aree commerciali che si confermano D4

Comparto 4 (confermato)



Permesso di costruire con convenzione

Caraffa, tav 3.b
Comparto 2

Riferimento normativo
artt. 16 – 32 NTA

Destinazioni d'uso: Localizzazione commerciale L2

- commercio al dettaglio così come meglio definito dall'art. 16 delle presenti norme;
- bar, ristorazione;
- abitazioni, per esigenze di custodia ed assistenza alle strutture e/o di residenza del titolare dell'attività: tali abitazioni non potranno, in ogni caso, superare complessivamente i 500,00 mq. di Sul (unità abitativa max mq. 150,00), né il 30% delle superfici utili nette destinate all'attività;
- uffici ed attività terziarie connesse agli usi commerciali: tali uffici non potranno, in ogni caso, superare il 20% delle superfici utili nette destinate ad attività produttiva e/o commerciale;
- attrezzature per servizi sociali al servizio delle attività;
- impianti, attrezzature, depositi connessi alle attività di cui sopra;

Fabbricato esistente, indici e parametri:

- ampliamento 100% della superficie coperta esistente;
- rapporto di copertura (Rc) = 60%;
- altezza massima H = quella preesistente;
- distanza minima dai confini privati circostanti (Dc) = 10,00 m.;
- distanza minima dalle strade interne (Ds) = 10,00 m.;
- l'ampliamento non potrà avvenire sul lato prospiciente la strada provinciale n. 155;

Per quanto attiene dotazione di standard, parcheggi e dimensioni spazi commerciali secondo quanto indicato all'art.16 delle presenti norme. Qualora l'amministrazione non ritenga opportuno la realizzazione di alcune aree a servizi, ad esclusione dei parcheggi, è possibile procedere alla monetizzazione.

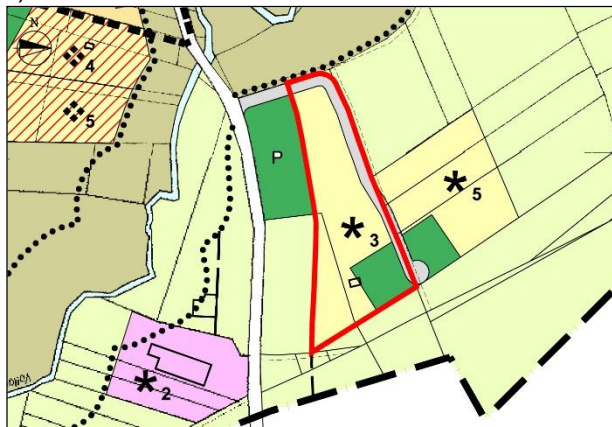
La richiesta di ampliamento deve essere successiva alla redazione di un PUC (progetto unitario di coordinamento) – di approvazione comunale – che deve contenere indicazioni relative a:

- esigenze infrastrutturali;
- organizzazione funzionale dell'intera area in riferimento al sistema della viabilità e degli accessi;
- posizionamento e dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto;
- soddisfacimento delle aree a standard;
- compatibilità ambientale dell'intera area.

USI RESIDENZIALI

Aree residenziali inedificate di nuovo impianto C2

Comparto 3 (confermato)



I comparti individuati con i numeri 3-5 costituiscono un **unico ambito urbanistico** la cui dotazione di standards risulta già individuata graficamente – nelle tavole di piano - nella sua localizzazione di massima. Il progetto di piano esecutivo potrà essere migliorativo ma non potrà prescindere dalla sua unitarietà rispetto agli elementi prescrittivi che sono costituiti da: viabilità veicolare, parcheggi e verde attrezzato.

Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Concentrico, tav 3.a

Comparto 3

Riferimenti normativi

Ai fini dell'utilizzazione dell'area dovranno essere rispettate le norme contenute negli artt. n. 37 "Aree di rispetto" e n. 61.4 "Normativa geologica corsi d'acqua" delle presenti N.T.A.

artt. 20-25-37-61.4 NTA

art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Superficie territoriale comparto - St (art. 22 R.E.)	6.045,00	mq.
Indice di densità edilizia territoriale - It (art. 27 R.E.)	0,48	mc/mq
Superficie fondiaria - Sf (art. 21 R.E.)	4.230,00	mq
Indice di densità edilizia fondiaria - If (art. 26 R.E.)	0,70	mc/mq
Volumetria massima realizzabile	2.960,00	mc.
Altezza massima edifici	8,50	m.
Abitanti insediabili	32	
Standards urbanistici	800,00	mq.
Dotazione minima di standards: art. 25 comma 13 NTA (parcheggio e verde sono obbligatoriamente individuati, la rimanente dotazione può essere reperita in altro ambito o monetizzata).		

Rapporto massimo di copertura, distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: da definire in sede di piano esecutivo.

Elementi prescrittivi: - continuità dei percorsi veicolari;
 - unitarietà delle aree a servizi (parcheggi e verde attrezzato).

Gli elementi prescrittivi di carattere insediativo sopra elencati, sono già individuati nelle tavole di piano e potranno essere oggetto di miglioramenti nella stesura progettuale definitiva, ma dovranno mantenere la continuità riferita all'ambito urbanistico inteso nella sua unitarietà (comparti 3-5).

Fatti salvi i contenuti degli artt. 20,e 25, 37 e 61.4 delle presenti norme, fondamentale importanza riveste la progettazione delle aree aperte degli insediamenti.

Lo strumento esecutivo dovrà contenere un apposito progetto di sistemazione del verde. E così ogni permesso di costruire per il singolo lotto dovrà essere accompagnato da un'attenta progettazione degli spazi di pertinenza dei fabbricati.

I percorsi viari di nuovo impianto dovranno essere progettati prevedendo idonei interventi di piantumazione, sia con messa a dimora di alberature eseguite con allineamenti continui di impianto regolare cui possono infraporsi aperture su vedute significative, che con sistemazione di siepi.

In particolare il fronte dei lotti indicato con il tratto verde nello schema distributivo (Allegato 1) deve essere progettato utilizzando la messa a dimora di piante d'alto fusto e creare un margine visivo e prospettico che si raccorda all'ingresso dell'abitato e delimita il margine urbano .

Anche il verde ad uso dei singoli fabbricati deve essere parte integrante dell'insediamento mediante messa a dimora di alberature, siepi, pergolati, superfici a prato atte a mitigare l'impatto del costruito nel contesto esistente e a inserire l'edificio nel contesto.

Le recinzioni devono essere realizzate con il minor impatto visivo per altezza e grossolanità dei materiali, sono vietati manufatti di zincati, e devono essere integrate attraverso la messa a dimora di siepi, che svolgono funzione di riparo e punto di appoggio di diverse specie.

La vegetazione dovrà essere preferibilmente autoctona anche al fine di una migliore manutenzione e integrazione con il contesto.

Si prescrive di valutare, in sede di progetto, consistenza e altezza del verde messo a dimora e sua stagionalità e integrazione tra le specie utilizzate come barriera verde e la vegetazione circostante.

L'aspetto formale e tipologico non dovrebbe risolversi nella semplice imitazione del passato ma riproporre i temi ed i materiali caratterizzanti il luogo (mattoni, legno, cromatismo delle decorazioni pittoriche di facciata, trama dei laterizi nei prospetti ai piani ad uso fienile, coperture a capanna, volumi giustapposti ad "elle"...)

I piani esecutivi dovranno prevedere la realizzazione di edifici che si armonizzano, sia con il contesto che reciprocamente, per linee compositive, coperture, tagli di aperture, materiali costruttivi e trama del tessuto murario, richiamando i riferimenti agli edifici locali tipologicamente significativi, anche con soluzioni innovative.

Devono essere evitati i volumi scomposti, con incoerenti vuoti e pieno, loggiati e tettoie che moltiplicano e si sovrappongono.

Per ogni piano esecutivo la dislocazione degli edifici e la sistemazione delle aree pubbliche dovranno essere oggetto di una relazione tecnica puntuale, che illustri l'intervento nelle sue relazioni con il contesto ambientale: in particolare dovranno essere curate le relazioni tra i volumi edificati, i rapporti tra i prospetti, dichiarate le eventuali vedute privilegiate e le ragioni della tipologia di edificio scelta.

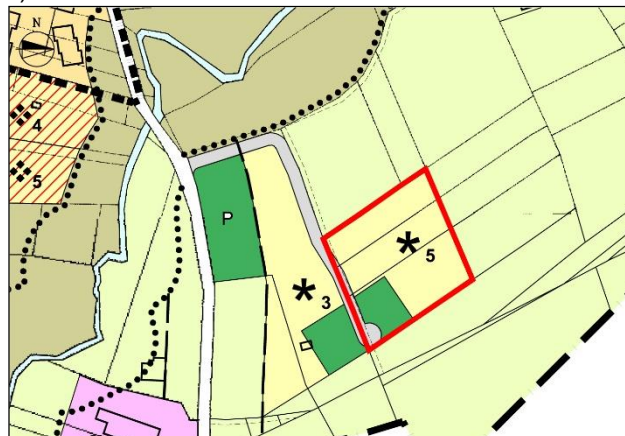
La viabilità di progetto dovrà porsi come elemento di continuità e limitarsi al tracciato più breve possibile per ridurre l'uso di suolo impermeabile e di ostacolo alla sopravvivenza di diverse specie.

SCHEDA 22

USI RESIDENZIALI

Aree residenziali inedificate di nuovo impianto C2

Comparto 5 (confermato)



I comparti individuati con i numeri 3-5 costituiscono un **unico ambito urbanistico** la cui dotazione di standards risulta già individuata graficamente – nelle tavole di piano - nella sua localizzazione di massima. Il progetto di piano esecutivo potrà essere migliorativo ma non potrà prescindere dalla sua unitarietà rispetto agli elementi prescrittivi che sono costituiti da: viabilità veicolare, parcheggi e verde attrezzato.

Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Concentrico, tav. 3.a

Comparto 5

Riferimenti normativi

Ai fini dell'utilizzazione dell'area dovranno essere rispettate le norme contenute negli artt. n. 37 "Aree di rispetto" e n. 61.4 "Normativa geologica corsi d'acqua" delle presenti N.T.A.

artt. 20-25-37-61.4 NTA

art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Superficie territoriale comparto - St (art. 22 R.E.)	4.865,00 mq.
Indice di densità edilizia territoriale - It (art. 27 R.E.)	0,48 mc/mq
Superficie fondiaria - Sf (art. 21 R.E.)	3.405,00 mq
Indice di densità edilizia fondiaria - If (art. 26 R.E.)	0,70 mc/mq
Volumetria massima realizzabile	2.380,00 mc.
Altezza massima edifici	8,50 m.
Abitanti insediabili	26
Standards urbanistici	650,00 mq.
Dotazione minima di standards: art. 25 comma 13 NTA (parcheggio e verde sono obbligatoriamente individuati, la rimanente dotazione può essere reperita in altro ambito o monetizzata).	

Rapporto massimo di copertura, distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: da definire in sede di piano esecutivo.

Elementi prescrittivi: - continuità dei percorsi veicolari;

- unitarietà delle aree a servizi (parcheggi e verde attrezzato).

Gli elementi prescrittivi di carattere insediativo sopra elencati, sono già individuati nelle tavole di piano e potranno essere oggetto di miglioramenti nella stesura progettuale definitiva, ma dovranno mantenere la continuità riferita all'ambito urbanistico inteso nella sua unitarietà (comparti 3-5).

Fatti salvi i contenuti degli artt. 20, e 25, 37 e 61.4 delle presenti norme, fondamentale importanza riveste la progettazione delle aree aperte degli insediamenti.

Lo strumento esecutivo dovrà contenere un apposito progetto di sistemazione del verde. E così ogni permesso di costruire per il singolo lotto dovrà essere accompagnato da un'attenta progettazione degli spazi di pertinenza dei fabbricati.

I percorsi viari di nuovo impianto dovranno essere progettati prevedendo idonei interventi di piantumazione, sia con messa a dimora di alberature eseguite con allineamenti continui di impianto regolare cui possono infraporsi aperture su vedute significative, che con sistemazione di siepi.

In particolare il fronte dei lotti indicato con il tratto verde nello schema distributivo (Allegato 1) deve essere progettato utilizzando la messa a dimora di piante d'alto fusto e creare un margine visivo e prospettico che si raccorda all'ingresso dell'abitato e delimita il margine urbano.

Anche il verde ad uso dei singoli fabbricati deve essere parte integrante dell'insediamento mediante messa a dimora di alberature, siepi, pergolati, superfici a prato atte a mitigare l'impatto del costruito nel contesto esistente e a inserire l'edificio nel contesto.

Le recinzioni devono essere realizzate con il minor impatto visivo per altezza e grossolanità dei materiali, sono vietati manufatti di zincati, e devono essere integrate attraverso la messa a dimora di siepi, che svolgono funzione di riparo e punto di appoggio di diverse specie.

La vegetazione dovrà essere preferibilmente autoctona anche al fine di una migliore manutenzione e integrazione con il contesto.

Si prescrive di valutare, in sede di progetto, consistenza e altezza del verde messo a dimora e sua stagionalità e integrazione tra le specie utilizzate come barriera verde e la vegetazione circostante.

L'aspetto formale e tipologico non dovrebbe risolversi nella semplice imitazione del passato ma riproporre i temi ed i materiali caratterizzanti il luogo (mattoni, legno, cromatismo delle decorazioni pittoriche di facciata, trama dei laterizi nei prospetti ai piani ad uso fienile, coperture a capanna, volumi giustapposti ad "elle"...)

I piani esecutivi dovranno prevedere la realizzazione di edifici che si armonizzano, sia con il contesto che reciprocamente, per linee compositive, coperture, tagli di aperture, materiali costruttivi e trama del tessuto murario, richiamando i riferimenti agli edifici locali tipologicamente significativi, anche con soluzioni innovative.

Devono essere evitati i volumi scomposti, con incoerenti vuoti e pieno, loggiati e tettoie che moltiplicano e si sovrappongono.

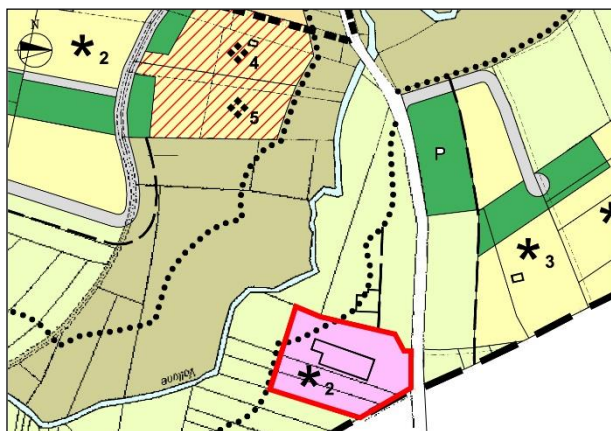
Per ogni piano esecutivo la dislocazione degli edifici e la sistemazione delle aree pubbliche dovranno essere oggetto di una relazione tecnica puntuale, che illustri l'intervento nelle sue relazioni con il contesto ambientale: in particolare dovranno essere curate le relazioni tra i volumi edificati, i rapporti tra i prospetti, dichiarate le eventuali vedute privilegiate e le ragioni della tipologia di edificio scelta.

La viabilità di progetto dovrà porsi come elemento di continuità e limitarsi al tracciato più breve possibile per ridurre l'uso di suolo impermeabile e di ostacolo alla sopravvivenza di diverse specie.

SCHEDA 23

USI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE Aree ed edifici industriali ed artigianali che si confermano D1.a

Comparto 2 (confermato)



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Concentrico, tav 3.a
Comparto 2
Riferimenti normativi
Artt. 27-28 NTA

Fabbricato esistente, indici e parametri:

- ampliamento 100% della superficie coperta esistente
- altezza massima: quella preesistente

Dotazione di standard urbanistici: art. 21 L.R. 56/77; gli spazi a parcheggio sono obbligatoriamente individuati, la rimanente dotazione può essere reperita in altro ambito o monetizzata su richiesta dell'amministrazione comunale.

Rapporto massimo di copertura, distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: da definire in sede di piano esecutivo.

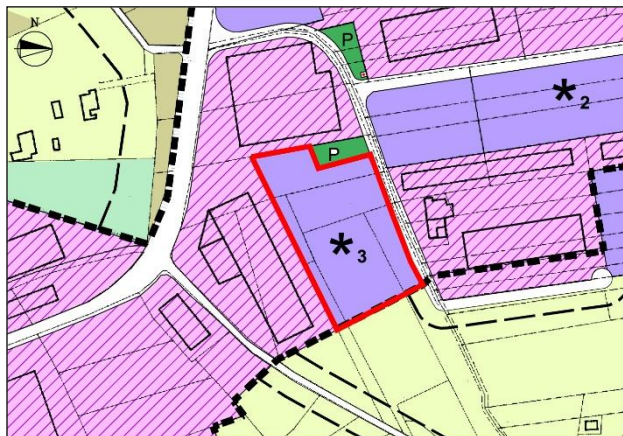
L'ampliamento dell'opificio è subordinato alla realizzazione di interventi idonei alla regimazione delle acque del rio Cremosino.

La richiesta del permesso di costruire atto a dare completezza al piano esecutivo dovrà essere obbligatoriamente accompagnata da una progettazione ambientale di dettaglio, da concordarsi con l'A.C., con riferimento all'inserimento paesistico delle edificazioni tramite utilizzo di spazi verdi, alberature e rilevati prevedendo adeguate fasce di rispetto o utilizzando misure compensative nel caso non sia possibile attivare quanto sopra.

SCHEDA 24

USI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE Aree industriali ed artigianali di completamento D3

Comparto 3 (confermato)



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Caraffa, tav 3.b
Comparto 3
Riferimento normativo
Artt. 27 – 31 NTA

Superficie comparto	5.620,00	mq.
Superficie utile lorda realizzabile	2.250,00	mq.
Rapporto massimo di copertura	50%	
Altezza massima	8,00	m.

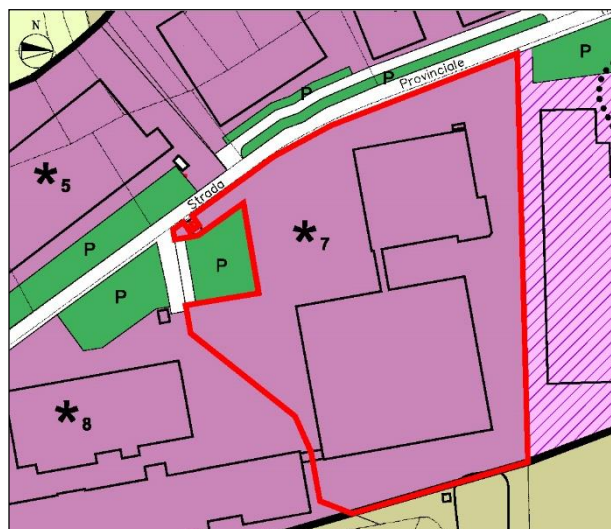
Dotazione di standard urbanistici: art. 21 L.R. 56/77; gli spazi a parcheggio sono obbligatoriamente individuati, la rimanente dotazione può essere reperita in altro ambito o monetizzata su richiesta dell'amministrazione comunale.

Distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: **da definire in sede di piano esecutivo.**

Il piano esecutivo convenzionato, dovrà essere obbligatoriamente accompagnato da una progettazione ambientale di dettaglio con riferimento all'inserimento paesistico dell'edificato tramite utilizzo di spazi verdi, alberature e rilevati.

USI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE Aree industriali ed artigianale in fase di realizzazione D2

Comparto 7 (confermato)



Permesso di Costruire con Convenzione

Caraffa, tav 3.b
Comparto 7
Riferimento normativo
artt. 27 - 30 NTA

Superficie comparto (St)	36.465,00	mq.
Superficie utile lorda realizzata	13.620,00	mq
Superficie utile lorda da realizzare	1.680,00	mq

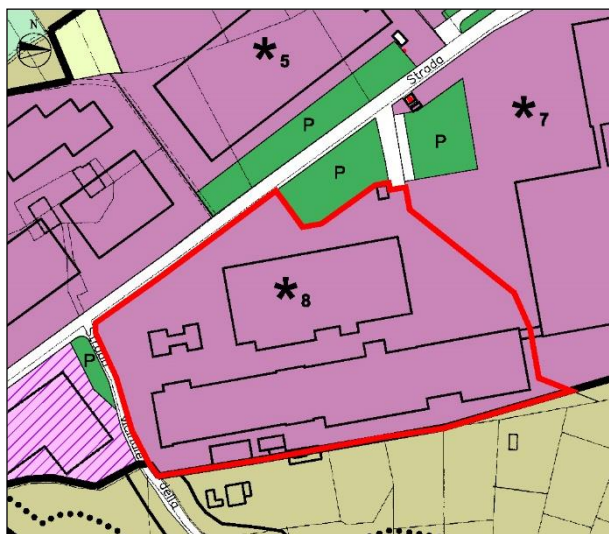
Qualsiasi tipo di intervento richiesto, prima dell'attivazione dell'impianto, dovrà essere obbligatoriamente accompagnato da una progettazione ambientale di dettaglio, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, tramite utilizzo di spazi verdi realizzati con siepi e alberature nonchè rilevati che costituiscano un'adeguata fascia di rispetto sia della SP n. 172 che dalla fascia fluviale del torrente Piota.
Qualora ciò non sia possibile è obbligatorio attivare misure compensative da concordare con l'Amministrazione Comunale.

E' prevista inoltre la verifica all'assoggettamento al Piano della Qualità Ambientale di cui il comune di Silvano d'Orba è dotato.

SCHEDA 26

USI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
Aree industriali ed artigianale in fase di realizzazione D2

Comparto 8 (confermato)



Permesso di Costruire con Convenzione

Caraffa, tav 3.b
Comparto 8
Riferimento normativo
artt. 27 - 30 NTA

Superficie comparto (St)	29.940,00	mq.
Superficie utile lorda realizzata	12.920,00	mq
Superficie utile lorda da realizzare	0,00	mq

Qualsiasi tipo di intervento richiesto, prima dell'attivazione dell'impianto, dovrà essere obbligatoriamente accompagnato da una progettazione ambientale di dettaglio, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, tramite utilizzo di spazi verdi realizzati con siepi e alberature nonchè rilevati che costituiscano un'adeguata fascia di rispetto sia della SP n. 172 che dalla fascia fluviale del torrente Piota.
Qualora ciò non sia possibile è obbligatorio attivare misure compensative da concordare con l'Amministrazione Comunale.

E' prevista inoltre la verifica all'assoggettamento al Piano della Qualità Ambientale di cui il comune di Silvano d'Orba è dotato.

USI RESIDENZIALI
Aree residenziali edificate B1

Comparto 1 (nuovo)



Permesso di costruire con convenzione
Concentrico, tav 3.a
Comparto 1
Riferimenti normativi
Artt. 20 – 22 NTA

Superficie comparto	1.800,00	mq.
Volume esistente fuori terra	2.295,00	mc.
Volume massimo realizzabile fuori terra	3.650,00	mc.
Altezza massima uguale a quella del fabbricato principale esistente		

L'eventuale cessione delle aree pubbliche potrà avvenire mediante monetizzazione

Distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: così come previsto art.54.

L'intervento è attuabile anche mediante demolizione e ricostruzione parziale degli immobili.
L'immobile ricade all'esterno delle aree residenziali di interesse storico; tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati utilizzando tecniche e materiali di tipo tradizionale.
Le strutture potranno essere realizzate con soluzioni attuali e compatibili con un buon inserimento ambientale.
Il progetto dovrà essere dettagliato e contestualizzato con l'intorno con soluzioni architettoniche paesaggisticamente compatibili; quanto sopra dovrà essere esplicitato con opportuni elaborati grafici progettuali.

SCHEDA 28

USI PER ATTIVITA' COMMERCIALI Aree commerciali che si confermano D4

Comparto 5 (nuovo)



Permesso di costruire con convenzione

Concentrico, tav 3.a
Comparto 5
Riferimento normativo
artt. 16 – 32 NTA

Destinazioni d'uso: esercizi di vicinato

- commercio al dettaglio così come meglio definito dall'art. 16 delle presenti norme
- abitazioni, per esigenze di custodia ed assistenza alle strutture e/o di residenza del titolare dell'attività: tali abitazioni non potranno, in ogni caso, superare complessivamente i 150,00 mq. di sul;
- uffici ed attività terziarie connesse agli usi commerciali: tali uffici non potranno, in ogni caso i mq. 100,00 di sul;
- attrezzature per servizi sociali al servizio delle attività = 100% della superficie dell'esercizio commerciale;
- impianti, attrezzature, depositi connessi alle attività di cui sopra = 100% della superficie dell'esercizio commerciale

Superficie comparto	4.325,00 mq
Fabbricato esistente	1.185,00 mq
Indici e parametri:	
-superficie max complessiva realizzabile per esercizi di vicinato	300,00 mq.
- altezza massima	7,50 m.
- distanza minima dai confini privati circostanti (Dc) =	5,00 m.;

Per quanto attiene dotazione di standard, parcheggi e dimensioni spazi commerciali secondo quanto indicato all'art.16 delle presenti norme.

Qualora l'amministrazione non ritenga opportuno la realizzazione di alcune aree a servizi, ad esclusione dei parcheggi, è possibile procedere alla monetizzazione.

L'immobile ricade ai margini delle aree residenziali di interesse storico e pertanto tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati utilizzando tecniche e materiali di tipo tradizionale.

Le strutture potranno essere realizzate con soluzioni attuali e compatibili con un buon inserimento ambientale.

Il progetto dovrà essere dettagliato e contestualizzato con l'intorno con soluzioni architettoniche paesaggisticamente compatibili; quanto sopra dovrà essere esplicitato con opportuni elaborati grafici progettuali.

SCHEDA 29

INDICE

TITOLO I	:	DISPOSIZIONI GENERALI		
CAPO I	:	GENERALITA'		
Articolo 1		Finalità e contenuto del PRG	pag.	1
Articolo 2		Funzioni delle Norme Tecniche di Attuazione	pag.	1
Articolo 3		Attività in corso ed autorizzazioni temporanee	pag.	2
Articolo 4		Elaborati della Variante Strutturale al PRG	pag.	2
TITOLO II	:	ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO		
CAPO I	:	STRUMENTI DI ATTUAZIONE		
Articolo 5		Modalità di attuazione del PR	pag.	3
Articolo 6		Definizione degli interventi edilizi	pag.	3
Articolo 7		Attività edilizia libera	pag.	3
Articolo 8		Permesso di Costruire	pag.	3
Articolo 9		Denuncia di Inizio Attività	pag.	3
Articolo 10		Condizioni per il rilascio del Permesso di Costruire	pag.	3
Articolo 11		Condizioni che disciplinano la Denuncia di Inizio Attività	pag.	5
Articolo 12		Convenzioni	pag.	5
CAPO II	:	PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI		
Articolo 13		Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici	pag.	6
Articolo 14		Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	pag.	7
TITOLO III	:	DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO		
CAPO I	:	DEFINIZIONI		
Articolo 15		Zone e sottozone	pag.	8
Articolo 16		Zone di insediamento attività commerciali al dettaglio	pag.	10
CAPO II	:	AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE		
Articolo 17		Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico	pag.	12
Articolo 18		Aree destinate alla mobilità	pag.	13
Articolo 18.1		Viabilità Veicolare	pag.	14
Articolo 18.2		Viabilità ciclabile	pag.	15
Articolo 18.3		Impianto distribuzione carburante	pag.	15
Articolo 19		Aree per installazione di impianti di telefonia	pag.	16
CAPO III	:	AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI		
Articolo 20		Destinazione d'uso delle aree prevalentemente residenziali	pag.	16
Articolo 21		Aree di interesse storico A	pag.	17
Articolo 22		Aree residenziali edificate B1	pag.	18
Articolo 23		Aree residenziali in fase di realizzazione B2	pag.	20
Articolo 24		Aree residenziali inedificate di completamento C1	pag.	21
Articolo 25		Aree residenziali di nuovo impianto C2	pag.	22
Articolo 26		Stralciato Aree residenziali per l'edilizia economica e popolare C3		
CAPO IV	:	AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE		
Articolo 27		Usi industriali ed artigianali	pag.	22
Articolo 28		Aree ed edifici industriali ed artigianali che si confermano D1.a	pag.	24
Articolo 29		Aree ed edifici industriali ed artigianali che si confermano D1.b	pag.	24
Articolo 30		Aree industriali ed artigianali in fase di realizzazione D2	pag.	25
Articolo 31		Aree industriali ed artigianali di completamento D3	pag.	26
CAPO V	:	AREE PER ATTIVITA' COMMERCIALI E TURISTICO-RICETTIVE		

Articolo 32	Aree commerciali che si confermano D4	pag.	27
Articolo 33	Aree turistico-ricettive che si confermano D5	pag.	28
CAPO VI	: AREE PER ATTIVITA' SPECIALISTICHE		
Articolo 34	Aree per la produzione di materiali inerti, cementizi e bituminosi F1	pag.	28
Articolo 35	Aree per attività estrattive	pag.	28
CAPO VII:	AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE		
Articolo 36	Aree per attività agricole	pag.	29
Articolo 37	Aree di rispetto	pag.	33
TITOLO IV	: NORME PARTICOLARI		
CAPO I	: VINCOLI		
Articolo 38	Elementi naturali caratterizzanti il paesaggio ENC	pag.	35
Articolo 39	Architetture e manufatti oggetto di tutela visiva	pag.	35
Articolo 40	Percorsi di interesse storico urbano e paesaggistico	pag.	36
Articolo 41	Margine della configurazione urbana	pag.	36
Articolo 42	Ingressi urbani	pag.	36
Articolo 43	Aree ed edifici a vincolo paesistico monumentale	pag.	36
Articolo 44	Aree di interesse archeologico	pag.	37
Articolo 45	Aree a rischio archeologico	pag.	38
Articolo 46	Aree a vincolo idrogeologico	pag.	38
Articolo 47	Classificazione sismica del territorio comunale	pag.	38
Articolo 48	Classificazione acustica del territorio comunale	pag.	38
Articolo 49	Insedimenti commerciali	pag.	38
Articolo 50	Insedimenti industriali-artigianali	pag.	38
CAPO II	: TIPI DI INTERVENTO		
Articolo 51	Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente	pag.	39
Articolo 52	Norme particolari per le aree e gli edifici di interesse storico-ambientale	pag.	39
Articolo 53	Tipi di intervento	pag.	40
Articolo 54	Interventi edilizi di nuova costruzione	pag.	40
Articolo 55	Ampliamento di edifici esistenti	pag.	41
Articolo 56	Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto	pag.	41
Articolo 57	Edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni d'uso di zona	pag.	41
Articolo 58	Autorimesse	pag.	42
Articolo 59	Pertinenze	pag.	42
Articolo 60	Cambio di destinazione d'uso a fini residenziali	pag.	43
CAPO III	: PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO		
Articolo 61	Considerazioni di carattere generale	pag.	44
Articolo 61.1	Normativa geologica Classe I	pag.	44
Articolo 61.2	Normativa geologica Classe II	pag.	44
Articolo 61.3	Normativa geologica Classe III	pag.	45
Articolo 61.3.1	Normativa geologica Classe III indifferenziata	pag.	45
Articolo 61.3.2	Normativa geologica Classe IIIA	pag.	46
Articolo 61.3.3	Normativa geologica Classe IIIB	pag.	47
Articolo 61.4	Normativa geologica corsi d'acqua	pag.	48
Articolo 61.5	Misure di salvaguardia e ulteriori adempimenti cautelari per le aree inserite nelle fasce fluviali	pag.	48
TITOLO V	: NORME FINALI		
Articolo 62	Deroghe	pag.	49
SCHEDE AMBITI SOGGETTI A PIANO ESECUTIVO OBBLIGATORIO O CONVENZIONATO		pag.	50

