

COMUNE DI CARCARE

VARIANTE PARZIALE 2004 AL P.R.G.

D 1.1 – NORME DI ATTUAZIONE

LE PRESENTI NORME MODIFICANO E INTEGRANO LE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – IL PIANO REGOLATORE GENERALE

ART. 1 – FINALITÀ

1.1 – Efficacia del P.R.G.

Il P.R.G. Comunale disciplina su tutto il territorio comunale, nel rispetto della legge n° 1150 del 17 agosto 1942, del DPR n° 380 del 6 giugno 2001 aggiornato al d.lgs n° 301 del 2002 e loro successive modificazioni ed integrazioni, ogni attività urbanistico – edilizia del suolo, soprassuolo e sottosuolo.

1.2 – Suddivisione del territorio comunale

Nel rispetto del DM n° 1444/68 il territorio comunale è suddiviso in zone ognuna contraddistinta con una lettera e un numero d'ordine:

- **con la lettera A e AN** le parti di territorio edificato aventi carattere storico – artistico e di particolare pregio ambientale;
- **con la lettera B** le parti di territorio totalmente o prevalentemente insediate a prevalente destinazione residenziale;
- **con la lettera C** le parti di territorio destinate o da destinare a nuovi complessi insediativi libere o scarsamente occupate da costruzioni;
- **con la lettera D** le parti di territorio occupate totalmente o parzialmente da insediamenti produttivi o libere da destinare a tali attività;
- **con la lettera E** le parti di territorio extraurbane coltivate a pascolo o boscate destinate o da destinare all'attività agricola;
- **con la lettera F** le parti di territorio destinate o da destinare prevalentemente ad attrezzature di interesse generale e destinate o da destinare al fabbisogno di servizi di interesse zonale.

1.3 – Interventi sul territorio comunale

Ogni intervento deve rispettare:

- le leggi nazionali o regionali attinenti l'attuazione del P.R.G.
- le prescrizioni pianificatorie Regionali e Provinciali sovraordinate

- il corretto uso del territorio in materia di salvaguardia e di tutela
- i vincoli e le prescrizioni stabiliti dal progetto di PRG
- gli indici di edificabilità e/o le quantità massime di edificabilità prefissate, i parametri edilizio urbanistici, i tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, le destinazioni d'uso, le modalità di attuazione degli interventi edilizi e infrastrutturali per Ambiti di conservazione e riqualificazione, e per Distretti di trasformazione.

1.4 – Deroga alle presenti Norme di Attuazione

I poteri di deroga alla presenti Norme di Attuazione sono regolati dal disposto di cui all'Art. 14 D.P.R. n° 380 del 06/06/2001: T.U. delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia e successivi aggiornamenti e modificazioni predisposte in merito dalla legislazione nazionale e regionale.

1.5 – Elaborati costitutivi del P.R.G.

Gli elaborati costitutivi il P.R.G. vigente, elencati all'articolo 1 della N.d.A. in vigore, sono confermati salvo sostituzioni e integrazioni di cui:

Elaborati scritti:

A1 – Integrazione alla Relazione Generale: progetto di Variante parziale 2004

Allegato 6 – integrazione indagine geologica sulle nuove aree di intervento della variante parziale 2004 al P.R.G: relazione e tav. 12/1, 12/2, 12/3, 12/4 (sostituiscono tav.4.1, 4.2, 4.3, 4.4)

D/a – Nuova stesura Norme di Attuazione

Elaborati grafici:

Tav 8	Integrazione alla Variante dell'Assetto Insediativo di PTCP (sostituisce le tav. 5.1 e 5.1.1)	1:5000
Tav. 9	Zonizzazione Variante parziale 2004 su CTR (sostituisce le tav. 7.1 e 7.1.2)	1:5000
Tav 10	Zonizzazione e assetto infrastrutturale Variante parziale 2004 su CTR (sostituisce la tav. 7.2)	1:5000
Tav 11	Visualizzazione del Piano Commerciale su cartografia del PRG	1:5000

ART - 2 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

I parametri urbanistico edilizi da osservare nelle attività di conservazione e riqualificazione e di trasformazione del territorio sono così determinati e definiti:

a) **S_t** = superficie territoriale

Si intende superficie territoriale l'intera area a cui si fa riferimento ivi compresi gli spazi pubblici e la viabilità pubblica.

b) **S_f** = superficie fondiaria

Si intende per superficie fondiaria l'intera area a cui si fa riferimento con la esclusione delle superfici destinate alla viabilità pubblica o di uso pubblico e alle infrastrutture pubbliche o di uso pubblico; sono comprese nella superficie fondiaria le aree destinate alla viabilità, ai parcheggi e al verde di esclusivo uso privato.

c) **Sa = superficie asservita**

Si intende per Sa (espressa in mq) la superficie di territorio necessaria a soddisfare gli indici di edificabilità territoriale e fondiaria stabiliti dal presente PRG.

Le aree asservite ad un edificio possono restare di proprietà diversa da quella di pertinenza dell'edificio, ovvero dell' Lp fissato con l'obbligo della loro assoluta inedificabilità .

All'interno delle aree asservite possono solo essere realizzati gli interventi di ampliamento dell'esistente per i casi in cui per tali interventi, le presenti Norme di Attuazione non prevedono ulteriore asservimento.

La Sa ad una costruzione esistente è quella stabilita dalla normativa del PRG vigente al momento del rilascio della licenza o concessione edilizia; ove, per la costruzione legittimamente realizzata, non esista agli atti asservimento registrato, si intende asservita alla costruzione il mappale ad essa riferito ovvero, in sua assenza, una fascia di profondità \geq mt. 5,00 attorno al perimetro dell'edificio, ovvero una fascia di profondità eguale alla misura che intercorre tra il perimetro del fabbricato e il confine di proprietà, se questi è posto ad una distanza inferiore a mt. 5,00, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente alla data di adozione del PRG vigente

E' comunque fatta salva la facoltà di determinare la Sa agli edifici esistenti applicando eventuali maggiori indici di edificabilità previsti dal presente PRG al momento in cui gli edifici siano coinvolti nell'intervento.

Nel caso in cui si intervenga su di un edificio preesistente mediante parziale ricostruzione dello stesso con aggiunta di un nuovo corpo di fabbrica, per determinare la Sa, dovrà essere computato anche il volume ovvero la superficie utile di solaio già esistente, fatta salva l'ipotesi in cui le presenti Norme di Attuazione consentono incrementi volumetrici, ovvero di superfici di solaio indipendentemente dal rispetto dell'indice di edificabilità fissato per singola zona.

Negli SUA la St individuata in cartografia deve essere asservita sia alle nuove volumetrie, ovvero alle superfici di solaio, sia a quelle esistenti confermate con l'osservanza dell'indice di edificabilità di zona.

La Sa a costruzioni esistenti non può essere asservita ad altre costruzioni.

Tutte le Sa con le eventuali modificazioni, devono risultare in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuti dagli uffici comunali competenti .

d/1) **Qs= quota di spiccato**

Si intende per Qs la quota in cui il terreno interseca il perimetro di un corpo di fabbrica.

d/2) **Ls = linea di spiccato**

Si intende per Ls la linea che unisce tutte le quote di spiccato di un corpo di fabbrica.

d/3) **Ff= fili di fabbricazione**

Si intende per Ff il perimetro esterno delle pareti chiudenti la costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, delle scale aperte, dei balconi e poggiali che sporgono dal Ff non più di 1,50 mt.; sono inclusi nel perimetro anzidetto gli elementi portanti verticali, i "bow window", le verande, gli spazi porticati e le tettoie.

e) **Sc=superficie coperta**

Si intende per Sc di un edificio la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio compresa la proiezione di tettoie, porticati, sporti e balconi se posti, questi ultimi, ad una altezza dal terreno sistemato inferiore a m.3,00.

f) **Lp= lotto di pertinenza di una costruzione**

1 - costruzioni esistenti:

Si intende per Lp di un edificio esistente quello censito catastalmente o risultante dal frazionamento catastale antecedente l'adozione del PRG vigente; ovvero il lotto minimo

(mappale o mappali contigui) così come previsto dalla normativa del previgente PRG; ovvero in assenza del mappale di pertinenza o del lotto minimo, si intende quale L_p , la Superficie così come calcolata al precedente punto c) quarto comma, nel caso di assenza di asservimento.

2 - nuove costruzioni:

Si intende per L_p di una nuova costruzione il mappale o l'insieme di mappali o parti di mappali contigui su cui sorge la costruzione, ovvero il lotto minimo prescritto dalla normativa di zona.

g) R_c = rapporto di copertura

Si intende per R_c (espresso in metri quadrati per metro quadrato) il rapporto tra la S_c di una costruzione e la superficie del suo L_p .

h) D_f = distanza tra le costruzioni

Si intende per D_f la distanza tra il F_f di una costruzione e il F_f di un'altra costruzione rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

i) D_c = distanza della costruzione dal confine

Si intende per D_c la distanza tra il F_f di una costruzione e la linea di confine della proprietà, rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro,

l) D_s = distanza della costruzione dalle strade

Si intende per D_s la distanza tra il F_f di una costruzione e il confine catastale di una strada, rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro; in assenza del confine catastale la D_s è la distanza tra il F_f e il ciglio di una strada. Per ciglio di una strada si intende il limite esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o il piede della scarpata stradale se la strada è in rilevato, o il limite superiore se la strada è in trincea.

m) U_e = unità edilizia:

Si intende U_e una unità immobiliare o un insieme di unità immobiliari catastalmente registrate, anche di diversa proprietà e diversa destinazione, che costituiscono un organismo edilizio.

n) U_i = unità immobiliari

Si definiscono singole unità immobiliari (U_i) quelle autonome individuabili all'interno di una U_e .

o) H = altezza delle costruzioni.

Si intende per H di una costruzione la distanza che intercorre tra il “**piano teorico di riferimento**” e il piano orizzontale passante per la linea di intersezione della fronte della costruzione avente maggiore superficie con l'estradosso dell'ultimo solaio sia che trattasi di solaio inclinato che di solaio piano.

Il “**piano teorico di riferimento**” di una costruzione è il piano orizzontale passante per la Q_s più bassa fra quelle costituenti il perimetro di un corpo di fabbrica.

In caso di nuove costruzioni, la Q_s cui fare riferimento è:

- La più bassa del terreno naturale prima dell'intervento su cui poggia il perimetro del fabbricato.
- La quota più bassa del terreno sistemato su cui poggia il perimetro del fabbricato qualora questo risulti posto a quota inferiore rispetto al terreno naturale così come risultava prima dell'intervento.
- La più bassa fra le quote dello spazio pubblico su cui l'edificio prospetta e dal quale ha diretto accesso a condizione che l'edificio risulti posto ad una distanza non superiore a mt. 5,00 dal ciglio dello spazio pubblico, ovvero la Q_s caposaldo fissata dallo SUA.

Oltre all'altezza massima così come sopra determinata sono consentiti:

- Il coronamento della copertura realizzata con parapetto contenuto nel perimetro della costruzione e di altezza non superiore a mt. 1,10;

- I volumi tecnici così come definiti all'art. 6 lettera c) la cui altezza all'estradosso non risulti superiore a mt. 2,60;
- La maggiore altezza, mai superiore a mt.3,00, della fronte opposta a quella prospiciente spazio pubblico, ricavata al di sotto del “**piano teorico di riferimento**” della costruzione, a condizione che la fronte prospetti su uno spazio piano, ricavato anche artificialmente, avente profondità \geq mt.6,00, con muri di contenimento o di sostegno del terreno che lo delimita di altezza \leq mt.2,00 e, in caso di costruzione su terreno acclive, questo sia sistemato con muri di fascia di altezza \leq a mt.2,00, e che la superficie di solaio seminterrata così ricavata venga destinata a spazio di sosta pertinenziale alla costruzione realizzata.

p) **Hu=altezza interna utile:**

Si intende per Hu dei locali la distanza che intercorre tra il piano di calpestio di un locale e l'intradosso della sua copertura; nel caso di intradosso del solaio di copertura in tutto o in parte non orizzontale, la Hu è data dalla media ponderale delle altezze.

L'altezza minima interna utile per i singoli locali si intende quella di legge. Nelle preesistenze, qualora venga comprovato l'uso abitativo antecedente l'adozione del PRG in vigore e non vengano modificate le quote di solaio, per altezza minima si intende la preesistente.

ART: 3 INDICI E RAPPORTI DI EDIFICABILITA'

Gli indici e i rapporti di edificabilità da osservare nelle singole zone di PRG sono così determinati e definiti:

a) **It= indice di edificabilità territoriale (mc/mq):**

Si intende per It il rapporto tra la sommatoria dei volumi e/o della superficie lorda delle costruzioni esistenti e di nuova realizzazione e la superficie territoriale:

b) **If= indici di edificabilità fondiaria (mc/mq)**

Si intende per If il rapporto tra la sommatoria dei volumi e/o delle superfici lorde di solaio delle costruzioni esistenti e di nuova realizzazione non destinate a servizi pubblici o di uso pubblico e la relativa superficie fondiaria.

c) **V= Volume edilizio**

La volumetria e/o la superficie lorda complessiva di una zona e/o di un'area o sottozona è determinata dal prodotto dell'indice di edificabilità territoriale (it) per la superficie territoriale (St) della zona e/o aree o sottozone individuata dal PRG e dalle presenti norme disciplinate.

Nel caso di diretta concessione ad edificare, il nuovo volume assentibile è determinato dal prodotto dell'indice di edificabilità territoriale (It) per la sommatoria delle superfici asservite comprese all'interno della zona ove il nuovo edificio è previsto.

d) **Su= superficie utile di solaio**

Si intende per Su di una costruzione la sommatoria delle superfici di solaio fuori terra a partire dal “piano teorico di riferimento” della costruzione, delle Su di solaio poste al di sotto del “piano teorico di riferimento” aventi caratteristiche di agibilità al netto delle superfici di solaio accessorie di pertinenza, di cui alla successiva lettera f. , fuori terra o interrate, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei divisori interni e al netto dei corpi scala e vani ascensori condominiali, delle superfici dei porticati pubblici, di quelle dei porticati privati, e cioè aperti almeno su due lati, se posti all'interno dell'ingombro volumetrico, e di superfici mai superiore al 20% della Sc dell'edificio, ovvero aperti su tre lati, se posti all'esterno dell'ingombro volumetrico, e di sviluppo mai superiore al 30% del perimetro dell'edificio, delle superfici dei terrazzi e delle logge, delle superfici ricavate nel sottotetto aventi Hu non superiore a mt. 2,40, da utilizzare quali locali di sgombero, stenditoio o lavatoio, non collegati alla scala condominiale, ma direttamente accessibili da Ui sottostante, e del 20% di tutte le superfici accessorie pertinenti alla costruzione.

e) **Ss = superficie di solaio lorda**

Si intende per S_s di una costruzione la sommatoria di tutte le superfici fuori terra di una U_e esistente o di progetto, indipendentemente dalla prevalente destinazione ai vari livelli di calpestio, misurata al lordo delle murature perimetrali, dei collegamenti verticali e al netto dei porticati pubblici, di quelli privati (nella dimensione di cui alla precedente lettera d), dei terrazzi, delle logge, delle scale esterne.

Per logge si intendono tutte le rientranze, rispetto alla fronte esterna, la cui superficie di calpestio è adibita a balcone coperto purché mai superiore a mt.2,40: nel caso di maggiore profondità quella eccedente è conteggiata nella S_s .

f) **P_a = superficie di solaio accessoria di pertinenza**

Si intende per P_a di una costruzione la sommatoria delle superfici di solaio fuori terra o interrata (1) misurate al filo interno dei muri perimetrali, comprensive degli eventuali divisori interni, preposte ad accogliere tutto quanto non compreso nella S_u di cui alla precedente lettera d.

Le P_a sono riferite a locali aventi H_u mai superiore a mt. 2,40, destinati al servizio funzionale esclusivo del fabbricato, caratterizzati dall'assenza di carico urbanistico, dall'oggettiva strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale, sia d'uso condominiale che d'uso singolo; ove siano verificate le caratteristiche di cui sopra, le pertinenze accessorie comprendono:

- autorimesse pertinenziali (2) o comunque asservite alla costruzione e relative rampe di accesso;
- cantine;
- i vani tecnici atti a contenere impianti (locali per macchine, extracorsa ascensori, locali per impianti termici o di condizionamento, cabine elettriche, manufatti per impianti idrici, ecc.).
- locali di sgombero.

note alla lettera f):

- (1) Si intende per superficie interrata la superficie di un vano il cui estradosso del solaio di copertura fuoriesce i misura mai superiore a cm 50 rispetto al "piano teorico di riferimento" di cui alla lettera o) del precedente Art. 2.
- (2) Si intende per S_u da destinare a parcheggio pertinenziale una sup. pari a mq 18, se gli spazi di manovra sono esterni, e a mq 25, compresi gli spazi di manovra, quando previsti in interrato o in volumi all'uopo destinati indipendenti dalla costruzione principale.

g) **V_a = calcolo del volume assentibile**

Il volume di un corpo di fabbrica è determinato dalla sommatoria del prodotto della S_s dei singoli orizzontamenti fuori terra per le rispettive altezze interne utili (Art. 2 lettera p) indipendentemente dalla destinazione d'uso dei singoli locali.

h) **S_{sa} = calcolo della massima superficie di solaio assentibile**

La S_{sa} di un corpo di fabbrica è determinata dalla sommatoria di tutte le S_s dei singoli orizzontamenti fuori terra, indipendentemente dalla destinazione d'uso dei singoli locali.

CAPO II TIPI DI INTERVENTO

ART.4 - DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Definizione dei tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente.

I tipi di intervento di cui al titolo, nel rispetto dell'art. 26 ex Lege n° 47/85 e dell'art. 31 ex Lege 457/78, e del TU per l'edilizia di cui al DPR n° 380 del 6 giugno 2001 aggiornato al D.lgs.n° 301 del 2002, sono così definiti:

- 4.1 mutamento di destinazione d'uso di manufatti senza opere
- 4.2 manutenzione ordinaria
- 4.3 manutenzione straordinaria
- 4.4 restauro e risanamento conservativo
- 4.5 ristrutturazione edilizia

4.1 – Mutamento di destinazione d'uso senza opere

Sono tali gli interventi volti a trasformare, senza esecuzione di opere edilizie, la destinazione d'uso in atto di una unità immobiliare.

Per destinazione d'uso in atto si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativo, ovvero da diverso provvedimento amministrativo rilasciato ai sensi di legge, ovvero in difetto o in caso indeterminatezza di tali atti, quella in essere alla data di adozione del PRG vigente o in sub ordine quella attribuita in sede di primo accatastamento o quella risultante da altri documenti probanti.

4.2 – Interventi di manutenzione ordinaria

Sono tali gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

4.3 – Interventi di manutenzione straordinaria

Sono tali gli interventi edilizi che riguardano le opere di modifica necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico – sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

4.4 – Interventi di restauro e risanamento conservativo

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

4.5 – Interventi di ristrutturazione edilizia

Sono tali gli interventi edilizi:

4.5a - rivolti a trasformare una Ue mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad una Ue in tutto o in parte diversa dalla precedente senza aumento di volume o di Ss.

4.5b –rivolti a realizzare una Ue in tutto o in parte diversa dalla precedente, con aumento delleUi, con modifiche di volume, di sagoma, dei prospetti e delle Ss ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone A e AN comportino mutamenti della destinazione d'uso.

4.5c – rivolti alla totale demolizione di una Ue e sua successiva fedele ricostruzione, con stessa volumetria, e sagoma preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nel rispetto della circolare del 7 agosto 2003 n° 4174/316/26.

In caso di interventi edilizi che prevedono la demolizione con fedele ricostruzione è possibile riedificare il fabbricato in posizione diversa dall'esistente per l'adeguamento del nuovo manufatto alle disposizioni contenute nelle presenti N.d.A. per quanto attiene gli allineamenti, le distanze e i distacchi.

ART. 5 DEFINIZIONE DEI TIPI DI NUOVO INTERVENTO

Gli interventi di cui al titolo nel rispetto dell'art. 3 legge 6 giugno 2001 n° 380 e successive modificazioni e integrazioni punto 1 lettere e) f) sono così definiti:

5.1 nuova costruzione

5.2 ristrutturazione urbanistica

5.1 – Interventi di nuova costruzione

Sono tali gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite al precedente art. 4. Sono comunque da considerarsi tali:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera f);
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dalla Amministrazione Comunale;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici esercizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f) gli interventi pertinenziali che le presenti norme di attuazione, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale, ovvero una Ss superiore al 20% della Ss dell'edificio principale.
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

5.2 – Interventi di ristrutturazione urbanistica

Sono tali gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Sono tali gli interventi rivolti a rimuovere in tutto o in parte manufatti preesistenti, qualunque sia la successiva utilizzazione dell'area risultante.

Tali interventi sono subordinati alla ottemperanza delle normative vigenti.

ART. 6 - DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER INTERVENTI SULL'ESISTENTE

6.1 – Ristrutturazione edilizia con utilizzo abitativo del sottotetto

Sono tali gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 24/2001; tali interventi sono dalla stessa legge regolamentati.

Dovendo rispettare i rapporti areoilluminanti di legge, è consentita l'apertura di luci complanari, abbaini e terrazzi a pozzetto ricavati sulla falda, salvo diritti di terzi, ed è consentita un'altezza superiore alla massima di zona nella misura eguale alla sopraelevazione dell'imposta e del colmo del tetto necessaria al raggiungimento del minimo abitabile richiesto dalla L.R. n° 24/2001.

- a. I terrazzi a pozzetto dovranno risultare di lunghezza mai superiore al 30 % della lunghezza del cornicione e o del filo di gronda della fronte su cui si affacciano e il loro limite planimetrico dovrà distare dai colmi del tetto e dal cornicione o dal filo di gronda non meno di mt. 1,20, nel caso di tetti a due falde, sulla falda opposta alla fronte principale e cioè corrispondente alla fronte non prospiciente vie e piazze pubbliche, è consentita la deroga della limitazione della lunghezza del 30% del sottostante cornicione e/o filo di gronda, purché sia rispettata ai due lati una distanza minima pari a mt. 0,75.
- b. Gli abbaini dovranno rispettare la partizione delle bucatore della facciata sottostante, avere copertura a falda con andamento in armonia alla falda del tetto e colmo mai superiore a quello più elevato della copertura dell'edificio. Se non vietato dalle normative di zona, è consentita la sostituzione di copertura piana con copertura a falda; le falde potranno essere impostate su nuovo cordolo perimetrale il cui spessore non dovrà risultare superiore a cm. 30 rispetto al piano orizzontale passante dalla linea di intersezione del piano della facciata con l'estradosso del solaio di copertura.
- c. Il sottotetto così ricavato potrà avere uso abitativo a condizione che l'altezza media dei locali sia \geq a mt. 2,70, l'altezza minima non risulti inferiore a mt. 1,80 e i locali abbiano rapporto aeroilluminante pari a quello di legge; diversamente il sottotetto così ricavato potrà essere utilizzato quale locale di sgombero o locale tecnico a condizione che l'altezza massima interna non risulti superiore a mt.2,30. Le coperture a falda dovranno avere un'inclinazione non maggiore di 35° sul piano orizzontale.

Tale utilizzo non è soggetto ad ulteriore asservimento.

6.2 – Ristrutturazione edilizia con obbligo di progetto edilizio esteso ad una MUI

Sono tali gli interventi per i quali la normativa di PRG prevede intervento di ristrutturazione unitaria estesa ad una MUI.

Qualora venga dimostrata e documentata l'impossibilità di accordo fra diversi proprietari, per il diniego di uno o parte di essi, l'intervento potrà essere limitato a una sola parte, purché venga prodotto dal richiedente un elaborato progettuale atto a dimostrare che l'intervento proposto non leda gli stessi diritti dei restanti proprietari la MUI, nel rispetto delle prescrizioni normative di zona.

In tal caso il richiedente dovrà stipulare con il Comune un impegno, condizionante il rilascio del permesso di costruire, a partecipare al recupero complessivo nel momento in cui verranno realizzate le restanti parti.

L'intervento parziale non potrà modificare i livelli dei solai preesistenti.

6.3 – Ristrutturazione edilizia con inserimento di nuovo vano tecnico ascensore

Sono tali gli interventi rivolti ad inserire il volume del vano ascensore all'esterno del perimetro di fabbricato esistente: tale intervento è solo da prevedersi su fronte non prospiciente il suolo pubblico; la distanza dai confini di proprietà è fissata dal Codice Civile, ovvero il volume può essere realizzato in aderenza ad altra Ue previo accordo fra le parti sempre nel rispetto del Codice Civile.

6.4 – Demolizione

Sono tali gli interventi rivolti a rimuovere in tutto o in parte manufatti preesistenti, qualunque sia la successiva utilizzazione dell'area libera risultante.

Tali interventi sono subordinati all'osservanza delle normative vigenti.

6.5 – Ricostruzione di edifici in stato di rudere

Sono tali gli interventi di ricostruzione delle parti crollate e quindi di ricomposizione dell'involucro originario di edifici ove si constatino stati di degrado edilizio e strutturale protrattosi nel tempo e dove sia ancora dimostrabile, attraverso perizia asseverata, l'originaria conformazione planialtimetrica dell'organismo edilizio originario.

La ricomposizione asseverata deve avere connotati documentali tali da evidenziare la sussistenza di strutture perimetrali in muratura prevalenti rispetto alle parti demolite, altezze massime, profili e aperture riconoscibili tali da consentire la definizione della composizione originaria e determinare l'antica destinazione la cui eventuale modifica deve risultare compatibile con le destinazioni prescritte, dalla normativa di zona.

6.6 – Verande

Sugli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante al PRG, è consentita la realizzazione di nuove verande a chiusura totale o parziale di balconi, androni, terrazze e logge solo sulle fronti del fabbricato non prospicienti vie e/o piazze pubbliche e/o di uso pubblico.

In caso di preesistenza di verande sulla fronte interessata dall'intervento, le nuove dovranno uniformarsi per dimensioni, materiale e partiture a quelle esistenti.

In caso di interventi su fronti prive di verande le dimensioni delle stesse dovranno rispettare la profondità e lunghezza del balcone, ovvero in caso di terrazze, androni e logge le nuove verande non dovranno risultare superiori alle dimensioni indicate per le logge all'art. 3 lettera e) delle presenti N.d.A. e avere mai una lunghezza superiore ai 3 mt.

ART. 7 - NORME E PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER NUOVI INTERVENTI

7.1 – Aumento di Ss di edifici esistenti alla data di adozione del PRG

Sono tali gli interventi volti a migliorare il livello abitativo di una Ue preesistente in zona agricola per favorire la permanenza in loco del nucleo familiare insediato, o per favorire attività per il tempo libero, la ristorazione e la ricettività in sottozona AR.

Per quanto sopra, se indicato nella normativa di zona, è consentito un incremento di Ss.

Tale incremento può essere realizzato:

- all'interno dell'ingombro volumetrico interessato;
- in aderenza al fabbricato principale con linea di spiccato aderente al terreno naturale o sistemato e quindi con la esclusione di soluzioni pensili o a "pilotis";
- in sopraelevazione del fabbricato esistente nel rispetto dell'altezza massima consentita.

Per tale intervento non è previsto ulteriore asservimento.

7.2 – Costruzioni interrante

Sono tali le costruzioni poste al di sotto del piano terreno di un fabbricato o al di sotto della quota del terreno naturale; se poste al di sotto del terreno naturale queste dovranno avere soletta di copertura ricoperta da strato di terreno avente spessore \geq a cm. 35; il fronte in vista, necessario per l'accesso all'interrato, non dovrà risultare di larghezza superiore a mt. 4.50 e altezza, misurata dalla quota della soglia di ingresso all'intradosso del solaio di copertura, non superiore a mt. 2.50.

ART. 8 – NORME E PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER INTERVENTI SULLE AREE PRIVATE

Sono tali gli interventi di sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti, delle aree rese libere da demolizioni senza ricostruzione, delle aree di pertinenza di edifici di nuova edificazione.

8.1 – Interventi sulle aree di pertinenza di edifici esistenti

Sono tali gli interventi volti a modificare l'assetto delle aree di pertinenza di cui al titolo: essi dovranno rispettare le alberature di pregio ambientale preesistenti che vanno conservate e /o ripristinate; le murature divisorie in pietra, le inferriate di pregio ed eventuali pergolati su pilastri in muratura da conservare e restaurare.

L'intervento di modifica di assetto dell'area di pertinenza di cui al titolo dovrà prevedere la sostituzione dei manufatti non residenziali legittimati, in lamiera, plastica, eternit, o materiali assimilabili con nuovo/i manufatto/i in legno.

8.2 – Interventi sulle aree rese libere da demolizioni senza ricostruzione

Sono tali gli interventi volti alla sistemazione delle aree di risulta di manufatto demolito .

Essi comportano sempre l'obbligo di sistemazione ambientale con interventi a verde ornamentale o agricolo, ovvero di pavimentazione, qualora destinate a spazio di manovra o sosta di autoveicoli, ovvero di adeguata sistemazione se utilizzate per il gioco e lo sport.

8.3 – Interventi sulle Aree di pertinenza di nuove costruzioni

Gli interventi sulle aree di cui al titolo dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- Se non di giustificato impedimento alla realizzazione dell'opera, le alberature di pregio ambientale preesistenti devono essere conservate e /o ripristinate;
- Le superfici pavimentate, compresa la fascia in materiale impermeabile di larghezza non inferiore a mt. 1, devono essere realizzate in modo da garantire l'allontanamento delle acque piovane;
- I muri di sostegno necessari per la ricomposizione o la rimodellazione delle aree esterne agli edifici o volumi di nuova costruzione, eventualmente consentiti, devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a- Non superare di norma l'altezza di mt. 2 compreso l'eventuale parapetto pieno;
 - b- Nel caso la complessiva sistemazione del terreno richieda altezze maggiori questa dovrà essere realizzata a gradoni la cui altezza non dovrà risultare superiore a mt. 2 ovvero essere contenuta entro l'inclinata di 45° sul piano orizzontale a partire dal ciglio superiore esterno del muro visibile sito in posizione più bassa;
 - c- Essere costruiti con adeguati materiali e rivestimenti utilizzando ove possibile materiali e tecniche locali.
 - d- Sono fatti salvi i casi, dove esigenze strutturali e di sicurezza documentate, richiedono soluzioni di altezze diverse da quelle sopra indicate.

- Nell'ambito delle costruzioni possono essere realizzati manufatti di minimo ingombro planivolumetrico destinati esclusivamente al contenimento di contatori del gas, dell'acqua o elementi similari, incorporati o addossati ai muri di sostegno o di cinta e solo quando è dimostrata l'impossibilità di ricavare detti contenitori in nicchia nel fabbricato principale.
- Sono consentiti in deroga alle distanze di zona, comunque nel rispetto del codice civile, la realizzazione di:
 - Tettoie di dimensioni massime di mq 15,00 aperte su tre lati;
 - Pergolati completamente aperti e coperti con essenze vegetali.Inoltre è consentita la costruzione di forni e canne fumarie purchè realizzati in adiacenza al fabbricato di cui costituiscono pertinenza.

CAPO III SERVIZI GENERALI E ZONALI

ART. 9 – (ex art. 3) DISPOSIZIONI GENERALI

Il fabbisogno di servizi zonali, ai sensi degli articoli 3, 4, 5 del D.I. 1444, per la residenza, attività produttive, commerciali e direzionali è verificato a livello comunale. Fatta esclusione per le aree, esistenti e confermate o nuove, comprese all'interno di singole zone e indicate con apposita sigla, atta a definirne la specifica destinazione, le principali aree di servizio sono accorpate in zone individuate con la lettera F, pur non significando per certi casi, così come descritto nel D.I. 1444, "attrezzature ed impianti di interesse generale".

Rientra in dette zone F, vista la sua caratteristica di polo centrale di prevalente interesse pubblico, anche l'area di piazza Genta individuata con la sigla F2.

Per ogni singola zona o per gruppi di zone, gli interventi di cui al titolo possono essere realizzati da privati o enti che ne abbiano titolo.

La destinazione cartografica delle singole aree di servizio non è prescrittiva: essa può subire modifiche a condizione che l'Amministrazione comunale ne dimostri la necessità e venga verificato, e garantito il minimo fabbisogno complessivo a livello comunale.

I fabbisogni di cui al successivo art. 10 sono integrati dalle quantità minime di area per la sosta e per servizi di interesse comune indicati dall'adeguamento del PRG ai "criteri di programmazione del settore commerciale".

ART. 10 - SUPERFICIE MINIMA DA RISERVARE A SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO DI INTERESSE ZONALE

Per interventi compresi in ambito urbano, per i quali è previsto un incremento del carico insediativo, la superficie minima di cui al titolo è così calcolata:

10.1 – Residenza

10.1.1 – Per ogni abitante, ovvero per ogni 80 mc di costruito esclusivamente residenziale o per ogni 100 mc di costruito prevalentemente residenziale, è da riservare, per la realizzazione di servizi di interesse zonale, una superficie complessiva pari a 18 mq così suddivisa:

a) **SERVIZI SCOLASTICI:**

asilo nido - scuola materna	am	0.85	mq/ab
scuola elementare	se	1.95	mq/ab
scuola media	sm	1.70	mq/ab

4.50 mq/ab

b) **AREE E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE:**

servizi per il culto	c	
servizi socio culturali	sc	
servizi amministrativi	sa	
pubblici servizi (P.T., protezione civile, polizia, ecc.	ps	
assistenziali sanitari ecc 4)	ss	2.00 mq/ab

c) VERDE DI ZONA		
Verde attrezzato	va	4.00 mq/ab
Verde gioco e sport	vgs	5.00 mq/ab
		9.00 mq/ab
d) PARCHEGGI	p	<u>2.50 mq/ab</u>
	Totale	18.00 mq/ab

10.1.2 - Ripartizione della superficie minima per tipo:

fermo restando mq/ab 2,50 da destinare alla sosta pubblica o di uso pubblico, la restante superficie pari a 15,5 mq/ab può essere accorpata in un unico servizio o diversamente suddivisa per tipi di servizio nel rispetto dei reali fabbisogni comunali.

In particolare:

- a - Sulle aree vincolate a servizi zonali a soddisfacimento dello standard il Comune può concedere ad Enti e privati di concorrere alla realizzazione e alla gestione di tali servizi qualora sia dimostrata la minor onerosità e non sia pregiudicata la loro pubblica fruibilità. La concessione è data a enti e privati che, assumendo a proprio carico la realizzazione e/o la gestione delle attrezzature su progetto conforme alle indicazioni della Amministrazione per le sue esigenze espresse, ne assicurino i fini sociali per un numero di anni non inferiore a 25 purché sia garantito, durante il periodo convenzionato, il controllo pubblico sul servizio ed un uso concordato delle attrezzature. Scaduto il termine convenzionato, non rinnovabile, della concessione, il Comune entra in piena proprietà delle aree e degli edifici convenzionati e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario che ne cessa l'uso;
- b - Rientrano nello standard scolastico anche gli edifici e le aree pertinenziali private o di enti che assolvono tale servizio integrando, con le disposizioni di legge vigenti, i compiti-doveri della Amministrazione;
- c - Gli edifici per il culto, e i locali ad esso annessi, funzionali per la loro gestione, nonché le loro aree pertinenziali, esistenti o di nuovo impianto, non sono soggetti ad esproprio e restano di proprietà degli enti religiosi; in caso di cessione o di modifica delle attività, gli edifici o le aree di cui sopra, potranno solo avere destinazione di pubblico servizio;
- d - Rientrano nello standard, e vengono classificati servizi di interesse comune, tutti gli edifici e le aree di pertinenza di proprietà di associazioni culturali private, di enti o di associazioni di volontariato, purché legalmente riconosciute dalla Amministrazione, che svolgono, per statuto, un servizio assimilabile a quello pubblico.
- e - Nelle zone A e B, in caso di comprovata impossibilità a reperire spazi idonei a soddisfare il fabbisogno di mq 2,5/100 mc per la sosta pubblica e 1/10 della cubatura richiesta per la sosta pertinenziale di cui alla L. 122/89, è consentita la loro monetizzazione.

10.1.3 – Aree di servizio individuate in cartografia – loro utilizzo:

le aree destinate a servizi di zona, indicate in cartografia all'interno delle zone di PRG, sono inedificabili; è consentito l'utilizzo a fini edificatori dell'It di zona a cui appartengono e che da esse deriva su altre aree, ancorché non contigue, comprese nella

stessa zona solo se contestualmente cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, ovvero assoggettate al vincolo di uso pubblico nel caso in cui su di esse, a scapito degli oneri di urbanizzazione, vengano realizzati dal soggetto interessato all'utilizzo della loro edificabilità, opere di urbanizzazione di interesse zonale e/o generale, indicate dall'Amministrazione e regolate da apposita Convenzione.

10.1.4 – Utilizzo privato del sottosuolo delle aree destinate a servizio zonale:

all'interno delle aree a servizio zonale è consentita la realizzazione di autorimesse interrato private a condizione che:

- a) le autorimesse non ostacolino la funzionalità dell'opera pubblica sovrastante e delle infrastrutture primarie, secondarie e generali di zona;
- b) sia sottoscritta apposita convenzione che assegni alla amministrazione Comunale l'area in superficie destinata al servizio indicato e i relativi manufatti.

La disposizione di cui sopra non potrà trovare applicazione al di sotto delle aree destinate all'istruzione.

10.1.5- Flessibilità sulla previsione di aree per servizi zonali:

l'ubicazione di aree di servizio zonale all'interno di zone B, C, D, in sede di richiesta di concessione ad edificare, può essere modificata purché siano garantiti superfici e funzionalità del servizio.

10.2 – Attività terziarie e direzionali

Per ogni 100 mq di superficie di vendita di una media struttura di vendita ovvero, in caso di SUA, per ogni 100 mq dell'intera superficie di vendita prevista, è da riservare una superficie minima, al netto delle strade, pari a mq 80 da destinare a spazi pubblici o di uso pubblico di cui, mq 60 da destinare alla sosta su aree comprese nella stessa zona o, se in essa non reperibili, in altre zone su aree concordate con l'Amministrazione, fermo restando maggiori superfici indicate nella variante di adeguamento della strumentazione urbanistica comunale ai "criteri di programmazione del settore commerciale" di cui al D.gls. n° 114/98 L.R. n° 19/99 D.C.R. 29/99.

In particolare:

- a - i restanti mq 20 dovranno essere destinati a verde e/o a servizi di interesse comune:
 - o la quota parte di verde pubblico o di uso pubblico può essere reperita in area così destinata dal PRG o su altre aree reperibili fra quelle di servizio generale;
 - o la quota parte destinata a servizi di interesse comune può essere reperita all'interno della struttura oggetto di intervento.
- b - i parcheggi, che potranno essere previsti anche in interrato, nelle ore di interruzione dell'attività commerciale o direzionale, potranno essere riservati alla sosta privata residenziale previa predisposizione di apposito regolamento di gestione.

10.3 – Attività produttive

Per interventi di cui al titolo è da riservare una superficie non inferiore al 10% della superficie territoriale dell'insediamento da destinare a parcheggio, verde e servizi di interesse comune (escluse le sedi viarie e spazi di manovra per carico e scarico e percorsi pedonali).

Ove non espressamente indicato in cartografia o nelle presenti norme, a giudizio della amministrazione, la superficie di cui sopra potrà essere prevista in altra zona su aree destinate a servizio dal P.R.G. o su aree di proprietà pubblica.

Sulle aree, indicate in cartografia, potranno essere realizzate e gestite dai privati, anche in cooperativa, servizi di interesse aziendale afferenti gli insediamenti cui si riferiscono.

10.4 – Attività ricettive alberghiere

Per ogni posto letto ricettivo alberghiero deve essere riservata una superficie pubblica o di uso pubblico pari a 2,5 mq/posto letto da destinare alla sosta e una superficie pari a 15,5 mq/posto letto da destinare a verde parco gioco e sport ad uso esclusivo della struttura ed in tal senso così vincolata ed inscindibile con essa.

10.5 – Edifici pubblici o di uso pubblico

I parametri edilizi degli edifici pubblici o di uso pubblico destinati ad assolvere servizi di interesse zonale o generale, dovranno sottostare alla normativa in materia per singola destinazione. Nel caso di interventi realizzati da privati, così come previsto al precedente punto 10.1.3, dovranno rispettare i parametri edificatori e di distanza ove l'area è ubicata.

10.6 – Modifica ubicazione aree per servizi

L'ubicazione di aree di servizio zonale previsto all'interno di zone B, C, D, in sede di richiesta di Permesso di Costruire può essere modificata purché venga garantita quantità e funzionalità del servizio nella sua nuova posizione proposta e ciò non contrasti con prescrizioni di singola zona. Lo spostamento di cui sopra è possibile anche con trasferimento in altra zona, tra quelle classificate B, C, D, purché la nuova area non sia vincolata o assoggettata a SUA.

L'indice territoriale utilizzabile, attraverso la cessione dell'area o il suo assoggettamento all'uso pubblico, sarà quello inferiore fra le due zone interessate.

ART. 11 – SUPERFICI MINIME DA RISERVARE A SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE

Le aree destinate a servizi generali dal PRG sono comprese all'interno delle aree individuate con la sigla F.

La superficie complessiva è dimensionata al tetto massimo della capacità insediativa residenziale prevista fermo restando che l'esecuzione delle strutture di servizio afferenti le aree rientrano nelle previsioni sovraordinate di Piano Territoriale Regionale e Provinciale, che determina altresì il dimensionamento complessivo per il quale il PRG partecipa nella misura di:

1,5 mq/ab	per attrezzatura di costruzione superiore all'obbligo
1,00 mq/ab	per attrezzature sanitarie
15 mq/ab	per parchi pubblici territoriali

CAPO IV

ATTUAZIONE DEL PRG - CONDIZIONI DI EDIFICABILITÀ REGOLE ARCHITETTONICHE E CODICE DEI MATERIALI

ART. 12 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme per singola zona, il PRG si attua attraverso: la semplice comunicazione per attività libera, la Dichiarazione di Inizio Attività, il Permesso di Costruire, il Permesso di Costruire convenzionato, lo Strumento Urbanistico Attuativo e nelle zone agricole (E) anche attraverso il Piano Pluriennale di Utilizzazione Agricola (PPUA), con le procedure indicate dalla L. 1150 e successive integrazioni e modificazioni nel rispetto delle prescrizioni del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001 aggiornato al D.lgs. n° 301 del 2002 e delle leggi Regionali in materia.

Le modalità di cui sopra debbono, ove indicato nella normativa di zona e/o dalla normativa sovraordinata, essere preventivamente accompagnati da uno Schema Organico d'Insieme (SOI) e/o da uno Schema di Assetto Urbanistico (SAU).

I sopra menzionati strumenti esecutivi sono intesi solo come atti istruttori e non comportano l'obbligo di pubblicazione.

L'attuazione di ogni intervento sull'intero territorio Comunale è soggetto alla verifica di compatibilità idraulica ai sensi del Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico (PAI), sottobacini dei fiumi Bormida di Spigno e Bormida di Millesimo, e al rispetto delle relative Norme di Attuazione così come indicato nell'allegato 4 del Piano di aggiornamento all'allegato 2 "delimitazione delle aree in dissesto" e successive modificazioni e integrazioni.

ART. 13 – STUDIO ORGANICO D'INSIEME (SOI)

1. Lo Studio Organico d'Insieme (SOI), laddove previsto dal P.T.C.P., così come definito all'art. 32 bis delle norme d'attuazione dello stesso, o laddove previsto dallo Strumento Urbanistico Generale in vigore, deve comprendere l'intero contesto territoriale di riferimento in funzione della specificità dell'intervento, essere propedeutico al progetto e verificare l'ammissibilità paesistica dell'intervento.
L'ampiezza, se non predeterminata dallo SUG, va definita caso per caso in rapporto alla dimensione dell'intervento; l'interessato all'intervento può chiedere di essere ascoltato in forma preventiva dalla C.E. alla quale propone l'estensione dello SOI da lui ritenuta congrua ovvero con la quale concorda i limiti entro i quali contenere lo studio.
2. Per gli interventi edilizi singoli e/o infrastrutturali di lieve entità, ovvero laddove detti interventi non incidano in modo rilevante alla trasformazione dell'insieme territoriale cui sono inseriti, ovvero nel caso in cui detti interventi non si differenzino in modo incidente rispetto al contesto, non è necessaria la redazione dello SOI.
3. Il campo di esplorazione dello SOI dovrà essere fondato sulle caratteristiche orografiche, morfologiche e vegetazionali del territorio individuato nonché sulle tipologie insediate ricorrenti in aree comprese in un raggio di 250 mt.
4. Lo SOI deve relazionare sul processo di evoluzione dell'area indicata e degli insediamenti in essa presenti e possibile grado di scostamento; sulla base di tale studio il progetto può essere oggetto di ridimensionamenti delle previsioni di SUG sia sotto il profilo volumetrico che di impatto complessivo.

ART. 14 – SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

- 1- Lo SAU può essere sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata.
- 2- Lo SAU è preordinato a specificare la struttura insediativi e infrastrutturale dell'area di intervento e le sue connessioni con il contesto prefigurate dalla disciplina urbanistico edilizia e dalle prestazioni individuate per le singole aree di intervento.
- 3- I contenuti essenziali dello SAU dovranno essere:
 - A - Organizzazione delle principali reti infrastrutturali e degli spazi pubblici anche con diversa distribuzione e destinazione sull'area degli stessi, ferme restando la quantità superficiaria totale dei medesimi nonché la quantità minima di opere di urbanizzazione secondaria previste puntualmente dal PRG, ed a condizione che ne venga dimostrato un più idoneo assetto complessivo. Nel caso in cui lo SAU operi una diversa distribuzione delle reti infrastrutturali e degli spazi pubblici, è necessaria la previa acquisizione di specifico assenso formale da parte di tutti i proprietari delle aree interessate, sia dagli interventi edilizi sia dalla nuova localizzazione delle reti infrastrutturali e degli spazi pubblici di cui sopra.
 - B - Distribuzione caratteri tipologici degli insediamenti edilizi.
 - C - Definizione dei rapporti con le preesistenze e individuazione degli aspetti meritevoli di particolare tutela.
 - D - Individuazione dei settori d'intervento che, conseguenti i risultati dello Schema di Assetto, possono modificare le indicazioni di M.U.I. previste dal PRG.
- 4- Lo SAU va esteso all'intera zona ed eventualmente a zona parti di zona con esso connesse. Gli elaborati sono costituiti da almeno una o più planimetria in scala 1/2000 e da una relazione tecnica che illustrino adeguatamente l'assetto proposto in funzione del ruolo e delle prestazioni che il PRG assegna all'area.
- 5- In sede di approvazione di ciascuno SAU, il Consiglio Comunale è tenuto a valutarne l'idoneità anche in rapporto ad altri schemi precedentemente approvati nella stessa forma seguita per la loro approvazione, dando esplicitamente conto delle ragioni che ne giustificano eventuale mutamento.

ART. 15 – CONDIZIONI MINIME DI EDIFICABILITÀ

Oltre alle condizioni definite per ogni singola zona e sancite dal DPR 6 giugno n° 380 aggiornato al D. lgs. N° 301 del 2002 e successive modificazioni e integrazioni, il permesso di costruire è condizionato alla dimostrata possibilità di riservare e asservire uno spazio pari al 10% della cubatura concessa da adibire a sosta pertinenziale (e comunque in misura non inferiore a un posto auto per ogni Ui per destinazioni residenziali, e un posto auto per ogni due posti letto per destinazioni ricettive). Un congruo accesso da strada pubblica o da altra strada idonea gravata d'uso pubblico o da strade previste dal P.R.G. secondo i disposti della L.R. 25 del 7 Aprile 1995.

I criteri per stabilire la congruità della tratta di collegamento tra il lotto edificato e la viabilità sono così definiti:

- a) per le zone A, B, C, F larghezza \geq m.t. 5.00 pendenza \leq 15%;
- b) per le aree E e AR larghezza m.t. 2.50 pendenza \leq 15%;
- c) per le aree D larghezza \geq a m.t. 6.00 pendenza non superiore al 10%;

ART. 16 - REGOLE GENERALI ARCHITETTONICHE E CODICE DEI MATERIALI

16.1 Interventi su edifici esistenti a prevalente destinazione residenziale

16.1.1 - Ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente avente requisiti tipologici, architettonici e costruttivi meritevoli di conservazione e ricadente nelle definizioni di cui alle lettere b),

c), d) dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia) dovrà rispettare le caratteristiche costruttive originali dell'intero edificio inteso che, ogni intervento che interessi, anche in minima parte, l'assetto statico dello stesso, dovrà essere accompagnato da progetto asseverato di verifica strutturale sull'intera unità edilizia.

In particolare:

- a) le murature perimetrali dovranno essere risanate e restaurate riproponendo materiali originali;
- b) le murature in origine ricoperte da intonaco dovranno conservare tale caratteristica, fatte salve le evidenziazioni che riguardano elementi architettonici storici originali e documentali della storia dell'edificio.
- c) i cordoli, necessari per la sostituzione o l'inserimento di copertura a falda, dovranno essere realizzati all'interno del filo della facciata salvaguardando cornici ed elementi di gronda;
- d) è sempre prescritto il ripristino delle originali decorazioni a rilievo, marcapiani, cornicioni, mensole, ecc., ed il rinnovo delle facciate affrescate: eventuali elementi architettonici di particolare pregio, mancanti o gravemente deteriorati, dovranno essere restaurati o riprodotti nelle identiche dimensioni e forme con l'uso di materiali analoghi agli originali o a loro simili;
- e) è fatto obbligo di conservazione di volte ed archi costituenti l'impianto strutturale originario; nel caso di suddivisione di vano voltato, i divisori dovranno risultare di altezza tale da consentire la percezione dell'intera superficie voltata, ovvero provvedere al tamponamento sovrapponendo ai divisori lastre trasparenti raccordate alla volta, ovvero provvedere alla soffittatura del vano di dimensione inferiore purché impostata al di sotto della massima altezza dei divisori che lo delimitano;
- f) in presenza di vani voltati, eventuali scale di collegamento fra piani diversi o ai soppalchi compresi nel vano, dovranno essere realizzate con l'utilizzo di profilati leggeri a semplice disegno;
- g) la sostituzione di serramenti e persiane dei piani superiori al piano terreno, dovrà essere eseguita mantenendo o ripristinando disegno e colorazione originali: è consentito, oltre all'uso di serramenti in legno, l'uso di serramenti in alluminio verniciato a fuoco o in pvc; non è consentito l'uso di serramenti in alluminio anodizzato;
- h) per le bucaure del piano terreno dovranno essere mantenute o ripristinate le dimensioni originarie; è consentita la sostituzione dei serramenti (porte e vetrine) esistenti con nuovi serramenti in legno, in profilato di ferro, in rame, in acciaio inox, in scatolato di alluminio preverniciato a fuoco, mentre è fatto divieto dell'uso di serramenti in plastica e in alluminio anodizzato.
- i) la dimensione delle bucaure di facciata, in caso di variazione rispetto all'esistente, dovrà adeguarsi a quella preesistente e/o a quelle degli edifici di identico carattere tipologico e linguistico più prossimi a quello dell'intervento, nel rispetto dell'allineamento verticale con tolleranze \leq cm 30;
- j) in caso di accorpamento di diverse unità edilizie, dovrà essere rispettata la loro divisione storica attraverso la conservazione di differenti quote d'imposta di solaio e di copertura, e/o attraverso il mantenimento delle originarie scansioni vuoto – pieno, e/o la conservazione delle differenti tipologie di copertura, e/o le diverse tonalità cromatiche delle originarie singole unità edilizie, e/o l'inserimento di elementi verticali che ne esaltino la scansione; quanto sopra può essere derogato solo se il progetto di accorpamento risulta avere carattere stilistico e/o linguistico e architettonico - costruttivo unitario e venga

dimostrato progettualmente il suo formale inserimento nel contesto cui l'accorpamento fa parte;

- k) in caso di rifacimento del manto di copertura, la copertura a falda comprensiva della gronda, in assenza di cornicione, non potrà sporgere rispetto al filo di facciata più di 60 cm;
- l) il manto di copertura dovrà essere costituito da tegole alla marsigliese, coppi di colore rosso mattone o mattone bruciato; è vietato l'uso di materiali quali: eternit, lamiera ondulata, plastica in genere, tavolati con sovrapposti teli di ogni genere, tegole alla canadese, manti sintetici impermeabilizzanti, lastre di cemento, piastrelle smaltate;
- m) la sostituzione o il nuovo inserimento di gronde e pluviali, dovrà risultare di sagoma tradizionale ed essere realizzata in rame o lamiera zincata o in acciaio inox con l'esclusione di materiali in plastica e fibrocemento; i pluviali dovranno essere muniti di terminale in ghisa dalla quota di mt. 2,50 dal marciapiede.
- n) la sostituzione o l'installazione di nuovi cancelli e recinzioni dovrà risultare di semplice disegno, in profilati di ferro tondi o quadrello, protetti da vernici opache trasparenti; per nuove recinzioni è preferibile l'uso della siepe o della muratura intercalata da pilastri con sovrapposta pergola: è fatto divieto dell'uso di metalli anodizzati, reti e griglie plastificate, moduli prefabbricati in cemento o plastica e composizioni in ferro battuto riproducenti disegni in falso antico.

16.1.2 - Ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente privo di requisiti tipologici, architettonici e costruttivi che ne consiglino la conservazione e ricadente nella fattispecie di cui alla lettera d) dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia), qualora si preveda la demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione dovrà, anche nella forma di riferimento architettonico rielaborato, riproporre le caratteristiche architettoniche e costruttive dell'ambito urbano in cui esso è inserito ritenute meritevoli di proposizione. Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni progettuali:

- a) la copertura a falda, comprensiva della gronda, in assenza di cornicione, non potrà sporgere rispetto al filo di facciata più di 60 cm;
- b) il manto di copertura dovrà essere costituito da tegole alla marsigliese, coppi di colore rosso mattone o mattone bruciato, lamiera sagomata ed è vietato l'uso di materiali quali: eternit, lamiera ondulata, plastica in genere, tavolati con sovrapposti teli di ogni genere, tegole alla canadese, manti sintetici impermeabilizzanti, lastre di cemento, piastrelle smaltate;
- c) la sostituzione o il nuovo inserimento di gronde e pluviali, dovrà risultare di sagoma tradizionale ed essere realizzata in rame o lamiera zincata o in acciaio inox con l'esclusione di materiali in plastica e fibrocemento; i pluviali dovranno essere muniti di terminale in ghisa dalla quota di mt. 2,50 dal marciapiede.
- d) la sostituzione o l'installazione di nuovi cancelli e recinzioni dovrà risultare di semplice disegno, in profilati di ferro tondi o quadrello, protetti da vernici opache trasparenti; per nuove recinzioni è preferibile l'uso della siepe o della muratura intercalata da pilastri con sovrapposta pergola: è fatto divieto dell'uso di metalli anodizzati, reti e griglie plastificate, moduli prefabbricati in cemento o plastica e composizioni in ferro battuto riproducenti disegni in falso antico. Le nuove recinzioni dovranno essere poste ad una distanza non inferiore a mt. 1,50 dal ciglio di strade pubbliche o di uso pubblico.

16.1.3 - I muri di sostegno necessari alla sistemazione delle aree di pertinenza, per la rimodellazione del terreno, dovranno risultare in pietra a vista a secco, ovvero in calcestruzzo con antistante rivestimento in pietra locale di adeguato spessore; è vietato

l'uso di pannelli in cemento prefabbricato e di pannelli prefabbricati con applicate lastre di pietra.

16.2 - Interventi di nuova edificazione a destinazione turistico-ricettiva, residenziale e direzionale (se non connessi ad insediamenti a destinazione produttiva)

Ogni intervento di nuova edificazione non soggetto a SUA, dovrà rapportarsi all'ambito urbano e/o extraurbano in cui esso è inserito, uniformandosi ai caratteri prevalenti degli edifici con attenzione anche a quelli che, per coerenza e semplicità, sono da tempo integrati nel tessuto in cui l'intervento è proposto.

In particolare:

- a) In caso di interventi di completamento di edifici in linea e/o di isolati esistenti in ambito urbano, posti su pubblica via, il nuovo intervento dovrà allinearsi al filo di gronda del/dei fabbricato/i confinante/i preesistente/i con tolleranze < a 50 cm; inoltre gli sporti oltre l'allineamento preesistente dovranno essere limitati ai soli balconi la cui profondità e dimensione dovrà essere rapportata a quella prevalente della fronte in cui il nuovo intervento è inserito.
- b) L'intervento dovrà altresì tener conto della preesistente zoccolatura e degli altri elementi ricorrenti, quali ad esempio la scansione delle bucaure e la loro dimensione, con variazioni giustificate dalle caratteristiche compositive proposte.
- c) E' consentita la riproposizione di particolari architettonici di facciata già presenti nel tessuto in cui l'intervento è collocato, questa intesa non come copia o imitazione, ma come riferimento architettonico rielaborato.
- d) Le ringhiere dei balconi dovranno essere realizzate in ferro, ferro zincato, alluminio o acciaio inox e legno con disegno improntato alla massima semplicità.
- e) E' fatto assoluto divieto di rivestimenti in ondulit, eternit o materiali plastici; l'uso del cemento a faccia-vista dovrà risultare contenuto e limitato ai soli casi in cui il progetto architettonico lo richieda.

Per le nuove edificazioni, definite da Strumento Urbanistico Attuativo, sono consentite soluzioni progettuali che, pur discostandosi da elementi e caratteri già presenti nelle costruzioni dell'ambito cui lo SUA appartiene, propongano una elevata qualità progettuale (definita mediante SOI) in grado di rispettare l'equilibrio generale e l'identità del paesaggio nell'ambito interessato valorizzandone l'immagine complessiva.

16.3 - Interventi a destinazione produttiva, così come individuati all'articolo 14.1 delle presenti Norme di Attuazione

Gli interventi di cui al titolo, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) è sempre consentito l'uso di elementi prefabbricati sia strutturali che di tamponamento e copertura: per queste ultime sono preferibili le soluzioni in laminato sagomato.
- b) L'uso del cemento a faccia a vista dovrà risultare in genere contenuto alle parti strutturali.
- c) E' fatto assoluto divieto di rivestimento, tamponamento o copertura in ondulit, eternit e materiali plastici.
- d) Le aree di pertinenza, manovra e parcheggio dovranno di norma essere asfaltate o in autobloccanti;
- e) i muri di sostegno necessari alla rimodellazione funzionale dell'area potranno essere realizzati in cemento a vista a condizione che risulti interrotto da rilievi o scanalature o altro verticali e/o orizzontali che ne riducono l'impatto visivo: l'altezza di detti muri non dovrà superare i mt. 4,00 aumentabili a 5,50 in presenza di giustificate esigenze di rimodellazione dell'area; è fatto divieto di rivestimento dei muri di sostegno con pannelli in pietra prefabbricati;

- f) le recinzioni delle aree di pertinenza dovranno preferibilmente essere accompagnate da filari alberati.

TITOLO III
ASSETTO URBANISTICO COMUNALE

CAPO I
ORGANISMI ELEMENTARI

ART. 17 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ORGANISMI ELEMENTARI (OE)

- OE.1 - Territorio confine con i comuni di Plodio e di Pallare tra rio Plodio a nord e la sponda sinistra del fiume Bormida di Pallare.
- OE.2 – Territorio compreso tra la corsia autostradale discendente della TO – SV, la sponda destra del fiume Bormida di Pallare e il vecchio tracciato comunale Carcare – Pallare
- OE.3 –Territorio a sud della vecchia strada comunale Carcare – Pallare tra la corsia autostradale ascendente TO – SV, il comune di Altare , il comune di Mallare e il comune di Pallare.
- OE.4 - Territorio compreso tra il comune di Cairo Montenotte, il tracciato ascendente e discendente della Autostrada TO –SV, via Don Minzoni e il tracciato ferroviario.
- OE.5 - La restante parte del territorio a prevalente destinazione urbana compresa tra il la corsia discendente del tracciato autostradale TO –SV, il comune di Podio, il comune di Cosseria, il comune di Cairo Montenotte, il tracciato ferroviario e la via Don Minzoni.

CAPO II

ZONE DI INTERVENTO

ART. 18 - SUDDIVISIONE DEGLI ORGANISMI ELEMENTARI IN ZONE

La Variante parziale 2004 si fa carico di accorpate fra loro zone edificate e sature così individuate dal PRG vigente differentemente con lettera B e C, individuando nuove zone compromesse ai sensi del D.M. 1444/68 indicate in cartografia con lettera B seguita da un numero d'ordine mantenendo inalterato il limite d'ambito che le accomuna.

La Variante parziale 2004 recepisce il Piano di adeguamento del PRG ai "criteri di programmazione del settore commerciale" di cui al D. gls n° 114/98, L.R.L. n° 19/98, DCR 29/98; pertanto all'interno delle zone della Variante 2004 sono individuate sotto forma di sottozona le zone o l'insieme di zone del PRG vigente aventi caratteristiche omogenee ovvero omogeneamente regolamentate dalla normativa dei "criteri di programmazione del settore commerciale".

In tal senso la normativa allegata ai "criteri di programmazione del settore commerciale" risulta invariata.

Per quanto sopra evidenziato il territorio comunale ai sensi dell'art. 1 comma 1. 2 delle presenti Norme di Attuazione è suddiviso in zone così come appresso indicato:

- ZONA A1 Insediamento storico sinistra Bormida di Via Garibaldi –Piazza Germano
- ZONA A2 Insediamento storico destra Bormida di Via Castellani
- ZONA AN1 Nucleo storico – rurale di Bugile Sottana
- ZONA AN2 Nucleo storico – rurale di Bugile Soprana
- ZONA AN3 Nucleo rurale di Carpeneto
- ZONA B1 Sviluppo residenziale nord in sinistra Bormida di via XXV Aprile
- ZONA B2 Sviluppo residenziale nord in destra Bormida di Piazza Caravadossi
- ZONA B3 Sviluppo residenziale sud di destra Bormida tra la Via Castellani e la piana del Mulino di Carcare
- ZONA B4 Sviluppo residenziale ovest in sinistra Bormida a nord della Via Barrili tra Piazza Genta e la strada vecchia per Plodio
- ZONA B5 Sviluppo residenziale ovest in sinistra Bormida a sud di Via Barrili
- ZONA B6 Sviluppo residenziale ovest a nord della Via Barrili tra la strada vecchia per Plodio e l'autostrada
- ZONA B7 Sviluppo collinare a monte della strada vecchia per Plodio
- ZONA B8 Località Cornareto
- ZONA B9 Sviluppo collinare est di casa cantoniera Cascina Doufur

ZONA B10	Località Vispa sviluppo nord
ZONA B11	Località Vispa sviluppo sud
ZONA B12	Sviluppo collinare est del cimitero
ZONA C1	Piana del Mulino
ZONA C2	Niprati
ZONA C3	Cascina Dufour
ZONA C4	Segheria di Via Nazionale Piemonte
ZONA C5	Sviluppo collinare Cornareto
ZONA C6	Villa Bolla
ZONA C7	Strada per Plodio
ZONA C9	Del rio Biestro
ZONA C10	Di rio Chiuso
ZONA C11	Vispa nord
ZONA C12	Vispa sud uno
ZONA C13	Vispa sud due
ZONA D1	Della vetreria
ZONA D2	Paleta
ZONA D3	Sviluppo produttivo tra il centro e località Vispa
ZONA D4	Cornareto
ZONA E1	Dell'Organismo Elementare OE1
ZONA E2	Dell'Organismo Elementare OE2
ZONA E3	Dell'Organismo Elementare OE3
ZONA E4	Dell'Organismo Elementare OE4
ZONA E5	Dell'Organismo Elementare OE5
ZONA F1	Istruzione , sport e struttura socio sanitaria di Piazza Genta

ZONA F2	Commerciale ricettivo verde e parcheggi di Piazza Genta
ZONA F3	Impianti sportivi di interesse generale
ZONA F4	Servizi zonali di Piazza Caravadossi
ZONA F5	Mobilità su rotaia
ZONA F6	Area cimiteriale
ZONA F7	Verde e sport di località Vispa
ZONA F8	Demanio del Po e di rio Plodio, parco fluviale delle Bormide
ZONA F9	Mobilità su gomma
ZONA F10	Assistenziali (RSA)

ART. 19 – SUDDIVISIONE DELLE ZONE IN SOTTOZONE E AREE

All'interno delle zone di cui al precedente art. 18 sono individuate in cartografia sottozone e aree, regolamentate nella normativa di zona, così come appresso indicato:

- 19.1** - Sottozone, perimetrata all'interno di una zona, libere da costruzioni, di completamento attuabile con l'applicazione dell'indice territoriale di completamento indicato per singola zona, contrassegnate dalla sigla di zona seguita da un numero d'ordine.
- 19.2** - Aree individuate in cartografia con specifica retinatura, destinate a soddisfare il fabbisogno di servizi, pregresso o derivato dallo sviluppo complessivo, inedificabili e regolate dall'art. 10 comma 10.1.3
- 19.3** - Aree destinate o da destinare alla mobilità urbana su gomma all'interno della zona regolamentata dall'art. 30 delle presenti Norme di Attuazione.
- 19.4** - Aree pertinenziali di manufatti emergenti individuati dal PTCP, confermate e regolamentate dalla normativa della zona a cui appartengono e individuate in cartografia con la sigla AME seguita da un numero che la contraddistingue.
- 19.5** - Parti di territorio, edifici e pertinenze, testimonianze dello sviluppo successivo ai primi insediamenti e costituenti la memoria del presidio di aree extraurbane contrassegnate in cartografia dalla sigla APP seguita da un numero di riferimento.
- 19.6** - Parti del territorio destinate al tempo libero allo svago, alla ristorazione e alla ricezione, contrassegnate in cartografia dalla sigla AR seguita da un numero di riferimento.
- 19.7** – Parti di territorio extraurbano all'interno di zone E, non insediate, boscate corrispondenti al regime normativo ANI – MA di PTCP
- 19.8** – Fasce di rispetto fluviale o stradale inedificabili il cui indice territoriale che ne deriva è trasferibile all'interno della zona cui appartengono su aree edificabili ancorché non contigue.

CAPO III NORMATIVA PER ZONA

ART. 20 – ZONE A – AN DI INTERESSE STORICO – ARTISTICO PAESISTICO AMBIENTALE (D.M. 1444/68)

20.1 - Ambiti di intervento del patrimonio edilizio esistente

Il tessuto delle zone A1 e A2 è suddiviso in ambiti determinati dalla coerenza ed omogeneità tipologica dei fronti sulle vie e piazze; l'ambito delle zone AN coincide con i limiti della zona.

Ogni ambito è a sua volta suddiviso in "minime unità d'intervento" (MUI) ai fini:

- del recupero del tessuto storico residenziale, artigianale e commerciale attraverso un organico e sistematico processo di intervento sull'esistente;
- del recupero del tessuto d'intasamento attraverso il restauro degli elementi architettonici strutturali ed il potenziamento dei percorsi pedonali atti a consentire una migliore fruizione complessiva.

Le zone A1 e A2 sono fra loro collegate dalla sottozona **AME3** identificata con il Ponte medioevale sul Bormida.

Nelle zone AN è sempre consentito il cambiamento di destinazione d'uso di manufatti non residenziali.

I singoli interventi e le modalità di attuazione sono puntualmente indicati nelle singole schede di zona.

20.2 - Minima Unità di Intervento (M.U.I.)

Le schede per M.U.I costituiscono parte integrante delle presenti norme di attuazione.

Nella cartografia di P.R.G., suddivisa per ambiti, è individuata la scansione delle singole M.U.I. rappresentate da cellule singole o fra loro nel tempo aggregate.

Per M.U.I. comprese nelle zone A1 e A2 si intende:

- a) sui prospetti: la partitura da terra a cornicione afferente la singola unità di base (laddove omogenea e riconoscibile) o afferente l'accorpamento - rifusione di più elementi di base che oggi hanno assunto valenza unitaria.
- b) in profondità: i limiti esclusivamente tipologici dati dal rigoroso mantenimento degli impianti scala (sia sulla prima cellula che su quelle in profondità), degli ambienti voltati e degli eventuali dislivelli tra solai dello stesso piano.

Per M.U.I. comprese nelle zone AN si intende: la particella catastale dell'edificio e la sua pertinenza.

20.3 - Tipo di intervento

Gli allegati grafici del P.R.G. e le schede di M.U.I. facenti parte integrante delle presenti norme, stabiliscono il tipo di intervento con generale riferimento al DPR n° 380/2001 approvato a d.lgs n° 301/2002.

In particolare, fermo restando i vincoli, a maggior specificazione del tipo di intervento, di cui al precedente Titolo I Capo II indicati sulle schede, tutti gli interventi dovranno, attraverso operazioni conservative e di rinnovo edilizio, concorrere a riqualificare il rapporto ambientale - architettonico.

A tal fine, essi dovranno in particolare:

- uniformarsi alle regole generali architettoniche e codice dei materiali di cui al precedente art. 16 e alle particolari prescrizioni di cui al successivo punto 20.8 del presente articolo;
 - rispettare gli allineamenti preesistenti o, ove specificatamente indicato, quelli nuovi fissati dal P.R.G.

- rispettare le indicazioni planivolumetriche del P.R.G., con particolare riferimento ai profili regolatori sulle vie.

In caso di ristrutturazione consentita con cambiamento di destinazione da agricola a residenziale, fermo restando l'ingombro volumetrico esistente e nel rispetto delle presenti norme, è consentita la formazione di solai intermedi aventi $h_i = m.t. 2,70$ riducibile a 2,40 per posto cottura, disimpegni e ripostigli.

E' sempre modificabile la quota di imposta della falda successiva a quella di copertura della Ue di facciata allo scopo di rendere abitabile il volume compreso tra la copertura stessa ed il solaio sottostante, a condizione che sia garantito il rispetto della L.R. 24/2001 e con:

- a) invariata pendenza della falda (il colmo si alza della stessa misura cui alla relativa imposta;
- b) evidenziazione del distacco da altre M.U.I. nel caso la modifica conseguisse l'allineamento orizzontale delle falde, dei cornicioni o delle gronde con gli elementi di schiera confinanti; la risoluzione morfologica dovrà ben evidenziarne il distacco.

E' sempre consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria senza alterazione della delle strutture dell'impianto distributivo, di quello tipologico e nel rispetto dei vincoli indicati nelle schede delle singole M.U.I.

20.4 - Aree di pertinenza delle M.U.I.

Le aree di pertinenza degli edifici sistemate a giardino o ad orto potranno avere pavimentazione in materiale lapideo, in misura non superiore al 15% del totale.

Nel caso di aree di pertinenza con accesso carraio, esistente o possibile, la pavimentazione lapidea potrà essere estesa a tutta l'intera pertinenza.

Tutti gli interventi tendenti a modificare l'assetto delle pertinenze dovranno ottenere regolare concessione e dovranno tendere al ripristino e al restauro dei manufatti esistenti come muri divisorii, pergolati su pilastri in muratura ecc.

Qualora nell'area di pertinenza esistessero manufatti provvisori (in legno, lamiera, plastica o materiali ad essi assimilabili) questi potranno essere sostituiti con nuovi manufatti accorpati all'edificio principale aventi superficie coperta maggiorata del 10% di quella esistente, realizzati in muratura di mattoni a vista o intonacati con tetto a una o due falde e manto in tegole di colore rosso.

La superficie coperta afferente il volume di servizio esistente potrà, sempre con aumento del 10%, essere altresì sostituita con semplice tettoia su pilastri.

20.5 - Destinazioni consentite ai piani terreni e agli altri piani

I piani terreni degli edifici, nel rispetto delle indicazioni generali e particolari della M.U.I., potranno essere destinati ad attività commerciali e di ristorazione, di artigianato di servizio, pubblici esercizi, uffici professionali o di società, oltre che a quelle residenziali, solo se l'intervento non richieda profonde modificazioni strutturali dell'impianto architettonico; s'intendono per modificazioni quegli interventi che sostituiscono per più di due terzi i muri di spina o quelli perimetrali ortogonali al percorso in profondità, modifichino ambienti voltati e distribuzioni verticali.

Ai piani superiori le destinazioni diverse da quelle residenziali sono indicate nelle singole schede di M.U.I.

Nelle zone AN è consentita la trasformazione di annessi agricoli in residenza quando questi abbiano le caratteristiche richieste.

E' sempre consentito il cambio di destinazione di locali posti al piano terreno da altre attività a box auto.

Il box dovrà essere pertinenziale al fabbricato sovrastante rispettando le prescrizioni di cui all'art. 20 punto 20.8 lettera c, con esclusione del fronte degli edifici posti sulle vie Castellani, Garibaldi e Sanguineti e sulle piazze Sapeto e Germano.

20.6 - Riconnessione organica delle fronti

A maggior precisazione di quanto consentito al precedente art. 6, in caso di ristrutturazione edilizia, per le fronti non soggette a vincolo è consentita la formazione di:

- nuove aperture in allineamento con gli assi verticali ed orizzontali delle aperture esistenti della M.U.I. su cui si intende intervenire; sono ammessi disassamenti fino ad un massimo di cm. 30. Le nuove aperture dovranno avere dimensioni identiche alle prevalenti di facciata nel rispetto del rapporto superficie arcata e pavimento dei vani;
- contestualmente è fatto obbligo di demolizione dei nuovi volumi esterni costruiti su poggioni e/o a sbalzo sulle fronti;
- rispetto delle regole generali architettoniche e codice dei materiali di cui al precedente art. 16;
- ripristino del cornicione ove esistente.

Sulla fronte principale non è comunque in nessun caso consentita la costruzione di qualsiasi tipologia di poggione.

20.7 - Interventi interni a singole M.U.I. e rifusione di unità abitative interessanti M.U.I. differenti

E' sempre consentito nel rispetto della scheda di M.U.I. interventi che riguardano singole unità abitative all'interno di ogni M.U.I. o rifusioni interne tra differenti M.U.I.

In tal caso l'intervento di recupero di facciata della M.U.I. o delle M.U.I. interessate dovrà essere esteso all'intera o alle intere M.U.I.

Qualora venga dimostrata l'impossibilità di tale operazione, per il diniego da parte degli altri proprietari, il richiedente l'intervento dovrà stipulare con l'Amministrazione un impegno, condizionante la concessione, a partecipare al recupero della parte esterna nel momento in cui verrà rilasciata l'ultima concessione singola all'interno della M.U.I. interessata.

Nel caso specifico di rifusione condizionata nel rispetto delle indicazioni di scheda non potranno essere modificati i livelli di solaio di ogni singola M.U.I.

Qualora la richiesta contempa modifiche esterne consentite il richiedente dovrà garantire il recupero dell'intera facciata della M.U.I. interessata.

20.8 - Particolari prescrizioni di intervento sugli edifici

Oltre a quanto indicato nell'art. 16 all'interno delle zone A e delle zone AN dovranno essere rispettate le seguenti caratteristiche costruttive e i seguenti materiali:

A - Coperture

La struttura di copertura dovrà in genere rispettare le caratteristiche originarie come di seguito specificato.

Quelle a falda dovranno essere realizzate con piccola orditura in legname o con tavolato di finitura a pendenza variabile a seconda del materiale costituente il manto di copertura.

Le sporgenze delle falde non potranno misurare più di 0,60 dal filo della facciata; se la struttura portante della copertura è realizzata in c.a., è fatto divieto di sporti della falda che evidenzino lo spessore della soletta.

I manti di copertura sono quelli costituiti dai seguenti materiali:

- coppi in laterizio;
- coppi ed embrici (tegole piane alla romana) con pendenza come sopra;

- tegole piane alla marsigliese.

Le argille dei laterizi dovranno risultare, a cottura ultimata, il rosso mattone o il giallo dell'argilla cruda.

È proibito l'uso dei manti di copertura (anche quando trattasi di tettoie per l'uso agricolo o per il riparo nei giardini) quali Eternit, Ondulit, plastica, lamiera ondulata o piana, tegole in cemento, tavolati con sovrapposti teli di qualsiasi tipo.

Nelle coperture i colori prevalenti dovranno evidenziare il rosso mattone, il rosso bruciato delle tegole in laterizio e il giallo dell'argilla cruda.

Sono vietati colori artificiali e l'uso di pigmenti sintetici; nei laterizi i colori dovranno rispettare quelli delle terre naturali.

I tetti dovranno avere semplice disegno, a falde geometriche risultanti dalla copertura inclinata del perimetro delle strutture principali (muri portanti esterni) sottostanti.

Nel caso di più coperture affiancate di tipi simili (case a schiera), i tetti saranno a due falde, con pendenza orientata verso il fronte strada e relativo retro.

B - Pareti esterne

Le murature esterne in genere dovranno essere ripristinate in pietra o in mattoni anche pieni, nel rispetto dei materiali originari prevalenti, delle strutture portanti e delle decorazioni di facciata. Eventuali pareti in pietra a vista dovranno essere restaurate rispettando l'originale disposizione.

Il tamponamento in mattone dovrà essere intonacato con tecniche tradizionali, finito in grana media o fine. E' altresì consentito l'uso del mattone, della pietra (in massello, mai in lastra) o del cemento a faccia vista o dei blocchi tipo Leca là dove è necessario differenziare il nuovo dall'esistente.

Non è consentito l'uso di pannelli prefabbricati in gesso, cemento o laterizio, gli intonaci plastici al quarzo, il mosaico vetroso, il clinker o rivestimenti di qualsiasi genere, con particolare riferimento all'Eternit, all'Ondulit, a lamiera.

Ove esistenti, in caso di ricomposizione formale delle M.U.I., la lunghezza dei balconi non potrà essere superiore a due volte l'apertura che dà ad essi accesso e profondità di m.t. 1.00; sullo stesso piano due balconi dovranno avere distanza superiore ad 1/4 della loro lunghezza.

Per le aperture (porte e finestre) si potrà fare uso di piattabande di qualsiasi tipo purché di lunghezza non superiore alla più vicina realizzata in muratura semplice.

I colori di facciata dovranno essere quelli delle terre naturali, anche facendo uso di colori ai silicati.

C - Serramenti

Per porte esterne e portoncini al piano terreno non è consentito l'uso di profilati anodizzati o in plastica. Oltre ai telai in legno ad una o due partite con specchi (bugne a tavola, smaltati a colorazione tradizionale), è consentito l'uso di telai in ferro verniciato o smaltato, realizzati in profilato, tondino pieno e specchiature in vetro sciolati metallici, in alluminio verniciati a fuoco.

E' fatto divieto sulle fronti strada l'uso di serrande e cancelli ribaltabili di qualsiasi tipo. Eventuali ante piene di chiusura potranno essere realizzate a scomparsa ma mai ribaltabili verso la via.

Sono invece consentiti cancelli, inferriate e ringhiere di protezione o di sicurezza purché siano realizzati a semplice disegno con ferri a sezione inferiore a 3 cmq. (1.5 cmq. per i ferri piatti orizzontali).

Le porte finestre dovranno essere ad una o due ante con oscuramento realizzato mediante persiana.

Serramenti e persiane dovranno essere in legno o anche in metallo verniciato purché di dimensioni e caratteristiche del tipo tradizionale in legno.

Il colore del serramento dovrà tendere al bianco, quello delle persiane al verde, marrone.
Non sono consentiti serramenti, persiane ed ante aventi colore legno naturale.

D - Divisioni di proprietà

L'uso di inferriate è consentito purché rispondenti alle norme già indicate per le stesse alla lettera C e purché risultino alternate con parti in muratura.

I cancelli dovranno avere larghezza fissa pari a m.t. 0,90 ampliabile a m.t. 1,20 in caso di uscita di sicurezza (passo pedonale) e/o m.t. 2,50 (passo carraio), sempre a disegno semplice ed integrato con le indicazioni per le inferriate.

20.9 – Sottozona A2/1

Modalità di intervento: obbligo di SAU esteso all'intera sottozona.

Lo SAU dovrà individuare puntualmente:

- a) il tipo di intervento per ogni unità edilizia esistente (ristrutturazione, restauro conservativo, demolizione, ecc.);
- b) Le aree libere o rese libere da demolizioni;
- c) Gli edifici esistenti strettamente connessi con le aree di cui alla lettera b);
- d) Schema di convenzione che dovrà definire i tempi e le priorità degli interventi;

Gli interventi di cui alla lettera a) saranno eseguibili mediante diretto Permesso di Costruire; gli interventi di cui alle lettere b) e c) dovranno essere oggetto di SUA nel rispetto dei seguenti parametri:

Destinazione = residenziale, terziaria e direzionale

If = 3,50 mc/mq e comunque mai superiore al 50% dell'indice fondiario esistente della zona A2

H max = in allineamento con gli edifici esistenti e da confermare compresi all'interno della sottozona con flessibilità di $\pm 0,50$ mt;

Df, Dc, Ds = nel rispetto del D.M. 1444/68

Rc = 50%

Condizioni di edificabilità: obbligo di conservazione delle Ue esistenti nel rispetto delle dimensioni e delle caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive con possibilità di modifica delle destinazioni d'uso esistenti con quelle di sottozona; demolizione delle superfetazioni e recupero della cubatura nei nuovi corpi di fabbrica previsti.

Realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico necessari all'intervento in interrato.

Lo SUA dovrà essere integrato con la previsione di realizzazione a servizio pubblico della confrontante area prevista in cartografia di PRG all'interno della zona B3.

20.10 – Sottozona APP 5

Villa recente con giardino.

Interventi consentiti:

art. 4 punti 4.1, 4.2, 4.3, 4.4; è consentito il frazionamenti in più unità immobiliari nel rispetto delle caratteristiche tipologiche architettoniche costruttive originarie.

Art. 8 punto 8.1

ART. 21 – ZONE B COSÌ INDIVIDUATE AI SENSI DEL D.M. 1444/68

In tutte le zone di cui al titolo, fatte salve specifiche indicazioni per zona, sono sempre consentiti gli interventi di cui al precedente art. 4 dal punto 4.1 al punto 4.5, e gli interventi di cui all'art. 6.

Sono altresì consentiti interventi finalizzati al fabbisogno di carenze pregresse di sosta pertinenziale e sosta pubblica ed interventi anche privati atti a migliorare le infrastrutture legate alla mobilità sia essa pedonale, ciclabile o su gomma e al verde.

Per edifici esistenti in contrasto con la destinazione di zona, oltre a quanto specificato per singola zona, sono sempre consentiti interventi ex lege 457/76 art. 4 punti dal 4.1 al 4.4.

Per ogni zona, salvo indicazioni specifiche di seguito indicate, è sempre consentito l'intervento di ristrutturazione urbanistica se esteso all'intera superficie di zona.

In caso di costruzione esistente a confine eventuale nuova costruzione è consentita in aderenza.

21.1 – Zona B1

St = ha 9,76

- Area urbana edificata. Gli interventi di completamento su aree libere, non comprese in sottozona e/o non interessate da aree di servizio esistenti o previste dal PRG, o rese libere da demolizioni e gli interventi di ristrutturazione edilizia con incremento di volume, devono rispettare i seguenti parametri:

Destinazione =	residenziale, terziaria e direzionale
It di completamento =	1,00 mc/mq
Rc =	50%
H max =	la massima fra quelle degli edifici confinanti a cui non è interposta strada. L'altezza dell'edificio preesistente in caso di intervento di ampliamento con eccezione delle deroghe di cui alla Legge Regionale 24/2001
Dc =	aderenza o mt. 5,00
Ds =	allineamenti preesistenti
Df =	aderenza o mt. 10,00 tra parete finestrata e parete confrontante

21.1.1 - Sottozona APP2

Villa con parco e volumi pertinenziali.

Interventi consentiti:

art. 4 punti 4.1, 4.2, 4.3, 4.4: è consentito il frazionamento in più unità immobiliari nel rispetto delle caratteristiche tipologiche architettoniche e costruttive originarie.

art. 6 punto 6.3, art. 8 punto 8.1

21.1.2 - Sottozona APP7

Antico edificio per il culto sconsacrato con relativa pertinenza;
destinazione pubblica o uso pubblico, servizi di interesse comune, pubblici esercizi e attività ricettive.

21.2 – Zona B2

St = ha 1,75

- Area urbana edificata con margini individuati di completamento: sottozona B2/1

- Obbligo di SUA esteso all'intera sottozona B2/1 che dovrà dimostrare il razionale collegamento della sottozona con il contesto urbano specie in termini di accessibilità dell'area.
- Lo SUA dovrà prevedere due distinte aree a concentrazione volumetrica, ACV1 – ACV2.
- Obbligo di demolizione di manufatti esistenti all'interno della sottozona.
- I fabbisogni di servizi derivati dall'intervento saranno oggetto di monetizzazione escluse le superfici da destinare e attrezzare a parcheggio pubblico o di uso pubblico in misura di 4 mq/100 mc la cui previsione può anche essere prevista in interrato e/o fuori terra a più livelli.
- I parametri di sottozona sono:

Destinazione =	residenziale, terziario e direzionale e servizi
It di completamento=	5,00 mc/mq
H max =	ACV1 derivata dal progetto di SUA ACV2 ml.12,50*
Dc =	aderenza o mt. 5,00
Ds =	da definire in sede di SUA
Df =	da definire in sede di SUA
Rc =	60%

** nel caso di copertura a falde inclinate l'altezza massima si intende riferita al colmo del tetto.*

Lo SUA dovrà essere presentato per consentirne l'iter procedurale di approvazione entro anni 5 dalla approvazione della Variante parziale 2004.

Trascorso tale periodo gli interventi consentiti saranno limitati alla ristrutturazione edilizia anche con spostamento e ricollocazione dei volumi esistenti per una Ss massima corrispondente alla Ss attuale incrementata del 20%.

A completamento ed integrazione delle condizioni edificatorie sopra indicate, si allega la scheda puntuale della sottozona.

Le indicazioni contenute nella scheda , relativa alle destinazioni d'uso delle aree , sono vincolanti.

21.3 – Zona B3

St ha 10,85

Area urbana edificata con margini individuati di completamento: sottozona B3/1.

Gli interventi di sottozona sono consentiti tramite permesso di costruire convenzionato.

Oltre a quanto sopra sono consentiti interventi di completamento su aree libere, non comprese in sottozona e/o non interessate da aree di servizio esistenti o previste dal PRG, o rese libere da demolizioni e interventi di ristrutturazione edilizia con incremento di volume.

I parametri di completamento sono:

Destinazione =	residenziale, terziario e direzionale
It di completamento =	1,00 mc/mq
H max =	mt. 9,50 pari a 2 piani + piano terra
Dc =	mt. 5,00
Ds =	mt. 3,00
Df =	mt. 10,00 tra parete finestrata e parete confrontante

Obbligo di riservare alla sosta una superficie pari a 4,00 mq/ 80 mc. di edificato da attrezzare e assoggettare all'uso pubblico.

Monetizzazione dei restanti oneri.

21.3.1 – Sottozona APP10

edificio documentale l'insediamento extraurbano settecentesco e sue pertinenze.

Interventi consentiti:

art. 4 punti 4.1, 4.2, 4.3, 4.4

art. 6 punto 6.3

art. 8 punto 8.1

21.4 – Zona B4

St. ha 8,85

Area urbana edificata con margini urbani di completamento: sottozona B4/1.

Gli interventi di sottozona sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato previa predisposizione di SAU esteso all'intera zona e finalizzato al riassetto viario dell'area nei confronti della Via Barrili.

Oltre a quanto sopra sono consentiti interventi di completamento su aree libere, non comprese in sottozona e/o non interessate da aree di servizio esistenti o previste dal PRG, o rese libere da demolizioni e interventi di ristrutturazione edilizia con incremento di volume.

I parametri di completamento sono:

Destinazione =	residenziale, terziaria e direzionale
It di completamento =	1,00 mc/mq
H max =	mt. 9,50 pari a 2 piani + P.T.
Dc =	mt. 5,00
Ds =	mt. 5,00
Df =	mt. 10,00 tra parete finestrata e parete confrontante

Obbligo di riservare alla sosta pubblica un'area pari al 25% della superficie della sottozona, da attrezzare e cedere all'Amministrazione o assoggettare all'uso pubblico.

21.4.1 – Sottozona APP1

Edificio liberty del primo 900 con annesso parco di pregio paesistico ambientale.

Interventi consentiti:

art. 4 punti 4.1, 4.2, 4.3, 4.4

art. 8 punto 8.1

21.4.2 – Sottozona APP3

Casa padronale e pertinenze documentali dell'attività agricola fuori porta.

Interventi consentiti:

art. 4 punti 4.1, 4.2, 4.3, 4.4

art. 6 punto 6.3

art. 8 punto 8.1

E' consentito il frazionamento in Ui nel rispetto delle caratteristiche tipologiche architettoniche e strutturali.

21.5 – Zona B5

St. ha 5,95

Negli interventi di ristrutturazione è sempre consentito l'accorpamento al fabbricato principale dei fabbricati esistenti non residenziali, previa loro demolizione, con cambiamento di destinazione se finalizzati al miglioramento del fronte Bormida.

Negli edifici unifamiliari esistenti, in caso di comprovate necessità, e solo per adeguamento igienico sanitario, nel rispetto dei parametri di zona, per quanto riguarda le altezze e le distanze dai confini e fabbricati, è possibile un incremento di volume fino al 20% dell' esistente; comunque il volume del fabbricato ad aumento eseguito, non potrà mai superare: 350 mc.

Eventuali interventi di completamento su aree libere non comprese in sottozona e/o non interessate da aree di servizio esistenti o previste dal PRG, o rese libere da demolizioni e gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare i seguenti parametri:

Destinazione =	residenziale, terziario e direzionale
It di completamento =	0,6 mc/mq
H max =	mt. 6,5 pari a 1 piano + P.T.
Dc =	mt. 5,00
Ds =	mt. 3,00
Df =	mt. 10,00 tra parete finestrata e parete confrontante

21.5.1 – Sottozona APP6

Edificio liberty e relative pertinenze testimonianza dell'insediamento extraurbano dei primi del 900.

Interventi consentiti:

art. 4 punti 4.1, 4.2, 4.3, 4.4

art. 6 punto 6.3

art. 8 punto 8.1

E' consentito il frazionamento in più unità Ui nel rispetto delle caratteristiche tipologiche architettoniche e strutturali.

21.6 – Zona B6

St. ha 8,00

Area urbana edificata con margini definiti di completamento: sottozona B6/1 e B6/2

Gli interventi di sottozona sono assoggettati al permesso di costruire convenzionato.

Oltre a quanto sopra sono consentiti interventi di completamento su aree libere, non comprese in sottozona e/o non interessate da aree di servizio esistenti o previste dal PRG, o rese libere da demolizioni e interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri:

Destinazione =	residenziale
It di completamento=	0,60 mc/mq
H max =	mt. 7,00 pari a 1 piano + P.T.
Dc =	mt. 5,00
Ds =	mt. 5,00
Df =	mt. 10,00 tra parete finestrata e parete confrontante

21.6.1 – Sottozona APP4

Edificio di pregio e sue pertinenze testimonianza dello sviluppo extraurbano ottocentesco.

Interventi consentiti:

art. 4 punti 4.1, 4.2, 4.3, 4.4

art. 6 punto 6.3

art. 8 punto 8.1

21.7 – Zona B7

St. ha 5,51

Area urbana edificata con margini definiti di completamento: sottozona B7/1.

Gli interventi di sottozona sono assoggettati al permesso di costruire convenzionato.

Oltre a quanto sopra sono consentiti interventi di completamento su aree libere, non comprese in sottozona e/o non interessate da aree di servizio esistenti o previste dal PRG, o rese libere da demolizioni e interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri:

Destinazione =	residenziale
It di completamento=	0,4 mc/mq
H max =	mt. 6,50 pari a 1 piano + P.T.
Dc =	mt. 5,00
Ds =	mt. 5,00
Df =	mt. 10,00 tra parete finestrata e parete confrontante

21.8 – Zona B8

St. ha 2,67

Area urbana edificata satura, realizzata attraverso Strumento Urbanistico Attuativo la cui normativa viene confermata.

21.9 . Zona B9

St. ha 10,43

Eventuali interventi di completamento su aree libere non comprese in sottozona e/o non interessate da aree di servizio esistenti o previste dal PRG, o rese libere da demolizioni e gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare i seguenti parametri

Destinazione =	residenziale, terziario e direzionale
It di completamento =	0,6 mc/mq
H max =	mt. 6,5 pari a 1 piano + P.T.
Dc =	mt. 5,00
Ds =	mt. 3,00
Df =	mt. 10,00 tra parete finestrata e parete confrontante

21.10 – Zona B10

St. ha 6,8

Area urbana edificata con margini definiti di completamento: sottozona B10/1

Gli interventi di sottozona sono assoggettati al permesso di costruire convenzionato.

Oltre a quanto sopra sono consentiti interventi di completamento su aree libere non comprese in sottozona e/o non interessate da aree di servizio esistenti o previste dal PRG, rese libere da demolizioni e gli interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri:

Destinazione =	residenziale
It di completamento=	0,4 mc/mq
H max =	mt. 6,5 pari a 1 piano + P.T.
Dc =	mt. 5,00
Ds =	mt. 3,00
Df =	mt. 10,00 tra parete finestrata e parete confrontante

Condizioni di edificabilità: obbligo di miglioramento e riposizionamento del collegamento tra la provinciale per Ferrania e il sovrappasso autostradale.

21.11 – Zona B11

St. ha 7,87

Eventuali interventi di completamento su aree libere non comprese in sottozona e/o non interessate da aree di servizio esistenti o previste dal PRG, o rese libere da demolizioni e gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare i seguenti parametri

Destinazione =	residenziale
It di completamento=	0,4 mc/mq
H max =	mt. 6,5 pari a 1 piano + P.T.
Dc =	mt. 5,00
Ds =	mt. 3,00
Df =	mt. 10,00 tra parete finestrata e parete confrontante

21.12 – Zona B12

St. ha 1,13

Area urbana edificata saturata

Eventuali interventi di completamento su aree rese libere da demolizioni o da interventi di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare i seguenti parametri

Destinazione =	residenziale
It di completamento=	0,6 mc/mq
H max =	mt. 6,5 pari a 1 piano + P.T.
Dc =	mt. 5,00
Ds =	mt. 3,00
Df =	mt. 10,00 tra parete finestrata e parete confrontante

ART.22 – ZONE C DI ESPANSIONE COSI' INDIVIDUATE AI SENSI DEL D.M. 1444/68

In tutte le zone di cui al titolo, fatte salve specifiche indicazioni per singola zona, sugli edifici esistenti sono sempre consentiti interventi di cui al precedente art. 4 dal punto 4.1 al punto 4.5, interventi di cui all'art. 6, interventi di cui all'art. 7 punto 7.2 e interventi di cui all'art. 8 punto 8.2. Trattasi di zone prevalentemente non edificate e non urbanizzate che concorrono nel loro insieme allo sviluppo residenziale di previsione del PRG; per gli edifici esistenti in contrasto con la destinazione di zona sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione finalizzati alla trasformazione in residenza, ovvero interventi di cui all'art. 4 punti 4.1, 4.2, 4.3 qualora non venga modificata la destinazione esistente.

Nel rispetto del minimo Lp e/o del If sono sempre consentiti asservimenti su mappali non contigui ma compresi all'interno della zona.

22.1 –Zona C1 Piana del Mulino

St. ha 1,68

Modalità di attuazione: obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo esteso all'intera zona che dovrà prevedere funzionali collegamenti col sistema viario della zona B3.

L'edificazione dovrà essere concentrata a monte della linea di esondabilità indicata dal Piano di bacino del fiume Bormida.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri:

Destinazione =	residenziale pubblica e/o privata e attività commerciali al P.T.
It =	1,00 mc/mq
If =	3,00 mc/mq
H max =	mt. 13,50 3piani + P.T.
Df =	ribaltamento massima altezza e comunque non inferiore a mt. 10,00
Dc =	50% altezza fabbricato e comunque non inferiore a mt. 5,00
Ds =	mt. 3,00 dal ciglio
Rc =	50% del lotto di pertinenza

Lo Strumento Urbanistico Attuativo dovrà prevedere aree per servizi pubblici pari a mq 2,50/80 mc da destinare alla sosta pubblica o di uso pubblico e mq 15,5 da destinare a verde pubblico o di uso pubblico e a servizi di interesse comune pubblici o di uso pubblico, e in caso di previsione di attività terziarie e direzionali quanto indicato all'art. 10 punto 10.2.

E' facoltà dell'Amministrazione, nella verifica dei fabbisogni della zona e delle zone confinanti, monetizzare parte degli oneri di urbanizzazione di cui sopra, fatta esclusione per la quota da destinare alla sosta.

Rimane comunque la facoltà, all'Amministrazione, qualora vi fosse la richiesta di una cooperativa o di un soggetto avente titolo, di destinare tali zone o parti di esse, ad edilizia residenziale pubblica ai fini di consentire al richiedente l'accesso alle agevolazioni di legge.

22.2 – Zona C2 Cornareto

St. ha 5,93

Modalità di attuazione: obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo esteso all'intera zona: l'edificazione dovrà rispettare le aree di particolare pregio ambientale indicate in cartografia; è consentita la trasposizione, senza modifica delle quantità, delle aree per servizio pubblico previste negli elaborati di PRG.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri:

Destinazione =	residenziale e commerciale
It =	0,60 mc/mq
If =	3,00 mc/mq
H max =	mt. 10,00 2 piani + P.T.
Df =	secondo le indicazioni di SUA
Dc =	secondo le indicazioni di SUA
Ds =	secondo le indicazioni di SUA
Rc =	20% del lotto di pertinenza

Condizioni di edificabilità: la zona dovrà essere collegata alla viabilità principale nei punti indicati dalla cartografia di Piano.

Le previsioni di servizi zionali complessivamente in misura minima pari a 18 mq/80 mc, e comunque in misura non inferiore alle aree previste in cartografia, dovranno essere concordate per qualità di servizio e quantità di superficie per tipo di servizio con l'Amministrazione in sede di

stesura dello Strumento Urbanistico Attuativo; l'ubicazione delle aree per servizi pubblici indicati in cartografia, fermo restando la quantità, potrà essere modificata in sede di stesura di SUA.

Lo SUA dovrà tenere conto della seguente prescrizione :

- la densità maggiore dell'edificazione dovrà essere realizzata nella parte bassa della zona, riducendo l'ingombro e l'altezza degli edifici con l'aumentare della quota d'imposta degli stessi

22.3 – Zona C3 Cascina Doufur

St. ha 4,19

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri:

Destinazione =	residenziale
It =	0,22 mc/mq
Lp =	mq 1500
H max =	mt. 6,50 1 piano + P.T.
Df =	mt. 10,00
Dc =	mt. 5,00
Ds =	mt. 5,00
Rc =	20% del lotto di pertinenza

Condizioni di edificabilità: ogni intervento dovrà garantire il collegamento del Lp con la viabilità esistente utilizzando le indicazioni di accesso alla zona indicate nella cartografia di PRG.

Per Eventuali modifiche all'accessibilità e/o alle aree di servizio zonale previste dal PRG, ogni intervento dovrà seguire la preventiva predisposizione di uno SAU esteso all'intera zona nel rispetto i quanto disposto all'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.

22.4 – Zona C4 Segheria di Via Nazionale Piemonte

St. ha 1,20

Modalità di attuazione: obbligo di SUA esteso a tutta la zona che dovrà prevedere la realizzazione della viabilità di zona e delle previsioni di servizio indicate lungo la Via Nazionale e la Via Porcini.

Destinazione =	residenziale, terziario e commerciale
It =	0,90 mc/mq
If =	da definirsi in sede di SUA
H max =	mt. 10,00 2 piani + P.T.
Df =	mt. 10,00
Dc =	h/2
Ds =	mt. 5,00

Fabbricati in contrasto di zona: interventi di cui art. 4 da punto 4.1 a 4.4

22.5 – Zona C5 Sviluppo di Cornareto

St. ha 1,60

Modalità di attuazione: obbligo di SUA esteso all'intera zona. Lo SUA dovrà prevedere la contestuale cessione gratuita dell'area della zona F10 per la realizzazione di una RSA di iniziativa pubblica.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri

Destinazione =	residenziale
It =	0,40 mc/mq
Lp =	secondo le indicazioni di SUA

H max =	mt. 6,50 1 piano + P.T.
Df =	secondo le indicazioni di SUA
Dc =	mt. 5,00
Ds =	secondo le indicazioni di SUA
Rc =	20%

Condizioni di edificabilità: lo SUA oltre a garantire il collegamento della zona con la nuova Via Cornareto dovrà tenere conto dell'inserimento degli edifici esistenti nella rete infrastrutturale dell'area.

Monetizzazione degli oneri di urbanizzazione.

22.6 – Zona C6 Villa Bolla

St. ha 2,50

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato su lotti liberi o resi liberi da demolizioni nel rispetto dei seguenti parametri:

Destinazione =	residenziale
It =	1,00 mc/mq
If =	2,00 mc/mq
H max =	mt. 10,00 2 piani + P.T.
Df =	mt.10,00
Dc =	mt. 5,00
Ds =	mt. 3,00
Rc =	30%

Condizioni di edificabilità: il Lp dovrà risultare congruamente collegato con il sistema viario urbano. Ogni intervento deve prevedere la disponibilità di un'area da destinare ed attrezzare a sosta pubblica o di uso pubblico, collegata alla viabilità prevista, pari a 5,00 mq/80 mc.

22.7 – C7 Strada per Plodio

St. ha 6,72

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato su lotti liberi o resi liberi da demolizioni nel rispetto dei seguenti parametri:

Destinazione =	residenziale
It =	0,50 mc/mq
If =	0,80 mc/mq
Lp =	mq 1000
H max =	mt. 7,00 1 piano + P.T. (1)
Df =	mt.10,00
Dc =	mt. 5,00
Ds =	mt. 3,00
Rc =	20%

(1) In caso di utilizzo di porzioni di zona da destinare all'edilizia residenziale pubblica l'H max consentita è di mt. 10,00 2 piani + piano terra.

Condizioni di edificabilità: collegamento del Lp alla viabilità esistente.

L'edificazione dovrà rispettare le aree per servizi da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico indicati in cartografia.

22.9 – Zona C9 del rio Biestro

St. ha 6,16

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato su area libera o resa libera da demolizioni nel rispetto dei seguenti parametri:

Destinazione =	residenziale e commerciale
It =	0,30 mc/mq
If =	0,60 mc/mq
Lp =	mq 1000
H max =	mt. 6,50 1 piano + P.T. (1)
Df =	mt.10,00
Dc =	mt. 5,00
Ds =	mt. 3,00
Rc =	30%

(1) In caso di utilizzo di porzioni di zona da destinare all'edilizia residenziale pubblica l'H max consentita è di mt. 10,00 2 piani + piano terra.

Condizioni di edificabilità: ogni Lp dovrà essere collegato alla fascia di aree per servizi da destinare alla sosta pubblica o di uso pubblico previsti in cartografia di PRG all'interno della quale dovrà essere realizzato controviale alla provinciale n° 15, ovvero deve immettersi nella provinciale n° 15 nei punti prefissati in cartografia di PRG.

22.10 – Zona C10 di rio Chiuso

St. ha 2,4

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato

Destinazione =	residenziale
It =	0,10 mc/mq
If =	0.20 mc/mq
Lp =	mq 3000
H max =	mt. 6,50 1 piano + P.T.
Df =	mt. 10,00
Dc =	mt. 5,00
Ds =	mt. 5,00
Rc =	20% del lotto di pertinenza

Condizioni di edificabilità: ogni intervento dovrà garantire il collegamento del Lp con la viabilità esistente utilizzando le indicazioni di accesso alla zona indicate nella cartografia di PRG.

Per Eventuali modifiche all'accessibilità e/o alle aree di servizio zonale previste dal PRG, ogni intervento dovrà seguire la preventiva predisposizione di uno SAU esteso all'intera zona nel rispetto i quanto disposto all'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.

22.11 – Zona C11 Vispa nord

St. ha 5,97

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato su area libera o resa libera da demolizioni nel rispetto dei seguenti parametri:

Destinazione =	residenziale
It =	0,35 mc/mq
If =	0,80 mc/mq
Lp =	mq 1000
H max =	mt. 6,50 1 piano + P.T.
Df =	mt. 10,00
Dc =	mt. 5,00

Ds = mt. 3,00 da strade interne, mt. 5,00 dalla provinciale n° 29
Rc = 30% del lotto di pertinenza

Condizioni di edificabilità: ogni Lp dovrà essere collegato alla viabilità esistente nei punti evidenziati in cartografia di PRG.

Eventuali modifiche possono essere attuate previa predisposizione di preventivo SAU esteso all'intera zona.

22.12 – Zona C12 Vispa sud - uno

St. ha 0,78

Modalità di attuazione: obbligo di preventivo SUA esteso all'intera zona con particolare attenzione all'accessibilità dell'area.

Destinazione = edilizia residenziale pubblica e/o privata
It = 0,30 mc/mq
If = nel rispetto delle indicazioni di SUA
Lp = nel rispetto delle indicazioni di SUA
H max = mt. 6,50 1 piano + P.T.
Df = nel rispetto delle indicazioni di SUA
Dc = nel rispetto delle indicazioni di SUA
Ds = mt. 3,00 da strade
Rc = 25% del lotto di pertinenza

Condizioni di edificabilità: uniformità delle caratteristiche tipologiche costruttive, rispetto delle quantità di superficie destinate alla sosta pubblica o di uso pubblico indicate nella cartografia di PRG.

Rimane comunque la facoltà, all'Amministrazione, qualora vi fosse la richiesta di una cooperativa o di un soggetto avente titolo, di destinare tali zone o parti di esse, ad edilizia residenziale pubblica ai fini di consentire al richiedente l'accesso alle agevolazioni di legge.

Possibilità di un unico S.U.A. con la Zona C13

22.13 – Zona C13 Vispa sud – due

St. ha 0,92

Modalità di attuazione: obbligo di preventivo SUA esteso all'intera zona con particolare attenzione all'accessibilità dell'area.

Destinazione = edilizia residenziale pubblica e/o privata
It = 0,30 mc/mq
If = nel rispetto delle indicazioni di SUA
Lp = nel rispetto delle indicazioni di SUA
H max = mt. 6,50 1 piano + P.T.
Df = nel rispetto delle indicazioni di SUA
Dc = nel rispetto delle indicazioni di SUA
Ds = mt. 3,00 da strade
Rc = 25% del lotto di pertinenza

Condizioni di edificabilità: uniformità delle caratteristiche tipologiche costruttive, rispetto delle quantità di superficie destinate alla sosta pubblica o di uso pubblico indicate nella cartografia di PRG.

Rimane comunque la facoltà, all'Amministrazione, qualora vi fosse la richiesta di una cooperativa o di un soggetto avente titolo, di destinare tali zone o parti di esse, ad edilizia residenziale pubblica ai fini di consentire al richiedente l'accesso alle agevolazioni di legge.
Possibilità di un unico S.U.A. con la Zona C12.

ART. 23 – ZONE PRODUTTIVE D AI SENSI DEL D.M. 1444/68

Tutte le aree interessate da impianti produttivi esistenti, confermate o in progetto sono classificate di tipo D All'interno delle zone di cui al titolo sono sempre consentiti interventi produttivi e/o strettamente connessi a tale attività; in particolare è consentita la realizzazione di:

- A) Fabbricati produttivi, annessi produttivi, alloggi di custodia e relative pertinenze fondiarie; impianti di frantumazione;
- B) Aree riservate alla mobilità alla sosta e alla manovra;
- C) Aree destinate o da destinare a: servizi telematici, informatici, attività ricreative inerenti la zona, servizi di mensa, verde, servizi di interesse comune.
- D) Aree destinate ad impianti tecnologici generali di servizio alla zona;

Non sono consentiti nuovi interventi a destinazione residenziale.

Per gli edifici e relativi lotti pertinenziali in contrasto di zona, è sempre consentita la trasformazione in destinazione produttiva.

Per le costruzioni e relative pertinenze a destinazione diversa da quella di zona, sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 4 delle presenti N.d.A.

In tal caso le pertinenze dell'edificio non residenziali e limitate a mq 50 possono essere destinate a box auto.

In caso di obbligo al ricorso di preventivo schema di assetto urbanistico questi dovrà precisare:

- a) Gli interventi che riguardano le infrastrutture relative alla mobilità interna, alla sosta, alla manovra e i collegamenti con le reti primarie;
- b) Le aree di servizio di cui alla lettera C) ove ritenute necessarie;
- c) Le alternative per la collocazione di strutture destinate ad impianti tecnologici di cui alla lettera D);
- d) Le aree di rispetto ai corsi d'acqua e alle strade;
- e) La suddivisione in comparti di intervento, gli allineamenti obbligatori, le aree di rispetto e di servizio che interessano il comparto;
- f) Le aree afferenti attività produttive esistenti in attività e le regole che ne consentono il loro potenziamento;
- g) Gli edifici, e relative pertinenze, non destinati all'attività produttiva e i tipi di intervento consentiti.

Modalità generali d'intervento: ogni nuovo intervento è rilasciato tramite singolo permesso a costruire convenzionato.

La Convenzione oltre a regolamentare l'attuazione delle condizioni d'intervento indicate per singola zona dovrà:

- Indicare i criteri e le modalità di attuazione per collegare l'attività produttiva al sistema viario urbano principale;
- Indicare le modalità di cessione gratuita all'Amministrazione ovvero di assoggettamento all'uso pubblico di tutte le aree da destinare a servizio pubblico o di uso pubblico, nella quantità minima fissata al precedente art. 10 punto 10.3, di tutte le aree interessate dalla viabilità di zona con particolare riferimento alle tratte di collegamento con la viabilità principale;

- Indicare i criteri e la realizzazione di tutte le opere necessarie per allacciare l'attività produttiva alle reti fognaria, energetica, idrica e degli impianti tecnologici generali esistenti o programmati;
- Indicare modalità e tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione zonale e generale, eventualmente realizzate a scomputo, e di quelle di cui ai precedenti punti b) e c) ovvero, per quanto si attiene alle opere di urbanizzazione zonale generale, qualora realizzate dall'Amministrazione, le modalità e i tempi per il pagamento del controvalore in denaro ai sensi della legge Regionale 25/95;
- Indicare il tipo di attività che si intende svolgere, oggetto del permesso di costruire, che dovrà risultare vincolante per il rilascio dell'agibilità.

23.1 - Zona di completamento D1 della vetreria St. ha 11,45

La zona di cui al titolo comprende tutte le attività produttive esistenti a confine con le aree produttive di S. Giuseppe di Cairo, a cavallo del Bormida e della Statale 29 e a monte della Statale 28.

La zona è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- D1a) Sottozona destinata ad attività produttive esistenti sinistra Bormida;
- D1b) Sottozona destinata ad attività produttive destra Bormida;
- D1c) Sottozona destinata a deposito di attività produttive esistenti;
- D1d) Sottozona destinata alla sosta di automezzi pesanti di nuovo impianto.

In tutte le sottozone è sempre consentita la modifica di destinazione da residenziale a produttiva o ad annessi direzionali alla attività produttiva anche con accorpamenti di volume demoliti.

23.1.A – Sottozona D1a

- La sottozona è compresa tra il fiume Bormida di Pallare la St Prov. N° 29 ed il confine con il Comune di Cairo Montenotte ed è attraversata dal Rio Nanta

Modalità di attuazione:

- a) **Interventi di ristrutturazione:** diretto permesso di costruire ai sensi dell'art. 4 punto 4.5 senza incremento di Ss esistente; è sempre consentita la trasformazione di Ss da produttiva ad attività legata alla commercializzazione del prodotto lavorato.
- b) **Nuovi interventi:**
 - b1) Conferma dell'attività esistente: rappresentazione dell'intera superficie interessata dalla struttura esistente con indicati gli ampliamenti di progetto. È consentita la copertura del compendio di proprietà fino ad un massimo dell'80% a condizione che siano rispettati i limiti di edificabilità indicati dal Piano di Bacino Stralcio del Fiume Bormida di Pallare e a condizione che sia funzionalmente riservata una superficie pari al 10% della superficie della sottozona da destinare ai servizi zonali con particolare riferimento alla sosta.

L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:

Destinazione =	produttiva, direzionale e di commercializzazione del prodotto lavorato
Rc =	80% interessata
Df =	quella esistente ovvero secondo le indicazione del progetto unitario
Dc =	mt. 5,00
Ds =	mt. 5,00
H max =	pari alla massima preesistente nella sottozona e maggiori altezze necessarie per strutture tecnologiche quali silos, torri, cabine elettriche, depuratori legati all'attività ecc.

b2) **Modifica dell'attuale destinazione produttiva:** il nuovo intervento o l'intervento di trasformazione dell'esistente è vincolato alla preventiva predisposizione di uno SAU che dovrà indicare:

- La destinazione produttiva prevalente;
- La quantificazione di eventuali medie strutture di vendita, con l'esclusione di quelle alimentari, che dovranno essere contenute in una Ss totale non superiore al 30% dell'intera Ss oggetto dell'intervento;
- Le superfici da destinare alla sosta pubblica o d'uso pubblico in misura non inferiore al 10% della superficie dell'intera sottozona e al 60% della Ss commerciale da reperire anche in interrato o all'interno della volumetria trasformata, e la superficie da destinare al verde pubblico o di uso pubblico pari al 20% della Ss commerciale;
- Il collegamento dell'attività o delle attività produttive previste, dell'eventuali attività commerciali e delle aree destinate alla sosta con il sistema viario principale.

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

Destinazione =	produttiva, direzionale e di commercializzazione del prodotto lavorato
Rc =	80% della superficie di sottozona
Df =	mt. 10,00
Dc =	mt. 5,00
Ds =	mt. 15,00
H max =	quella esistente e comunque non superiore a mt. 15,00 con l'esclusione di strutture tecnologiche di sottozona.

Sugli edifici esistenti, a meno di specifiche indicazioni nella normativa di singola zona, sono sempre consentiti interventi di cui all'art. 4 dal punto 4.1 al punto 4.5 senza incremento della volumetria preesistente, è sempre consentito l'accorpamento di volumi esistenti da demolire: in tal caso è consentita la sopraelevazione di un piano (mt. 3,00) fermo restando distanze preesistenti dai confini, dai fabbricati e dalla e strade. Nel caso in cui l'accorpamento avvenga senza sopraelevazione debbono essere rispettate le seguenti distanze:

Df =	mt. 6,00 dai fabbricati o aderenza in caso di accordo fra le parti; mt. 10,00 tra parete finestrata e parete confrontante.
Dc =	mt. 3,00 o aderenza
Ds =	quella preesistente

23.1.B – Sottozona D1b

La sottozona è compresa tra il Fiume Bormida di Pallare , le aree delle Ferrovie dello Stato, il Comune di Cairo Montenotte e la St. Prov. N° 29.

Modalità di attuazione: diretto permesso di costruire per interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 4 punto 4.5 nel rispetto della Ss produttiva e/o terziaria e/o direzionale preesistente; sono solo consentiti incrementi di Ss per la realizzazione di impianti tecnologici strettamente connessi alla destinazione dell'intervento oggetti di ristrutturazione; in tal caso l'altezza può superare l'H. max esistente confermata.

La destinazione è produttiva e direzionale; sono consentite attività di media struttura di vendita non alimentare.

23.1.C – Sottozona D1c

Sottozona produttiva già parzialmente utilizzata: le aree libere sono attualmente utilizzate a deposito a cielo aperto di attività produttive comprese nella zona.

La sottozona è compresa tra la sottozona D1d, la St. Prov. n° 28, la St. Prov. N° 29, il confine con il Comune di Cairo Montenotte e la zona di PRG E5.

Modalità di attuazione:

- Interventi di ristrutturazione: diretto intervento di costruire secondo quanto indicato al precedente punto 23.1.A secondo capoverso
- Nuovi interventi: ogni nuovo intervento o di trasformazione dell'attuale uso dovrà essere di destinazione produttiva.
- Ogni intervento è condizionato alla preventiva predisposizione di SAU esteso all'intera sottozona; il rilascio del permesso di costruire convenzionato dovrà rispettare i seguenti parametri:

Destinazione =	produttiva, direzionale, commerciale non alimentare e di deposito
It =	0,60 mq/mq
Rc =	50% della superficie interessata
Df =	mt. 10,00
Dc =	mt. 5,00
Ds =	mt. 5,00
H max =	mt. 12,50.

Le attività direzionali e/o commerciali dovranno essere poste sul fronte strada principale. In caso d'interventi volti a confermare e potenziare strutturalmente l'attività di deposito preesistente, gli edifici in tal senso finalizzati dovranno rispettare i parametri di sottozona.

Condizioni di edificabilità: ogni intervento dovrà garantire collegamenti interni indipendenti dalla viabilità principale.

Ogni intervento dovrà prevedere il potenziamento dei collegamenti pedonali della Stazione FS di S. Giuseppe di Cairo da e per il centro di Carcare.

23.1.D– Sottozona D1d

La sottozona è compresa tra la St. Prov. N° 28, la zona di PRG E5. la sottozona D1c.

La destinazione della sottozona è quella di area di manovra e sosta per mezzi pesanti a servizio dell'intera zona D1.

In caso di cessione dell'area all'Amministrazione Comunale o di assoggettamento della stessa a uso pubblico finalizzato alla destinazione di zona è consentito l'utilizzo della sua superficie per interventi di cui alle precedenti sottozone.

Art. 23.2 – Zona D2 Paleta

St. ha 18,95

La zona è compresa tra il Fiume Bormida di Pallare la St. Prov. n° 15 e il Rio Plodio.

L'intera zona è attualmente assoggettata alle indicazioni di uno Schema di Assetto Urbanistico, che suddivide la zona in due sottozone:

sottozona D2a: attività produttiva

sottozona D2b: attività di cava

Lo SAU è stato approvato dal Consiglio Comunale e le sue indicazioni di indirizzo stanno per essere concretizzate in una complessiva richiesta di utilizzo a fini produttivi dell'intera sottozona D2a.

In caso di termine legale di validità dello SAU e/o della progettazione sopra richiamata ogni intervento sulla zona dovrà essere assoggettato alla normativa di seguito precisata.

Modalità d'attuazione:

ogni nuovo intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato previa predisposizione di "Schema di Assetto Urbanistico".

Lo SAU dovrà individuare la suddivisione per comparti e tutti gli interventi relativi alla organizzazione infrastrutturale.

In particolare:

a - Nuovi interventi produttivi;

b - Aree destinate a servizi zonali e per la realizzazione di infrastrutture legate alla produzione o di servizio per le singole aziende fra loro consorziate (servizi telematici, di informatizzazione computerizzata, di mensa o di svago);

c - Aree interessate da attività produttive esistenti;

d - Aree di pertinenza di edifici non produttivi;

e - Aree di nuovo intervento non produttive previste all'interno di zona e funzionalmente connesse all'assetto infrastrutturale di zona.

Gli interventi previsti dovranno rispettare i seguenti parametri:

Destinazione = produttiva, attività di cava

It = 0,40 mq/mq

If = 0,60 mq/mq

Rc = 40% della superficie di sottozona

Df = Secondo indicazioni di SAU

Dc = mt. 5,00 o aderenza

Ds = mt. 15,00 dalla strada provinciale , mt. 10,00 dall'asse principale di servizio zonale

H max = mt. 11,50 escluse strutture tecnologiche

Distanza fiume Bormida = mt. 40,00 dal limite della proprietà demaniale

Sono consentiti ed equiparati all'attività produttiva:

- superfici di solaio, rientranti nel conteggio dell'edificabilità massima consentita che riguardano:

1) annessi direzionali

2) alloggio di custodia per una sup. lorda di solaio pari a mq 120: tale possibilità è consentita solo per superfici produttive con superfici di solaio eguali o superiori a mq 500;

3) annessi produttivi rientranti solo nel conteggio complessivo del rapporto di copertura, quali:

- serbatoi, silos, forni;

- tettoie indipendenti dall'edificio principale se aperte dai quattro lati con altezza al colmo mai superiore a m.t. 3,00 o costituenti riparo degli annessi produttivi ;

- tettoie a sbalzo sporgenti dal perimetro dell'edificio principale;

- superfici destinate al passo carraio.

Gli annessi direzionali e gli alloggi di custodia dovranno essere compresi all'interno dell'ingombro volumetrico dell'edificio produttivo principale e posti sul lato prospiciente l'asse viario principale di zona. Detti annessi direzionali e l'alloggio di custodia possono fuoriuscire dall'altezza del fabbricato produttivo principale e comunque senza mai superare l'altezza massima consentita quando la superficie produttiva si sviluppa al solo piano terreno.

Ogni comparto individuato dallo SAU può contenere più attività e tra attività diverse è consentito, a confine, tra due attività la realizzazione di androne carraio comune di larghezza minima di m.t. 5,00 o in alternativa una unità può realizzare autonomo androne carraio di larghezza minima di m.t. 4,00.

23.2.1 –Aree destinate a servizi zonali

Lo SAU dovrà prevedere, oltre alle infrastrutture destinate alla mobilità, aree da destinare a servizi zonali di cui al titolo.

All'interno di dette aree possono intervenire i privati soli o in consorzio per la realizzazione di servizi legati all'attività produttiva e al tempo libero quali:

- centro telematico, centro dati, ecc.
- centro servizi
- mense
- centri ricreativi
- attrezzature sportive
- verde e parcheggi

23.2.2 – Aree interessate da attività produttive esistenti

Per le attività produttive esistenti è consentito un ampliamento pari al 100% della superficie di solaio preesistente a condizione che il rapporto di copertura non risulti superiore al 50% di quello esistente.

23.2.3 – Aree di pertinenza di edifici non produttivi

Per gli edifici di cui al titolo e per le aree di pertinenza compresi all'interno della zona è confermata la destinazione non produttiva.

Gli interventi consentiti sono quelli specificati al successivo art. 24.7 delle presenti N.d.A.

L'edificabilità derivata dalle superfici non di pertinenza dei singoli edifici comprese all'interno delle aree non produttive individuate dallo SAU potranno essere utilizzate all'interno della sottozona D2a.

23.3 – Zona D3 Sviluppo produttivo tra il Centro e località Vispa St. ha 12,50

Zona di completamento compresa tra la corsia discendente dell'autostrada SV – TO e la St. Prov n° 29 dalla località Vispa al centro urbano.

Nella zona sono comprese le seguenti sottozone ancorché fra loro non contigue e ancorché non dal PRG delimitate, che si distinguono in:

- D3a – sottozone destinate a nuovi interventi produttivi;
- D3b - sottozone interessate da interventi produttivi in attività;
- D3c - sottozone pertinenze di edifici non produttivi .

Modalità di attuazione:

nuovi interventi o interventi di completamento o di ampliamento o di trasformazione sono consentiti con permesso di costruire convenzionato previa predisposizione di S.A.U.

Lo SAU dovrà indicare:

- la previsione della tratta della variante alla provinciale Vispa-Bormida compresa all'interno della zona;
- la riorganizzazione della viabilità esistente con la formazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- la riorganizzazione della urbanizzazione primaria a rete.

L'accessibilità ai Lp dalla provinciale Vispa – Bormida dovrà avvenire nei punti indicati in cartografia

I nuovi interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

Destinazione =	piccola industria, artigianato, media struttura di vendita non alimentare
Lp =	mq 1500
It =	0,40 mq/mq
If =	0,60 mq/mq

Rc =	60% della superficie di sottozona
Df =	aderenza o mt.6,00
Dc =	mt. 3,00 o aderenza
Ds =	mt. 10,00
H max =	mt. 11,50

23.4 – Zona D4 Cornareto

St. ha 0,60

La zona è saturata ed è regolamentata dalla variante in itinere al PRG generale previgente ai sensi della Legge Regionale 30/92 art. 6 comma 1 lett. b punto 4, che permangono per qualsiasi intervento di modifica dell'attuale infrastruttura produttiva realizzata.

ART. 24 - ZONE AGRICOLE

Tutte le aree non interessate dallo sviluppo urbano, dalle attività produttive industriali e artigianali, dai relativi supporti infrastrutturali di servizio, e dalle strutture legate alla mobilità, sono classificate zone omogenee di tipo E ai sensi del D.M. 1444 del 2 Aprile 1968, nel numero e con la sigla indicata al precedente Capo II Art. 18.

Il territorio extraurbano è suddiviso in zone a seconda dell'organismo elementare di appartenenza individuate con la sigla E seguita dal numero dell'OE di cui al precedente art. 17.

24.1 – Suddivisione delle zone E

All'interno delle zone di cui sopra, ai sensi del precedente Art. 19, sono individuate e perimetrate:

- a) sottozone pertinenze di manufatti emergenti di pregio architettonico e/o ambientale (AME);
- b) sottozone destinate o da destinare al tempo libero, allo svago, alla ristorazione e alla ricezione (AR);
- c) sottozone da riservare a fasce di rispetto fluviale e infrastrutturale, all'interno delle quali ogni intervento è condizionato e regolamentato dalle leggi nazionali, regionali e provinciali nel rispetto della specifica loro funzione.

Oltre a quanto sopra indicato, le zone E comprendono al loro interno :

- parti di territorio prevalentemente boscate, non insediate;
- parti di territorio pertinenza di edifici esistenti destinati alla residenza agricola di annessi agricoli esistenti necessari alla conduzione del fondo,
- parti di territorio di pertinenza di edifici residenziali e relativi annessi agricoli dismessi;
- parti di territorio di pertinenza di edifici residenziali non funzionali all'utilizzo agricolo del fondo, ai margini dell'urbano;
- parti di territorio di pertinenza di edifici produttivi artigianali ai margini dell'urbano;

24.2 – Modalità di attuazione

Nel rispetto di quanto prescritto al Capo IV Art. 12, l'attuazione di zona degli interventi è assentita attraverso la Denuncia di Inizio Attività, richiesta di permesso di costruire, di permesso di costruire convenzionato, del permesso di costruire conseguente la predisposizione di preventivo Piano Pluriennale di Utilizzazione Aziendale (P.P.U.A.).

24.3 - Piano Pluriennale di Utilizzazione Aziendale (P.P.U.A.)

I proprietari dei fondi o di chi ne abbia titolo ai sensi dell'art. 31 della legge 17 aprile 1942 n° 1150 e successive integrazioni e modificazioni, che vogliono procedere alla realizzazione di nuove costruzioni necessarie a far fronte all'attività produttiva agricola, ivi comprese le residenze per i conduttori del fondo, possono fare richiesta, per tali realizzazione previa predisposizione di P.P.U.A. che dovrà essere esteso alla intera superficie delle aree interessate dal P.P.U.A. ed esplicitare:

- a) I risultati colturali che si intendono conseguire;
- b) le modalità di utilizzo delle aree e le modalità di riutilizzo, ai fini del progetto, delle costruzioni esistenti che si intendono confermare, comprese all'interno dell'area interessata, e le destinazioni che si intende loro assegnare;
- c) l'ubicazione, delle infrastrutture tecnologiche, delle dotazioni aziendali, degli ordinamenti colturali, delle produzioni unitarie, del numero di addetti da impegnare, della superficie fondiaria complessiva;
- d) il programma di attuazione del P.P.U.A., i tempi, gli eventuali finanziamenti a cui si intende accedere;
- e) la descrizione della situazione prevedibile ad investimenti avvenuti secondo i termini di cui sopra;
- f) la quantificazione in termini di Ss dei manufatti edilizi che si intende realizzare in funzione delle modalità di utilizzo colturale contenute nella massima volumetria assentibile con l'applicazione dei parametri di zona.
- g) Il sistema di accesso al fondo e la distribuzione interna del sistema dei collegamenti agricoli;
- h) La Convenzione.

Il Piano Pluriennale di Utilizzazione Aziendale può essere presentato da uno o più soggetti attuatori in cooperativa ed è approvato dal Consiglio Comunale e costituisce Strumento Esecutivo Istruttorio che non comporta l'obbligo della pubblicazione.

In caso di proprietà agricola frazionata è possibile l'accorpamento di terreni non contigui purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola o compresi nella stessa zona, ovvero in altra zona se confinanti, ovvero se costituenti parti di mappale divisi dal limite di zona.

24.3.1 - Nuovi edifici connessi all'attività agricola

I permessi di costruire per la realizzazione di edifici connessi al P.P.U.A. possono essere rilasciati ai proprietari dei fondi o a chi abbia titolo in funzione delle esigenze di conduzione del fondo del numero degli addetti del tipo colturale che si intende conseguire nel rispetto dei seguenti parametri:

A - Edifici residenziali

It =	0,06 mc/mq
Lp =	> = mq 800
H max =	mt. 8,00
n.p. =	1 oltre il piano terreno
Df =	aderenza o mt. 6,00
Dc =	aderenza o mt. 3,00
Ds =	mt. 10,00 dall'asse

La Ss di una Ui non dovrà risultare superiore a mq. 200.

Il numero massimo di Ui assentibile è commisurato alle necessità abitative delle famiglie e cioè delle persone impegnate nella azienda e di quelle a carico; esso è fissato sulla base della superficie fondiaria minima aziendale che, per ogni Ui, non dovrà risultare inferiore a: (1)

- a) ha 0.70 per colture ortoflorovivaistiche specializzate;
 - b) ha 2.00 per frutteti in coltura specializzata;
 - c) ha 3.00 per seminativo irriguo;
 - d) ha 4.00 per colture seminative, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
 - e) ha 0.70 per allevamenti di genere e zootecnia industriale;
 - f) ha 10.00 per bosco ad alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato, e castagneto da frutto;
- (2)
- g) ha 20.00 per bosco ceduo e pascolo cespugliato. (2)

(1) Per aziende la cui attività è rivolta a differenti tipologie colturali, la superficie minima è calcolata in base alla media ponderata delle superfici interessate da differenti tipologie.

(2) L'Amministrazione, con deliberazione del Consiglio Comunale, può autorizzare la realizzazione di superfici residenziali aziendali anche se inferiori a quelle indicate, purché il P.P.U.A. dimostri l'indispensabilità di nuove abitazioni e le superfici aziendali raggiungano almeno i 4/5 della superficie minima fissata.

B- Edifici non residenziali connessi all'attività di P.P.U.A.

Nel contesto del P.P.U.A. è ammessa la costruzione di annessi agricoli, quali edifici per il ricovero di materiali, mezzi e attrezzi, per la conservazione e la trasformazione dei prodotti, per l'allevamento e il ricovero del bestiame.

I loro volumi devono essere commisurati alla dimostrata capacità produttiva del fondo o, in caso di imprenditori agricoli associati, dei fondi, tenuto conto degli edifici già esistenti e secondo le necessità risultanti dai piani aziendali di cui al precedente Art. 24.3.

C - Serre

Nel contesto del P.P.U.A. è ammessa la coltivazione in serra.

Sono considerate serre gli impianti stabilmente fissi al suolo di tipo prefabbricato o eseguiti in opera destinati esclusivamente allo svolgimento di colture specializzate per le quali risultino necessarie condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente.

Le serre si distinguono in:

- serre destinate a colture protette in condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e quindi con copertura stagionale;
- serre destinate a colture prodotte normalmente con condizioni climatiche artificiali e quindi con copertura stabile.

Ambedue le tipologie indicate debbono sottostare alle seguenti condizioni;

- a) il materiale adoperato deve consentire il passaggio della luce;
- b) l'altezza massima alla gronda non può essere superiore a m.t. 3 e al colmo a m.t. 6;
- c) le distanze minime non devono risultare inferiori a:
 - m.t. 5,00 dalle abitazioni comprese nel fondo;
 - m.t. 10,00 dalle altre abitazioni riducibile a m.t. 5,00 se la parete verso il confine non ha apertura.
 - m.t. 3,00 dal confine se l'altezza al colmo è superiore a m.t. 3; m.t. 1,5 se questa altezza è m.t. 3 o inferiore;
 - mt. 7,00 dall'asse della via su cui prospettano.

24.3.2 – Convenzione di P.P.U.A.

Lo schema di Convenzione di cui al precedente 24.3, lettera h), dovrà contenere:

1. I dati anagrafici e fiscali del soggetto o dei soggetti attuatori interessati;
2. I mappali o parti di mappali che concorrono a determinare la superficie complessiva di Progetto di Piano Colturale e le relative superfici;
3. La attività o le attività produttive incluse nel progetto di Piano Colturale distinte per tipologia colturale e le relative loro superfici, la superficie del o dei Lp residenziali, le superfici boscate eventuali da monitorare o per le quali sono richieste opere di prevenzione agli incendi.
4. Il numero di Ui necessarie alla conduzione del fondo, rapportate al numero di addetti, e la Su totale residenziale;
5. Il numero dei manufatti pertinenti l'attività produttiva e il totale della loro Sc e la Sc impegnata per eventuale attività serricola;
6. L'impegno del soggetto attuatore all'obbligo della conduzione agricola del fondo, nonché a coltivare e/o mantenere il complesso dei terreni produttivi dell'azienda e di quelli eventualmente eccedenti, ma parte integrante del progetto di piano colturale;
7. L'impegno alla non scindibilità delle parti edificate e delle relative Aree di pertinenza dalle Aree agricole incluse nel progetto di P.P.U.A., nel caso di cessione; in tale senso il progetto di P.P.U.A. viene legato da vincolo inscindibile;
8. La previsione della nullità degli atti di cessione con frazionamenti in contrasto con l'obbligo di cui al precedente punto 5);
9. Gli obblighi relativi alle opere di tipo infrastrutturale necessarie all'attuazione del Progetto P.P.U.A.;
10. L'obbligo del soggetto attuatore a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, di tutti gli obblighi derivanti dalla Convenzione e l'obbligo di notifica al Comune di tale variazione;
11. Il riconoscimento:
 - Che la violazione accertata della presente Convenzione, nei termini sopra chiariti fa venire meno il presupposto di conformità del titolo concessorio rilasciato per contrasto con le specifiche norme di attuazione del PRG che assegnano l'immobile ed il fondo alle zone agricole produttive, prescrivendo espressamente tale obbligo;
 - che quanto sopra comporta la messa in mora e la diffida ad adempiere gli impegni assunti nonché l'applicazione delle sanzioni fissate dall'organo comunale competente per il caso di che trattasi;
 - che il protrarsi dell'inosservanza invalida così il P.P.U.A. e il successivo titolo edilizio, legittimando conseguentemente il Sindaco a disporre l'annullamento d'ufficio, salva la possibilità di convalida e/o sanatoria in forza di eventuali sopravvenute modificazioni nella normativa urbanistico-edilizia.

24.4 – Interventi in zona agricola in assenza di P.P.U.A.

24.4.1 - Nuove costruzioni connesse all'uso del fondo

In assenza di P.P.U.A. è sempre consentita la realizzazione di nuovi edifici residenziali e di annessi agricoli tramite rilascio di permesso di costruire convenzionato per un If pari a 0.03 mc/mq a condizione che:

- a) siano rispettate le condizioni minime di edificabilità di cui al precedente art. 15;
- b) il lotto di pertinenza abbia una superficie superiore o uguale a mq. 1500 e gli asservimenti necessari all'edificazione avvengano all'interno della zona in cui il lotto è compreso con

possibilità di asservimento di aree boscate non superiore al 40% dell'area complessiva necessaria alla richiesta;

- c) l'edificio risulti di tipo uni-bifamiliare avente per ogni unità abitativa superficie lorda massima di mq. 150;
- d) sia sottoscritto atto unilaterale d'obbligo in cui il soggetto attuatore si impegna per sé o per i suoi aventi causa a collegarsi alle reti tecnologiche esistenti e o comunque provvedere a rispettare le norme in materia emanate dall'amministrazione e, in caso di cessione del fabbricato, a cedere altresì le aree asservite trasmettendo al compratore gli obblighi dell'atto unilaterale sottoscritto.

All'interno delle aree asservite è ammessa la costruzione di un annesso agricolo di superficie non superiore ai 20 mq., in deroga all'indice di edificabilità, al netto di eventuali superfici accessorie al fabbricato principale.

Il rilascio del permesso di costruire è comunque subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale di obbligo con cui il concessionario si impegna a mantenere il collegamento funzionale del Lp con le aree asservite e provveda alla conservazione delle stesse con colture adeguate ed anche con interventi silvo – naturalistici e vengano rispettate le regole architettoniche e il codice dei materiali di cui al precedente art. 16.

24.4.2 - Edifici esistenti ad uso abitativo annessi a fondi agricoli

Sugli edifici ad uso abitativo esistenti di pertinenza a fondi agricoli sono consentiti interventi di cui all'art 4 dal punto 4.1 al punto 4.5. Allo scopo di favorire il presidio agricolo, anche laddove l'attività agricola esistente è ridotta al "part-time", e cioè in assenza di P.P.U.A., è ammesso un incremento della Ss fino ad un massimo complessivo di mq. 200.

In alternativa all'incremento di cui sopra è consentito l'accorpamento all'edificio principale, e la trasformazione in residenza, delle superfici di solaio di annessi agricoli esistenti per cui venga dimostrata la cessata utilità.

Nuovi annessi agricoli sono consentiti nella misura di cui al precedente punto 24.4.1

24.4.3 – Riutilizzo di edifici esistenti ex agricoli esistenti dismessi

Sugli edifici e sui relativi annessi agricoli dimessi, sono consentiti interventi di cui all'art. 4 dal punto 4.1 al punto 4.5 anche con modifica della destinazione a condizione che non venga mutato il volume complessivo e l'intervento sia destinato esclusivamente alla residenza.

Il numero delle Ui dimesse esistenti può essere incrementato di una Ui di Ss non inferiore a mq 60 e non superiore a mq 150 e la Ss max di ogni unità abitativa ristrutturata non risulti superiore a mq 150.

Il Lp minimo, per la prima Ui, è fissato in mq. 5000, a cui vanno aggiunti mq. 2000 per ogni unità abitativa successiva.

A garanzia del vincolo di cui sopra dovrà essere stipulato apposito Atto Unilaterale d'Obbligo da trascrivere nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario, dove risulti la pertinenza di ogni Ui risultante dall'intervento.

Eventuali ampliamenti non residenziali pertinenze accessorie della residenza sono consentiti attraverso l'utilizzo dell'If pari a 0.03 mc/mq da calcolarsi su una superficie da asservire al netto del lotto pertinenziale.

24.4.4 - Edifici esistenti residenziali a destinazione non agricola

Sugli edifici di cui al titolo sono consentiti interventi di cui all'art. 4 dal punto 4.1 al punto 4.5, in caso di intervento di ristrutturazione edilizia è consentito un incremento di Ss finalizzato ad

introdurre miglioramenti igienico - sanitari e distributivi funzionali per ogni U_i residenziale nei limiti appresso indicati:

- a) aumento della S_s fino al raggiungimento della superficie di mq 120 per tutte le unità aventi superficie utile inferiore;
- b) aumento della S_s del 10% della superficie preesistente per quelle comprese tra i mq 120 e i mq 150.

24.4.5- Edifici esistenti a destinazione produttiva

Per tutti gli edifici produttivi non nocivi o molesti esistenti in zona agricola che ospitino attività funzionanti all'atto dell'adozione del vigente PRG, è consentito un aumento della S_s pari al 30% fino ad un massimo di mq 500.

24.4.6 - Edifici esistenti ricadenti in zone di rispetto stradale

Gli ampliamenti di edifici ricadenti nelle zone di rispetto stradale, fatta comunque salva la competenza degli organi competenti in materia di demanio e di sicurezza del traffico, se ammessi, a norma delle presenti norme, non debbono comportare avanzamenti verso il fronte stradale.

24.5 - Parametri edilizi per nuovi interventi in zone E, in assenza di P.P.U.A.

Ogni intervento di nuova edificazione, di ristrutturazione e/o ampliamento dovrà rispettare i seguenti parametri:

I_f =	0,03 mc/mq
L_p =	> = mq 1500
H max =	8.00 m.t. o quella massima esistente in caso di ristrutturazione e/o ampliamento
D_c =	aderenza o mt. 3.00
D_f =	aderenza o mt. 6.00
D_s =	10.00 mt. dall'asse

Gli interventi dovranno adeguarsi alle regole generali architettoniche e codice dei materiali di cui all'art. 16 delle presenti Norme di Attuazione.

24.6 – Sottozone pertinenze di Manufatti Emergenti di pregio architettonico ambientale

Essi costituiscono insieme di Manufatti Emergenti e del loro ambito di pertinenza.

Le schede di rilevamento e le tavole (allegato 8.2) definiscono i tipi di intervento consentiti.

In particolare negli ambiti di pertinenza è solo consentita la predisposizione di attrezzature per lo svago che non comportino volumetrie quali tettoie aperte su quattro lati in legno non eccedenti mt. 3,50 di larghezza e mt. 6,00 di lunghezza e con altezza massima al colmo non superiore a mt. 3,00.

Le sottozone perimetrate all'interno delle zone agricole sono le seguenti:

AME 1: S. GIOVANNI DEL MONTE

AME 2: IL MULINO DI CARCARE

AME 4: LA CASA DEL VESCOVO

In particolare per la sottozona AME 2 il progetto dovrà prevedere il restauro conservativo dell'antica infrastruttura del Mulino di Carcare al piano terreno e la ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 4 punto 4.5 per le restanti parti ad esso connesse.

24.7 – Sottozone destinate al tempo libero allo svago e alla ristorazione (AR)

Per tutti gli edifici esistenti destinati al ristoro e al tempo libero, compresi in zone agricole, che ospitano attività funzionanti all'atto dell'adozione del vigente P.R.G., è consentito un aumento della Ss pari al 30% fino ad un massimo di mq 500.

All'interno delle zone E sono individuate le seguenti sottozone AR

24.7.1 - AR1 Area di Bogile Sottana:

Area destinata alla ristorazione e allo svago.

a.1- Interventi su volumi esistenti

Sono sempre consentiti interventi di cui all'art. 31 della Legge 457 fino alla lettera d) compresa se finalizzati alla destinazione prevalente di zona.

In tal caso oltre che ad accorpamenti di volumi esistenti è consentito un aumento di superficie di solaio pari al 20%.

Sono altresì consentiti tutti gli interventi necessari per l'adeguamento del manufatto alla legge di prevenzione incendi.

Per gli interventi residenziali o residenziali-agricoli sono altresì consentiti interventi nel rispetto dell'art. 16 delle presenti Norme di Attuazione.

24.7.2 - AR2 Area di Monte Rosso

Area destinata alla ristorazione, allo svago e alla ricezione turistico alberghiera.

Nel rispetto della destinazione prevalente oltre a quanto consentito al punto a.1 sono consentiti interventi per strutture sportive o ricreative all'aria aperta.

In tal caso sono concesse nuove costruzioni di servizio alla struttura che abbiano sup. coperta non superiore al 15% dell'intera zona e altezza massima al colmo di m.t. 3,50.

In caso di attività ricettiva attraverso l'utilizzo di volumetrie esistenti è consentito un incremento di volume pari al 50% nel rispetto dell'altezza massima esistente.

La copertura dovrà essere a falda e le caratteristiche dovranno rispettare quelle indicate all'art. 16 delle presenti N. di A.

24.7.3 - AR3 Area Cavallera

Area destinata a servizi di interesse comunale.

24.7.4 - AR4 Tiro a volo

La zona è destinata alla pratica sportiva di cui al titolo.

Ogni nuovo intervento dovrà essere oggetto di apposito S.U.A. esteso all'intera area.

Lo S.U.A. oltre a prevedere tutte le strutture necessarie per l'attività sportiva potrà prevedere una nuova edificazione di servizio e di ristoro nei limiti di cui alla lettera b).

24.7.5 - AR5 Strada provinciale per Pallare

Destinazione area per lo svago - E' consentita la realizzazione di struttura e volumi di servizio per una superficie di solaio o non superiore al 15% dell'area impegnata.

24.8 - Impianti pubblici

Nelle zone agricole è ammessa la costruzione di impianti pubblici con riferimento a reti di telecomunicazione, di trasporto energetico, di approvvigionamento idrico, ecc.

ART. 25 - ZONE F - ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE AI SENSI DEL D.M. 1444/68

Le zone F, oltre ad assolvere le funzioni di cui al titolo, comprendono al loro interno:

- servizi pubblici di interesse zonale la cui superficie sommata alle previsioni interne ad ogni singola zona soddisfa il fabbisogno complessivo di standard di cui al D.M. 1444/68.
- Aree infrastrutture private di interesse generale (polo commerciale di P.za Genta) che pur non rientrando nel bilancio complessivo di soddisfacimento dello standard di servizio, costituiscono elemento polarizzante e di d'interesse sovracomunale.
- Edifici privati a destinazione residenziale per i quali sono consentiti interventi di cui al precedente art. 4 dal punto 4.1 al punto 4.5 senza incremento della Ss esistente.

25.1- Zona F1 - Polo per istruzione

- strutture per il tempo libero - sanitarie - socio culturali St. ha 5,03

Destinazione: servizi zonali e generali.

Sono previsti all'interno della zona:

A) Servizi zonali

a) Edifici e pertinenze per l'istruzione;

- asilo nido - scuola materna
- scuola elementare
- scuola media

b) Servizi per il tempo libero

- palestra
- pertinenze accessorie ai campi da gioco

c) Servizi di interesse comune

- centro culturale Calasanzio
- sede della Croce Bianca

d) Parcheggi pubblici

e) Verde pubblico

B) Servizi generali

- Scuole professionali
- Scuole medie superiori

Sono consentiti interventi di ristrutturazione, di ampliamento legati alle esigenze determinate da nuove leggi o da potenziamento infrastrutturale delle strutture esistenti. Gli interventi di cui sopra dovranno essere contenuti nella H max del più alto edificio compreso in zona.

In particolare per l'edificio sede della Croce Bianca è consentita la sua demolizione e ricostruzione anche su altro sito, all'interno della zona.

25.2 - Zona F2 - Piazza Genta

St. ha 1,80

Destinazioni = residenza – ospitalità e ricettività alberghiera – uffici – servizi ai privati – distribuzione al dettaglio – artigianato compatibile con la destinazione commerciale – autorimesse e depositi nei limiti di seguito prescritti.

Superficie copribile (25% St) = 4500 mq

Volume massimo edificabile = 36000 mc

H max = 19,00 m

Ds e Df = quella massima esistente

Aree a servizi

Verde pubblico = 5170 mq

Parcheggi pubblici = 6015 mq

Parcheggi pertinenziali = 4968 mq

L'edificazione è consentita con concessione edilizia convenzionata.

• Destinazioni dell'edificio denominato "Corpo A".

Piano interrato: servizi ai privati., autorimesse e depositi

Centro Commerciale:

- Piano terra: distribuzione al dettaglio, pubblici esercizi nel rispetto della vigente zonizzazione comunale effettuata ai sensi della Legge 287/1991, artigianato compatibile con la destinazione commerciale
- Piano primo: distribuzione al dettaglio, artigianato compatibile con la destinazione commerciale.

Torre:

- Piano terra: uffici ad eccezione della parte attualmente occupata dal Centro Commerciale
- Piano primo: uffici ad eccezione della parte attualmente occupata dal Centro Commerciale
- Piano secondo: residenza, uffici, servizi ai privati
- Piano terzo: ospitalità e ricettività alberghiera, uffici, residenza
- Piano quarto: residenza

• Destinazione dell'edificio denominato "Corpo B"

- Piano terra: distribuzione al dettaglio e all'ingrosso, pubblici esercizi nel rispetto della vigente zonizzazione comunale effettuata ai sensi della Legge 287/1991
- Altri piani: residenza

25.3 - Zona F3 - Campo sportivo

St. ha 6,52

Destinazione; attrezzature e impianti di interesse generale.

La zona prevede servizi di interesse generale:

- parco
- impianti sportivi

Sono consentiti in detta zona tutti gli interventi edilizi finalizzati alle destinazioni indicate.

I nuovi interventi dovranno sottostare ai seguenti parametri:

Rc = 50%

H max = mt. 7,00 2 piani + P.T. ovvero per strutture sportive mt. 15,00

La zona dovrà essere attrezzata con aree per la sosta in misura di 1 posto macchina ogni 5 posti a sedere per strutture da spettacolo.

25.4 - Zona F4 - Piazza Cavaradossi

St. ha 2,32

Destinazione: servizi zonali.

La zona conferma le attività esistenti

- Uffici amministrativi
- Edifici per il culto ed edifici ad essi pertinenti
- Asilo nido e scuola materna
- Parcheggi
- Verde

- Per gli edifici residenziali o per le attività commerciali o di pubblico esercizio presenti all'interno della zona sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 4 punto 4.1 al punto 4.5, art. 6 punto 6.3, art. 8 punto 8.1

- L'Amministrazione qualora ritenesse necessario, per motivi di riassetto complessivo dell'area, prevedere l'allontanamento di attività commerciali esistenti queste potranno essere ricollocate in altra sede e in tal caso sarà riconosciuto un incremento della Ss esistente pari al 20%.

25.5 - Zona F5 - Trasporto su rotaia

Interessa tutta l'area occupata dalla sede ferroviaria.

Gli interventi consentiti sono di livello sovraordinato.

25.6 - Zona F6 - Cimitero comunale

St. ha 1,84

La zona comprende l'area cimiteriale e le aree di servizio che portano essere potenziate all'interno dei limiti di zona.

25.7 - Zona F7 - Vispa - Impianti sportivi e verde

St. ha 5,20

Destinazione: attività sportive e verde di interesse generale.

Sono consentite pertinenze edilizie accessorie aventi superficie coperta massima pari al 5% della St.

Eventuali edifici per attività sportive al coperto dovranno avere una sup. coperta pari al 60% del lotto di pertinenza e H max pari a mt. 13,50.

In tal caso dovranno essere previsti parcheggi pari ad 1 posto macchina ogni 5 posti a sedere.

25.8 - Zona F8 - Demanio del Bormida e Rio Plodio

Costituiscono l'insieme delle aree necessarie alla formazione del Parco Fluviale delle Bormide previste dall'adottato PTC provinciale
Modifiche dell'assetto attuale dovranno rispettare le indicazioni del Piani di Bacino Stralcio del fiume Bormida di Pallare.

25.9 - Zona F9 - Viabilità

Costituisce l'insieme di tutte le tratte viarie comprese all'interno del territorio comunale.
Ogni tratta è regolamentata dalla tavola "Viabilità Generale di P.R.G."
Per quanto si attiene alla viabilità urbana non regolamentata l'Amministrazione può sempre, ogni qual volta se ne ravveda la opportunità, attraverso progettazioni esecutive, procedere ad allargamenti, predisporre nuovi marciapiedi, piste ciclabili, messa a dimora di filari alberati, spostamenti di recinzioni con conseguente esproprio delle aree di risulta.
Nelle tavole di assetto di P.R.G. sono indicati i nodi di intersezione della viabilità con rotatorie a diversa dimensione secondo l'importanza del nodo e/o del numero di strade che in esso convergono. L'indicazione non è prescrittiva e la risoluzione del tipo di nodo e della sua dimensione è demandata al progetto esecutivo della infrastruttura; le aree di risulta, in caso di riduzione dell'ingombro, restano di rispetto allo svincolo.
Nelle aree non interessate dalla sede viaria, ma comprese nella zona, è possibile realizzare volumi il cui utilizzo deve essere esclusivamente finalizzato all'attività di servizio della rete stradale.

25.10 - Zona F10 - Attrezzature assistenziali per anziani e soggetti con disabilità: RSA – RP – Alloggi Protetti **St. ha 1,20**

La zona è destinata alla realizzazione di specifica struttura destinata all'assistenza ed ai servizi per anziani e in misura minore, a soggetti "deboli" modulando le tipologie di assistenza, da quella Sanitaria, alla residenza protetta, alle attrezzature di servizio comuni, (centri diurni, contry hospital, assistenza tutelare, servizi medici ed infermieristici, animazione, alloggi protetti vincolati al servizio delle attrezzature assistenziali come soluzione alternativa al ricovero in cui vi sia accesso facilitato ai servizi comuni pur in una situazione di parziale autonomia domestica).
L'intervento progettuale di attuazione dovrà interessare l'intera zona ed essere servito direttamente dalla via Cornareto nel rispetto dei seguenti parametri:

Rc =	50%
H max =	mt. 15,50 4 piani + P.T.
Df =	mt. 10,00
Dc =	mt. 5,00
Ds =	mt. 5,00

L'intervento dovrà essere dotato di standard ad esso collegati nella misura di cui all'art. 10 punto 10.4

CAPO IV - DISCIPLINA NORMATIVA DI ATTUAZIONE DELL'ASSETTO GEOLOGICO E AGRONOMICICO

ART. 26 – NORMATIVA GEOLOGICA DI ATTUAZIONE

- 26.1** - Le norme geologiche di attuazione del Piano Regolatore Generale, costituiscono parte integrante della normativa di attuazione del P.R.G. e rappresentano il complemento della vigente normativa nazionale e regionale di carattere geologico, ai sensi del Comunicato: “Integrazioni alla nota Circolare n° 7734/8706omissis...”, emanata dai Servizi Difesa del Suolo e Strumenti Urbanistici della Reg. Liguria e pubblicata sul B.U.R.L. in data 11/05/88 in applicazione della L.R. Liguria n° 24 dell'08/07/87.
- 26.2** - Per il controllo sulla corretta applicazione delle norme di cui all'art. I, la Commissione Edilizia del Comune di Carcare, entro sei mesi dall'avvenuta approvazione definitiva del P.R.G., dovrà comprendere almeno un Geologo iscritto all'Ordine Regionale dei Geologi della Liguria, in qualità di membro effettivo.
- 26.3** - La documentazione di carattere geologico e geologico - tecnico relativa alla pianificazione attuativa ed ai progetti edilizi, dovrà venir presentata come parte integrante degli atti progettuali ed esaminata contestualmente a questi.
- 26.4** - Nella redazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.), l'individuazione delle aree insediabili, la tipologia edilizia e le caratteristiche delle infrastrutture previste dallo strumento attuativo, dovranno risultare congruenti con le indicazioni della Carta delle Suscettività d'Uso e con le prescrizioni contenute nelle Relazioni Illustrative della documentazione relativa alla componente geologico-ambientale. L'indagine di fattibilità geotecnica allegata alla documentazione di S.U.A., così come definita al settore H del D.M. 11/03/88 e dalla Circolare Regionale n° 4551, dovrà fornire risposte esaurienti e convalidate da elementi certi, ai problemi di carattere geologico e geotecnico evidenziati per le diverse Zone.
- 26.5** - I progetti edilizi, sia in attuazione di S.U.A., che i progetti ricadenti in Zone ove sia consentito il rilascio di concessioni singole, dovranno essere corredati, oltre che dagli elaborati di carattere geologico e geotecnico prescritti dal D.M. 11/03/88, anche delle specifiche indagini previste nelle Tabelle di Zona o eventualmente indicate nelle Relazioni Illustrative della componente geoambientale.
- 26.6** - Le indagini e gli studi di carattere geologico e geologico-applicato eseguiti a corredo della strumentazione urbanistica attuativa non possono essere utilizzati quale documentazione di carattere progettuale per la richiesta di concessione edilizia.

Le condizioni di intervento e le indagini necessarie per la predisposizione della pianificazione attuativa sono indicati nell'allegato 1 Tab. 1: Condizioni di intervento. Tab. 2: Indagini geologiche e geotecniche necessarie per piani e progetti d'intervento - che costituisce parte integrante del art. 19 del CAPO III delle presenti N.di A.

ART. 27 – NORMATIVA AGRONOMICA

Tutto il territorio comunale è stato suddiviso in aree di indagine definite negli elaborati dell'analisi puntuale dell'assetto agronomico parte integrante del P.R.G.; per ogni area è stato specificato il trattamento ritenuto necessario che diventa prescrittivo solo se richiamato dalle presenti norme.

Il trattamento è indicativo per interventi colturali e potrà essere modificato previa relazione documentata.

ART. 28 - AREA A VERDE AGRICOLO DI RISPETTO AI CORSI D'ACQUA E ALLA RETE VIARIA

Costituiscono l'insieme delle aree di rispetto alla rete viaria, ai corsi d'acqua e a siti di particolare pregio da salvaguardare.

Le aree sono identificabili; possono essere utilizzate per il potenziamento della rete viaria, per interventi di salvaguardia ambientale, per la ristrutturazione delle sponde dei corsi d'acqua, per la messa a dimora di alberature e per l'uso agricolo.

Sono altresì consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di percorsi pedonali, piste ciclabili, sottopassi alla viabilità e posa in interrato di infrastrutture tecnologiche a rete.

Sulle aree di rispetto alla rete viaria è consentita la previsione di chioschi di attesa autolinee, spazi per raccolta rifiuti, piazzole di sosta e spazi da attrezzare per locali di servizio per mezzi di emergenza.

Per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di cui alla Legge 457 art. 31 fino alla lettera d); in tal ultimo caso può essere riciclato un aumento fino al 10% della superficie di solaio lorda solo nel caso in cui l'intervento preveda arretramento del filo stradale da un minimo di m.t. 7,00 in poi.

CAPO V – NORME GENERALI

ART. 29 - LETTURA DELLE CARTE

Fra indicazioni discordanti o mancanti fa testo quella contenuta nella cartografia alla scala più piccola.

Le indicazioni di progetto sulle schede di livello puntuale parte integrante delle presenti N. di A. prevalgono sulle norme generali e di zona.

ART. 30 - LETTURA DELL'ASSETTO VIARIO

I nuovi tracciati viari previsti nell'assetto generale dovranno essere verificati a livello esecutivo: sono quindi consentite limitate varianti necessarie al corretto posizionamento della struttura sul terreno.

Le sezioni stradali sono da considerarsi prescrittive nei tratti di nuova realizzazione, e indicative per le vie esistenti da ristrutturare verificandone la compatibilità con le preesistenze.

I nodi viari, genericamente indicati con “rotonde”, dovranno essere verificati in sede esecutiva e potranno subire variazioni, anche tipologiche, a condizione che venga dimostrato un migliore assetto delle intersezioni.

ART. 31 - CABINE ENEL

Nel rispetto delle norme tecniche emanate dall'ENEL le cabine di trasformazione non potranno essere realizzate nei distacchi stradali e quantomeno in prossimità di nodi di traffico.

Qualora la cabina MT/BT sia realizzata fuori terra essa dovrà avere copertura a quattro falde e trattamento delle facciate con materiali consoni al luogo.

E' consentita la costruzione di cabine in sottosuolo nei distacchi fra i caseggiati.

Nel caso in cui le cabine facciano parte del fabbricato saranno considerate quali pertinenze accessorie e quindi escluse dal computo volumetrico.

ART. 32 . STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTE

L'installazione di nuovi impianti distribuzione carburante, l'ampliamento o il potenziamento o la ristrutturazione di quelli esistenti dovrà essere oggetto di un progetto unitario esteso all'intera area che si intende utilizzare.

Essi dovranno rispettare per corsie di accelerazione e decelerazione, distanze dagli incroci stradali la normativa nazionale in materia.

Gli interventi di cui sopra dovranno attenersi a quanto appresso indicato:

- Volumi destinati ad ufficio, officina, spazi di vendita di prodotti ed accessori d'auto, bar ristoro, servizi igienici:

Sc = <= 15% dell'intera area interessata

H max = mt. 4,00

• **Dc** = mt. 5,00

- Spazio distribuzione carburante (scoperto o coperto da pensilina):

Sc = <= 20% dell'area interessata
H max = <= mt. 5,00
Ds = >= mt. 3,00

- Strutture per lavaggio automatico:

Sc = <= 20 % dell'area interessata
Dc = >= mt. 3,00 o in aderenza previo accordo con la parte confinante
Ds = >= mt. 5,00

- Spazi verdi attrezzati per la sosta, parcheggi riservati: >= 30% superficie interessata