

COMUNE DI RODDI

Provincia di Cuneo

**Ufficio Tecnico Comunale
Settore Urbanistica ed Edilizia Privata**

VARIANTE PARZIALE N. 2

comma 7, Art. 17 L.R. 56/77 e ss. mm. e ii.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Articoli oggetto di variante

SCHEDE DELLE AREE

Schede oggetto di variante

Progetto preliminare adottato con D.C.C. n. 37 del 23.09.2011

Progetto definitivo approvato con D.C.C. n. del

I REDATTORI (Arch. Giorgio Soria) (Dott. Riccardo Borello)	IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO (Dott. Riccardo Borello)	IL SINDACO (Sig. Roberto Giacosa)	IL SEGRETARIO COMUNALE (Dott.ssa Paola Fracchia)

STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE E

SCHEDE AREE VIGENTI

Art. 35 - Norme per le aree produttive agricole:

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle aree destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, dirette o connesse: colture, prati, boschi, incolti produttivi, attività agricole pastorali e forestali.

Le aree destinate ad attività agricola sono intese non solo come funzione produttiva, ma come principale risorsa della salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico naturale.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree destinate o confermate ad attività produttive del settore primario sono adibite agli usi produttivi, abitativi e di servizio, atti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori rurali.

2.0.1. Il P.R.G. richiama a tal fine i disposti dell'art. 25 della L.R. 56/77.

2.0.2. In particolare secondo quanto indicato nelle tavole di Piano, le aree produttive agricole si distinguono in:

H : territorio comunale extraurbano;

HI: zone adiacenti all'abitato, definite aree agricole inedificabili di riassetto territoriale.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

h : attività agricole, zootecniche, forestali, colture specializzate;

r : residenza in funzione esclusiva della conduzione dei fondi.

D2 - Sono considerate compatibili:

s : servizi pubblici;

sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi del settore primario;

r : residenza;

g : impianti di interesse generale.

D3 - E' consentito il mutamento di destinazione d'uso secondo i disposti dei commi 10 e 11 dell'art. 25 della L.R. 56/77.

D4 - Non sono ammesse attività estrattive, di cava o torbiera e trasformazioni d'uso incompatibili con la destinazione agricola, a meno che l'area presenti particolari caratteristiche che la rendano idonea allo sfruttamento secondo quanto previsto dall'art. 3 comma 4 della L.R. 69/78.

D5 - Nelle aree agricole immediatamente adiacenti alle fasce di rispetto alla viabilità, non sono ammessi impianti per la distribuzione di carburante con i relativi servizi di pertinenza ad uso del traffico.

D6 - Gli edifici:

a - rustici, in riferimento alla L.R. 9/03;

b - rurali, di abitazione e produttivi agricoli, che risultino abbandonati alla data di adozione del P.R.G.C. o non utilizzati ai fini agricoli, individuati in cartografia con apposito simbolo (potranno essere individuati ulteriori edifici ex-rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, previo parere della Commissione Comunale per l'agricoltura, mediante variante ai sensi dell'Art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.);

c - non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, in caso di morte, invalidità, cessazione o riduzione della attività agricola per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura;

possono essere riutilizzati ad usi abitativi, anche per non coltivatori diretti e non imprenditori agricoli, nonché ad usi produttivi, limitatamente questi per le aziende al servizio dell'attività agricola quali: officine per riparazione mezzi agricoli, deposito e lavorazione prodotti agricoli o per l'agricoltura (concimi, anticrittogamici ecc.), lavorazioni agricole per conto terzi, secondo le prescrizioni di consistenza quantitativa di cui ai punti C1 e C2. Il recupero delle volumetrie è consentito nei limiti dell'esistente per il residenziale con il massimo di mc. 450 nel caso in cui si proceda alla trasformazione di consistenze ex produttive. Sono ammessi usi connessi a servizi sociali pubblici e di interesse pubblico; tali edifici devono essere accatastati e/o autorizzati.

D7 - Per gli edifici individuati come residenziali in area agricola, o per quelli per cui risulti legittimamente acquisito l'uso abitativo extragricolo in conformità con la legislazione vigente, valgono le norme delle aree RE, residenziali esistenti da mantenere allo stato di fatto, di cui all'art. 23 delle presenti norme.

2.2. - Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, per gli edifici esistenti;
ampliamento, sopraelevazione, ricostruzione, nuova costruzione, escluso aree Hi.

I2 - Per tutti i fabbricati esistenti, fatte salve le diverse prescrizioni particolari contenute nelle presenti Norme, sono ammesse operazioni di ammodernamento dei fabbricati rurali, volte a conservare gli organismi edilizi e ad assicurare la funzionalità mediante opere che, nel rispetto degli elementi formali e strutturali, ne consentano la piena e soddisfacente utilizzazione.

I3 - Nelle aree per usi agricoli sono consentite opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio o di collegamento tra parti di esso.

I4 - Non sono consentiti interventi di nuova costruzione nelle aree boscate, sulle pendici dissestate e presso rilevanti movimenti franosi.

I5 - Per tutte le parti di territorio condotte a bosco, sono ammessi i seguenti interventi, nel rispetto della LR n. 27 del 12.8.1981

- opere di sistemazione idraulico-forestale;

- rimboschimenti e rinsaldamenti di terreni ed opere costruttive connesse;

- riqualificazione di boschi deteriorati;

- lavori di difesa di abitati e di strade da smottamenti frane e corrosioni;

- strade forestali di servizio;

- i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti, le normali operazioni di fronda, scalvatura, potatura e quelle necessarie per le attività agricole ed i tagli del ceduo, dei frutteti e delle altre colture agrarie.

- le opere di pronto intervento successive a calamità naturali;

- capanni e tettoie temporanee in materiali tradizionali (con l'esclusione dell'impiego di prefabbricati in lamiera o cemento armato) nella misura strettamente indispensabile per il

- ricovero degli attrezzi e dei macchinari necessari nelle operazioni silvo colturali ed agricole;
- è vietato l'abbandono anche temporaneo di rifiuti e detriti di qualsiasi natura lungo le strade e le relative piazzole ed in ogni altro luogo pubblico, salvo che nei luoghi appositamente riservati ed indicati;
 - è vietato compiere, con mezzi fuoristrada motorizzati, percorsi fuoristrada. I sentieri, nonché le strade forestali e le strade interpoderali sono considerati percorsi fuoristrada. Sono esclusi dall'osservanza del divieto i mezzi impiegati nei lavori agricoli. nelle utilizzazioni boschive, nelle opere idraulico-forestali, nelle operazioni di vigilanza forestale e antincendio.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - In sede di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento funzionale delle stesse e per gli immobili non classificati tra i beni culturali, non eccedenti il 20% del volume residenziale preesistente o in ogni modo di almeno mq. 25; tali interventi sono concedibili "una tantum", senza variazione del numero degli alloggi, qualora non sia possibile il recupero degli spazi interni di cui al punto C2 e potranno beneficiare di quanto previsto al punto D3.

C2 - E' consentito l'adeguamento dell'altezza dei piani al livello minimo previsto dall'art. 1 del D.M. Sanità 5 Luglio 1975 (Gazzetta Ufficiale 18.7.1975 n. 190), a condizione che tale adeguamento non sia tecnicamente o giuridicamente possibile utilizzando il volume globale esistente, con conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito degli adeguamenti abitativi o degli usi ammessi. La sopraelevazione è consentita con permesso di costruire fino a cm. 50 e con Piano di Recupero fino a cm. 120. entro l'altezza massima di m. 6,50. E' altresì ammesso il recupero degli spazi interni alla sagoma volumetrica dei fabbricati rurali, definiti abbandonati di cui al punto D6, per la realizzazione o l'ampliamento fino a mq. 150 (per ogni singola unità) di una unità abitativa o anche di una ulteriore unità abitativa rispetto a quelle esistenti e con la conseguente demolizione della parte eccedente inutilizzata; le chiusure degli annessi rurali come ex fienili o essiccatoi che presentano una connotazione tipologica da mantenere, devono essere eseguite con strutture lignee, al filo interno delle murature e comunque a non meno di cm. 20 dal filo esterno. Questi recuperi escludono gli ampliamenti di cui al punto C1.

C3 - Eventuali nuove abitazioni rurali devono essere giustificate da una analisi economica complessiva dell'azienda e dei suoi prevedibili sviluppi, per un periodo di almeno dieci anni. Si deve in ogni caso sempre privilegiare il recupero a scopo abitativo delle strutture esistenti (antico cascinaie con annessi rurali, rustici, porticati piemontesi uso ex stalle ed ex fienili, ecc...). Qualora non esistano strutture esistenti recuperabili come prescritto è consentita la nuova edificazione per abitazioni rurali, ai sensi del 12° comma dell'art.25 L.R. 56/77, con i seguenti indici:

a) densità fondiaria:

- 1 - mc./mq.0,06 per terreni a colture protette in serre fisse ;
- 2 - mc./mq.0,05 per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
- 3 - mc./mq.0,03 per terreni a colture legnose specializzate;
- 4 - mc./mq.0,02 per terreni a seminativo e prato;
- 5 - mc./mq.0,01 per terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- 6 - mc./mq.0,001 per terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo pastorali, per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.

Tali indici sono riferiti alle colture in atto o in progetto, adeguatamente documentate in sede di presentazione di istanza di permesso di costruire.

In ogni caso le cubature per le residenze al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di mc. 1.500.

b) Rapporto di copertura della superficie direttamente asservita: 30%;

c) Distanza minima dai confini: m. 5,00.

d) Distanza da fabbricati: in aderenza o a m. 10,00; a distanza m. 5,00 da bassi fabbricati accessori e porticati.

e) Piani fuori terra: 2.

f) Altezza massima di edificazione fuori terra: m. 6,50.

g) Distanza dalle strade: subordinata alle fasce di rispetto previste dagli elaborati di piano.

h) Si richiamano i disposti dei commi 15, 16, 17, 18, 19 e 20 dell'art. 25 L.R. 56/77, per quanto riguarda:

- il computo dei volumi (al netto dei terreni incolti e al lordo degli edifici esistenti, senza conteggiare le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g del 2° comma dello stesso articolo);

- la utilizzazione degli appezzamenti (tutti quelli componenti l'Azienda anche non contigui e in Comuni diversi), entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua nella misura di km. 5; a condizione che il lotto sul quale si effettua l'intervento sia in adiacenza al centro aziendale e che almeno il 50% della superficie aziendale si trovi nel Comune;
- i cambiamenti di classe di coltura;
- il trasferimento delle cubature.

i) Per la composizione dell'azienda possono essere utilizzati tutti gli appezzamenti sia in proprietà che in affitto, con l'obbligo, nel secondo caso, della presentazione, in sede di rilascio di permesso di costruire del contratto d'affitto registrato e di una dichiarazione della proprietà del terreno attestante il consenso all'utilizzo dell'area a fini edificatori.

C4 - Nuova edificazione di infrastrutture, strutture, attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli e di fabbricati al servizio dell'attività agricola quali: silos, stalle, serre, magazzini, tettoie e bassi fabbricati, con le seguenti prescrizioni:

- a) rapporto massimo di copertura: 30% calcolato sul lotto o lotti contigui di insidenza, comprese le consistenze residenziali.
- b) distanze dai confini pari a metà delle altezze con un minimo di m. 5,00; anche in aderenza al confine di proprietà per i bassi fabbricati; per le strutture e gli impianti tecnologici funzionali all'attività agricola, la distanza dai confini non deve essere inferiore all'altezza raggiunta.
- c) distanze minime da edifici: m. 10,00; in aderenza o a m. 5,00 da bassi fabbricati (per uso agricolo, escluso stalle, concimaie, box).
- d) altezza massima di edificazione fuori terra: m. 6,50, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili e sili, in tal caso la distanza dai confini sarà pari al ribaltamento e non meno di m. 5,00.
- e) allineamenti stradali subordinati alle fasce di rispetto previste dagli elaborati di piano.
- f1) allevamenti a basso impatto igienico sanitario, a carattere familiare o poderale (intendendosi le stalle che insistono su un fondo coltivato con un rapporto che non superi i 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola) ovvero: un massimo di 30 bovini adulti, 50 vitelli con peso non superiore a kg. 220, 30 equini, 50 suini, 50 ovini, 200 avicoli, 100 conigli:
 - m. 10,00 dalle abitazioni del proprietario
 - m. 50,00 dalle altre abitazioni di terzi
 - m. 100,00 dai confini degli abitati residenziali, o produttivi e terziari,
- f2) allevamenti a medio alto impatto igienico sanitario: un massimo di 100 bovini adulti, 150 vitelli con peso non superiore a kg. 220, 100 equini, 200 suini, 200 ovini, 5.000 avicoli, 1.000 conigli:
 - m. 20,00 dall'abitazione del proprietario;
 - m. 50,00 dalle abitazioni di tipo rurale
 - m. 100,00 dalle case sparse di abitazione di tipo civile, occupate cioè da persone che non esercitano attività agricola, è fissata in.
 - m. 150,00 dal limite degli abitati residenziali frazionali
 - m. 300,00 dal limite degli abitati residenziali, produttivi o terziari.
- f3) qualora si superino limiti f1) e f2), gli allevamenti sono considerati industriali intensivi e quindi non sono ammessi come nuovo insediamento.
Sono fatte salve le strutture esistenti alla data di adozione del Piano; per queste sono ammessi incrementi della superficie coperta fino al 50% dell'esistente, sempre però nel rispetto e compatibilmente con i parametri propri dell'area produttiva agricola, con le distanze di cui al punto f2) e con il rapporto di auto-approvvigionamento.
- f5) concimaie, vasche liquami: stesse distanze previste per le stalle di cui risultano pertinenze con un minimo di m. 25,00 come dettato dall'art. 54 DPR 303/56.

La sistemazione o la modifica delle concimaie esistenti pertinenti a stalle già esistenti dovrà rispettare esclusivamente la distanza di m. 25 da qualunque abitazione.

g) le dimensioni massime delle strutture per allevamento, sono stabilite dalle capacità di produzione di alimenti delle aziende agricole singole od associate, che devono garantire direttamente parte considerevole del fabbisogno alimentare del bestiame allevato.

Ai fini dello spandimento dei liquami prodotti in azienda, come norma di tutela delle acque e del suolo dall'inquinamento, il rapporto massimo ammesso, quale indice di auto-provvigionamento è fissato in 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo, esclusi gli incolti non produttivi ed i boschi, facente capo all'azienda agricola e compreso nei confini comunali o anche in terreni situati su altri comuni, ma che non distino più di km. 5 dal centro aziendale.

h) le stalle e i capannoni per gli allevamenti devono avere:

- altezza minima interna di m. 3,00, rapporto aerazione-illuminazione pari a 1/15 della superficie del pavimento, cubatura di mc.10 per capi animali bovini e mc. 2,50 per suini, esclusi animali di bassa corte;

- pavimento di adeguata pendenza, ricoperto con materiale impermeabile e munito di opportuni scoli per il deflusso delle acque luride, confluenti in pozzetti a perfetta tenuta mediante condotti concavi ed impermeabili;

- pareti impermeabilizzate fino all'altezza di m. 2,00; le parti restanti ed il soffitto rinzaffati ed imbiancati a calce;

- rastrelliere, mangiatoie e abbeveratoi in materiale facilmente lavabile e disinfettabile;

- approvvigionamento idrico mediante l'interposizione di vaschette munite di galleggiante la cui valvola si trovi sempre al di sopra del livello massimo raggiunto dall'acqua nella vaschetta stessa;

- l'illuminazione artificiale assicurata da energia elettrica;

- concimaie, pozzi neri, pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto, posti lontano da prese di acqua potabile non meno di m.200 e dalle abitazioni non meno di m. 20.

- lo scolo dei liquami assicurato, previo trattamento e depurazione, con appositi impianti, le cui caratteristiche sono precisate dalla Legge n. 319/76 e dalle Leggi Regionali;

Ogni intervento riguardante strutture per gli allevamenti ammessi è comunque strettamente vincolato al rispetto delle misure antinquinamento previste dalla vigente legislazione in materia.

C5 - Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle singole aree ad usi agricoli, è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente ed effettivamente incolti e al lordo degli edifici esistenti. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi, degli imprenditori agricoli singoli o associati.

C6 - Nelle aree limitrofe alle parti di territorio destinate ad uso residenziale, per una fascia di profondità di m. 100 non è permesso edificare silos, magazzini, ecc. che producano per il loro uso rumori, odori o comunque creino molestia e nocività agli insediamenti.

C7 - Nelle aree Hi, agricole di riserva, sono escluse le nuove edificazioni di cui ai punti C3 e C4; sono solamente ammesse attrezzature di modeste dimensioni a carattere provvisorio al servizio di attività agricole seminatrici ed orticole, esclusi capannoni o simili.

C8 - E' ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno dell'area, a seguito di progettazione formante oggetto di unico permesso di costruire o quando intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire in aderenza anche in fasi successive; sono altresì

ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite al punto C2 e C3 a condizione che intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.

- C9** - Le aree definite inedificabili, ai sensi del comma 7 dell'art. 13 della L.R. 56/77, e indicate graficamente nelle Tavole di Piano, possono essere utilizzate per il trasferimento della cubatura secondo la coltura in atto, trascritto nei registri della proprietà immobiliare, come gli altri trasferimenti ammessi all'art. 25 comma 11 e 12 della L.R. 56/77.
- C10** - Per le serre e i tunnel, nell'ambito della conduzione dell'azienda agricole, valgono le seguenti prescrizioni: rapporto di copertura massimo 50%; distanza minima dai confini: m. 5,00 per le serre; m. 3,00 per i tunnel. Dovranno essere tra loro distanziati di una misura pari a 2/3 dell'altezza e l'area interposta dovrà essere mantenuta a verde.
- C11** - Indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola e del titolo dell'interessato, è ammessa la costruzione di bassi fabbricati, per ricovero attrezzi agricoli, aventi superficie non superiore a mq. 30. Sono concessi solo su appezzamenti con superfici maggiori di mq. 2000 e debbono essere realizzati con muratura in mattoni faccia a vista o intonacati e muniti di copertura con tetto a falde in coppi.
E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati, aventi superficie non superiore a mq. 30, ad uso autorimessa e su appezzamenti con superfici anche inferiori ai 2000 mq. soltanto a pertinenza di edificio residenziale legittimamente realizzato; debbono essere realizzati con muratura in mattoni faccia a vista o intonacati e muniti di copertura con tetto a falde in coppi. Le due suddette costruzioni non sono cumulabili in termini di superficie (max mq. 30).
Per le aree H inglobate all'interno di più vasti ambiti FA.P, FA.N, FA.V. di tutela ambientale, la costruzione dei bassi fabbricati di cui sopra è consentita con il rispetto delle prescrizioni impartite al punto Q19, che si intendono aggiuntive a quelle indicate dai precedenti periodi.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze e conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri funzionali

- Q2** - Assetto tipologico di edifici: abitativi unifamiliari o plurifamiliari; ordinati ad attività economiche del settore primario; ad usi sociali plurifunzionali;
- Q3** - Aree tipologicamente complementari: agli usi produttivi del settore primario; agli usi sociali.

2.4.2. Caratteri formali e materiali

- Q4** - In sede di rilascio del permesso di costruire si dovrà dare garanzia che gli impianti, anche per le parti esistenti, non risultino nocivi o inquinanti e vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, nonché quelle idonee alla sistemazione dei luoghi e all'opportuna schermatura degli edifici con alberature ove risulti necessario.
- Q5** - Non è consentito l'insediamento di tende o roulotte in aree agricole.
- Q6** - Sono ammessi bassi fabbricati in conformità alle prescrizioni contenute al punto C11 del presente articolo.
- Q7** - Il fabbricato agricolo dovrà presentare elementi formali nonché materiali consoni all'ambiente, con tetti almeno a due falde in cotto e pareti in muratura di mattoni intonacati.
- Q8** - Nelle aree agricole è fatto divieto di:
- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, pantalere, ecc.);
 - sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;

- c) sostituire le coperture in pietra o in coppi con materiale di diverse caratteristiche;
- d) eliminare manufatti di arredo ambientale quali: pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;
- e) modificare i rapporti spaziali e dimensionali tipici delle aperture esterne quali porte, porte balcone, finestre.

Le parti eventualmente compromesse dovranno essere ripristinate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito di successivi interventi di recupero o di manutenzione; tutti gli elementi decorativi, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche devono essere conservati e restaurati con le tecniche proprie del restauro.

Q9 - Tutti gli elementi architettonici esistenti non tradizionali, quali: perlinature nelle sporgenze del tetto, cornicioni, balconi, mensole, parapetti in cemento a vista; decorazioni angolari in finto bugnato, zoccolature e rivestimenti in piastrelle, cemento, mattone paramano o materiali diversi dalla pietra, avvolgibili, insegne luminose scatolate, tettoie in plastica; devono essere eliminati o sostituiti con altri tipologicamente coerenti con le presenti prescrizioni di assetto qualitativo.

2.4.2.1. Elementi tipologici:

Q13 - Gli interventi volti al riuso di parti "rustiche" a fini abitativi, o per altri usi consentiti, dovranno rispettare i caratteri architettonici e tipologici dei fabbricati originari e in particolare assicurare, con opportuni arretramenti, la leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate.

Q14 - Le parti di fabbricato non destinate ad abitazione devono avere aspetto decoroso, pertanto nell'ambito degli interventi, devono essere ripristinati gli intonaci sbrecciati, sostituiti i canali di gronda deteriorati e le discese pluviali devono caricare in adeguato pozzetto.

2.4.2.2. Elementi strutturali:

Q10 - Per il recupero igienico funzionale e formale si devono rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio devono essere conservate, restaurate e consolidate.

2.4.2.2. Elementi di copertura:

Q11 - Le coperture devono essere di tipo tradizionale, avendo a modello le orditure piemontesi; il manto di copertura deve essere in coppi, o in elementi simili, riutilizzando, in caso di rifacimento totale, quello preesistente. Le esistenti strutture portanti delle coperture in legno e le sporgenze di gronda devono essere mantenute con le pendenze originali, secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale originale e tecnologie tipiche. Eventuali nuove sporgenze devono essere realizzate in travi lignee e passafuori lasciati in vista o con cornicioni intonacati e sagomati o cornicioni con soprastanti passafuori, secondo un disegno d'epoca mantenendo la pendenza originale della copertura.

Q12 - I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi o con tegole simili a quelle della copertura.

Q13 - Non sono ammesse aperture con infissi sul piano di falda; sono ammessi abbaini, in un solo ordine, con forme ricorrenti nell'ambito circostante e di dimensione di massima apertura non superiore a mq. 1,20 e arretrati di almeno m. 2,00 dal filo esterno del cornicione; la superficie finestrata complessiva non dovrà superare 1/8 della superficie utile di pavimento. E' ammessa la realizzazione di terrazze incassate nel tetto nella misura massima del 30% della sua superficie, perché siano arretrate dal filo esterno di facciata, non abbiano affaccio diretto, non modifichino il cornicione e la risagomatura, non modifichino la pendenza del tetto.

2.4.2.3. Elementi di facciata, rivestimenti:

Q14 - Le facciate, ove non antiche in mattoni o in pietra a vista, devono essere eseguite con intonaci del tipo liscio e rasato di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata, escludendo i materiali falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già preesistenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche; per i cascinali riadattati a residenza e per edifici con caratteristiche rurali, sono consentiti trattamenti a calce e cemento tirato a cazzuola o spruzzato.

Q15 - Le aperture dovranno essere a taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti in legno; i portoncini di ingresso devono essere in legno. Il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con persiane o scuri di fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona.

Q16 - Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti devono essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o ferro-pietra o legno, su mensole o passafuori, avere un aggetto non superiore a cm. 100 o rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere devono essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non sciolto) con corrente in piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata.

Q17 - Le zoccolature, ove previste, devono essere eseguite o con pietra a spacco naturale, oppure con intonaco.

Q18 - Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, devono rispettare i colori tradizionali e devono essere concordate e autorizzate dall'Amministrazione in conformità a campioni depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Q19 - In aggiunta ed in prevalenza alle precedenti indicazioni di assetto qualitativo (Q1 - Q18), per le aree H inglobate all'interno di più vasti ambiti FA.P, FA.N, FA.V. di tutela ambientale, la realizzazione degli interventi previsti è consentita solo con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

l'inserimento planimetrico deve derivare da uno studio esteso a tutta l'area di intervento, rispettando le regole compositive agricole tradizionali e prevedendo l'eliminazione di tettoie precarie e superfetazioni recenti non coerenti con il contesto;

le coperture devono essere di tipo tradizionale, avendo a modello le orditure piemontesi; cornicioni con passafuori in legno lasciati a vista e manto in coppi, inoltre non è ammessa la realizzazione di terrazze incassate nel tetto. Sono consentiti impianti solari o fotovoltaici che dovranno essere debitamente "integrati" nel manto di copertura;

i fabbricati devono essere obbligatoriamente tinteggiati con colori tenui tipici piemontesi in accordo con quanto stabilito dall'ufficio tecnico comunale entro la data di fine lavori e comunque entro e non oltre la data di validità del provvedimento abilitativo.

2.4.2.5. Aree inedificabili, accessi e recinzioni:

Q20 - La riqualificazione degli spazi liberi interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenza degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di permesso di costruire; gli elementi non deturpanti potranno essere ripristinati o sistemati con l'impiego dei prescritti materiali sostitutivi; è fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde.

Q21 - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni esterne o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione.

Q22 - Le recinzioni sono ammesse, anche per nuove delimitazioni fondiarie, con le prescrizioni di carattere formale e materiale. In ogni caso non sono consentiti muretti o recinzioni che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino l'uso. Possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzioni di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorra a realizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (cortine, viottoli ed antichi percorsi). I passi carrabili lungo la viabilità devono essere arretrati di almeno m. 5,00 dal ciglio stradale.

2.4.2.6. Autorimesse e bassi fabbricati.

Q23 - L'utilizzo dei locali a piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti le residenze e le attività delle cellule edilizie interessate, quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che tali aperture verso spazi pubblici esterni, non superiori a m. 2,50 di larghezza, sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili; la presenza di tali locali esclude la costruzione di bassi fabbricati accessori.

In assenza documentata di idonei locali al piano terra è consentito il riordino dei bassi fabbricati preesistenti ad uso accessorio, deposito o autorimesse, esclusi quelli vincolati al solo restauro o risanamento conservativo, con intervento di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, secondo la normativa per i bassi fabbricati.

In assenza documentata sia di idonei locali al piano terra che di bassi fabbricati preesistenti è consentita la formazione di bassi fabbricati per rimessa auto, con intervento di nuova costruzione, destinati ad autorimesse, possono avere uno o due posti auto, per edificio unifamiliare, con dimensione non eccedente mq. 30 netti, per unità immobiliare e con i parametri di cui all'art. 17 punto L. Tali interventi dovranno essere opportunamente "ambientati" nel rispetto delle linee tipologiche esistenti e delle prescrizioni qualitative, a condizione che il risultato finale sia nettamente migliorativo dell'esistente e la situazione planimetrica sia regolarizzata. Il sistema di chiusura delle autorimesse deve essere realizzato con rivestimento esterno in legno.

3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi di ampliamento oltre i limiti di cui al punto C1, di ricostruzione e di nuova edificazione, è subordinata ai disposti dei commi 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 dell'art.25 della L.R. 56/77, a cui si fa riferimento, riguardanti in sintesi:

- il rilascio dei Permessi di Costruire per la edificazione delle residenze rurali: agli imprenditori agricoli, anche quali soci di cooperative (L. n 153/75 - L. n.352/76 - L.R. n.27/75 - L.R. n.18/82); ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo; agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art.2 della L.R. n.63/78 e successive modifiche e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata;
- il rilascio degli altri Permessi di Costruire previste ai proprietari dei fondi o aventi titolo;
- i casi eccezionali di destinazioni ad usi extra-agricoli dei suoli;
- la presentazione al Sindaco, per il rilascio del permesso di costruire, di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda: il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola; le classi di colture in atto e in progetto; il vincolo del trasferimento di cubatura; le sanzioni;

l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, e a spese del Concessionario, sui registri della proprietà immobiliare; non è richiesta la trascrizione per gli interventi previsti dalle lettere d, e, f dell'art.9 della Legge n.10/77.

3.2. Il richiedente nella pratica edilizia deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per l'abitazione rurale.

3.3. La nuova edificazione agricola produttiva, di cui al punto C4, è subordinata all'impegno del mantenimento della destinazione d'uso agricola del terreno necessario per la consistenza quantitativa, al fine di garantire sia una connessione funzionale dell'azienda, sia per assicurare il rapporto necessario di auto-provvigionamento, di cui al punto C4g.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 1, 2, e 3 dell'art. 12 delle presenti Norme.

4.2. Si richiamano in particolare i vincoli di cui al punto 1.1 e 1.3. relativi alle zone di particolare interesse ambientale, secondo i disposti del D.L. 42/04, anche ove i relativi limiti non siano indicati in cartografia.

4.3. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 14 delle presenti Norme. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione nelle aree boscate, sulle pendici dissestate e presso rilevanti movimenti franosi, con particolare riferimento alle aree rientranti nella classe IIIc.

4.4. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: l'articolo 17 punto Q, nonché gli articoli 37 (aree di rispetto) e 39 (viabilità) delle presenti Norme e quanto indicato in cartografia.

GENERALITA'

1. **AREE PRODUTTIVE** en. scheda 22
 2. Agricole **H – HI**
 3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 4 - 7**

Norme di Attuazione **Art. 35****H**

CAPACITA' INSEDIATIVA

Zona Territoriale omogenea (D.M.n.1444/68 art. 2): D 5. Superficie fondiaria edificabile: mq. ---
 6. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile
 con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva: % --

4. Superficie
 Territoriale
 dell'Area : mq. **5.288.085**

Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:

7. Volume (4x6x38): mc. ---- 8. Suolo occupato (4x6x40): mq. ----9. Orizzontam. Prat.f.t. (4x6x41): mq.: ----

Capacità insediativa res.: 10. Esistente ab.: **151** 11. Prevista ab.: **46** 12. Totale ab.: **105**

Consistenza fabbricativa: 13. Esistente mc.: ----14. Prevista mc.: ----15. Totale mc.:

D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO

16. COERENTE: h: Attività prod. sett. primario: agricole, zootecniche, forestali, colture specializzate
 r: Residenza: in funzione esclusiva della conduzione dei fondi
 17. COMPATIBILE: r: Residenza: esistente
 s: Servizi pubblici
 sa: Attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi del settore primario
 g: Impianti di interesse generale.

I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

- * 18. Manutenzione ordinaria * 25. Demolizione senza ric. o sost 32. Ricomposizione volum. amb.
 * 19. Manutenzione straordinaria * 26. Demolizione con ricostruzione 33. Riqualificazione formale amb.
 * 20. Restauro e risanamento cons. 27. Demolizione con sostituzione 34. Intervento coordinato
 * 21. Ristrutturazione ed. tipo A * 28. Ampliamento planimetrico f.t. 35. Allineamenti
 * 22. Ristrutturazione ed. tipo B * 29. Sopraelevazione 36. Facciate
 * 23. Ristrutturazione ed. tipo C 30. Nuova costruzione 37. Luogo
 24. Completamento insediativo 31. Ristrutturazione urbanistica
 26 28 29 30 esclusi in HI

C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA

38. Consistenza fondiaria fuori terra confermata allo stato in atto: residenza non rurale esistente |*
 39. Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: mc./mq. 0,06 – 0,05 – 0,03 - 0,02 - 0,01 – 0,001
 40. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: %: 30
 41. Utilizzazione territoriale massima fuori terra ammissibile: mq./mq. ----
 42. Altezza massima fuori terra ammissibile: 7,50 43. Piani fuori terra ammissibili: 2
 44. Ampliamento volumetrico ammesso: 20% 45. Superficie residenziale alloggi: mq. ----
 46. Distanze da fabbricati: m. 10,00 o aderenza. 47. Distanza dai confini: m. 5,00

Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO

48. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:
 confermato allo stato in atto * compatibile con le preesistenze * conforme agli usi previsti
 49. CARATTERI FUNZIONALI
 Edifici abitativi: * unifamiliari * bifamiliari * plurifamiliari att. Direzionali * servizi pubbl. * Aree tip. complementari
 Edifici per attività di settore: * primario secondario terziario * Aree tip. complementari
 50. CARATTERI FORMALI E MATERIALI
 Luogo Preesistenze ed intorno Prog. storico Prog. urbano Uso tipologie tradizionali Uso materiali tradizionali

CONDIZIONI

51. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 4 -:
 mq -
 52. Dotazione spazi infrastrutturali: viabilità:
 mq. -
 53. Strumento Urbanistico Esecutivo: -
 54. Convenzionamento: -

VINCOLI

- Culturali: 55. * 1.1. 56. * 1.2. 57. * 1.3. 58. * 1.4
 Ecologici: 59. * 2.1. 60. * 2.2. 61. * 2.3. 62. * 2.4/5
 Funzionali: 63. * 3.1. 64. * 3.2. 65. * 3.3. art. 15 N.d.A.
 Geologici: 66. * art. 16 N.d.A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

Assetto qualitativo: caratteri formali e materiali 2.4.2. (Q4/Q22);
 Distanze di rispetto viabilità vedasi art. 17, 37 e 39;
 Distanze da allevamenti C4lett. f).

Art. 22 - Norme per le aree residenziali: di Carattere Ambientale e Documentario

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dall'insediamento abitativo urbano di antica formazione e le annesse aree di pertinenza, di interesse ambientale o semplicemente documentario, in cui si rendono necessari interventi e destinazioni aventi per finalità il recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale preesistente.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree di insediamento edilizio urbano di interesse ambientale e documentario sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima 70%:

r : residenza di tipo generale;

td, tc, tr, tg: attività direzionali e terziarie, commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, attrezzature ricettive e ricreative; escluso discoteche e sale da ballo.

sp: parcheggi pubblici;

D2 - Sono considerate prescrizioni d'uso compatibili, con consistenza quantitativa massima 30%.

sv: servizi per verde ,gioco e sport;

si: servizi per l'istruzione;

sc: servizi di interesse comune;

g : servizi e attività tecniche di interesse generale:

pal: attività artigianali di servizio, compatibili con il contesto, non moleste, nocive o insalubri;

D3 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D4 - Le destinazioni artigianali di servizio sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamento, sopraelevazione, ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, riqualificazione formale ambientale.

I2 - Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono comunque ammessi in tutti gli edifici compresi nella delimitazione di zona.

I3 - Gli interventi di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, sono condizionate alla preventiva formazione di Piani di Recupero, nel rispetto della normativa del presente articolo.

I4 - E' ammessa altresì la nuova costruzione di autorimesse interrato o seminterrato con altezza fuori terra media ponderata non superiore a m. 1,40 incluso il fronte di accesso.

Potranno essere consentite solo ove le condizioni dei luoghi lo permettano, previa verifica delle preesistenze significative di testimonianza storica, culturale, ambientale riscontrabili nell'intorno, che non dovranno essere in alcun modo compromesse dall'esecuzione dell'intervento.

Inoltre potranno essere consentite soltanto con ambientazione a verde o a congrue destinazioni della copertura ed inserimento ambientale dei fronti di accesso secondo le prescrizioni di assetto qualitativo del presente articolo.

2.3. Consistenza Quantitativa. C

C1 - Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G.;

C2 - Ampliamenti di volumetrie ad uso abitativo, o per gli usi ammessi, in spazi interni alla sagoma dei fabbricati, non computati o non abitati (vani scala, logge, depositi, sottotetti abitabili; esclusi balconi, terrazzi, bassi fabbricati accessori), senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni. Le modifiche al numero delle unità-alloggio sono ammesse purché a parità di superficie abitabile.

C3 - Ove documentatamente non esistano gli spazi di cui al punto precedente, sono consentiti, per gli interventi ammessi, ampliamenti "una tantum" delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale lorda esistente, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti, senza variazione del numero delle unità/alloggi.

Tali ampliamenti, ammessi in via preferenziale sulle testate se libere o sulle facciate secondarie e se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo, sono esclusi qualora si ricorra all'adeguamento delle altezze o al recupero di annessi rurali di cui ai successivi punti 4 e 5 del presente paragrafo.

C4 – Altezza massima di edificazione fuori terra pari all'esistente.

E' consentito l'adeguamento dell'altezza dei piani al livello minimo previsto dall'art. 1 del D.M. Sanità 5 Luglio 1975 (Gazzetta Ufficiale 18.7.1975 n. 190), a condizione che tale adeguamento non sia tecnicamente o giuridicamente possibile utilizzando il volume globale esistente, con conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito degli adeguamenti abitativi o terziari ammessi, inoltre è ammesso l'innalzamento sopra la quota stradale del piano terreno. La sopraelevazione è ammessa con permesso di costruire fino a cm. 50 e con Piano di Recupero fino a cm. 120. Si richiamano le norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui alla L.R. 21/98.

Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.

C5 - Recupero ad uso abitativo, o per attività direzionali, terziarie e artigianali (autorizzate, funzionanti, non nocive né moleste) di annessi rurali o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e chiuse almeno su tre lati (escluso tettoie e fabbricati precari), con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.

E' ammesso con permesso di costruire: qualora riguardi l'ampliamento o la ristrutturazione con formazione di alloggi o unità terziarie o artigianali, all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti, fatto salvo l'adeguamento previsto al punto C4 precedente e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati.

E' condizionato alla preventiva formazione di Piano di Recupero: qualora riguardi ricomposizioni volumetriche con nuovi allineamenti che implicino sensibili modificazioni nella organizzazione distributiva, negli accessi e nella sistemazione degli spazi liberi interni; sempre nel rispetto della volumetria esistente, del rapporto di copertura esistente e nel rispetto delle

successive prescrizioni ambientali, nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati. Il Piano di Recupero dovrà essere esteso a tutti gli immobili costituenti, almeno in origine, un unico ambito funzionale definito o caratterizzanti un insieme costruttivo con evidenti continuità tipologiche.

- C6 - Nei casi di riordino dei bassi fabbricati, legittimamente realizzati, ad uso deposito o autorimesse, la superficie lorda non può superare quella preesistente e comunque il 50% di rapporto di copertura complessivo sul lotto di intervento.
- C7 - Per gli interventi ammissibili, anche ai fini dell'applicazione degli ampliamenti o delle sopraelevazioni consentite, le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; le distanze dai confini devono rispettare le norme del Codice Civile; le altezze, per le operazioni di risanamento conservativo, non possono superare quelle degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni che risultino ammissibili non possono superare quelle degli edifici circostanti di carattere storico artistico.

2.4. Assetto Qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo confermato allo stato in atto.

2.4.1. Caratteri funzionali:

Q2 - Assetto tipologico di edifici: abitativi unifamiliari e plurifamiliari; per il commercio, esercizi pubblici, attività direzionali, artigianato, che non comportino sostanziali trasformazioni dell'uso abitativo in atto; per ricettività alberghiera; per servizi pubblici di qualsiasi genere e di impianti tecnici;

2.4.2. Caratteri Formali e Materiali.

2.4.2.1. Elementi tipologici:

Q3 - Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultassero indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc.;

Q4 - In tutte le aree di interesse ambientale documentario RA, per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:

- a) impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, logge, archi, volte, pavimenti di pregio, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, pantalere, balconi, ringhiere, ecc.);
- b) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- c) sostituire le coperture in coppi con materiale di diverse caratteristiche;
- d) eliminare manufatti di arredo ambientale quali: pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;
- e) modificare i rapporti spaziali e dimensionali tipici delle aperture esterne quali porte, porte balcone, finestre.

Le parti eventualmente compromesse dovranno essere ripristinate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito di successivi interventi di recupero o di

manutenzione; tutti gli elementi decorativi, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche devono essere conservati e restaurati con le tecniche proprie del restauro.

- Q5** - Tutti gli elementi architettonici esistenti non tradizionali, quali: perlinature nelle sporgenze del tetto; cornicioni, balconi, mensole, parapetti in cemento a vista; decorazioni angolari in finto bugnato, zoccolature e rivestimenti in piastrelle, cemento, mattone paramano o materiali diversi dalla pietra; avvolgibili, insegne luminose scatolate, tettoie in plastica; devono essere eliminati o sostituiti con altri tipologicamente coerenti con le presenti prescrizioni di assetto qualitativo.
- Q6** - Gli elementi costruttivi caratteristici, quali le cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni, i passaggi interni alle cortine edificate tra le vie, le murature a scarpa nel raccordo al suolo, i muri di recinzione con copertine, portoni con arcata, cornicioni con passafuori, devono essere mantenuti e recuperati con una riabilitazione formale e tipologica adeguata alle caratteristiche dell'intorno ambientale.
- Q7** - In presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, la loro chiusura deve essere effettuata, salvo prescrizioni di vincolo e in caso di comprovata necessità, mediante vetrate interne che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario; in caso invece di tamponamento in muratura, questa deve essere eseguita arretrata rispetto al filo di facciata e nello stesso materiale di quelle esistenti (mattoni pieni a vista o muratura intonacata e tinteggiata).
- Q8** - Gli interventi volti al riuso di parti "rustiche" a fini abitativi, o per altri usi consentiti, dovranno rispettare i caratteri architettonici e tipologici dei fabbricati originari e in particolare assicurare, con opportuni arretramenti, la leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate.

2.4.2.2. Elementi strutturali:

- Q9** - Per il recupero igienico funzionale e formale si devono rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio devono essere conservate, restaurate e consolidate.

2.4.2.3. Elementi di copertura:

- Q10** - Le coperture devono essere di tipo tradizionale, avendo a modello le orditure piemontesi; il manto di copertura deve essere in coppi vecchi, o in lastre di pietra o di rame, riutilizzando, in caso di rifacimento totale, quello preesistente. Le esistenti strutture portanti delle coperture in legno e le sporgenze di gronda devono essere mantenute con le pendenze originali, secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale originale e tecnologie tipiche. Eventuali nuove sporgenze devono essere realizzate in travi lignee e passafuori lasciati in vista o con cornicioni intonacati e sagomati o cornicioni con soprastanti passafuori, secondo un disegno d'epoca mantenendo la pendenza originale della copertura.
- Q11** - I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi o con tegole simili a quelle della copertura.
- Q12** - Non sono ammesse aperture con infissi sul piano di falda; sono ammessi abbaini, in un solo ordine, con forme ricorrenti nell'ambito circostante e di dimensione di massima apertura non superiore a mq. 1,20 e arretrati di almeno m. 2,00 dal filo esterno del cornicione; la superficie finestrate complessiva non dovrà superare 1/8 della superficie utile di pavimento. E' ammessa la realizzazione di terrazze incassate nel tetto nella misura massima del 30% della sua superficie, perché siano arretrate dal filo esterno di facciata, non abbiano affaccio diretto, non modificano il cornicione e la risogomatura, non modificano la pendenza del tetto.

2.4.2.4. Elementi di facciata, serramenti, rivestimenti e insegne:

- Q13** - Le facciate, ove non antiche in mattoni o in pietra a vista, devono essere eseguite con intonaci del tipo liscio e rasato di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata, escludendo i materiali falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già preesistenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche; per i cascinali riadattati a residenza e per edifici con caratteristiche rurali, sono consentiti trattamenti a calce e cemento tirato a cazzuola o spruzzato.
- Q14** - Le aperture dovranno essere a taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti in legno; i serramenti dei negozi devono essere preferibilmente in legno oppure in ferro verniciato scuro o alluminio elettrocolore brunito con disegno improntato a semplicità secondo i modelli locali; i portoncini di ingresso devono essere in legno. Il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con persiane o scuri di fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona. Nel caso di realizzazione di nuove aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie deve essere garantita la salvaguardia degli impianti compositivi del fronte in oggetto.
- Q15** - Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti devono essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o ferro-pietra o legno, su mensole o passafuori, avere un aggetto non superiore a cm. 100 o rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere devono essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non scatolato) con corrente in piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata; negli edifici esistenti a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.
- Q16** - Le zoccolature, ove previste, devono essere eseguite con pietra a spacco naturale o taglio non a superficie liscia, con spigoli arrotondati, in elementi di grossa pezzatura con altezza uguale a quella della zoccolatura stessa, da un minimo di cm. 40 ad un massimo di cm. 100.
- Q17** - Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, devono rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti da sondaggi campione, e devono essere concordate con l'Amministrazione sulla base di campioni depositati presso l'ufficio tecnico comunale, o uniformarsi al Piano Colore, se esistente; eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura, anche se non individuate nelle Tavole di Piano, devono essere restaurate o ripristinate ovvero protette con tecniche appropriate.
- Q18** - Le eventuali nuove insegne luminose devono essere realizzate in lamiera con scritte e disegni dipinti, o altro materiale compatibile con il contesto, non luminose, e potranno essere illuminate con luce indiretta; sono ammesse lettere singole con caratteri in bronzo, ottone o acciaio in rilievo con sottostante luce, con l'esclusione di scatolati, materiali plastici e colori non ambientati; la collocazione deve rispettare l'inserimento nelle tipologie architettoniche senza sovrapposizioni o posizionamenti casuali, non devono disturbare la lettura dell'ambiente e comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei. Le insegne ammesse devono essere mantenute e conservate in efficienza.

2.4.2.5. Aree inedificabili, accessi e recinzioni:

- Q19** - La riqualificazione degli spazi liberi interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenza degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di permesso di costruire; è fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde.

Le reti di distribuzione per energia elettrica per i vari usi, della illuminazione pubblica e del telefono dovranno essere progressivamente interratae in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento di manomissione delle aree pubbliche; analogamente dovranno essere portate in tubazione passacavo sotto traccia le linee interessanti le facciate degli edifici in occasione del primo intervento edilizio in essi, avendo come obiettivo il permanere dei cavi in vista, soltanto per i casi rigorosamente selezionati per obbligo di legge.

Q20 - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni esterne o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione.

Q21 - Le recinzioni sono ammesse, anche per nuove delimitazioni fondiarie, quando la distanza fra recinzioni contigue non sia inferiore a m. 6,00, con le prescrizioni di carattere formale e materiale. In ogni caso non sono consentiti muretti o recinzioni che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modificano l'uso. Possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzioni di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorra a realizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (cortine, viottoli ed antichi percorsi).

3. Condizioni.

3.1. La delimitazione dell'area RA, individuata dal P.R.G., ha efficacia di Zona di Recupero, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 e segg. della Legge n. 457/78, nonché dell'art. 12, 2° comma, e dell'art. 41 bis della L.R. 56/77.

3.2. All'interno di tale Zona l'Amministrazione Comunale, secondo i disposti della Legge 457/78 e dell'art. 41 bis della L.R. 56/77, potrà procedere alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di Piani di Recupero.

3.3. L'Amministrazione Comunale potrà altresì delimitare, ove non definite dal P.R.G., ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 6° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di S.U.E., attraverso la predisposizione di "progetti guida" di recupero, anche per quanto riguarda edifici direttamente acquisiti dall'Amministrazione stessa.

3.4. Per gli immobili compresi negli ambiti di Piano di Recupero o di altri S.U.E., fino all'approvazione di tali Piani, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3.5. All'interno delle aree del presente articolo, i privati possono presentare proposte di Piani di Recupero ai sensi dell'articolo 30 della Legge n. 457/78 che non risultino già indicati dalle planimetrie di P.R.G.

3.6. Per gli edifici di carattere storico artistico e di valore ambientale, compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/04 o individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, contrassegnati da apposito simbolo, in qualunque area normativa rientrino, è consentito, oltre alla manutenzione e al restauro il risanamento conservativo subordinati al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza; per essi si applicano le procedure di cui agli articoli 40, 41 bis, 49 della L.R. 56/77.

Gli edifici vincolati a norma del D.Lgs. 42/04 possono essere oggetto di qualunque intervento prescritto dalla Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici.

3.7. Gli interventi devono essere progettati secondo procedure che garantiscano una sistematica ed adeguata ricognizione e considerazione dei valori storici, culturali e documentari da salvaguardare.

A tale scopo i progetti di intervento dovranno essere sempre corredati da una esauriente documentazione dello stato di fatto esteso all'intorno ambientale con:

a - rilievi accurati, planivolumetrici, con indicazione delle destinazioni d'uso in atto degli spazi liberi e costruiti, delle forme, tipo e materia delle strutture e del loro stato di conservazione;

b - sviluppi eventuali con elaborati grafici a maggior scala di parti significative o comunque non adeguatamente rappresentabili nei rilievi d'insieme;

c- documentazione fotografica esterna ed interna, tale da rappresentare anche l'intorno ambientale.

d - documentazione storico-filologica sulle vicende precedenti dei luoghi, degli immobili interessati e delle loro destinazioni d'uso e sugli elementi vincolati ai sensi delle disposizioni in vigore; in particolare stralci di mappe storiche disponibili;

e - allegati tecnici atti ad illustrare il metodo ed i criteri seguiti per il riuso degli spazi ed il consolidamento ed il recupero delle strutture, in rapporto ai valori accertati delle preesistenze.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale specificati ai punti 1.1., 1.2., 1.3. e 1.4. e di tutela funzionale specificato al punto 3.2., dell'art. 12 delle presenti Norme.

Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per gli interventi sugli edifici espressamente segnalati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 è subordinato al parere preventivo della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali ai sensi degli articoli 40, comma 8, e 49, comma 15, della stessa legge.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

4.3. Per la viabilità valgono gli allineamenti stradali in atto (vedasi punto Q dell'art. 17 e l'art. 37 delle presenti norme).

Scheda area non modificata

STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE

ARTICOLI VARIATI - (VARIANTE PARZIALE N. 2)

Art. 35 - Norme per le aree produttive agricole:

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle aree destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, dirette o connesse: colture, prati, boschi, incolti produttivi, attività agricole pastorali e forestali.

Le aree destinate ad attività agricola sono intese non solo come funzione produttiva, ma come principale risorsa della salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico naturale.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree destinate o confermate ad attività produttive del settore primario sono adibite agli usi produttivi, abitativi e di servizio, atti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori rurali.

2.0.1. Il P.R.G. richiama a tal fine i disposti dell'art. 25 della L.R. 56/77.

2.0.2. In particolare secondo quanto indicato nelle tavole di Piano, le aree produttive agricole si distinguono in:

H : territorio comunale extraurbano;

HI: zone adiacenti all'abitato, definite aree agricole inedificabili di riassetto territoriale.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

h : attività agricole, zootecniche, forestali, colture specializzate;

r : residenza in funzione esclusiva della conduzione dei fondi.

D2 - Sono considerate compatibili:

s : servizi pubblici;

sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi del settore primario;

r : residenza;

g : impianti di interesse generale.

D3 - E' consentito il mutamento di destinazione d'uso secondo i disposti dei commi 10 e 11 dell'art. 25 della L.R. 56/77.

D4 - Non sono ammesse attività estrattive, di cava o torbiera e trasformazioni d'uso incompatibili con la destinazione agricola, a meno che l'area presenti particolari caratteristiche che la rendano idonea allo sfruttamento secondo quanto previsto dall'art. 3 comma 4 della L.R. 69/78.

D5 - Nelle aree agricole immediatamente adiacenti alle fasce di rispetto alla viabilità, non sono ammessi impianti per la distribuzione di carburante con i relativi servizi di pertinenza ad uso del traffico.

D6 - Gli edifici:

a - rustici, in riferimento alla L.R. 9/03;

b - rurali, di abitazione e produttivi agricoli, che risultino abbandonati alla data di adozione del P.R.G.C. o non utilizzati ai fini agricoli, individuati in cartografia con apposito simbolo (potranno essere individuati ulteriori edifici ex-rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, previo parere della Commissione Comunale per l'agricoltura, mediante variante ai sensi dell'Art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.);

c - non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, in caso di morte, invalidità, cessazione o riduzione della attività agricola per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura;

possono essere riutilizzati ad usi abitativi, anche per non coltivatori diretti e non imprenditori agricoli, nonché ad usi produttivi, limitatamente questi per le aziende al servizio dell'attività agricola quali: officine per riparazione mezzi agricoli, deposito e lavorazione prodotti agricoli o per l'agricoltura (concimi, anticrittogamici ecc.), lavorazioni agricole per conto terzi, secondo le prescrizioni di consistenza quantitativa di cui ai punti C1 e C2. Il recupero delle volumetrie è consentito nei limiti dell'esistente per il residenziale con il massimo di mc. 450 nel caso in cui si proceda alla trasformazione di consistenze ex produttive. Sono ammessi usi connessi a servizi sociali pubblici e di interesse pubblico; tali edifici devono essere accatastati e/o autorizzati.

D7 - Per gli edifici individuati come residenziali in area agricola, o per quelli per cui risulti legittimamente acquisito l'uso abitativo extragricolo in conformità con la legislazione vigente, valgono le norme delle aree RE, residenziali esistenti da mantenere allo stato di fatto, di cui all'art. 23 delle presenti norme.

2.2. - Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, per gli edifici esistenti;
ampliamento, sopraelevazione, ricostruzione, nuova costruzione, escluso aree Hi.

I2 - Per tutti i fabbricati esistenti, fatte salve le diverse prescrizioni particolari contenute nelle presenti Norme, sono ammesse operazioni di ammodernamento dei fabbricati rurali, volte a conservare gli organismi edilizi e ad assicurare la funzionalità mediante opere che, nel rispetto degli elementi formali e strutturali, ne consentano la piena e soddisfacente utilizzazione.

I3 - Nelle aree per usi agricoli sono consentite opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio o di collegamento tra parti di esso.

I4 - Non sono consentiti interventi di nuova costruzione nelle aree boscate, sulle pendici dissestate e presso rilevanti movimenti franosi.

I5 - Per tutte le parti di territorio condotte a bosco, sono ammessi i seguenti interventi, nel rispetto della LR n. 27 del 12.8.1981

- opere di sistemazione idraulico-forestale;

- rimboschimenti e rinsaldamenti di terreni ed opere costruttive connesse;

- riqualificazione di boschi deteriorati;

- lavori di difesa di abitati e di strade da smottamenti frane e corrosioni;

- strade forestali di servizio;

- i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti, le normali operazioni di fronda, scalvatura, potatura e quelle necessarie per le attività agricole ed i tagli del ceduo, dei frutteti e delle altre colture agrarie.

- le opere di pronto intervento successive a calamità naturali;

- capanni e tettoie temporanee in materiali tradizionali (con l'esclusione dell'impiego di prefabbricati in lamiera o cemento armato) nella misura strettamente indispensabile per il

- ricovero degli attrezzi e dei macchinari necessari nelle operazioni silvo colturali ed agricole;
- è vietato l'abbandono anche temporaneo di rifiuti e detriti di qualsiasi natura lungo le strade e le relative piazzole ed in ogni altro luogo pubblico, salvo che nei luoghi appositamente riservati ed indicati;
 - è vietato compiere, con mezzi fuoristrada motorizzati, percorsi fuoristrada. I sentieri, nonché le strade forestali e le strade interpoderali sono considerati percorsi fuoristrada. Sono esclusi dall'osservanza del divieto i mezzi impiegati nei lavori agricoli. nelle utilizzazioni boschive, nelle opere idraulico-forestali, nelle operazioni di vigilanza forestale e antincendio.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - In sede di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento funzionale delle stesse e per gli immobili non classificati tra i beni culturali, non eccedenti il 20% del volume residenziale preesistente o in ogni modo di almeno mq. 25; tali interventi sono concedibili "una tantum", senza variazione del numero degli alloggi, qualora non sia possibile il recupero degli spazi interni di cui al punto C2 e potranno beneficiare di quanto previsto al punto D3.

C2 - E' consentito l'adeguamento dell'altezza dei piani al livello minimo previsto dall'art. 1 del D.M. Sanità 5 Luglio 1975 (Gazzetta Ufficiale 18.7.1975 n. 190), a condizione che tale adeguamento non sia tecnicamente o giuridicamente possibile utilizzando il volume globale esistente, con conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito degli adeguamenti abitativi o degli usi ammessi. La sopraelevazione è consentita con permesso di costruire fino a cm. 50 e con Piano di Recupero fino a cm. 120. entro l'altezza massima di m. 6,50. E' altresì ammesso il recupero degli spazi interni alla sagoma volumetrica dei fabbricati rurali, definiti abbandonati di cui al punto D6, per la realizzazione o l'ampliamento fino a mq. 150 (per ogni singola unità) di una unità abitativa o anche di una ulteriore unità abitativa rispetto a quelle esistenti e con la conseguente demolizione della parte eccedente inutilizzata; le chiusure degli annessi rurali come ex fienili o essiccatoi che presentano una connotazione tipologica da mantenere, devono essere eseguite con strutture lignee, al filo interno delle murature e comunque a non meno di cm. 20 dal filo esterno. Questi recuperi escludono gli ampliamenti di cui al punto C1.

C3 - Eventuali nuove abitazioni rurali devono essere giustificate da una analisi economica complessiva dell'azienda e dei suoi prevedibili sviluppi, per un periodo di almeno dieci anni. Si deve in ogni caso sempre privilegiare il recupero a scopo abitativo delle strutture esistenti (antico cascinaie con annessi rurali, rustici, porticati piemontesi uso ex stalle ed ex fienili, ecc...). Qualora non esistano strutture esistenti recuperabili come prescritto è consentita la nuova edificazione per abitazioni rurali, ai sensi del 12° comma dell'art.25 L.R. 56/77, con i seguenti indici:

a) densità fondiaria:

- 1 - mc./mq.0,06 per terreni a colture protette in serre fisse ;
- 2 - mc./mq.0,05 per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
- 3 - mc./mq.0,03 per terreni a colture legnose specializzate;
- 4 - mc./mq.0,02 per terreni a seminativo e prato;
- 5 - mc./mq.0,01 per terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- 6 - mc./mq.0,001 per terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo pastorali, per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.

Tali indici sono riferiti alle colture in atto o in progetto, adeguatamente documentate in sede di presentazione di istanza di permesso di costruire.

In ogni caso le cubature per le residenze al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di mc. 1.500.

b) Rapporto di copertura della superficie direttamente asservita: 30%;

c) Distanza minima dai confini: m. 5,00.

d) Distanza da fabbricati: in aderenza o a m. 10,00; a distanza m. 5,00 da bassi fabbricati accessori e porticati.

e) Piani fuori terra: 2.

f) Altezza massima di edificazione fuori terra: m. 6,50.

g) Distanza dalle strade: subordinata alle fasce di rispetto previste dagli elaborati di piano.

h) Si richiamano i disposti dei commi 15, 16, 17, 18, 19 e 20 dell'art. 25 L.R. 56/77, per quanto riguarda:

- il computo dei volumi (al netto dei terreni incolti e al lordo degli edifici esistenti, senza conteggiare le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g del 2° comma dello stesso articolo);

- la utilizzazione degli appezzamenti (tutti quelli componenti l'Azienda anche non contigui e in Comuni diversi), entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua nella misura di km. 5; a condizione che il lotto sul quale si effettua l'intervento sia in adiacenza al centro aziendale e che almeno il 50% della superficie aziendale si trovi nel Comune;
- i cambiamenti di classe di coltura;
- il trasferimento delle cubature.

i) Per la composizione dell'azienda possono essere utilizzati tutti gli appezzamenti sia in proprietà che in affitto, con l'obbligo, nel secondo caso, della presentazione, in sede di rilascio di permesso di costruire del contratto d'affitto registrato e di una dichiarazione della proprietà del terreno attestante il consenso all'utilizzo dell'area a fini edificatori.

C4 - Nuova edificazione di infrastrutture, strutture, attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli e di fabbricati al servizio dell'attività agricola quali: silos, stalle, serre, magazzini, tettoie e bassi fabbricati, con le seguenti prescrizioni:

- a) rapporto massimo di copertura: 30% calcolato sul lotto o lotti contigui di insidenza, comprese le consistenze residenziali.
- b) distanze dai confini pari a metà delle altezze con un minimo di m. 5,00; anche in aderenza al confine di proprietà per i bassi fabbricati; per le strutture e gli impianti tecnologici funzionali all'attività agricola, la distanza dai confini non deve essere inferiore all'altezza raggiunta.
- c) distanze minime da edifici: m. 10,00; in aderenza o a m. 5,00 da bassi fabbricati (per uso agricolo, escluso stalle, concimaie, box).
- d) altezza massima di edificazione fuori terra: m. 6,50, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili e sili, in tal caso la distanza dai confini sarà pari al ribaltamento e non meno di m. 5,00.
- e) allineamenti stradali subordinati alle fasce di rispetto previste dagli elaborati di piano.
- f1) allevamenti a basso impatto igienico sanitario, a carattere familiare o poderale (intendendosi le stalle che insistono su un fondo coltivato con un rapporto che non superi i 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola) ovvero: un massimo di 30 bovini adulti, 50 vitelli con peso non superiore a kg. 220, 30 equini, 50 suini, 50 ovini, 200 avicoli, 100 conigli:
 - m. 10,00 dalle abitazioni del proprietario
 - m. 50,00 dalle altre abitazioni di terzi
 - m. 100,00 dai confini degli abitati residenziali, o produttivi e terziari,
- f2) allevamenti a medio alto impatto igienico sanitario: un massimo di 100 bovini adulti, 150 vitelli con peso non superiore a kg. 220, 100 equini, 200 suini, 200 ovini, 5.000 avicoli, 1.000 conigli:
 - m. 20,00 dall'abitazione del proprietario;
 - m. 50,00 dalle abitazioni di tipo rurale
 - m. 100,00 dalle case sparse di abitazione di tipo civile, occupate cioè da persone che non esercitano attività agricola, è fissata in.
 - m. 150,00 dal limite degli abitati residenziali frazionali
 - m. 300,00 dal limite degli abitati residenziali, produttivi o terziari.
- f3) qualora si superino limiti f1) e f2), gli allevamenti sono considerati industriali intensivi e quindi non sono ammessi come nuovo insediamento.
Sono fatte salve le strutture esistenti alla data di adozione del Piano; per queste sono ammessi incrementi della superficie coperta fino al 50% dell'esistente, sempre però nel rispetto e compatibilmente con i parametri propri dell'area produttiva agricola, con le distanze di cui al punto f2) e con il rapporto di auto-approvvigionamento.
- f5) concimaie, vasche liquami: stesse distanze previste per le stalle di cui risultano pertinenze con un minimo di m. 25,00 come dettato dall'art. 54 DPR 303/56.

La sistemazione o la modifica delle concimaie esistenti pertinenti a stalle già esistenti dovrà rispettare esclusivamente la distanza di m. 25 da qualunque abitazione.

g) le dimensioni massime delle strutture per allevamento, sono stabilite dalle capacità di produzione di alimenti delle aziende agricole singole od associate, che devono garantire direttamente parte considerevole del fabbisogno alimentare del bestiame allevato.

Ai fini dello spandimento dei liquami prodotti in azienda, come norma di tutela delle acque e del suolo dall'inquinamento, il rapporto massimo ammesso, quale indice di auto-provvigionamento è fissato in 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo, esclusi gli incolti non produttivi ed i boschi, facente capo all'azienda agricola e compreso nei confini comunali o anche in terreni situati su altri comuni, ma che non distino più di km. 5 dal centro aziendale.

h) le stalle e i capannoni per gli allevamenti devono avere:

- altezza minima interna di m. 3,00, rapporto aerazione-illuminazione pari a 1/15 della superficie del pavimento, cubatura di mc.10 per capi animali bovini e mc. 2,50 per suini, esclusi animali di bassa corte;

- pavimento di adeguata pendenza, ricoperto con materiale impermeabile e munito di opportuni scoli per il deflusso delle acque luride, confluenti in pozzetti a perfetta tenuta mediante condotti concavi ed impermeabili;

- pareti impermeabilizzate fino all'altezza di m. 2,00; le parti restanti ed il soffitto rinzaffati ed imbiancati a calce;

- rastrelliere, mangiatoie e abbeveratoi in materiale facilmente lavabile e disinfettabile;

- approvvigionamento idrico mediante l'interposizione di vaschette munite di galleggiante la cui valvola si trovi sempre al di sopra del livello massimo raggiunto dall'acqua nella vaschetta stessa;

- l'illuminazione artificiale assicurata da energia elettrica;

- concimaie, pozzi neri, pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto, posti lontano da prese di acqua potabile non meno di m.200 e dalle abitazioni non meno di m. 20.

- lo scolo dei liquami assicurato, previo trattamento e depurazione, con appositi impianti, le cui caratteristiche sono precisate dalla Legge n. 319/76 e dalle Leggi Regionali;

Ogni intervento riguardante strutture per gli allevamenti ammessi è comunque strettamente vincolato al rispetto delle misure antinquinamento previste dalla vigente legislazione in materia.

C5 - Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle singole aree ad usi agricoli, è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente ed effettivamente incolti e al lordo degli edifici esistenti. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi, degli imprenditori agricoli singoli o associati.

C6 - Nelle aree limitrofe alle parti di territorio destinate ad uso residenziale, per una fascia di profondità di m. 100 non è permesso edificare silos, magazzini, ecc. che producano per il loro uso rumori, odori o comunque creino molestia e nocività agli insediamenti.

C7 - Nelle aree Hi, agricole di riserva, sono escluse le nuove edificazioni di cui ai punti C3 e C4; sono solamente ammesse attrezzature di modeste dimensioni a carattere provvisorio al servizio di attività agricole seminatrici ed orticole, esclusi capannoni o simili.

C8 - E' ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno dell'area, a seguito di progettazione formante oggetto di unico permesso di costruire o quando intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire in aderenza anche in fasi successive; sono altresì

ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite al punto C2 e C3 a condizione che intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.

- C9** - Le aree definite inedificabili, ai sensi del comma 7 dell'art. 13 della L.R. 56/77, e indicate graficamente nelle Tavole di Piano, possono essere utilizzate per il trasferimento della cubatura secondo la coltura in atto, trascritto nei registri della proprietà immobiliare, come gli altri trasferimenti ammessi all'art. 25 comma 11 e 12 della L.R. 56/77.
- C10** - Per le serre e i tunnel, nell'ambito della conduzione dell'azienda agricole, valgono le seguenti prescrizioni: rapporto di copertura massimo 50%; distanza minima dai confini: m. 5,00 per le serre; m. 3,00 per i tunnel. Dovranno essere tra loro distanziati di una misura pari a 2/3 dell'altezza e l'area interposta dovrà essere mantenuta a verde.
- C11** - Indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola e del titolo dell'interessato, è ammessa la costruzione di bassi fabbricati, per ricovero attrezzi agricoli, aventi superficie non superiore a mq. 30. Sono concessi solo su appezzamenti con superfici maggiori di mq. 2000 e debbono essere realizzati con muratura in mattoni faccia a vista o intonacati e muniti di copertura con tetto a falde in coppi.
E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati, aventi superficie non superiore a mq. 30, ad uso autorimessa e su appezzamenti con superfici anche inferiori ai 2000 mq. soltanto a pertinenza di edificio residenziale legittimamente realizzato; debbono essere realizzati con muratura in mattoni faccia a vista o intonacati e muniti di copertura con tetto a falde in coppi. Le due suddette costruzioni non sono cumulabili in termini di superficie (max mq. 30).
Per le aree H inglobate all'interno di più vasti ambiti FA.P, FA.N, FA.V. di tutela ambientale, la costruzione dei bassi fabbricati di cui sopra è consentita con il rispetto delle prescrizioni impartite al punto Q19, che si intendono aggiuntive a quelle indicate dai precedenti periodi.
- C12** – **In area H-01 è ammessa la demolizione del fabbricato esistente e la sua ricostruzione all'interno dell'ambito indicato in cartografia. Ai sensi dell'art. 4 della L.R. 20/2009 così come modificato dalla L.R. 01/2011 (Piano Casa – Regione Piemonte) è inoltre consentito l'ulteriore ampliamento del 25% o del 35% della volumetria esistente, in dipendenza del valore raggiunto del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte" e relativi aggiornamenti, in materia di qualità ambientale ed energetica degli edifici. La ricostruzione dovrà avvenire nel completo rispetto di quanto prescritto al successivo punto Q24 in materia di assetto qualitativo.**

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze e conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici: abitativi unifamiliari o plurifamiliari; ordinati ad attività economiche del settore primario; ad usi sociali plurifunzionali;

Q3 - Aree tipologicamente complementari: agli usi produttivi del settore primario; agli usi sociali.

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q4 - In sede di rilascio del permesso di costruire si dovrà dare garanzia che gli impianti, anche per le parti esistenti, non risultino nocivi o inquinanti e vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, nonché quelle idonee alla sistemazione dei luoghi e all'opportuna schermatura degli edifici con alberature ove risulti necessario.

Q5 - Non è consentito l'insediamento di tende o roulotte in aree agricole.

Q6 - Sono ammessi bassi fabbricati in conformità alle prescrizioni contenute al punto C11 del presente articolo.

Q7 - Il fabbricato agricolo dovrà presentare elementi formali nonché materiali consoni all'ambiente, con tetti almeno a due falde in cotto e pareti in muratura di mattoni intonacati.

Q8 - Nelle aree agricole è fatto divieto di:

- a) impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, logge, archi,

- volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, pantalere, ecc.);
- b) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- c) sostituire le coperture in pietra o in coppi con materiale di diverse caratteristiche;
- d) eliminare manufatti di arredo ambientale quali: pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;
- e) modificare i rapporti spaziali e dimensionali tipici delle aperture esterne quali porte, porte balcone, finestre.

Le parti eventualmente compromesse dovranno essere ripristinate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito di successivi interventi di recupero o di manutenzione; tutti gli elementi decorativi, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche devono essere conservati e restaurati con le tecniche proprie del restauro.

Q9 - Tutti gli elementi architettonici esistenti non tradizionali, quali: perlinature nelle sporgenze del tetto, cornicioni, balconi, mensole, parapetti in cemento a vista; decorazioni angolari in finto bugnato, zoccolature e rivestimenti in piastrelle, cemento, mattone paramano o materiali diversi dalla pietra, avvolgibili, insegne luminose scatolate, tettoie in plastica; devono essere eliminati o sostituiti con altri tipologicamente coerenti con le presenti prescrizioni di assetto qualitativo.

2.4.2.1. Elementi tipologici:

Q13 - Gli interventi volti al riuso di parti "rustiche" a fini abitativi, o per altri usi consentiti, dovranno rispettare i caratteri architettonici e tipologici dei fabbricati originari e in particolare assicurare, con opportuni arretramenti, la leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate.

Q14 - Le parti di fabbricato non destinate ad abitazione devono avere aspetto decoroso, pertanto nell'ambito degli interventi, devono essere ripristinati gli intonaci sbriciati, sostituiti i canali di gronda deteriorati e le discese pluviali devono caricare in adeguato pozzetto.

2.4.2.2. Elementi strutturali:

Q10 - Per il recupero igienico funzionale e formale si devono rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio devono essere conservate, restaurate e consolidate.

2.4.2.2. Elementi di copertura:

Q11 - Le coperture devono essere di tipo tradizionale, avendo a modello le orditure piemontesi; il manto di copertura deve essere in coppi, o in elementi similari, riutilizzando, in caso di rifacimento totale, quello preesistente. Le esistenti strutture portanti delle coperture in legno e le sporgenze di gronda devono essere mantenute con le pendenze originali, secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale originale e tecnologie tipiche. Eventuali nuove sporgenze devono essere realizzate in travi lignee e passafuori lasciati in vista o con cornicioni intonacati e sagomati o cornicioni con soprastanti passafuori, secondo un disegno d'epoca mantenendo la pendenza originale della copertura.

Q12 - I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi o con tegole similari a quelle della copertura.

Q13 - Non sono ammesse aperture con infissi sul piano di falda; sono ammessi abbaini, in un solo ordine, con forme ricorrenti nell'ambito circostante e di dimensione di massima apertura non superiore a mq. 1,20 e arretrati di almeno m. 2,00 dal filo esterno del cornicione; la superficie finestrate complessiva non dovrà superare 1/8 della superficie utile di pavimento. E' ammessa la

realizzazione di terrazze incassate nel tetto nella misura massima del 30% della sua superficie, perché siano arretrate dal filo esterno di facciata, non abbiano affaccio diretto, non modifichino il cornicione e la risagomatura, non modifichino la pendenza del tetto.

2.4.2.3. Elementi di facciata, rivestimenti:

Q14 - Le facciate, ove non antiche in mattoni o in pietra a vista, devono essere eseguite con intonaci del tipo liscio e rasato di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata, escludendo i materiali falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già preesistenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche; per i cascinali riadattati a residenza e per edifici con caratteristiche rurali, sono consentiti trattamenti a calce e cemento tirato a cazzuola o spruzzato.

Q15 - Le aperture dovranno essere a taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti in legno; i portoncini di ingresso devono essere in legno. Il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con persiane o scuri di fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona.

Q16 - Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti devono essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o ferro-pietra o legno, su mensole o passafuori, avere un aggetto non superiore a cm. 100 o rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere devono essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non scatolato) con corrente in piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata.

Q17 - Le zoccolature, ove previste, devono essere eseguite o con pietra a spacco naturale, oppure con intonaco.

Q18 - Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, devono rispettare i colori tradizionali e devono essere concordate e autorizzate dall'Amministrazione in conformità a campioni depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Q19 – In aggiunta ed in prevalenza alle precedenti indicazioni di assetto qualitativo (Q1 – Q18), per le aree H inglobate all'interno di più vasti ambiti FA.P, FA.N, FA.V. di tutela ambientale, la realizzazione degli interventi previsti è consentita solo con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

l'inserimento planimetrico deve derivare da uno studio esteso a tutta l'area di intervento, rispettando le regole compositive agricole tradizionali e prevedendo l'eliminazione di tettoie precarie e superfetazioni recenti non coerenti con il contesto;

le coperture devono essere di tipo tradizionale, avendo a modello le orditure piemontesi; cornicioni con passafuori in legno lasciati a vista e manto in coppi, inoltre non è ammessa la realizzazione di terrazze incassate nel tetto. Sono consentiti impianti solari o fotovoltaici che dovranno essere debitamente "integrati" nel manto di copertura;

i fabbricati devono essere obbligatoriamente tinteggiati con colori tenui tipici piemontesi in accordo con quanto stabilito dall'ufficio tecnico comunale entro la data di fine lavori e comunque entro e non oltre la data di validità del provvedimento abilitativo.

2.4.2.5. Aree inedificabili, accessi e recinzioni:

Q20 - La riqualificazione degli spazi liberi interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenza degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di permesso di costruire; gli elementi non deturpanti potranno essere ripristinati o sistemati con l'impiego dei prescritti materiali sostitutivi; è fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al

recupero degli spazi urbani e del sistema viario, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde.

Q21 - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni esterne o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione.

Q22 - Le recinzioni sono ammesse, anche per nuove delimitazioni fondiari, con le prescrizioni di carattere formale e materiale. In ogni caso non sono consentiti muretti o recinzioni che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modificano l'uso. Possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzioni di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorra a realizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (cortine, viottoli ed antichi percorsi). I passi carrabili lungo la viabilità devono essere arretrati di almeno m. 5,00 dal ciglio stradale.

2.4.2.6. Autorimesse e bassi fabbricati.

Q23 - L'utilizzo dei locali a piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti le residenze e le attività delle cellule edilizie interessate, quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che tali aperture verso spazi pubblici esterni, non superiori a m. 2,50 di larghezza, sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili; la presenza di tali locali esclude la costruzione di bassi fabbricati accessori.

In assenza documentata di idonei locali al piano terra è consentito il riordino dei bassi fabbricati preesistenti ad uso accessorio, deposito o autorimesse, esclusi quelli vincolati al solo restauro o risanamento conservativo, con intervento di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, secondo la normativa per i bassi fabbricati.

In assenza documentata sia di idonei locali al piano terra che di bassi fabbricati preesistenti è consentita la formazione di bassi fabbricati per rimessa auto, con intervento di nuova costruzione, destinati ad autorimesse, possono avere uno o due posti auto, per edificio unifamiliare, con dimensione non eccedente mq. 30 netti, per unità immobiliare e con i parametri di cui all'art. 17 punto L. Tali interventi dovranno essere opportunamente "ambientati" nel rispetto delle linee tipologiche esistenti e delle prescrizioni qualitative, a condizione che il risultato finale sia nettamente migliorativo dell'esistente e la situazione planimetrica sia regolarizzata. Il sistema di chiusura delle autorimesse deve essere realizzato con rivestimento esterno in legno.

2.4.2.7. Assetto qualitativo in ambito H-01.

Q24 – La ricostruzione prevista in ambito H-01, ai sensi del comma C12 del presente articolo, dovrà prevedere soluzioni bioclimatiche atte a garantire un ricorso minimo alle risorse energetiche tradizionali. La progettazione dovrà pertanto prevedere l'utilizzo di tecnologie innovative e di fonti energetiche alternative e la realizzazione di un involucro edilizio che per forme e materiali sia ispirato ad un linguaggio architettonico prettamente moderno e contestualmente riferibile all'esperienza dell'architettura organica. A tal fine si prescrivono le seguenti impostazioni progettuali di massima:

- preciso orientamento geografico del fabbricato al fine di trarre il massimo beneficio energetico dalla nuova posizione – nuovo asse funzionale alle vedute (attive e passive) ed al clima;
- realizzazione di vasca di accumulo idrico debitamente dimensionata;
- realizzazione di copertura piana della tipologia definita "tetto giardino", con inserimento di installazioni ad energia rinnovabile "solari" e "fotovoltaiche";
- realizzazione di ampie trasparenze mediante aperture/vetrate di moderna concezione;
- utilizzo di nuove tecnologie costruttive (trasparenze per l'accumulo del calore solare durante l'irraggiamento, legno e legno lamellare per la costruzione di pareti e/o solai al fine di sfruttarne la grande capacità termocoibente, ecc...) da abbinare ai materiali costruttivi normalmente correnti (cemento armato) ed a quelli tradizionali più affermati nel contesto insediativo adiacente (mattoni, pietra, legno e ferro);

3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi di ampliamento oltre i limiti di cui al punto C1, di ricostruzione e di nuova edificazione, è subordinata ai disposti dei commi 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 dell'art.25 della L.R. 56/77, a cui si fa riferimento, riguardanti in sintesi:

- il rilascio dei Permessi di Costruire per la edificazione delle residenze rurali: agli imprenditori agricoli, anche quali soci di cooperative (L. n 153/75 - L. n.352/76 - L.R. n.27/75 - L.R.

n.18/82); ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo; agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art.2 della L.R. n.63/78 e successive modifiche e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata;

- il rilascio degli altri Permessi di Costruire previste ai proprietari dei fondi o aventi titolo;
- i casi eccezionali di destinazioni ad usi extra-agricoli dei suoli;
- la presentazione al Sindaco, per il rilascio del permesso di costruire, di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda: il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola; le classi di colture in atto e in progetto; il vincolo del trasferimento di cubatura; le sanzioni;

l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, e a spese del Concessionario, sui registri della proprietà immobiliare; non è richiesta la trascrizione per gli interventi previsti dalle lettere d, e, f dell'art.9 della Legge n.10/77.

3.2. Il richiedente nella pratica edilizia deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per l'abitazione rurale.

3.3. La nuova edificazione agricola produttiva, di cui al punto C4, è subordinata all'impegno del mantenimento della destinazione d'uso agricola del terreno necessario per la consistenza quantitativa, al fine di garantire sia una connessione funzionale dell'azienda, sia per assicurare il rapporto necessario di auto-provvigionamento, di cui al punto C4g.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 1, 2, e 3 dell'art. 12 delle presenti Norme.

4.2. Si richiamano in particolare i vincoli di cui al punto 1.1 e 1.3. relativi alle zone di particolare interesse ambientale, secondo i disposti del D.L. 42/04, anche ove i relativi limiti non siano indicati in cartografia.

4.3. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 14 delle presenti Norme. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione nelle aree boscate, sulle pendici dissestate e presso rilevanti movimenti franosi, con particolare riferimento alle aree rientranti nella classe IIIc.

4.4. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: l'articolo 17 punto Q, nonché gli articoli 37 (aree di rispetto) e 39 (viabilità) delle presenti Norme e quanto indicato in cartografia.

GENERALITA'

1. **AREE PRODUTTIVE** en. scheda 22
 2. Agricole **H – HI**
 3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 4 - 7**

Norme di Attuazione **Art. 35****H**

CAPACITA' INSEDIATIVA

Zona Territoriale omogenea (D.M.n.1444/68 art. 2): D 5. Superficie fondiaria edificabile: mq. ---
 6. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile
 con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva: % --

4. Superficie
 Territoriale
 dell'Area : mq. **5.288.085**

Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:

7. Volume (4x6x38): mc. ---- 8. Suolo occupato (4x6x40): mq. ----9. Orizzontam. Prat.f.t. (4x6x41): mq.: ----

Capacità insediativa res.: 10. Esistente ab.: **151** 11. Prevista ab.: **46** 12. Totale ab.: **105****Consistenza fabbricativa:** 13. Esistente mc.: ----14. Prevista mc.: ----15. Totale mc.:**D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO**

16. COERENTE: h: Attività prod. sett. primario: agricole, zootecniche, forestali, colture specializzate
 r: Residenza: in funzione esclusiva della conduzione dei fondi
 17. COMPATIBILE: r: Residenza: esistente
 s: Servizi pubblici
 sa: Attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi del settore primario
 g: Impianti di interesse generale.

I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

- * 18. Manutenzione ordinaria * 25. Demolizione senza ric. o sost 32. Ricomposizione volum. amb.
 * 19. Manutenzione straordinaria * 26. Demolizione con ricostruzione 33. Riqualificazione formale amb.
 * 20. Restauro e risanamento cons. 27. Demolizione con sostituzione 34. Intervento coordinato
 * 21. Ristrutturazione ed. tipo A * 28. Ampliamento planimetrico f.t. 35. Allineamenti
 * 22. Ristrutturazione ed. tipo B * 29. Sopraelevazione 36. Facciate
 * 23. Ristrutturazione ed. tipo C * 30. Nuova costruzione 37. Luogo
 24. Completamento insediativo 31. Ristrutturazione urbanistica
- 26 28 29 30 esclusi in HI

C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA

38. Consistenza fondiaria fuori terra confermata allo stato in atto: residenza non rurale esistente | *
 39. Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: mc./mq. 0,06 – 0,05 – 0,03 - 0,02 - 0,01 – 0,001
 40. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: %: 30
 41. Utilizzazione territoriale massima fuori terra ammissibile: mq./mq. ----
 42. Altezza massima fuori terra ammissibile: 7,50 43. Piani fuori terra ammissibili: 2
 44. Ampliamento volumetrico ammesso: 20% 45. Superficie residenziale alloggi: mq. ----
 46. Distanze da fabbricati: m. 10,00 o aderenza. 47. Distanza dai confini: m. 5,00

Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO

48. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:
 confermato allo stato in atto * compatibile con le preesistenze * conforme agli usi previsti
 49. CARATTERI FUNZIONALI
 Edifici abitativi: * unifamiliari * bifamiliari * plurifamiliari att. Direzionali * servizi pubbl. * Aree tip. complementari
 Edifici per attività di settore: * primario secondario terziario * Aree tip. complementari
 50. CARATTERI FORMALI E MATERIALI
 Luogo Preesistenze ed intorno Prog. storico Prog. urbano Uso tipologie tradizionali Uso materiali tradizionali

CONDIZIONI

51. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 4 -:
 mq. -
 52. Dotazione spazi infrastrutturali: viabilità:
 mq. -
 53. Strumento Urbanistico Esecutivo: -
 54. Convenzionamento: -

VINCOLI

- Culturali: 55. * 1.1. 56. * 1.2. 57. * 1.3. 58. * 1.4
 Ecologici: 59. * 2.1. 60. * 2.2. 61. * 2.3. 62. * 2.4/5
 Funzionali: 63. * 3.1. 64. * 3.2. 65. * 3.3. art. 15 N.d.A.
 Geologici: 66. * art. 16 N.d.A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

Assetto qualitativo: caratteri formali e materiali 2.4.2. (Q4/Q22);

Distanze di rispetto viabilità vedasi art. 17, 37 e 39;

Distanze da allevamenti C4lett. f).

In ambito H-01 si applicano le norme prescrittive contenute ai commi C12 e Q27 dell'art. 35. Per quanto non espressamente contenuto nei commi citati continuano ad applicarsi le prescrizioni e le condizioni di alla presente scheda.

Art. 22 - Norme per le aree residenziali: di Carattere Ambientale e Documentario

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dall'insediamento abitativo urbano di antica formazione e le annesse aree di pertinenza, di interesse ambientale o semplicemente documentario, in cui si rendono necessari interventi e destinazioni aventi per finalità il recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale preesistente.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree di insediamento edilizio urbano di interesse ambientale e documentario sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima 70%:

r : residenza di tipo generale;

td, tc, tr, tg: attività direzionali e terziarie, commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, attrezzature ricettive e ricreative; escluso discoteche e sale da ballo.

sp: parcheggi pubblici;

D2 - Sono considerate prescrizioni d'uso compatibili, con consistenza quantitativa massima 30%.

sv: servizi per verde ,gioco e sport;

si: servizi per l'istruzione;

sc: servizi di interesse comune;

g : servizi e attività tecniche di interesse generale:

pal: attività artigianali di servizio, compatibili con il contesto, non moleste, nocive o insalubri;

D3 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D4 - Le destinazioni artigianali di servizio sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamento, sopraelevazione, ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, riqualificazione formale ambientale.

I2 - Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono comunque ammessi in tutti gli edifici compresi nella delimitazione di zona.

I3 - Gli interventi di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, sono condizionate alla preventiva formazione di Piani di Recupero, nel rispetto della normativa del presente articolo.

I4 - E' ammessa altresì la nuova costruzione di autorimesse interrato o seminterrato con altezza fuori terra media ponderata non superiore a m. 1,40 incluso il fronte di accesso.

Potranno essere consentite solo ove le condizioni dei luoghi lo permettano, previa verifica delle preesistenze significative di testimonianza storica, culturale, ambientale riscontrabili nell'intorno, che non dovranno essere in alcun modo compromesse dall'esecuzione dell'intervento.

Inoltre potranno essere consentite soltanto con ambientazione a verde o a congrue destinazioni della copertura ed inserimento ambientale dei fronti di accesso secondo le prescrizioni di assetto qualitativo del presente articolo.

2.3. Consistenza Quantitativa. C

C1 - Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G.;

C2 - Ampliamenti di volumetrie ad uso abitativo, o per gli usi ammessi, in spazi interni alla sagoma dei fabbricati, non computati o non abitati (vani scala, logge, depositi, sottotetti abitabili; esclusi balconi, terrazzi, bassi fabbricati accessori), senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni. Le modifiche al numero delle unità-alloggio sono ammesse purché a parità di superficie abitabile.

C3 - Ove documentatamente non esistano gli spazi di cui al punto precedente, sono consentiti, per gli interventi ammessi, ampliamenti "una tantum" delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale lorda esistente, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti, senza variazione del numero delle unità/alloggi.

Tali ampliamenti, ammessi in via preferenziale sulle testate se libere o sulle facciate secondarie e se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo, sono esclusi qualora si ricorra all'adeguamento delle altezze o al recupero di annessi rurali di cui ai successivi punti 4 e 5 del presente paragrafo.

C4 – Altezza massima di edificazione fuori terra pari all'esistente.

E' consentito l'adeguamento dell'altezza dei piani al livello minimo previsto dall'art. 1 del D.M. Sanità 5 Luglio 1975 (Gazzetta Ufficiale 18.7.1975 n. 190), a condizione che tale adeguamento non sia tecnicamente o giuridicamente possibile utilizzando il volume globale esistente, con conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito degli adeguamenti abitativi o terziari ammessi, inoltre è ammesso l'innalzamento sopra la quota stradale del piano terreno. La sopraelevazione è ammessa con permesso di costruire fino a cm. 50 e con Piano di Recupero fino a cm. 120. Si richiamano le norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui alla L.R. 21/98.

Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.

C5 - Recupero ad uso abitativo, o per attività direzionali, terziarie e artigianali (autorizzate, funzionanti, non nocive né moleste) di annessi rurali o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e chiuse almeno su tre lati (escluso tettoie e fabbricati precari), con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.

E' ammesso con permesso di costruire: qualora riguardi l'ampliamento o la ristrutturazione con formazione di alloggi o unità terziarie o artigianali, all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti, fatto salvo l'adeguamento previsto al punto C4 precedente e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati.

E' condizionato alla preventiva formazione di Piano di Recupero: qualora riguardi ricomposizioni volumetriche con nuovi allineamenti che implicino sensibili modificazioni nella organizzazione distributiva, negli accessi e nella sistemazione degli spazi liberi interni; sempre nel rispetto della volumetria esistente, del rapporto di copertura esistente e nel rispetto delle

successive prescrizioni ambientali, nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati. Il Piano di Recupero dovrà essere esteso a tutti gli immobili costituenti, almeno in origine, un unico ambito funzionale definito o caratterizzanti un insieme costruttivo con evidenti continuità tipologiche.

- C6 - Nei casi di riordino dei bassi fabbricati, legittimamente realizzati, ad uso deposito o autorimesse, la superficie lorda non può superare quella preesistente e comunque il 50% di rapporto di copertura complessivo sul lotto di intervento.
- C7 - Per gli interventi ammissibili, anche ai fini dell'applicazione degli ampliamenti o delle sopraelevazioni consentite, le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; le distanze dai confini devono rispettare le norme del Codice Civile; le altezze, per le operazioni di risanamento conservativo, non possono superare quelle degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni che risultino ammissibili non possono superare quelle degli edifici circostanti di carattere storico artistico.

2.4. Assetto Qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo confermato allo stato in atto.

2.4.1. Caratteri funzionali:

Q2 - Assetto tipologico di edifici: abitativi unifamiliari e plurifamiliari; per il commercio, esercizi pubblici, attività direzionali, artigianato, che non comportino sostanziali trasformazioni dell'uso abitativo in atto; per ricettività alberghiera; per servizi pubblici di qualsiasi genere e di impianti tecnici;

2.4.2. Caratteri Formali e Materiali.

2.4.2.1. Elementi tipologici:

Q3 - Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultassero indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc.;

Q4 - In tutte le aree di interesse ambientale documentario RA, per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:

- a) impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, logge, archi, volte, pavimenti di pregio, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, pantalere, balconi, ringhiere, ecc.);
- b) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- c) sostituire le coperture in coppi con materiale di diverse caratteristiche;
- d) eliminare manufatti di arredo ambientale quali: pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;
- e) modificare i rapporti spaziali e dimensionali tipici delle aperture esterne quali porte, porte balcone, finestre.

Le parti eventualmente compromesse dovranno essere ripristinate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito di successivi interventi di recupero o di

manutenzione; tutti gli elementi decorativi, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche devono essere conservati e restaurati con le tecniche proprie del restauro.

- Q5** - Tutti gli elementi architettonici esistenti non tradizionali, quali: perlinature nelle sporgenze del tetto; cornicioni, balconi, mensole, parapetti in cemento a vista; decorazioni angolari in finto bugnato, zoccolature e rivestimenti in piastrelle, cemento, mattone paramano o materiali diversi dalla pietra; avvolgibili, insegne luminose scatolate, tettoie in plastica; devono essere eliminati o sostituiti con altri tipologicamente coerenti con le presenti prescrizioni di assetto qualitativo.
- Q6** - Gli elementi costruttivi caratteristici, quali le cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni, i passaggi interni alle cortine edificate tra le vie, le murature a scarpa nel raccordo al suolo, i muri di recinzione con copertine, portoni con arcata, cornicioni con passafuori, devono essere mantenuti e recuperati con una riabilitazione formale e tipologica adeguata alle caratteristiche dell'intorno ambientale.
- Q7** - In presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, la loro chiusura deve essere effettuata, salvo prescrizioni di vincolo e in caso di comprovata necessità, mediante vetrate interne che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario; in caso invece di tamponamento in muratura, questa deve essere eseguita arretrata rispetto al filo di facciata e nello stesso materiale di quelle esistenti (mattoni pieni a vista o muratura intonacata e tinteggiata).
- Q8** - Gli interventi volti al riuso di parti "rustiche" a fini abitativi, o per altri usi consentiti, dovranno rispettare i caratteri architettonici e tipologici dei fabbricati originari e in particolare assicurare, con opportuni arretramenti, la leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate.

2.4.2.2. Elementi strutturali:

- Q9** - Per il recupero igienico funzionale e formale si devono rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio devono essere conservate, restaurate e consolidate.

2.4.2.3. Elementi di copertura:

- Q10** - Le coperture devono essere di tipo tradizionale, avendo a modello le orditure piemontesi; il manto di copertura deve essere in coppi vecchi, o in lastre di pietra o di rame, riutilizzando, in caso di rifacimento totale, quello preesistente. Le esistenti strutture portanti delle coperture in legno e le sporgenze di gronda devono essere mantenute con le pendenze originali, secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale originale e tecnologie tipiche. Eventuali nuove sporgenze devono essere realizzate in travi lignee e passafuori lasciati in vista o con cornicioni intonacati e sagomati o cornicioni con soprastanti passafuori, secondo un disegno d'epoca mantenendo la pendenza originale della copertura.
- Q11** - I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi o con tegole simili a quelle della copertura.
- Q12** - **Non sono ammesse aperture con infissi sul piano di falda; sono ammessi abbaini, in un solo ordine, con forme ricorrenti nell'ambito circostante, di larghezza massima non superiore a 1,20 mt., arretrati di almeno m. 1,00 dal filo esterno gronda. Sono ammessi abbaini anche con affaccio diretto provvisti eventualmente di balconcino avente un oggetto non superiore a cm. 100 (o rapportato ad altri balconi di facciata); la superficie finestrata complessiva non dovrà superare del 30% l'1/8 della superficie utile di pavimento. E' inoltre ammessa la realizzazione di terrazze incassate nel tetto nella misura massima del 30% della sua**

superficie, purché siano arretrate dal filo esterno di facciata, non abbiano affaccio diretto, non modifichino il cornicione e la risagomatura, non modifichino la pendenza del tetto.

2.4.2.4. Elementi di facciata, serramenti, rivestimenti e insegne:

Q13 - Le facciate, ove non antiche in mattoni o in pietra a vista, devono essere eseguite con intonaci del tipo liscio e rasato di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata, escludendo i materiali falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già preesistenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche; per i cascinali riadattati a residenza e per edifici con caratteristiche rurali, sono consentiti trattamenti a calce e cemento tirato a cazzuola o spruzzato.

Q14 - Le aperture dovranno essere a taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti in legno; i serramenti dei negozi devono essere preferibilmente in legno oppure in ferro verniciato scuro o alluminio elettrocolore brunito con disegno improntato a semplicità secondo i modelli locali; i portoncini di ingresso devono essere in legno. Il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con persiane o scuri di fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona. Nel caso di realizzazione di nuove aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie deve essere garantita la salvaguardia degli impianti compositivi del fronte in oggetto.

Q15 - Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti devono essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o ferro-pietra o legno, su mensole o passafuori, avere un aggetto non superiore a cm. 100 o rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere devono essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non scatolato) con corrente in piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata; negli edifici esistenti a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.

Q16 - Le zoccolature, ove previste, devono essere eseguite con pietra a spacco naturale o taglio non a superficie liscia, con spigoli arrotondati, in elementi di grossa pezzatura con altezza uguale a quella della zoccolatura stessa, da un minimo di cm. 40 ad un massimo di cm. 100.

Q17 - Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, devono rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti da sondaggi campione, e devono essere concordate con l'Amministrazione sulla base di campioni depositati presso l'ufficio tecnico comunale, o uniformarsi al Piano Colore, se esistente; eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura, anche se non individuate nelle Tavole di Piano, devono essere restaurate o ripristinate ovvero protette con tecniche appropriate.

Q18 - Le eventuali nuove insegne luminose devono essere realizzate in lamiera con scritte e disegni dipinti, o altro materiale compatibile con il contesto, non luminose, e potranno essere illuminate con luce indiretta; sono ammesse lettere singole con caratteri in bronzo, ottone o acciaio in rilievo con sottostante luce, con l'esclusione di scatolati, materiali plastici e colori non ambientati; la collocazione deve rispettare l'inserimento nelle tipologie architettoniche senza sovrapposizioni o posizionamenti casuali, non devono disturbare la lettura dell'ambiente e comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei. Le insegne ammesse devono essere mantenute e conservate in efficienza.

2.4.2.5. Aree inedificabili, accessi e recinzioni:

Q19 - La riqualificazione degli spazi liberi interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenza degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di permesso di costruire; è fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi

urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde.

Le reti di distribuzione per energia elettrica per i vari usi, della illuminazione pubblica e del telefono dovranno essere progressivamente interrato in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento di manutenzione delle aree pubbliche; analogamente dovranno essere portate in tubazione passacavo sotto traccia le linee interessanti le facciate degli edifici in occasione del primo intervento edilizio in essi, avendo come obiettivo il permanere dei cavi in vista, soltanto per i casi rigorosamente selezionati per obbligo di legge.

Q20 - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni esterne o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione.

Q21 - Le recinzioni sono ammesse, anche per nuove delimitazioni fondiarie, quando la distanza fra recinzioni contigue non sia inferiore a m. 6,00, con le prescrizioni di carattere formale e materiale. In ogni caso non sono consentiti muretti o recinzioni che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino l'uso. Possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzioni di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorra a realizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (cortine, viottoli ed antichi percorsi).

3. Condizioni.

3.1. La delimitazione dell'area RA, individuata dal P.R.G., ha efficacia di Zona di Recupero, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 e segg. della Legge n. 457/78, nonché dell'art. 12, 2° comma, e dell'art. 41 bis della L.R. 56/77.

3.2. All'interno di tale Zona l'Amministrazione Comunale, secondo i disposti della Legge 457/78 e dell'art. 41 bis della L.R. 56/77, potrà procedere alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di Piani di Recupero.

3.3. L'Amministrazione Comunale potrà altresì delimitare, ove non definite dal P.R.G., ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 6° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di S.U.E., attraverso la predisposizione di "progetti guida" di recupero, anche per quanto riguarda edifici direttamente acquisiti dall'Amministrazione stessa.

3.4. Per gli immobili compresi negli ambiti di Piano di Recupero o di altri S.U.E., fino all'approvazione di tali Piani, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3.5. All'interno delle aree del presente articolo, i privati possono presentare proposte di Piani di Recupero ai sensi dell'articolo 30 della Legge n. 457/78 che non risultino già indicati dalle planimetrie di P.R.G.

3.6. Per gli edifici di carattere storico artistico e di valore ambientale, compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/04 o individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, contrassegnati da apposito simbolo, in qualunque area normativa rientrino, è consentito, oltre alla manutenzione e al restauro il risanamento conservativo subordinati al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza; per essi si applicano le procedure di cui agli articoli 40, 41 bis, 49 della L.R. 56/77.

Gli edifici vincolati a norma del D.Lgs. 42/04 possono essere oggetto di qualunque intervento prescritto dalla Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici.

3.7. Gli interventi devono essere progettati secondo procedure che garantiscano una sistematica ed adeguata ricognizione e considerazione dei valori storici, culturali e documentari da salvaguardare. A tale scopo i progetti di intervento dovranno essere sempre corredati da una esauriente documentazione dello stato di fatto esteso all'intorno ambientale con:

a - rilievi accurati, planivolumetrici, con indicazione delle destinazioni d'uso in atto degli spazi liberi e costruiti, delle forme, tipo e materia delle strutture e del loro stato di conservazione;

b - sviluppi eventuali con elaborati grafici a maggior scala di parti significative o comunque non adeguatamente rappresentabili nei rilievi d'insieme;

c- documentazione fotografica esterna ed interna, tale da rappresentare anche l'intorno ambientale.

d - documentazione storico-filologica sulle vicende precedenti dei luoghi, degli immobili interessati e delle loro destinazioni d'uso e sugli elementi vincolati ai sensi delle disposizioni in vigore; in particolare stralci di mappe storiche disponibili;

e - allegati tecnici atti ad illustrare il metodo ed i criteri seguiti per il riuso degli spazi ed il consolidamento ed il recupero delle strutture, in rapporto ai valori accertati delle preesistenze.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale specificati ai punti 1.1., 1.2., 1.3. e 1.4. e di tutela funzionale specificato al punto 3.2., dell'art. 12 delle presenti Norme.

Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per gli interventi sugli edifici espressamente segnalati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 è subordinato al parere preventivo della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali ai sensi degli articoli 40, comma 8, e 49, comma 15, della stessa legge.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

4.3. Per la viabilità valgono gli allineamenti stradali in atto (vedasi punto Q dell'art. 17 e l'art. 37 delle presenti norme).

Scheda area non modificata