

REGIONE PIEMONTE

COMUNE DI

BALDISSERO D'ALBA

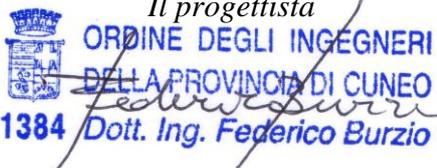
P.R.G.C.

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
VARIANTE STRUTTURALE N. 2 APPROVATA CON D.G.R. 8-1228 del 06/02/2001

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
TESTO COORDINATO ALLA VARIANTE PARZIALE N. 9
EX ART. 17 COMMA 5 della LEGGE REGIONALE N. 56/77 e s.m.i.

Novembre 2018

Il sindaco

Il progettista

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO
1384 Dott. Ing. Federico Burzio

Il responsabile del procedimento

Il Segretario

Approvazione preliminare D.C.C. n.11 del 17.05.2018

Approvazione definitiva D.C.C. n. ____ del 22.11.2018

Publicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. _____ del _____

 **FEDERICO BURZIO**
INGEGNERE

Via Artuffi, 47 - 12040 Ceresole d'Alba
Tel. e fax. 0172 574612 - Cell. 328 6016363
e-mail: f.burzio@libero.it - P.E.C. : federico.burzio@ingpec.eu
C.F. BRZFR76T04B111Z - p.iva 02987120041

**TECNICA E
ARCHITETTURA s.s.**

studio di progettazione
architettonica, ingegneristica, topografica

giuseppe gonella architetto

12051 Alba
Via San Paolo, 3
tel. 0173/36.25.72
fax 0173/29.34.52
e-mail: info@tastudio.it

c. f. e p.ta I.V.A.
02155720044

 studio
gilardi
-alba

Via Accademia 7 tel. 0173-441408

Il presente testo delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. è il Testo Coordinato delle N.t.A. della Seconda Variante Strutturale con tutte le successive varianti parziali approvate.

Il testo è coordinato con le modifiche in ultimo apportate dalla Variante Parziale n.9

INDICE

CAPO I - GENERALITA'	5
1.1. – APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE.....	5
1.2. – VALIDITÀ E DURATA DEL P.R.G.C.....	5
1.3. – UTILIZZAZIONE DEL SUOLO	5
CAPO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.....	7
2.1. – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	7
2.2. – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	8
2.3. – OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	9
2.4. – CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI	9
2.5. – CONDIZIONI PER IL RILASCIO DI CONCESSIONI.....	9
2.6. – ABITABILITÀ ED USABILITÀ DELLE COSTRUZIONI.....	10
2.7. – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	10
2.7.1. – Superficie territoriale.....	11
2.7.2. - Superficie fondiaria ($S_f = mq$).....	11
2.7.3. - Indice di fabbricabilità territoriale ($I_t = mc / mq$)	11
2.7.4. - Indice di fabbricabilità fondiario ($I_f = mc / mq$).....	11
2.7.5. - Superficie minima di intervento ($S_m = mq$)	11
2.7.6. - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria ($S I = mq$) .	12
2.7.7. - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria ($S II =$ <i>mq</i>).....	12
2.7.8. - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione indotta ($S III = mq$) .	13
2.7.9. - Superficie utile lorda ($S_{ul} = mq$)	13
2.7.10. - Superficie utile ($S.U. = mq$).....	14

4.2. – AREE PER IMPIANTI DI URBANIZZAZIONE INDOTTA.....	43
CAPO V - AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	44
5.1. – AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (NUCLEO STORICO - CENTRO ABITATO).....	44
5.2. – OPERATIVITÀ ENTRO IL NUCLEO STORICO	45
5.3. – CARATTERISTICHE EDIFICATORIE DA RISPETTARSI PER IL NUCLEO STORICO.....	45
5.4. – OPERATIVITÀ NEL CENTRO ABITATO.....	47
1) Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente.....	48
2) Aree a disposizione per nuove edificazioni.	53
a) Aree normative n. 7 - 19	54
b) Aree normative n. 20 - 21 - 22 - 24 - 26 - 27 - 29 - 30 - 31 - 49 - 50	55
c) Aree normative n. 3 - 5 - 8 - 9 - 12 - 14 - 14 bis -15 - 16 - 17/A - 48	57
c bis) Aree normative n. 32 - 34 - 36 - 37 - 47.....	58
d) Aree normative n. 1 - 2 - 10 - 13 - 18.....	60
e) Area normativa n. 28	62
f) Aree normative n. 39 - 44 - 52.....	64
g) Area normativa n. 51	65
5.5. – NORME PARTICOLARI DA RISPETTARSI NEL CENTRO ABITATO.....	67
5.6. – CARATTERISTICHE EDIFICATORIE DA RISPETTARSI NEL CENTRO ABITATO.....	68
CAPO VI - AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI.....	69
6.1. – AREA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO	69
A) Area normativa n. 15	69
B) Area normativa n. 11	71
6.2. – AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI CON OBBLIGO DI S.U.E.	73
A) Area normativa n. 10/b.....	73
B) AREA NORMATIVA N. 31	75
6.3. – INTERVENTI SU IMPIANTI ARTIGIANALI, INDUSTRIALI E COMMERCIALI ESISTENTI CHE SI CONFERMANO NELLA LORO UBICAZIONE	78
A) Aree normative n.: 3 - 5 - 7 - 12 - 13 - 14 - 17 - 18 - 19 - 20	78
B) AREA NORMATIVA N.6.....	80
6.4. – AREA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE DI NUOVO IMPIANTO DA ATTUARSI CON CONCESSIONE SINGOLA CONVENZIONATA	82
Area normativa n. 21	82
6.5. – AREA ARTIGIANALE, INDUSTRIALE E COMMERCIALE DI NUOVO IMPIANTO DA ATTUARSI CON CONCESSIONE SINGOLA CONVENZIONATA.....	85
Area normativa n. 23	85
6.6. – AREA A DESTINAZIONE MISTA RESIDENZIALE ARTIGIANALE	88

A) Area normativa n. 32	88
B) Area normativa n. 25' e n. 25 ''	89
6.7. – AREA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE CON OBBLIGO DI S.U.E.	90
Aree normative n. 26 e n. 27.....	90
6.8. – AREA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE A CONCESSIONE SINGOLA.....	93
Area normativa n. 29.....	93
6.9. – AREA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE A CONCESSIONE SINGOLA	95
A) Area normativa n. 30	95
6.10. – AREA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE PER IMPIANTI DI LAVORAZIONE INERTI.....	97
A) Area normativa n. 33	97
CAPO VII - AREE COMMERCIALI	99
7.1. – AREA COMMERCIALE	99
CAPO VIII - AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE PRIVATE-SPORTIVE	101
CAPO IX - AREE AGRICOLE.....	102
9.1. – AREE AGRICOLE.....	102
9.2. – CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE PER INTERVENTI RESIDENZIALI IN AREA AGRICOLA	112
9.3. – NUCLEI FRAZIONALI RURALI.....	113
9.4. – AREA BOSCHIVA E COLTIVA PROTETTA.....	118
CAPO X - NORME FINALI E TRANSITORIE.....	120
10.1. – NORME TRANSITORIE	120
10.2. – REQUISITI DI ABITABILITÀ.....	120
10.3. – DEROGHE	121
10.4. – BASI CARTOGRAFICHE.....	121
10.5. – PREVALENZA DELLE NORME DI LEGGE SULLA ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE, SULLA SICUREZZA, SUL CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO AMBIENTALE DEI CONSUMI ENERGETICI	121
10.6. – DISPOSIZIONI GEOLOGICO-TECNICA.....	122
10.7. – NORME A TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE	122
CAPO XI - ATTIVITA' ESTRATTIVE.....	126

CAPO I - GENERALITA'

1.1. – Applicazione del Piano Regolatore Generale Comunale

Ai sensi della Legge 17/08/1942 n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni, ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale 05/12/1977 n° 56, il Comune è tenuto a dotarsi di P.R.G.C. al fine di disciplinare urbanisticamente tutto il territorio Comunale.

Tutte le opere esistenti che siano in contrasto con le norme del presente P.R.G.C. potranno subire modificazioni solo per adeguarvisi.

1.2. – Validità e durata del P.R.G.C.

La validità temporale del P.R.G.C. è quella fissata dalle Leggi urbanistiche Statali e Regionali.

1.3. – Utilizzazione del suolo

Il Piano regolatore generale precisa, per ogni area, la quantità di edificazione consentite, nonché le limitazioni e le prescrizioni alle quali è assoggettata l'edificazione medesima. Le tabelle allegate alle presenti norme enunciano e riassumono le disposizioni sopra indicate. L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità corrispondenti ad una determinata superficie esclude l'accoglimento di successive richieste di altre concessioni od autorizzazioni ad edificare sulle superfici stesse, anche quando siano intervenuti frazionamenti o passaggi di proprietà.

Il calcolo del volume o della superficie che è consentito realizzare su di un'area edificabile deve tener conto del volume o della superficie già edificata, che va detratta anche se l'edificio già costruito insiste su di una parte dell'area frazionata e resa autonoma ai fini della proprietà privata, successivamente alla data di approvazione del progetto preliminare del presente Piano.

Le disposizioni dei commi che precedono non si applicano nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici.

Non è ammesso il trasferimento di volume o di superficie edificabile fra aree appartenenti ad ambiti diversi, nè fra aree non contigue.

La limitazione di cui al precedente comma non si applica agli ambiti normativi di tipo agricolo.

Il trasferimento di volume o superficie edificabile fra aree appartenenti a soggetti diversi deve constare da atto trascritto a cura e spese dell'interessato, e prodotto ai fini del rilascio della concessione.

CAPO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

2.1. – Modalità di attuazione del P.R.G.C.

Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti od ammessi dal P.R.G.C. nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati al rilascio di concessione od autorizzazione da parte del Sindaco, secondo quanto stabilito dalle leggi statali e regionali vigenti e dalle presenti Norme di Attuazione.

Ai sensi della Legge 28/01/1977 n° 10, della Legge 05/12/1977 n°56, della Legge 20/05/1980 n° 50, l'attuazione del Piano Regolatore Generale avviene sulla base delle seguenti modalità:

- strumenti urbanistici esecutivi
- interventi edilizi diretti
- interventi edilizi diretti convenzionati a sensi art. 49 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i..

Il Piano Regolatore Generale definisce le porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto e quelle in cui la concessione è subordinata alla formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi. Ove non definite dal Piano Regolatore Generale le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi possono essere delimitate con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, adeguatamente motivate. Le suddette deliberazioni non costituiscono variante al Piano Regolatore Generale.

Ai sensi dell'art. 32 Legge 05/12/1977 gli strumenti urbanistici esecutivi ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G. sono i seguenti:

-PIANI PARTICOLAREGGIATI, artt. 38 - 39 - 40 della L.R. 56/77 e succ. modif. e integr. - (P.P.)

-PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE, di cui alla Legge 18/4/1962 n° 167, art. 41 della L.R. 56/77 e succ. modif. ed integr. - (P.E.E.P.)

-PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI DI INIZIATIVA PRIVATA, art. 43 della L.R. 56/77 e succ. modif. ed integr. - (P.E.C.)

La formazione del S.U.E. potrà essere effettuata tramite stralci successivi comunque non inferiori ad un minimo pari al 30% della superficie territoriale sottoposta a S.U.E., nonchè a condizione che tutte le opere previste e necessarie per l'urbanizzazione dello stralcio proposto siano connesse con le infrastrutture pubbliche esistenti e non precludano la possibilità di connessione per l'urbanizzazione degli stralci successivi.

La valutazione delle proposte di stralcio in ordine alla corretta e completa attuazione delle previsioni del P.R.G.C. sarà effettuata dall'Amministrazione Comunale nell'esame degli stralci proposti fatto salvo il rispetto della viabilità presente in cartografia.

-PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI OBBLIGATORI, art. 44 della L.R. 56/77 e succ. modif. ed integr. (P.E.C.O.)

-PIANI TECNICI ESECUTIVI di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica, art. 47 della L.R. 56/77 e succ. modif. ed integr. - (P.T.E.)

-PIANI DI RECUPERO del patrimonio edilizio esistente di cui alla Legge 5/8/78 n° 457 ed art. 41 bis L.R. 56/77 e succ. modif. ed integr. - (P.R.)

2.2. - *Intervento edilizio diretto*

Si definisce intervento edilizio diretto ogni attività edificatoria sui singoli lotti od immobili subordinato al rilascio della Concessione Edilizia secondo i disposti della Legge 17/8/1942 n° 1150 e

successive modificazioni, della Legge 28/01/1977 n° 10, nonché della Legge 05/08/1978, n° 457, della L.R. 05/12/1977 n° 56 e s.m.i..

2.3. – Opere soggette a denuncia di inizio attività

Sono opere soggette a denuncia di inizio attività quelle previste dal D.L. 25/03/97 n° 67, convertito in legge n° 135 del 23/05/1997.

La procedura della Denuncia di Inizio Attività è stabilita dalla legge di cui sopra.

2.4. – Concessioni ed autorizzazioni

Si richiamano i disposti della L.R. 56/77 e s.m.i. di cui agli art.48-49 che si intendono integralmente riportati.

2.5. – Condizioni per il rilascio di concessioni

Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della Legge 28/01/1977 n°10, per la concessione gratuita e quelli di cui all'art. 7 per l'edilizia convenzionata, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del costo di costruzione.

L'entità dei contributi e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con delibera del Consiglio Comunale a norma degli atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5 - 6 - 10 della Legge 28/01/1977 n° 10 e non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'art. 10 della Legge 28/01/1977 n° 10.

2.6. – Abitabilità ed usabilità delle costruzioni

Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni e le ristrutturazioni di edifici preesistenti può essere abitata o usata senza autorizzazione del Sindaco.

Il rilascio dell'autorizzazione, di cui al precedente comma, è subordinato alle seguenti condizioni:

- a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione;
- b) che la costruzione sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione, siano esse di carattere urbanistico, edilizio, igienico-sanitario o di altro genere;
- d) che siano rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
- e) che siano rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio armato e semplice;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente, esterno ed interno;
- g) che siano rispettate le norme antincendio, antisismiche ed in genere di sicurezza delle costruzioni.

Devono essere rispettate tutte le disposizioni contenute nella Legge 47/85 e nel D.P.R. n° 425/94.

Gli accertamenti sono svolti dall'Ufficio Tecnico e dall'Ufficio Sanitario, secondo le rispettive competenze.

2.7. – Parametri urbanistici ed edilizi

I parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche od edilizie del territorio.

2.7.1. – Superficie territoriale

La superficie territoriale coincide con l'intera area di una zona delimitata graficamente dal suo perimetro e comprende la superficie fondiaria, la viabilità esistente e di progetto, le aree per urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta, le superfici occupate dagli edifici esistenti.

2.7.2. - Superficie fondiaria ($S_f = mq$)

La superficie fondiaria è costituita dalla superficie edificabile: essa è la parte di superficie territoriale avente destinazione omogenea, misurata al netto delle superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta, esistenti e previste.

2.7.3. – Indice di fabbricabilità territoriale ($I_t = mc / mq$)

Si definisce indice di fabbricabilità territoriale il volume massimo espresso in mc. costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

2.7.4. – Indice di fabbricabilità fondiario ($I_f = mc / mq$)

Si definisce indice di fabbricabilità fondiario il volume massimo espresso in mc. costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

2.7.5. – Superficie minima di intervento ($S_m = mq$)

Si definisce superficie minima di intervento quella indicata dal P.R.G.C. come la superficie minima da considerare nella progettazione degli interventi edilizi diretti e degli strumenti urbanistici attuativi (o analoghi strumenti).

2.7.6. – Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (S I = mq)

Si definisce superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria quella comprendente le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria secondo i disposti dell'art. 51 della Legge Regionale 05/12/1977 n° 56:

- aree per il sistema viario pedonale e veicolare,
- aree di sosta e parcheggio a livello di quartiere,
- aree per la sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e per le attrezzature per il traffico,
- aree per le opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica,
- rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi,
- aree per gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica e le canalizzazioni per gas e telefono,
- spazi attrezzati a verde pubblico attrezzato di quartiere,
- aree per reti ed impianti di pubblica illuminazione.

2.7.7. – Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (S II = mq)

Si definisce superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria quella comprendente aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria secondo i disposti dell'art. 51 della Legge Regionale 5/12/1977 n° 56:

- aree per asili nido e scuole materne,
- aree per scuole dell'obbligo ed attrezzature relative,
- aree per scuole secondarie superiori ed attrezzature relative,
- aree per centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie e sportive, religiose,
- aree per parchi pubblici, per il verde, il gioco, lo sport.

2.7.8. - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione indotta (S III = mq)

Si definisce superficie destinata ad opere di urbanizzazione indotta quella comprendente le aree per opere non strettamente al servizio di insediamenti residenziali, secondo i disposti dell'art. 51 della legge 05/12/1977 n°56:

- aree per parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari,
- aree per impianti di trasporto collettivo, di interesse comunale e intercomunale
- aree per mense pluriaziendali, spazi pubblici, attività collettive ecc. a servizio di insediamenti produttivi (industriali o artigianali)
- aree per impianti tecnici di interesse comunale e sovracomunale,
- aree per impianti di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi,
- aree a verde di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e sponde di fiumi e laghi,
- aree per manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno
- aree per reti di comunicazione telematiche.

Le aree di cui sopra ed ai precedenti articoli 2.7.6. - 2.7.7. sono soggette ad esproprio secondo i disposti della Legge 22/10/1971 n° 865.

2.7.9. – Superficie utile lorda (Sul = mq)

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra o seminterrati, misurate al perimetro esterno, compresi i porticati, le tettoie, i balconi e le logge.

2.7.10. – Superficie utile (S.U. = mq)

E' la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani abitabili: sono pertanto esclusi dal computo della superficie utile i balconi, le terrazze, i sottoscala di scale interne, le cantine, le soffitte non abitabili, i ripostigli, gli eventuali spazi comuni, le superfici destinate ad autorimesse ed impianti.

2.7.11. – Superficie coperta (Sc = mq)

Si definisce superficie coperta di un fabbricato la proiezione ortogonale sul terreno del poligono minimo circoscritto allo stesso al lordo dei porticati e degli sporti chiusi ed al netto dei balconi e cornicioni purchè la sporgenza non superi i 2,50 mt.

2.7.12. – Rapporto di copertura (Q = mq / mq)

Si definisce rapporto di copertura il rapporto espresso in percentuale tra superficie coperta e superficie fondiaria.

2.7.13. – Volume costruibile (V = mc)

Si definisce volume di una costruzione il solido geometrico emergente dal suolo.

Tale volume è dato dal prodotto della superficie coperta al netto dei balconi, logge, rientranze e porticati per l'altezza del piano sistemato all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile.

Non rientra nel computo del volume massimo assentibile la volumetria derivante da locali seminterrati non destinati ad abitazione, aventi altezza utile netta inferiore a 2,50 mt.

In caso di copertura con tetto a falde inclinate con destinazione residenziale del locale sottotetto, i vani in esso ricavati devono rispondere ai seguenti requisiti:

- altezza media fra pavimento e soffitto non inferiore a mt. 2,70 con una altezza minima di mt. 2,00;

– rapporto fra superficie finestrata e superficie di pavimento non inferiore a 1/8;

– volume minimo di 25 mc.;

– siano forniti di adeguati servizi igienici;

– siano opportunamente isolati con materiali coibenti.

Tale volume verrà computato ai fini della determinazione del massimo volume ammissibile.

I sottotetti dichiarati in progetto "non abitabili" devono avere le seguenti caratteristiche:

– essere locali chiusi e non affacciatisi direttamente su locali abitabili;

– essere sprovvisti di impianto termico ed igienico-sanitario;

– il rapporto tra superficie finestrata e superficie di pavimento deve essere inferiore ad 1/8.

Ai fini del calcolo della volumetria edificabile sono da computarsi i vani sottotetto con almeno due delle seguenti caratteristiche:

– accessibilità da scale con pendenza inferiore a 45°

– altezza massima mt. 2,00 per sottotetti a copertura piana, mt. 2,70 massima per sottotetti a falda inclinata

– presenza di una finestra di dimensioni superiori a mq. 0,30 per ogni locale.

Si stabilisce di attribuire mediamente ad ogni abitante 120 mc. di volume a destinazione mista e 100 mc. a destinazione esclusivamente residenziale ai sensi dell'art. 20 della Legge 05/12/1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni.

Si richiamano per quanto applicabili i contenuti della L.R.21/98.

Nelle aree definite per nuove edificazioni residenziali e nelle aree artigianali ed industriali a strumento urbanistico (P.E.C. – P.E.E.P.) le particelle catastali definite in P.R.G.C. come viabilità o come standards urbanistici sono computate ai fini del rispetto degli indici di volumetria su aree edificabili confinanti con i medesimi indici, a

condizione che vengano cedute, urbanizzate ed a titolo gratuito, al Comune. Non è ammessa deroga alle disposizioni relative alle distanze.

2.7.14. – Altezza massima (H = ml)

L'altezza massima delle costruzioni viene misurata tra due piani orizzontali passanti rispettivamente per il punto più basso di tutti i prospetti ed il più alto tra la linea di gronda e l'intradosso dell'ultimo solaio.

Per le costruzioni sul terreno in declivio sono ammesse strutture a gradoni purchè aderiscano al terreno e siano contenute entro un piano parallelo al pendio naturale del terreno stesso poste all'altezza massima consentita.

Tra il muro di sostegno a monte ed a valle della costruzione e la costruzione stessa dovrà essere mantenuta una distanza minima di ml. 5,00.

In caso contrario per i muri a valle l'altezza del fabbricato sarà misurata a partire dal piede del muro. Le altezze dei muri di sostegno non potranno essere in ogni caso superiore a mt. 2,50, salvo casi particolari in cui l'altezza verrà stabilita previo sopralluogo del tecnico comunale.

In sede progettuale si definirà 0,00 la quota pavimento finito del 1° solaio fuori terra, essa dovrà essere indicata in cantiere con cippi inamovibili e dovrà essere fissata in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Nelle aree pianeggianti il piano di intersezione tra il fabbricato e il terreno sistemato non potrà discostarsi dalla quota del piano stradale (strada pubblica o di uso pubblico) secondo una livelletta non superiore al 10% con un limite massimo di mt. +1,00. Nelle aree collinari non è conteggiata al fine della determinazione dell'altezza

massima ammissibile la trincea necessaria per accedere alle autorimesse solo nel caso in cui sia limitata ad un ingresso di larghezza massima di mt. 6,00.

2.7.15. – Distacchi

Si intende per distacco la distanza minima che l'edificio deve osservare da altri edifici o opere preesistenti o dal confine.

La misura del distacco si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra gli elementi che si considerano, esclusi i balconi aperti, le terrazze, i cornicioni e le gronde sporgenti meno di mt. 1,20.

Laddove le presenti N.d.A. prevedono la possibilità di edificare ad una certa distanza dal confine o "a confine", tale distanza può essere ridotta, fino ad essere annullata, qualora non ricorra la tutela di altri interessi di natura pubblica ed i proprietari del fondo vicino dichiarino, mediante atto scritto ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, di acconsentire alla riduzione o annullamento obbligandosi a rispettare a loro volta, nell'edificazione sul proprio lotto, le distanze previste dalle N.d.A..

2.7.16. - Tipi di intervento

1) Interventi di manutenzione ordinaria:

le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, che non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture od all'organismo edilizio; tali interventi sono diretti a mantenere in efficienza gli edifici senza alterarne la caratterizzazione storicamente consolidata e senza

aggiungere nuovi elementi; rientrano nella manutenzione ordinaria, relativamente alle diverse parti degli edifici (esterno su spazi pubblici e spazi privati, parti comuni, cortili, giardini, interno dei corpi di fabbrica) le seguenti opere:

- a) pulitura, riaggregazione, riancoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere "a vista" (come pietre, cementi decorativi, intonaci di graniglia, ecc.) utilizzando tecniche non alternanti le caratteristiche di detti materiali (in ogni caso, non è ammessa la tinteggiatura o la pitturazione di tali parti);
- b) ripristino degli intonaci e dei rivestimenti con tecniche e materiali uguali ai precedenti e comunque consoni alla caratterizzazione dell'edificio;
- c) sostituzione degli elementi di protezione e di convogliamento delle acque (come canaline, faldali, gronde, pluviali) destinati ad essere periodicamente rinnovati (i nuovi elementi devono avere conformazione analoga e materiali analoghi ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari dell'edificio);
- d) installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'edificio (a tal fine gli elementi, per quanto possibile, vanno occultati all'interno, oppure vanno collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio; tali interventi non devono comportare aperture nelle facciate, modifiche o realizzazione di volumi tecnici e alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dell'edificio);
- e) riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria dei tetti e del manto di copertura, conservando le originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio (il manto di copertura sostituito deve essere della stessa categoria di materiale e deve avere la stessa conformazione ed aspetto superficiale del precedente);

- f) sostituzione parziale dei serramenti esistenti con altri uguali, per forma, colore, materiale, partitura, ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari;
- g) riparazione e sostituzione parziale delle finiture, dei balconi e delle ringhiere con elementi uguali, per forma, colore, materiale, ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari;
- h) riparazione, consolidamento, rifacimento di finiture interne, da effettuarsi nel rispetto della caratterizzazione storica degli ambienti, mantenendo gli elementi qualificanti, asportando le aggiunte incongrue e reintegrando gli elementi mancanti di pregio con altri uguali o coerenti;
- i) riparazione e sostituzione di apparecchi igienico-sanitari, aggiunta di apparecchi e nuovi rivestimenti all'interno di locali già destinati a tali servizi;
- l) installazione, riparazione ed adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'ambiente (a tal fine gli elementi, per quanto possibile, vanno occultati all'interno, oppure vanno collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'ambiente).

2) Interventi di manutenzione straordinaria:

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; tali interventi sono diretti a mantenere in efficienza gli edifici senza alterarne la caratterizzazione storicamente consolidata e senza aggiungere nuovi elementi; a reintegrare o rifare parti mancanti o irrimediabilmente deteriorate nel rispetto della detta caratterizzazione storicamente consolidata; ad

asportare e sostituire, con i criteri predetti, le parti recentemente rifatte e gli elementi aggiunti non congruenti con la caratterizzazione storica dell'edificio; a sostituire ed adeguare gli impianti tecnici esistenti nel rispetto della caratterizzazione storica dell'organismo edilizio;

rientrano nella manutenzione straordinaria, relativamente alle diverse parti degli edifici (esterno su spazi pubblici e spazi privati, parti comuni, cortili, giardini, interno dei corpi di fabbrica) le seguenti opere:

- a) tinteggiatura e pitturazione delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette, come intonaci normali, elementi in legno, ferro, ghisa (tali ricoloriture devono essere consone alla caratterizzazione coloristica dell'ambiente e dell'edificio nel suo complesso e conformi ai piani del colore e dell'arredo urbano, ove esistenti);
- b) rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con materiali e tecniche coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'ambiente;
- c) riparazione e rinforzo di elementi di finiture in modo congruente con i caratteri architettonici dell'edificio e dell'ambiente;
- d) asportazioni di elementi aggiunti incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e dell'ambiente urbano circostante;
- e) reintegrazione di elementi mancanti e degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi degradati che non sono più recuperabili con interventi di riparazione, consolidamento, rinforzo (gli elementi reintegrati o sostituiti devono essere della stessa categoria di materiale e devono avere la stessa conformazione e lo stesso aspetto superficiale delle precedenti o di quelle originarie);

- f) sostituzione totale dei serramenti esistenti con altri di forma, colore e materiali coerenti con i caratteri storici e architettonici dell'edificio;
- g) consolidamento, rinnovo e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati con tecniche congruenti ai caratteri dell'edificio; rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradati, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari (non è ammessa l'alterazione dei prospetti nè l'eliminazione o la realizzazione di aperture ad esclusione del ripristino di aperture originarie occultate da tamponamenti;
- h) sostituzione delle vetrine dei negozi prive di valore storico-artistico o ambientale con altre progettate in modo congruente con l'ambiente storicamente caratterizzato e con il disegno dell'edificio;
- i) eliminazione dei rivestimenti marmorei in corrispondenza delle vetrine dei negozi incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e ripristino degli intonaci e degli elementi in modo coerente;
- l) sostituzione delle lastre e dei modiglioni in pietra dei balconi con elementi di uguale disegno e categoria di materiale;
- m) coibentazione o sostituzione totale del manto di copertura e dell'orditura primaria e secondaria con tecniche e materiali congruenti con il carattere tipologico e architettonico dell'edificio e dell'ambiente storico circostante e con il mantenimento delle quote di imposta e di colmo della copertura;
- n) costruzione di recinzioni e muri divisorii con disegno e materiali congruenti alle caratteristiche architettoniche dell'edificio di cui è pertinenza e dell'ambiente circostante;
- o) reintegrazione delle pavimentazioni storiche esistenti con particolare attenzione alle ricomposizioni del disegno dei chiusini,

- dei marciapiedi interni e delle "rotaie" confluenti negli assi e nei nodi del sistema distributivo principale dell'edificio;
- p) rifacimento delle pavimentazioni con uso esclusivo di sistemi e di materiali tradizionali: "lastricati" di gneiss, "selciati" di ciottoli, cubettature in graniti e porfidi;
- q) costruzione di intercapedini e centrali tecnologiche interrato con i ripristini di cui ai punti precedenti;
- r) demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, apertura e chiusura di porte interne, anche in muri portanti per adeguare l'unità immobiliare a nuovi criteri distributivi (tali interventi non devono comportare la modificazione della destinazione d'uso e il frazionamento o l'aggregazione ad altre unità immobiliari);
- s) realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari con i relativi impianti, all'interno dell'unità immobiliare;
- t) realizzazione di centrali tecnologiche e volumi tecnici nell'interrato e nel sottotetto, anche con limitati adattamenti, purchè non interessanti le falde del tetto verso gli spazi pubblici.

3) Interventi di restauro:

gli interventi 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 (anche parzialmente o totalmente nuove) con essi compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed 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; essi sono diretti a conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale e ornamentale

storicamente consolidata; ad eliminare le aggiunte e le superfetazioni incongrue in rapporto alla predetta caratterizzazione storicamente consolidata; a reintegrare gli elementi architettonici e decorativi mancanti o deteriorati in modo non recuperabile; ad adattare, eventualmente, l'edificio alle esigenze di usi attuali riconosciuti dal Piano come compatibili, non alterando la caratterizzazione storica dell'edificio stesso; rientrano nel restauro conservativo, relativamente alle diverse parti degli edifici (esterno su spazi pubblici e spazi privati, parti comuni, cortili, giardini, interno dei corpi di fabbrica) le seguenti opere:

- a) restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari con eliminazione delle superfetazioni deturpanti (non è ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo; qualora si renda necessaria la sostituzione o il rifacimento di finiture ed elementi costitutivi del fronte dell'edificio perchè degradati e non più recuperabili, si deve intervenire con l'impiego di materiali e tecniche originarie o ad esse affini; i nuovi elementi devono essere del tutto identici a quelli originari e a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari):
- b) reintegrazione di elementi e parti mancanti, reintegrazione in corrispondenza degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi e parti degradate con tecniche e materiali uguali o coerenti a quelli esistenti o originari (devono comunque essere recuperate le parti degradate di interesse architettonico e decorativo con interventi di riparazione e consolidamento ovunque possibile, procedendo alla sostituzione di elementi soltanto se non più recuperabili con altri di forma, disegno e materiale uguali agli esistenti o a quelli originari);
- c) ripristino e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con tecniche e materiali coerenti con quelli esistenti o originari;

- d) sostituzione dei serramenti esistenti, qualora non più recuperabili, con altri in tutto eguali, per forma, colore, materiale e disegno, a quelli sostituiti o a quelli originari;
- e) ripristino di aperture originarie occultate, eliminazione di aperture se non conformi alla caratterizzazione storica dell'edificio, riapertura di logge, gallerie e porticati come da disegno originario dell'edificio;
- f) rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili con interventi di consolidamento, mantenendo la conformazione, i materiali e le tecniche originarie;
- g) riparazione e sostituzione parziale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e del manto di copertura con il mantenimento della sagoma, delle pendenze originali, della quota di imposta e di colmo della copertura (devono essere conservate le eventuali originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio; i nuovi elementi di copertura devono essere dello stesso materiale, ed avere la stessa conformazione e aspetto di quelli sostituiti o di quelli originari dell'edificio; i nuovi camini o elementi per sfiati e aerazioni devono essere di disegno coerente con la caratterizzazione storica dell'ambiente);
- h) reintegrazione e "riapertura" delle parti distributive comuni di pregio occultate da tamponamenti, tramezzature, soffiature, sopalcature (es. androni, porticati, logge, gallerie); ripristino e valorizzazione dei collegamenti e dei percorsi originari verticali e orizzontali;
- i) inserimento di un nuovo ascensore all'interno dei corpi di fabbrica, al di fuori degli spazi di scala e di androne (tale inserimento non deve alterare elementi di ambienti architettonici di pregio; in ogni caso:
- non è ammesso l'inserimento dell'ascensore nelle scale padronali e di rappresentanza e nelle scale con tromba ed archi rampanti;

- non è ammesso l'inserimento dell'ascensore negli spazi di cortile e giardino improntati ad un chiaro disegno architettonico);
- l) realizzazione di autorimesse interrato, i cui sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici vengano risolti all'interno dei corpi di fabbrica (le pavimentazioni e le aiuole devono essere reintegrate o rifatte con particolare attenzione alla ricomposizione del disegno dei chiusini, dei marciapiedi interni e delle "rotaie" confluenti negli assi e nei modi del sistema distributivo principale dell'edificio);
- m) rifacimento delle pavimentazioni con uso esclusivo di sistemi e di materiali tradizionali ("lastricati" in pietra, "selciati" di ciotoli, cubettature in graniti e porfidi"); (non sono ammesse pavimentazioni in materiali bituminosi);
- n) eliminazione di superfetazioni quali tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie e bassi fabbricati incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e dell'ambiente;
- o) restauro e ripristino di elementi e parti con particolare attenzione per quelle caratterizzate dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi;
- p) demolizione e realizzazione di tramezzi, apertura e chiusura di porte nei muri portanti per l'eventuale creazione di servizi igienici, per limitate modifiche distributive in ambienti privi di pregio nonché per l'articolazione in unità immobiliari senza alterare elementi decorativi e architettonici di pregio (in particolare dovrà essere salvaguardata l'originaria sequenza degli ambienti di rappresentanza ai "piani nobili" di palazzi e palazzine senza modificarne l'impianto distributivo; non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo);
- q) opere idonee a determinare la suddivisione di unità immobiliari e l'aumento del numero di queste (l'intervento deve essere effettuato nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio);
-

- r) installazione, riparazione ed adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'edificio (a tal fine, gli elementi vanno occultati all'interno e vanno collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio o delle sue parti connotanti);
- s) consolidamento statico degli elementi strutturali (qualora esso non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli elementi stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio (non sono ammesse alterazioni delle quote degli orizzontamenti; è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari);
- t) rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e le finiture originali; in corrispondenza di tali opere di consolidamento sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (circa 5 –10 centimetri).

4) Interventi di risanamento conservativo:

gli interventi finalizzati al recupero funzionale dell'edificio per destinazioni ammesse dagli strumenti urbanistici, nel rispetto del disegno esterno, delle strutture dell'edificio e dei caratteri significativi di inserimento nell'ambiente e nel tessuto edilizio circostante; rientrano nel risanamento conservativo, relativamente alle diverse parti degli edifici (esterno su spazi pubblici e spazi privati, parti comuni, cortili, giardini, interno dei corpi di fabbrica) le seguenti opere:

- a) rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili mantenendo il posizionamento e la conformazione del

- disegno originario, utilizzando materiali e tecniche congruenti e salvaguardando gli elementi di pregio;
- b) sostituzione degli elementi costitutivi del fronte con impiego di tecniche e materiali congruenti rivolti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e della salvaguardia degli elementi di pregio (non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo);
 - c) sostituzione di abbaini aggiunti con caratteri incongrui con altri di disegno coerente ai caratteri dell'edificio;
 - d) conservazione del sistema distributivo orizzontale e verticale dell'edificio salvaguardandone l'impianto senza alterarne gli elementi architettonici di pregio e valorizzandone la funzionalità originaria;
 - e) eliminazione o sostituzione delle scale prive di elementi architettonici di pregio;
 - f) integrazione, anche ai fini della variazione del numero delle unità immobiliari, del sistema distributivo orizzontale e verticale preesistente con l'installazione di ascensori/montacarichi e/o di nuove scale, realizzate all'interno del corpo di fabbrica; sono ammesse scale e ascensori esterni solo per motivi di sicurezza antincendio o per adeguamento alla Legge 13/89 (quanto non sia verificata tale possibilità).
- Tali opere devono essere realizzate con tecniche costruttive, materiali, elementi di forma e disegno coerente con i caratteri dell'edificio, fatte salve l'ammissibilità di soluzioni architettoniche di particolare pregio;
- g) modeste modifiche dei prospetti dell'edificio come aperture di finestre originarie occultate, apertura di porte finestre al posto di finestre e viceversa per mutate esigenze distributive interne, aggiunta di logge e balconi se coerenti con il disegno originario ed i caratteri dell'edificio;
-

- h) reintegrazione e ripristino delle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio;
- i) realizzazione di lucernari limitatamente alle necessità di aerazione e illuminazione dei servizi igienici e dei locali sottotetto; (non sono ammesse alterazioni volumetriche e di sagoma dei tetti ad eccezione di quelle relative installazioni di impianti tecnologici);
- l) eliminazione di tettoie e bassi fabbricati recenti o incongrui rispetto ai caratteri dell'edificio e dell'ambiente;
- m) demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, apertura e chiusura di porte nei muri portanti per adeguare l'edificio a mutate esigenze d'uso o per aggregare o suddividere le unità immobiliari, che non compromettano le tipologie, le strutture ed i caratteri storici dell'edificio;
- n) consolidamento statico degli elementi strutturali (qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio; è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari);
- o) rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e le finiture originali; in corrispondenza di tali opere di consolidamento sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (circa 5 – 10 centimetri);
- p) ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate;
- q) sostituzione, per necessità statiche, degli orizzontamenti, quando questi non presentino elementi di pregio, e non siano recuperabili con opere di consolidamento (i nuovi orizzontamenti dovranno essere realizzati - solo ove possibile ed opportuno - con i materiali originari o preesistenti, nel rispetto dei caratteri storici e costruttivi

dell'edificio; la sostituzione deve in ogni caso non prevalere sulla conservazione degli orizzontamenti originari).

5) Interventi di ristrutturazione edilizia:

gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; essi sono finalizzati al riutilizzo degli edifici esistenti attraverso interventi di parziale trasformazione edilizia; alla sostituzione di elementi strutturali; al riordino e alla riqualificazione dei cortili interni; rientrano nella ristrutturazione edilizia, relativamente alle diverse parti degli edifici (esterno su spazi pubblici e spazi privati, parti comuni, cortili, giardini, interno dei corpi di fabbrica) le seguenti opere:

- a) rifacimento di parti di muri perimetrali degradate o crollate;
- b) integrale demolizione degli orizzontamenti originari nel caso di ristrutturazione edilizia di tipo B ai sensi della Circ. 5SG/URB del 27/04/84;
- c) sostituzione parziale o totale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti o sostituzione della struttura dei tetti con altra diversa tipologia costruttiva con eventuali modifiche alle quote di imposta o di colmo ammesse al Piano; (le opere dovranno rispettare la caratterizzazione storica dell'ambiente e del tessuto urbano);
- d) parziale ricomposizione dei fronti in modo congruente con la morfologia originaria e nel rispetto del tessuto edilizio, e dell'ambiente e del tessuto urbano circostante;
- e) demolizione dei vani scala esistenti quando non caratterizzati come alla lettera f);

- f) conservazione del sistema distributivo orizzontale e verticale esistente nel caso in cui sia caratterizzato da elementi architettonici di pregio e sua eventuale integrazione con nuove scale ed ascensori, realizzati all'interno del corpo di fabbrica; quando non sia verificata tale possibilità è ammessa la loro realizzazione all'esterno dell'edificio in osservanza delle disposizioni relative alla sicurezza antincendio e/o in adeguamento alla Legge 13/89;
- g) ridisegno integrale del sistema distributivo, con formazione di nuovi percorsi orizzontali e verticali (scale, ascensori) quando non caratterizzati come alla lettera f);
- h) rifacimento parziale o totale dell'esterno degli edifici verso cortile o giardino privato in congruenza con la caratterizzazione storica degli spazi semplici e aggregati di cortile o di giardino;
- i) realizzazione di aperture a piano terreno per l'accesso ad autorimesse, a locali accessori alla residenza e a locali commerciali;
- l) realizzazione di lucernari limitatamente alle necessità di aerazione e illuminazione dei servizi igienici e dei locali sottotetto;
- m) rifacimento parziale o totale dell'interno dell'edificio in funzione di destinazioni d'uso ammesse dal Piano nel rispetto dei regolamenti d'igiene ed edilizio e delle norme di Piano;
- n) trasformazione dei sottotetti non abitati per renderli abitabili nel rispetto della sagoma del tetto e del tipo di manto, salvo quanto prescritto nella precedente lettera c);
- o) modificazioni delle quote di orizzontamenti anche con la realizzazione di nuove superfici utili;
- p) installazione di impianti tecnologici e delle relative reti, realizzando i volumi tecnici, se necessario, all'esterno degli edifici nel rispetto delle caratterizzazioni architettoniche dell'edificio;
- q) variazione del numero delle unità immobiliari.

6) Interventi di ristrutturazione urbanistica:

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

7) Interventi di completamento:

gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, disciplinati con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonchè alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.

8) Interventi di ampliamento:

gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su edifici esistenti, al fine di incrementare la superficie lorda di pavimento (Slp) e la volumetria (V) preesistenti, disciplinati con specifiche prescrizioni relative alla quantificazione dell'incremento consentito, agli allineamenti, alle altezze massime degli edifici.

9) Interventi di nuovo impianto:

gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, disciplinati con appositi indici, parametri e indicazioni di specifiche tipologie.

10) Interventi di demolizione:

gli interventi che prevedono la demolizione di edifici non accompagnata da contestuale edificazione.

CAPO III - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN BASE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO E TIPI DI INTERVENTO

3.1. – Viabilità

Le strade esistenti su tutto il territorio Comunale possono subire variazioni e modifiche di tracciato, ampliamenti di sede od altre modificazioni che permettano la realizzazione di un assetto viario idoneo alla nuova realtà dei trasporti e delle comunicazioni.

Le modifiche ai tracciati stradali non costituiscono Variante al P.R.G.C. a condizione che siano di limitata entità.

Sulla cartografia di Piano è descritto l'assetto viario futuro del Comune, con la creazione di nuove strade di P.R.G.C. e/o ove occorra, l'ampliamento di quelle esistenti.

Nelle aree residenziali con obbligo di P.E.C., P.E.E.P., la viabilità interna dovrà essere assicurata con strade aventi larghezza minima di ml. 6,00 e piste pedonali e ciclabili di larghezza ml. 1,50.

In sede di richiesta di concessione e/o autorizzazione edilizia, sia essa riferita ad una nuova costruzione che ad operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente dovrà essere congruamente documentata (con individuazione planimetrica e con opportuni atti scritti) l'effettiva disponibilità di un congruo accesso da strada pubblica o comunque da altra strada gravata di uso pubblico.

3.2. – Fasce e distanze di rispetto

3.2.1. – Da strade

1 – In tali fasce è fatto divieto di nuove costruzioni e si applicano integralmente i disposti dell'art. 27, comma 3 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

- 2 – In dette fasce ad esclusivo titolo precario, potrà essere concessa la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante che potranno essere collocati a reciproca distanza comunque non inferiore a ml. 1.000 e nel rispetto della disciplina statale e regionale vigente in materia, tendente ad una razionalizzazione dei servizi di distribuzione del carburante.
- 3 – Per gli edifici rurali esistenti nelle fasce di rispetto, valgono i disposti dell'art. 27, 12° comma della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, relativamente agli ampliamenti ammessi, sempre che assentibili nell'osservanza degli indici delle caratteristiche edificatorie delle zone agricole.
- 4 – All'esterno dei centri abitati sono da osservarsi le distanze minime a partire dal confine stradale così come disposto dal D.L.30/04/1992, n°285 (G.U. n°74) del D.P.R. n°495 del 16/12/1992 - D.P.R. 26/04/1993 n° 147 e D.L. 10/09/1993 n° 360.
- 5 – All'interno dei centri edificati e delle zone destinate ad insediamenti industriali sono previste fasce di rispetto le cui dimensioni sono stabilite caso per caso secondo le indicazioni grafiche sulle Tavole di Piano e sulle rispettive schede.
- 6 – Nelle aree a disposizione per nuove edificazioni, la distanza minima da osservare dal confine della strada alle recinzioni delimitanti aree private sarà minima di ml. 1,00, qualora non sia richiesta una maggiore distanza, specificatamente rilevabile dalle singole schede fatti salvi i disposti del D.P.R. n° 495 del 16/12/1992, del D.P.R. 26/04/93 n° 147 e D.L. 10/09/1993 n°360.
- 7 – In generale, in base alle condizioni generali di viabilità, l'Amministrazione Comunale, previo sopralluogo dei Tecnici Comunali, darà le relative disposizioni per gli allineamenti da rispettare.

8 – Le concessioni a costruire nuovi accessi a strade statali o provinciali saranno rilasciate previo nulla-osta degli Enti interessati o nel rispetto di quanto previsto dall'art. 28 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Al di fuori dei Centri Abitati le recinzioni dovranno osservare le seguenti distanze dal confine stradale:

- muri di cinta: 5 mt. per strade di tipo A, B
3 mt. per strade di tipo C, F
- siepi vive fino a 1 mt. di altezza 1,00 mt.
- siepi vive oltre 1 mt. di altezza 3,00 mt.
- siepi morte (legno,reti metalliche,ecc.)
 - fino a mt.1,00 con cordolo fino a 30 cm. 1,00 mt.
 - oltre mt.1,00 con cordolo superiore a 30 cm. 3,00 mt.

9 – I lotti di terreno in fregio a strade esistenti od a strade di P.R.G.C. possono essere chiuse da recinzioni: dette recinzioni devono avere un aspetto decoroso e di norma devono essere a vista - non chiuse - e di altezza non superiore a ml. 2,00, compreso uno zoccolo pieno di altezza non superiore a 0,80 ml..

La chiusura dei passaggi carrai deve essere arretrata di mt.5,00 dal ciglio bitumato.

10 – Qualora particolari condizioni ambientali lo richiedano e non siano di ostacolo ad una efficiente visibilità per il traffico veicolare, le recinzioni potranno essere chiuse con un'altezza massima di ml. 2,00.

11 – Non sono ammesse recinzioni in pannelli chiusi prefabbricati, fatta eccezione per le aree artigianali ed industriali ove l'altezza massima potrà essere di ml. 2,50.

Nel caso di nuove recinzioni o di completamento di quelle esistenti, è facoltà dell'Amministrazione Comunale suggerire, per fondati motivi estetici, l'uso di siepi vive anzichè di manufatti.

Nelle fasce di rispetto stradale potranno essere ubicati esclusivamente gli impianti di cui al 13° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nel caso di esproprio si applicano i disposti dell'art. 27, 10° comma della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

3.2.2. – Fascia di rispetto cimiteriale

La zona di rispetto del Cimitero deve rispettare i disposti dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i. con una profondità minima di mt. 150 fatte salve eventuali riduzioni autorizzate ai sensi delle vigenti normative; in detta fascia non sono ammesse nuove costruzioni, nè l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione (cfr. Titolo IV art. 31 L.N. 457 del 05/08/78) senza aumento di volume degli edifici e degli impianti produttivi esistenti, oltrechè la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati o di colture arboree industriali; possono essere ubicati altresì impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonchè le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.

3.2.3. – Distanze di rispetto da fiumi, torrenti, laghi e canali

Fatto salvo il rispetto della Legge 08/08/1985 n°431, in tali zone, purchè non diversamente disposto dalla Relazione sugli elaborati geologici e dalla Tav. 3) - Carta delle fasce di rispetto dei piccoli rii - Scala 1/10000, valgono i disposti di cui al 1° comma dell'art.29 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nell'ambito delle aree perimetrate, la normativa specifica è visualizzata sulle Tavole di Progetto.

Sono acque pubbliche e pertanto assoggettate al vincolo della L.431/85 i seguenti corsi d'acqua nei limiti previsti dagli elenchi approvati a seguito dell'emanazione del R.D. 11/12/1933, n°1775:

- n° 286 - Torrente Ricciardo
- n° 287 - Fosso Buriasco
- n° 288 - Rio Largo
- n° 270 Torrente Riddone e Rio di Montaldo
- n° 271 Rio S. Biagio.

La fascia di rispetto di mt. 150 deve essere misurata in sito.

3.2.4. – Zone a vincolo idrogeologico e zone boscate – Tutela ed uso del suolo

Il vincolo idrogeologico esteso attualmente a quasi tutto il territorio si intende confermato. Ogni concessione per nuove edificazioni o per modificazioni e/o trasformazioni del suolo per uso agricolo dovrà essere soggetta a preventivo nulla-osta comunale, se compresa entro i 2.500 mc. o 5.000 mq.. Per volumetrie e superfici maggiori è necessario nulla-osta regionale.

Nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione si intendono vietate nelle aree di cui al 5° comma dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico può essere consentita, previa autorizzazione di cui al 1° comma, l'apertura di strade che siano solo al servizio delle attività agro-silvo-pastorali.

Tali strade devono essere chiuse al traffico ordinario ed avere dimensioni non eccedenti le esigenze di transito per i mezzi di servizio. L'operatività nelle zone a vincolo idrogeologico e zone boscate è comunque subordinata alle prescrizioni degli artt. 30 e 31 della L.R. 56/77 e s.m.i..

3.2.5. – Fascia di rispetto degli elettrodotti

Valgono i disposti del Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri 23/05/92 e s.m.i..

Con riferimento alle linee elettriche aeree esterne a 132 KV, 220 KV e 380 KV, si adottano rispetto ai fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati, le seguenti distanze da qualunque conduttore di linea:

- linee a 132 KV > 10 mt.
- linee a 220 KV > 18 mt.
- linee a 380 KV > 28 mt.

CAPO IV- AREE A STANDARDS URBANISTICI

4.1. – Aree a standards urbanistici: servizi sociali e attrezzature a livello comunale

Il P.R.G.C. assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti e in progetto commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali, turistici. (art. 3 D.M. 2/4/68 numero 1444 modificato ed integrato dall'art. 21 della L.R. 5/12/1977 n° 56).

Tali aree, in parte localizzate sulle Tavole di progetto ed in parte previste normativamente, sono soggette alle seguenti prescrizioni:

a) Aree per l'istruzione destinate ad Asili nido, scuole materne, elementari, media dell'obbligo ed Aree destinate ad attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi.

In tali aree il Piano si attua tramite intervento edilizio diretto (a meno di diversa indicazione in cartografia) applicando i seguenti criteri:

– rapporto di copertura	30 %
– indice di fabbricabilità	2 mc./mq
– numero piani fuori terra	2
– distanza dei confini	5,00 mt.
– distanza da fabbricati latitanti	10,00 mt.
– distanza dai fili stradali	6,00 mt.
– altezza massima	8,00 mt.
– area a parcheggio	1 mq / 20 mc.
– strade interne – larghezza –	6,00 mt.
– piste pedonali e ciclabili – larghezza –	1,50 mt.

b) Aree a parco pubblico, per il gioco, per lo sport, per il verde.

In queste aree sono ammessi i seguenti interventi:

b1) Nelle aree destinate a verde: sistemazione dell'area per servire allo scopo a cui è destinata, costruzioni di chioschi e di attrezzature per il gioco aventi le seguenti caratteristiche:

- rapporto di copertura 10 %
- indice di fabbricabilità 0,20 mc./mq
- altezza massima 3,00 mt.

b2) Nelle aree destinate alla costruzione di impianti sportivi:

costruzione di impianti sportivi e ricreativi per il tempo libero e per lo sport aventi le seguenti caratteristiche:

- rapporto di copertura 30 %
- indice di fabbricabilità 2 mc./mq.
- numero dei piani fuori terra 2
- distanza dai confini 5,00 mt.
- distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt.
- distanza dai fili stradali 6,00 mt.
- altezza massima in rapporto al tipo di impianto
- strade interne – larghezza – 6,00 mt.
- piste pedonali e ciclabili – larghezza – 1,50 mt.
- aree a parcheggio in rapporto al tipo di attrezzatura.

In entrambi i casi precedenti punti b1) e b2) il P.R.G.C. si attua tramite intervento edilizio diretto, salvo diversa indicazione cartografica.

Per l'area adiacente Via XXV Aprile non è ammesso alcun tipo di edificazione: vedasi scheda geologica n° 15

c) Aree a parcheggio

Il Piano si attua per intervento edilizio diretto tramite la sistemazione dell'area e la piantumazione di alberi di alto fusto in ragione di 1 albero ogni 25 mq..

Le aree a parcheggio sono previste nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77, indicate in cartografia o comprese nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi.

Oltre alle superfici di parcheggio pubblico di cui all'art. 26 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni già individuate sulle tavole di P.R.G.C. o da individuarsi per le aree soggette a piano esecutivo, nell'ambito del piano esecutivo stesso, dovranno essere predisposti:

- 1 – per insediamenti residenziali: parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.
- 2 – per gli insediamenti commerciali e direzionali: parcheggio pubblico in fregio alla sede viaria accessibile senza barriere pari al 50% delle aree per attrezzature definite dall'art. 21 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 3 – per gli insediamenti produttivi: parcheggio di uso pubblico pari a 10 mq. ogni 100 mq. di superficie di calpestio dell'impianto produttivo. Per i nuovi insediamenti o nelle aree di riordino, il P.R.G.C. assicura la dotazione di aree per servizi di cui all'art. 21 punto 2, della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 4 – per attività turistico-ricreative (alberghi, ristoranti, locali di spettacolo) dovrà essere previsto un parcheggio pubblico pari a mq. 5 per fruitore e più specificatamente:
 - per ristoranti e locali di spettacolo mq. 5 per ogni posto a sedere
 - alberghi mq. 5 ogni posto letto

Per interventi a destinazione commerciale e/o turistico ricettiva in Centro Storico e in Centro Abitato la dotazione di aree a parcheggio, derivanti dal rispetto del relativo standard, dovrà essere garantita anche in caso di mutamento di destinazione d'uso di immobili o parti di immobili esistenti; qualora la trasformazione interessi globalmente una superficie utile inferiore a mq. 200 e non siano reperibili aree di parcheggio all'interno delle singole proprietà l'obbligo di assicurare tali aree potrà essere virtualmente assolto mediante il pagamento, all'atto del rilascio della Concessione, di una somma determinata secondo criteri che saranno individuati dalla Giunta Comunale e che avrà la destinazione prevista dall'art. 12 della L. 28/01/1977 n° 28 e s.m.i..

d) Aree per impianti di interesse generale

I manufatti occorrenti per il funzionamento dei servizi di interesse generale, la cui costruzione e gestione è demandata ad enti pubblici diversi da quelli territoriali (TELECOM, ENEL, ecc.), possono trovare collocazione anche in aree non specificatamente indicate dal P.R.G.; la costruzione dei manufatti predetti non è soggetta alle limitazioni in tema di indici di edificabilità, di utilizzazione e di copertura, nè a quelle in tema di distanze dai confini ove l'altezza del manufatto, escluse le strutture puramente tecniche, non superi i tre metri; con il consenso della proprietà confinante, espresso mediante atto trascritto, è consentita l'edificazione a confine anche dei manufatti la cui altezza superi i tre metri.

e) Area per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi

Il Piano si attua per intervento edilizio diretto e prevede la costruzione di parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

La costruzione di centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie avverrà nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- | | |
|------------------------------------|-----------|
| - rapporto di copertura | 30 % |
| - indice fondiario | 1 mc./mq. |
| - numero dei piani fuori terra | 2 |
| - distanza dai confini | 5,00 mt. |
| - distanza da fabbricati latitanti | 10,00 mt. |
| - distanza da fili stradali | 10,00 mt. |
| - altezza massima | 7,50 mt. |

Queste aree sono state individuate ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Gli interventi edificatori relativi alla costruzione di impianti produttivi devono prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree di cui sopra:

- a) qualora parte della particella catastale su cui avviene l'edificazione sia già definito in Piano come area per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: la cessione potrà essere effettuata direttamente nel rispetto dei parametri di legge entro il termine dei lavori di costruzione dell'impianto produttivo
- b) qualora la particella catastale su cui avviene l'edificazione non sia gravata dal Piano con la previsione su di essa aree a servizi, il Concessionario dovrà, prima del rilascio della Concessione, monetizzare l'area da cedere calcolata nel rispetto dei parametri di legge.

Il Comune conseguentemente si farà carico dell'acquisto della corrispondente area negli ambiti allo scopo definiti sulle planimetrie di Piano.

L'Amministrazione stabilirà per ogni intervento il costo unitario a mq. della monetizzazione.

Le somme versate dai concessionari in luogo della cessione delle aree necessarie al rispetto del disposto dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.,

dovranno essere incamerate su apposito capitolo di bilancio, con vincolo di destinazione, e quindi potranno essere utilizzate esclusivamente per l'acquisto e la sistemazione ed arredo di aree da destinare ad attrezzature e servizi per le aree artigianali ed industriali come previste dal P.R.G.C..

4.2. – Aree per impianti di urbanizzazione indotta

Il Piano Regolatore si attua per intervento edilizio diretto con i seguenti criteri:

- | | |
|----------------------------------|---|
| – rapporto di copertura | 50 % |
| – distanza dai confini | 5,00 mt. |
| – distanza da strade | 5,00 mt. |
| – distanza da strada provinciale | 10,00 mt. |
| – distanza da rii e bealere | vedasi relazione geologico
tecnica e tav. n° 3 "Carta
delle fasce di rispetto". |

CAPO V - AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

5.1. – Area a destinazione residenziale (Nucleo Storico - Centro Abitato)

In tali aree destinate prevalentemente alla residenza sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) insediamenti destinati ad attività economiche che per numero di addetti, per tipo e quantità di materiali di rifiuto siano incompatibili con la destinazione residenziale;
- 2) complessi industriali;
- 3) laboratori artigianali non di servizio;
- 4) depositi o magazzini di merce all'ingrosso;
- 5) macelli di tipo industriale;
- 6) stalle di ogni tipo per qualsiasi allevamento di animali sia di piccola che di grande taglia.

Sono ammesse oltre la residenza le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) attività professionali;
- 2) artigianato di servizio;
- 3) locali per il commercio al minuto;
- 4) alberghi, pensionati e simili;
- 5) locali di spettacolo.

Le aree libere pertinenti ogni fabbricato dovranno essere decorosamente sistemate e mantenute con sistemazione delle aree cortilive e delle aree a verde e comunque non dovranno servire all'accumulo di materiali o rottami a cielo aperto.

Per gli edifici vincolati in base alla Legge 1089 del 1939 individuati in cartografia con apposita simbologia, la concessione edilizia è rilasciata

dal Sindaco previo parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti.

5.2. – Operatività entro il Nucleo Storico

Il P.R.G.C. individua nelle Tavole di Piano in scala 1:1.000 i tipi di intervento consentiti negli edifici ricadenti entro la perimetrazione del Centro Storico, ai sensi dell'art. 31 della Legge 05/08/1978 n° 457 dell'art. 13 L.R. 50/80 e dell'art. 91 bis L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

All'interno del perimetro del Nucleo Storico sono ammessi i seguenti interventi così come definiti all'art. 2.7.16.:

- 1) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo da effettuarsi su edifici vincolati a sensi della Legge 1089/39 previo preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti del Piemonte.
- 2) Interventi di manutenzione straordinaria
- 3) Interventi di restauro e di risanamento conservativo
- 4) Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A a sensi Circ. 5/SG/URB del 27/04/84
- 5) Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B a sensi Circ. 5/SG/URB del 27/04/84.

5.3. – Caratteristiche edificatorie da rispettarsi per il Nucleo Storico

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ad eccezione del caso di recupero di volumi esistenti con mutamento della destinazione d'uso, è ammesso in un'unica soluzione un incremento di superficie di mq. 25 per ogni unità abitativa per il miglioramento dei servizi igienici, purchè tale ampliamento si integri con il tessuto architettonico preesistente e non ne costituisca una superfetazione.

I nuovi intonaci dovranno essere eseguiti con frattazzo "alla piemontese".

I particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti, edicole ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati. Il colore esterno degli edifici sarà indicato dall'Amministrazione Comunale sulla base di uno studio unitario del colore esteso a tutte le aree di Centro Storico.

- d) Tettoie, bassi fabbricati, superfetazioni, aggiunte in epoca recente non possono essere in alcun modo ristrutturate; l'unico intervento ammesso è la demolizione.
- e) Sono ammessi interventi di trasformazione in residenza dei fienili e portici esistenti già chiusi su almeno tre lati ad esclusione di tettoie e bassi fabbricati a qualsiasi titolo utilizzati.
- f) Il colore esterno degli edifici sarà concordato con l'Ufficio Tecnico presso il quale è reperibile la campionatura di colori ammissibili.

Comunque in tutto il Centro Storico, per particolari condizioni di degrado ambientale è facoltà dell'Amministrazione richiedere che l'intervento venga effettuato tramite Piano di Recupero redatto ai sensi dell'art. 41bis della L.R. 56/77 e s.m.i.. L'obbligo di preventivo Piano di Recupero sarà imposto con Delibera Consigliare a sensi 3° comma, art. 27, Legge 457/78 e 2° comma, art. 32 L.R. 56/77 e s.m.i..

5.4. – Operatività nel Centro Abitato

E' individuato sulle tavole di P.R.G.C. in scala 1:5.000 e 1:2.000 e comprende aree destinate a servizi per il rispetto degli standards urbanistici, fasce di rispetto, aree edificate ed aree libere destinate a nuova edificazione.

1) Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente.
A) Interventi, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 56/77, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle volumetrie massime esistenti.

B) Interventi di trasformazione di portici già chiusi su almeno tre lati, fienili collegati con le originarie residenze agricole e facenti parte integrante del fabbricato principale, per i quali sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso, limitatamente a quelle destinazioni ritenute dalle norme generali compatibili con le aree a destinazione residenziale. Sono escluse da tale trasformazione tettoie e bassi fabbricati a qualsiasi titolo utilizzati.

Per la porzione di centro abitato in Fraz. Aprato posta a sud del Rio San Biagio è vietata la trasformazione dei fabbricati rurali esistenti soggetti a vincolo di destinazione agricola ai sensi dell'art.25 della L.R. 05/12/1977 n.56 e s.m.i.

C) Per tutti i fabbricati a destinazione residenziale esistenti nel Centro Abitato è ammesso, in un'unica soluzione, un incremento del 40% per ogni unità abitativa per il miglioramento delle condizioni igieniche o dell'impianto distributivo o per la costruzione di bassi fabbricati (minimo ammesso 25 mq. e con massimo ammissibile di 50 mq. di superficie utile – l'ampliamento non potrà costituire una nuova unità abitativa).

Tale incremento non è ammesso nel caso di recupero di volumetrie secondo quanto previsto al punto B) mentre è ammesso per tutti gli interventi previsti al punto A).

Tali interventi dovranno avvenire rispettando le seguenti condizioni:

- siano mantenuti i numeri di piani esistenti;

- siano mantenute le altezze esistenti (è ammessa una tolleranza di mt. 0,80 in più o in meno solo nel caso di allineamenti dei cornicioni o dei colmi con quelli degli edifici esistenti adiacenti o per la modifica delle quote di imposta minime degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt. 2,70=);
- siano rispettate le caratteristiche edificatorie;
- siano mantenute le cortine e gli allineamenti esistenti; eventuali rettifiche od arretramenti potranno essere imposti dall'Amministrazione Comunale per modifiche alla rete viaria. Nella ricostruzione delle cortine non dovranno essere lasciati frontespizi nè laterali, nè sulle fronti;
- siano rispettate le seguenti distanze:
 - distanze dai confini 5,00 mt. o
costruzioni a confine
 - distanze dai fabbricati latitanti 10,00 mt. o
costruzioni inaderenza
 - distanze dai fili stradali 6,00 mt. per
costruzioni isolate;
nelle cortine esistenti
è ammessa la
ricostruzione a filo
degli spazi pubblici
 - da strade provinciali nelle zone
esterne alla delimitazione del
Centro Abitato definita con D.G.
n° 173 del 28/12/93 ai sensi
Art.4 D.L. 285/92 10,00 mt.
 - distanze da piccoli rii o bealere vedasi prescrizioni
geologico-tecniche

Le sopraelevazioni e gli ampliamenti di fabbricati esistenti, ove e per quanto ammessi dalle norme generali, possono avvenire anche in

deroga alle distanze dagli spazi pubblici di cui al comma precedente purchè avvengano rispettando gli allineamenti del fabbricato oggetto dell'intervento.

La costruzione di bassi fabbricati ove e per quanto ammesso dalle norme generali, deve avvenire nel rispetto del rapporto massimo di copertura del lotto del 30% e delle seguenti condizioni particolari:

- distanze dai confini 3,00 mt. o a confine
- distanze dai fabbricati 6,00 mt. o costruzioni in
aderenza
- altezza massima 3,00 mt.

Tali bassi fabbricati dovranno essere costruiti avendo a modello le caratteristiche del fabbricato principale ed ad esso integrarsi architettonicamente, rispettare quanto disposto, al punto C) del presente articolo e rispettare quanto disposto all'art. 5.6. delle presenti Norme.

Non è ammesso l'uso di box prefabbricati di qualsiasi tipo.

- per gli insediamenti commerciali dovrà essere garantita la seguente dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico: 100% della superficie lorda del pavimento dell'edificio, di cui il 50% destinato a parcheggi di uso pubblico;
- per le attività turistico-ricreative (alberghi, ristoranti, locali di spettacolo) dovrà essere prevista un'area a parcheggio privato pari a:
 - mq. 5,00 per ogni posto letto (per alberghi)
 - mq. 5,00 per ogni posto a sedere (per ristoranti, locali spett.)

D) Interventi da effettuarsi con preventiva redazione di Piano di Recupero.

Tale ambito è stato individuato ai sensi dell'art. 27 della Legge 05/08/1978 n° 457 e per esso è necessaria una organica riqualificazione urbanistica - da attuarsi anche tramite interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro

diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modifica del disegno dei lotti e degli isolati.

Il Piano di Recupero è redatto, approvato ed attuato secondo i disposti dell'art. 41 bis della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

In sede di Piano di Recupero la delimitazione dell'ambito individuato dal P.R.G.C. può, in casi motivati, essere modificata con l'ammissibilità di suddivisione in comparti minimi di intervento: in ogni caso di sub-ambito individuato dal P.R. deve comprendere tutte le unità immobiliari costituenti un unico fabbricato.

Per tale ambito lo strumento esecutivo a cui è subordinato il rilascio delle Concessioni Edilizie può prevedere, nel rispetto delle volumetrie esistenti l'integrale sostituzione degli edifici e la loro ricostruzione con sagome ed allineamenti diversi da quelli preesistenti.

Devono comunque essere rispettate le seguenti condizioni:

- siano mantenuti i numeri di piani esistenti;
- siano mantenute le altezze esistenti (è ammessa una tolleranza di mt.0,80 in più o in meno solo nel caso di allineamenti dei cornicioni o dei colmi con quelli degli edifici esistenti adiacenti o per la modifica delle quote di imposta minime degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt. 2,70=);
- siano rispettate le caratteristiche edificatorie;
- siano rispettate le seguenti distanze:
 - distanze dai confini 5,00 mt. o
costruzioni a confine
 - distanze dai fabbricati latitanti 10,00 mt. o
costruzioni in
aderenza
 - distanze dai fili stradali 6,00 mt. per
costruzioni isolate;

nelle cortine esistenti
è ammessa la
ricostruzione a filo
degli spazi pubblici.

Nell'area di Centro Abitato di impianto originario esistente a valle del Centro Storico verso la frazione Aprato i tetti dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese, su orditura in legno, i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti; i serramenti esterni dovranno essere in legno con persiane ad ala larga di tipo antico. I nuovi intonaci dovranno essere eseguiti con frattazzo "alla piemontese".

Nelle restanti aree di Centro Abitato i tetti dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese o in tegole laterizie, su orditura in legno; in presenza di coperture in eternit da sostituire è anche ammesso l'uso di lamiera in acciaio preverniciato o in rame, i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti; i serramenti esterni dovranno essere in legno con persiane ad ala larga di tipo antico. Sarà inoltre consentito, a giudizio insindacabile della Commissione Edilizia, l'utilizzo di serramenti o persiane in alluminio o in ferro previa campionatura sia del tipo di serramento che del tipo di colore prescelto. I nuovi intonaci dovranno essere eseguiti con frattazzo "alla piemontese".

In generale in tutti il Centro Abitato i particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti, edicole ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati.

Il colore esterno degli edifici sarà indicato dall'Amministrazione Comunale sulla base di uno studio unitario del colore esteso a tutte le aree di Centro Storico.

– Tettoie, bassi fabbricati, superfetazioni, aggiunte in epoca recente non possono essere in alcun modo ristrutturate; l'unico intervento ammesso è la demolizione.

– Sono ammessi interventi di trasformazione in residenza dei fienili e portici esistenti già chiusi su almeno tre lati ad esclusione di tettoie e bassi fabbricati a qualsiasi titolo utilizzati.

E) Ampliamento una tantum di edificio esistente.

Il fabbricato in località Aprato individuato in cartografia con la lettera Y1 può essere oggetto di opere di demolizione, ricostruzione ed ampliamento di 350 mc a scopo residenziale.

2) Aree a disposizione per nuove edificazioni.

Nella cartografia in scala 1:5000 e 1:2000 sono individuati i lotti e le aree libere in cui è ammessa la nuova edificazione a scopi residenziali (o per altre destinazioni ammesse dalle norme generali per le aree residenziali).

Tali lotti ed aree sono suddivisi, con apposita simbologia, in base alla operatività che potrà essere:

- con singola concessione
- con obbligo di P.E.C.
- con Permesso di Costruire Convenzionato

a) Aree normative n. 7 – 19

Interventi di nuova edificazione da effettuarsi con singola concessione con indice di fabbricabilità 0,8 mc./mq.

- | | |
|--|---|
| – rapporto di copertura | 25 % |
| – indice di fabbricabilità | 0,80 mc./mq. |
| – numero dei piani fuori terra | 2 |
| – altezza massima | 7,50 mt. |
| – distanza dai confini | 5,00 mt. o a confine |
| – distanza da fabbricati latitanti | 10,00 mt. o costruzioni in
aderenza |
| – distanza dai fili stradali | 6,00 mt. salvo maggiori
distanze per
fasce di rispetto |
| – distanza da strade provinciali nelle
zone esterne alla delimitazione del
Centro Abitato definita con D.G.
n° 173 del 28/12/93 ai sensi
Art.4 D.L. 285/92 | 10,00 mt. salvo maggiori
distanze per
fasce di rispetto |
| – parcheggio privato | 1 mq / 10 mc. |
| – area a verde privato | 30 % superficie lotto |

Per le prescrizioni geologico tecniche si faccia riferimento agli elaborati geologici.

b) Aree normative n. 20 – 21 – 22 – 24 – 26 – 27 – 29 – 30 – 31 – 49 – 50

Interventi di nuova edificazione da effettuarsi con singola concessione con indice di fabbricabilità 0,5 mc./mq.

- | | |
|--|---|
| – rapporto di copertura | 20 % |
| – indice di fabbricabilità | 0,50 mc./mq. |
| – numero dei piani fuori terra | 2 |
| – altezza massima | 7,50 mt. |
| – distanza dai confini | 5,00 mt. o a confine |
| – distanza dai fabbricati latitanti | 10,00 mt. o costruzioni in
aderenza |
| – distanza dai fili stradali | 6,00 mt. salvo maggiori
distanze per
fasce di rispetto |
| – distanza da strade provinciali nelle
zone esterne alla delimitazione del
Centro Abitato definita con D.G.
n° 173 del 28/12/93 ai sensi
Art.4 D.L. 285/92 | 10,00 mt. salvo maggiori
distanze per
fasce di rispetto |
| – parcheggio privato | 1 mq / 10 mc. |
| – area a verde privato | 30 % superficie lotto |

Per le prescrizioni geologico tecniche si faccia riferimento agli elaborati geologici.

Per quanto riguarda l'Area Normativa 50, che risulta posizionata a ridosso di una curva della S.P.119, si rammenta che il Settore Viabilità della Provincia di Cuneo ha l'esigenza che non vengano

previsti accessi sulla S.P.119 e che le edificazioni mantengano una fascia di rispetto di 10 metri dal confine della Strada Provinciale. Inoltre, ai fini della sicurezza, dovranno essere posizionati appositi guard rail (a carico dei proponenti dell'intervento di nuova edificazione) lungo l'intero fronte dell'area delimitante la strada di competenza provinciale, per il posizionamento e distanze dalla S.P. dovrà essere richiesto apposito nulla osta all'Ufficio Tecnico Provinciale.

c) Aree normative n. 3 – 5 – 8 – 9 – 12 – 14 – 14 bis – 15 – 16 – 17/A – 48

Interventi di nuova edificazione da effettuarsi con singola concessione con indice di fabbricabilità 0,6 mc./mq.

- | | |
|--|---|
| – rapporto di copertura | 20 % |
| – indice di fabbricabilità | 0,60 mc./mq. |
| – numero dei piani fuori terra | 2 |
| – altezza massima | 7,50 mt. |
| – distanza dai confini | 5,00 mt. o a confine |
| – distanza dai fabbricati latitanti | 10,00 mt. o costruzioni in
aderenza |
| – distanza dai fili stradali | 6,00 mt. salvo maggiori
distanze per
fasce di rispetto |
| – distanza da strade provinciali nelle
zone esterne alla delimitazione del
Centro Abitato definita con D.G.
n° 173 del 28/12/93 ai sensi
Art.4 D.L. 285/92 | 10,00 mt. salvo maggiori
distanze per
fasce di rispetto |
| – parcheggio privato | 1 mq / 10 mc. |
| – area a verde privato | 30 % superficie lotto |

Per le prescrizioni geologico tecniche si faccia riferimento agli elaborati geologici.

c bis) Aree normative n. 32 – 34 – 36 – 37 – 47

Interventi di nuova edificazione da effettuarsi con singola concessione con indice di fabbricabilità 0,61 mc./mq.

- | | |
|--|---|
| - rapporto di copertura | 20 % |
| - indice di fabbricabilità | 0,61 mc./mq. |
| - numero dei piani fuori terra | 2 |
| - altezza massima | 7,50 mt. |
| - distanza dai confini | 5,00 mt. o a confine |
| - distanza dai fabbricati latitanti | 10,00 mt. o costruzioni in
aderenza |
| - distanza dai fili stradali | 6,00 mt. salvo maggiori
distanze per
fasce di rispetto |
| - distanza da strade provinciali nelle
zone esterne alla delimitazione del
Centro Abitato definita con D.G.
n° 173 del 28/12/93 ai sensi
Art.4 D.L. 285/92 | 10,00 mt. salvo maggiori
distanze per
fasce di rispetto |
| - parcheggio privato | 1 mq / 10 mc. |
| - area a verde privato | 30 % superficie lotto |

Per le prescrizioni geologico tecniche si faccia riferimento agli elaborati geologici.

Il rilascio del Permesso di Costruire per nuove edificazioni sull'Area Normativa 47 è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale di impegno da parte del proponente ad eseguire interventi di

rimboschimento su nuove aree in disponibilità a compensazione del taglio del bosco ceduo presente nell'area.

d) Aree normative n. 1 – 2 – 10 – 13 – 18

Interventi di nuova costruzione in aree con obbligo di P.E.C. con indice territoriale 0,8 mc./mq.

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree per la verifica degli standards urbanistici pari a 18 mq./ab. considerando n° 1 abitante = 120 mc. di cubatura residenziale

- rapporto di copertura 20 %
- indice fondiario 0,80 mc./mq.
- numero dei piani fuori terra 2
- altezza massima del fabbricato 7,50 mt.
- distanza dai confini 5,00 mt. o a confine
- distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- distanza da fili stradali 6,00 mt. salvo distanze maggiori per fasce di rispetto

- distanza da strade provinciali nelle zone esterne alla delimitazione del Centro Abitato definita con D.G. n° 173 del 28/12/93 ai sensi Art.4 D.L. 285/92 10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto

- parcheggio privato 1 mq / 10 mc.
- area a verde privato 30 % superficie lotto
- strade interne – larghezza 5,00 mt
- piste pedonali e ciclabili – larghezza 1,00 mt
- area di intervento – ogni singola area contrassegnata in cartografia presa nella sua totalità.

Relativamente alla sola area 10 la viabilità di accesso all'area PEC potrà essere modificata rispetto a quanto indicato dal P.R.G.C. vigente. L'eventuale variazione inseribile nello S.U.E. sarà assoggettata a stipula di opportuna convenzione con l'amministrazione comunale che ne regoli le modalità ed i tempi di attuazione.

Relativamente all'area urbanistica n.18 si precisa che in fase esecutiva saranno possibili lievi modifiche al tracciato stradale indicato in planimetria.

Per le prescrizioni geologico tecniche si faccia riferimento agli elaborati geologici.

L'area a P.E.C. n° 2 è stata suddivisa in due sub-ambiti ed in essi pertanto non vale quanto specificato all'art. 2.1. in merito alla ammissibilità di ulteriori stralci.

Le opere previste e necessarie per l'urbanizzazione dei due stralci devono essere interconnesse tra di loro e con le infrastrutture pubbliche esistenti.

L'Amministrazione Comunale valuterà le opere di urbanizzazione nella globalità dei due interventi.

e) Area normativa n. 28

Interventi di nuova edificazione da effettuarsi con permesso di costruire convenzionato con indice di fabbricabilità 0,5 mc./mq.

- | | |
|--|---|
| - rapporto di copertura | 20 % |
| - indice di fabbricabilità | 0,50 mc./mq. |
| - numero dei piani fuori terra | 2 |
| - altezza massima | 7,50 mt. |
| - distanza dai confini | 5,00 mt. o a confine |
| - distanza da fabbricati latitanti | 10,00 mt. o costruzioni
in aderenza |
| - distanza da fili stradali | 6,00 mt. salvo distanze
maggiori per
fasce di rispetto |
| - distanza da strade provinciali nelle
zone esterne alla delimitazione del
Centro Abitato definita con D.G.
n° 173 del 28/12/93 ai sensi
Art.4 D.L. 285/92 | 10,00 mt. salvo maggiori
distanze per
fasce di rispetto |
| - parcheggio privato | 1 mq / 10 mc. |
| - area a verde privato | 30 % superficie lotto |

Ogni intervento è subordinato alla presentazione, nell'ambito di un Permesso di Costruire Convenzionato, di un atto di impegno, registrato e trascritto a cura e spese dei richiedenti, con il quale gli stessi si impegnano a cedere a titolo gratuito la superficie fondiaria per la costruzione della nuova sede viaria interna e per la realizzazione delle aree a verde e parcheggio previste sul contorno, di

dimensioni da definirsi a cura dell'Amministrazione Comunale in funzione del carico urbanistico dell'intervento complessivo proposto, nonché alla realizzazione a cura dei richiedenti di tali opere (strada, parcheggio, verde ed urbanizzazioni necessarie a garantire i servizi primari) a fronte dello scomputo dell'importo di queste dal corrispettivo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'intervento.

Per le prescrizioni geologico tecniche si faccia riferimento agli elaborati geologici.

f) Aree normative n. 39 – 44 – 52

Interventi di nuova edificazione da effettuarsi con singolo permesso di costruire con indice di fabbricabilità 0,3 mc./mq.

- rapporto di copertura	20 %
- indice di fabbricabilità	0,30 mc./mq.
- numero dei piani fuori terra	2
- altezza massima	7,50 mt.
- distanza dai confini	5,00 mt. o a confine
- distanza da fabbricati latitanti	10,00 mt. o costruzioni in aderenza
- distanza da fili stradali	6,00 mt. salvo distanze maggiori per fasce di rispetto
- distanza da strade provinciali nelle zone esterne alla delimitazione del Centro Abitato definita con D.G. n° 173 del 28/12/93 ai sensi Art.4 D.L. 285/92	10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq / 10 mc.
- area a verde privato	30 % superficie lotto

Per le prescrizioni geologico tecniche si faccia riferimento agli elaborati geologici.

Per le Aree Normative 39 e 44 l'accesso dovrà avvenire dalla strada esistente in quanto non sarà consentito l'accesso diretto sulla strada provinciale.

g) Area normativa n. 51

Nell'area 51 è consentita la demolizione, ricostruzione ed ampliamento di 350 mc a scopo residenziale dell'edificio esistente individuato in cartografia con la lettera Y2.

La volumetria esistente e l'ampliamento concesso potranno essere ridistribuiti, anche su più corpi di fabbrica distinti, sull'intera area 51 che costituisce lotto di pertinenza dell'edificio indicato con la lettera Y2.

- | | |
|-------------------------------------|---|
| - rapporto di copertura | 20 % |
| - numero dei piani fuori terra | 2 |
| - altezza massima | 7,50 mt. |
| - distanza dai confini | 5,00 mt. o a confine |
| - distanza dai fabbricati latitanti | 10,00 mt. o costruzioni in
aderenza |
| - distanza dai fili stradali | 10,00 mt. salvo maggiori
distanze per
fasce di rispetto |
| - distanza da strade provinciali | 10,00 mt. salvo maggiori
distanze per
fasce di rispetto |
| - parcheggio privato | 1 mq / 10 mc. |
| - area a verde privato | 30 % superficie lotto |

Per le prescrizioni geologico tecniche si faccia riferimento agli elaborati geologici.

Tutto il comparto 51 dovrà essere servito dall'unico accesso sulla Strada Provinciale già attualmente presente.

Il rilascio del Permesso di Costruire per nuove edificazioni sull'Area Normativa 51 è subordinato alla preventiva esecuzione degli interventi di adeguamento del succitato accesso. Tali interventi dovranno essere preventivamente concordati con il Settore Viabilità della Provincia.

5.5. – Norme particolari da rispettarsi nel Centro Abitato

Nel Centro Abitato sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- interventi di ristrutturazione ed ampliamento saranno concessi agli edifici ospitanti attività produttive, funzionanti e non nocive ed inquinanti, sia di carattere artigianale che agricolo.

Per attività artigianali sono ammessi ampliamenti (in un'unica soluzione) in misura non superiore al 50% della superficie coperta o del calpestio con un massimo di 100 mq..

In ogni caso il rapporto di copertura non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà interessata dall'edificazione.

Per le attività agricole sono ammessi ampliamenti in misura non superiore al 30% della superficie coperta complessiva e comunque non superiore a 200 mq., purchè il rapporto di copertura non ecceda il 33% dell'area interessata dall'edificazione.

Gli ampliamenti non sono ammessi per stalle ed allevamenti di qualunque tipo.

In entrambi i casi non sono ammessi accorpamenti di terreni non adiacenti e gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle distanze dai confini, dalle strade, delle altezze e delle caratteristiche edificatorie.

Sul fabbricato ad uso produttivo sito al Concentrico adiacente l'area n° 12 si potrà intervenire unicamente con operazioni di manutenzione ordinaria o straordinaria con esclusione di qualsiasi ampliamento.

5.6. – Caratteristiche edificatorie da rispettarsi nel Centro Abitato

Tutti gli interventi sono indistintamente condizionati a:

- a) conservazione delle originarie forme e volumi;
- b) conservazione delle tipologie architettoniche caratteristiche descritte per il Centro Storico;
- c) conservazione della tipologia strutturale;
- d) mantenimento dei materiali di facciata (interni ed esterni) dei manti di copertura ed in genere di tutti quei materiali caratteristici della tipologia architettonica del Centro Abitato.

Il colore esterno degli edifici sarà concordato con l'Ufficio Tecnico presso il quale è reperibile la campionatura di colori ammissibili.

Ogni intervento edificatorio è insindacabilmente soggetto al giudizio di ornato espresso dalla Commissione Edilizia.

CAPO VI - AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI

6.1. – Area artigianale ed industriale di riordino e completamento

A) Area normativa n. 15

E' destinata prevalentemente al riordino degli impianti produttivi di tipo artigianale esistenti ed al completamento dei lotti liberi; in essa sono ammessi i seguenti interventi:

in subordine all'art. 26 comma 4 L.R. 05/12/1977 n° 56

- a) ampliamento degli impianti esistenti
- b) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso - in subordine al preventivo rilascio della prescritta autorizzazione della Regione ai sensi Legge 11/06/1971 n° 426
- c) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi
- d) costruzione di una sola unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta massima mq. 120,00)
- e) costruzione od ampliamento di impianti commerciali con esclusione di supermercati, ipermercati, grandi magazzini e centri commerciali.

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Legge 10 Maggio 1976 n° 319 - "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" e s.m.i..

E' vietata l'installazione di insediamenti industriali od artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità nonché di igiene.

La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità od igiene di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

Gli interventi sopradescritti sono subordinati al rispetto dei disposti dell'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Caratteristiche edificatorie

- | | |
|---|---|
| - rapporto di copertura | 60 % |
| - distanza dai confini | 5,00 mt. |
| - distanza da torrenti e da rii e bealere | vedasi prescrizioni
geologico tecniche |
| - distanza dai fabbricati latitanti | 10,00 mt. |
| - distanza dai fili stradali | 10,00 mt. salvo
maggiori distanze per
fasce di rispetto |
| - altezza massima | 10,00 mt salvo
infrastrutture
tecnologiche |
| - piantumazione di alberi di alto fusto | n° 1 albero / 150 mq.
sup. lotto |

Le aree per servizi dovranno rispettare i disposti contenuti nell'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.

B) Area normativa n. 11

E' destinata prevalentemente al riordino degli impianti produttivi di tipo artigianale esistenti ed al completamento dei lotti liberi; in essa sono ammessi i seguenti interventi:

in subordine all'art. 26 comma 4 L.R. 05/12/1977 n° 56

- a) ampliamento degli impianti esistenti
- b) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso - in subordine al preventivo rilascio della prescritta autorizzazione della Regione ai sensi Legge 11/06/1971 n° 426
- c) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi
- d) costruzione di una sola unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta massima mq. 120,00)
- e) costruzione od ampliamento di impianti commerciali con esclusione di supermercati, ipermercati, grandi magazzini e centri commerciali.

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Legge 10 maggio 1976 n° 319 - "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" e s.m.i..

E' vietata l'installazione di insediamenti industriali od artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità nonché di igiene.

La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità od igiene di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

Gli interventi sopradescritti sono subordinati al rispetto dei disposti dell'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Caratteristiche edificatorie

- | | |
|---|---|
| – rapporto di copertura | 67 % |
| – distanza dai confini | 5,00 mt. |
| – distanza da torrenti e da rii e bealere | vedasi prescrizioni
geologico tecniche |
| – distanza dai fabbricati latistanti | 10,00 mt. |
| – distanza dai fili stradali | 10,00 mt. salvo
maggiori distanze per
fasce di rispetto |
| – altezza massima | 12,00 mt salvo
infrastrutture
tecnologiche |
| – piantumazione di alberi di alto fusto | n° 1 albero/150 mq.
sup. lotto |

Le aree per servizi dovranno rispettare i disposti contenuti nell'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.

6.2. – Aree artigianali ed industriali con obbligo di S.U.E.

A) Area normativa n. 10/b

E' destinata prevalentemente alla costruzione di impianti produttivi di tipo artigianale, di piccola e media industria; in essa sono ammessi i seguenti interventi:

in subordine all'art. 26 comma 4 L.R. 05/12/1977 n° 56

- a) ampliamento degli impianti esistenti
- b) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso - in subordine al preventivo rilascio della prescritta autorizzazione della Regione ai sensi Legge 11/06/1971 n°426
- c) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi
- d) costruzione di una sola unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta massima mq. 120,00)
- e) costruzione od ampliamento di impianti commerciali con esclusione di supermercati, ipermercati, grandi magazzini e centri commerciali.

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Decreto Legislativo 11 maggio 1999 n° 152 e s.m.i..

E' vietata l'installazione di insediamenti industriali od artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità nonché di igiene.

La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità od igiene di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

Le aree per servizi dovranno rispettare i disposti dell'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Caratteristiche edificatorie

- | | |
|---|---|
| - rapporto di copertura | 60 % |
| - distanza dai confini | 5,00 mt. |
| - distanza dai fabbricati latistanti | 10,00 mt. |
| - distanza dai fili stradali | 10,00 mt. salvo
maggiori distanze per
fasce di rispetto |
| - altezza massima | 11,00 mt salvo
infrastrutture
tecnologiche |
| - piantumazione di alberi di alto fusto | n° 1 albero / 150 mq.
sup. lotto |
| - distanza da torrenti e rii | vedasi prescrizioni
geologico tecniche |

In alternativa alla predisposizione del SUE, nel caso in cui ciascun ambito sia costituito da un unico lotto, si prevede anche la possibilità di intervenire tramite Permesso di Costruire Convenzionato che preveda la stipula di Convenzione o di Atto d'impegno unilaterale, da parte del richiedente, che disciplini:

- le modalità ed i tempi di insediamento dell'attività nell'area;
- la realizzazione delle opere atte a garantire le necessarie urbanizzazioni, con particolare riferimento alla viabilità ed alla messa in sicurezza del Rio Largo;
- l'eventuale monetizzazione delle opere di urbanizzazione che potrà essere concessa a discrezione del Comune.

Vista la presenza del Rio, contestualmente all'attuazione del S.U.E. si provvederà alla predisposizione di opportune misure di difesa idraulica.

Le opere di difesa idraulica sono considerarsi opere di urbanizzazione.

B) AREA NORMATIVA N. 31

E' destinata prevalentemente alla costruzione di impianti produttivi di tipo artigianale, di piccola e media industria; in essa sono ammessi i seguenti interventi:

in subordine all'art. 26 comma 4 L.R. 05/12/1977 n° 56

- a) ampliamento degli impianti esistenti
- b) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso - in subordine al preventivo rilascio della prescritta autorizzazione della Regione ai sensi Legge 11/06/1971 n°426
- c) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi
- d) costruzione di una sola unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta massima mq. 120,00)
- e) costruzione od ampliamento di impianti commerciali con esclusione di supermercati, ipermercati, grandi magazzini e centri commerciali.

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Decreto Legislativo 11 maggio 1999 n° 152 e s.m.i..

E' vietata l'installazione di insediamenti industriali od artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità nonché di igiene.

La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità od igiene di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

Le aree per servizi dovranno rispettare i disposti dell'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni

Caratteristiche edificatorie

- | | |
|------------------------------------|---|
| - rapporto di copertura | 50 % |
| - distanza dai confini | 5,00 mt. |
| - distanza da fabbricati latitanti | 10,00 mt. |
| - distanza dai fili stradali | 10,00 mt. salvo
maggiori distanze per
fasce di rispetto |
| - distanza da strada provinciale | 20,00 mt |
| - altezza massima | 10,00 mt. salvo
infrastrutture
tecnologiche |
| - piantumazione alberi alto fusto | 1 albero / 150 mq.
sup. lotto |
| - distanza da torrenti e rii | vedasi prescrizioni
geologico tecniche |

Lo strumento urbanistico esecutivo S.U.E. dovrà prevedere una idonea viabilità che garantisca l'accessibilità ai lotti di nuova formazione ed alle aree a servizi previste.

Vista la presenza del Rio, contestualmente all'attuazione del S.U.E. si provvederà alla predisposizione di opportune misure di difesa idraulica.

Le opere di difesa idraulica sono considerarsi opere di urbanizzazione.

Al fine di giungere ad un corretto inserimento paesaggistico delle strutture artigianali previste nell'area si dovranno adottare interventi di mascheramento visivo, ad esempio tramite l'inserimento di cortine arboree-arbustive, o di altri elementi in grado di armonizzare i nuovi insediamenti con il contesto circostante.

6.3. – Interventi su impianti artigianali, industriali e commerciali esistenti che si confermano nella loro ubicazione

A) Aree normative n.: 3 – 5 – 7 – 12 – 13 – 14 – 17 – 18 – 19 – 20

- Ambito per la rilocalizzazione di impianto falegnameria-restauro mobili oggi esistente al Concentrico
Area normativa n. 2

Tali ambiti e le rispettive aree di pertinenza sono identificati in cartografia con apposita simbologia.

Sono consentiti interventi edilizi diretti per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione, demolizione e ricostruzione dell'esistente.

Ove non fosse già preesistente è ammessa l'utilizzazione di parte dell'impianto per ricavare n° 1 unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza di superficie abitabile netta massima di 120,00 mq..

Caratteristiche edificatorie

- | | |
|------------------------------------|---|
| – rapporto di copertura | 50 % max globale |
| – distanza dai confini | 5,00 mt. |
| – distanza da fabbricati latitanti | 10,00 mt. |
| – distanza dai cigli stradali | 10,00 mt. salvo
maggiori distanze per
fasce di rispetto |
| – distanza da torrenti e rii | vedasi prescrizioni
geologico tecniche |
| – altezza massima | 10,00 mt. salvo |

	infrastrutture
– area parcheggio	10,00 mq. / 100 mq. sup. calpestio
– area verde	15 % superficie lotto
– piantumazione alberi alto fusto	1 albero / 150 mq. sup. lotto

Gli interventi sopradescritti sono subordinati al rispetto dei disposti dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Nell'area n° 3 in località Aprato stante l'esistenza di n° 3 titolari il numero di unità abitative è di complessive n° 3 (esistenti e da realizzare).

All'interno dell'area normativa n° 18 viene concessa la possibilità di installare magazzini automatizzati di nuova generazione aventi un'altezza massima fuori terra pari a 18 metri.

La suddetta previsione è valida unicamente per tale tipologia di infrastruttura, mentre rimane invariata l'altezza massima di 10 metri per tutti gli altri immobili produttivi.

Nella planimetria di P.R.G.C. si individua con apposito simbolo (\triangle) la zona nella quale possono essere realizzati i magazzini automatizzati di altezza superiore allo standard.

In ogni caso la superficie copribile con magazzini di altezza massima di 18 metri non può superare il 30% della superficie copribile totale prevista nell'area normativa 18.

B) AREA NORMATIVA N.6

Tali ambiti e le rispettive aree di pertinenza sono identificati in cartografia con apposita simbologia.

Sono consentiti interventi edilizi diretti per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione, demolizione e ricostruzione dell'esistente.

Ove non fosse già preesistente è ammessa l'utilizzazione di parte dell'impianto per ricavare n° 1 unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza di superficie abitabile netta massima di 120,00 mq..

Caratteristiche edificatorie

- | | |
|------------------------------------|---|
| - rapporto di copertura | 60 % max globale |
| - distanza dai confini | 5,00 mt. |
| - distanza da fabbricati latitanti | 10,00 mt. |
| - distanza dai cigli stradali | 10,00 mt. salvo
maggiori distanze per
fasce di rispetto |
| - distanza da torrenti e rii | vedasi prescrizioni
geologico tecniche |
| - altezza massima | 10,00 mt. salvo
infrastrutture |
| - area parcheggio | 10,00 mq. / 100 mq.
sup. calpestio |
| - area verde | 15 % sup. lotto |
| - piantumazione alberi alto fusto | 1 albero / 150 mq.
sup. lotto |

Gli interventi sopradescritti sono subordinati al rispetto dei disposti dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Si individua inoltre un'area di circa 760 mq accessoria a quella principale che viene indicata con lettera 6/A nella quale non è prevista alcuna possibilità edificatoria ma che potrà essere esclusivamente utilizzata come deposito a cielo aperto e area di manovra dei mezzi che accedono alla limitrofa area produttiva 6.

6.4. – Area artigianale ed industriale di nuovo impianto da attuarsi con Concessione Singola Convenzionata

Area normativa n. 21

E' destinata prevalentemente alla costruzione di impianti produttivi di tipo artigianale, di piccola e media industria; in essa sono ammessi i seguenti interventi:

in subordine all'art. 26 comma 4 L.R. 05/12/1977 n° 56

- a) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso - in subordine al preventivo rilascio della prescritta autorizzazione della Regione ai sensi Legge 11/06/1971 n° 426
- b) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi
- c) costruzione di una sola unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta massima mq. 120,00)
- d) costruzione od ampliamento di impianti commerciali con esclusione di supermercati, ipermercati, grandi magazzini e centri commerciali.

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Legge 10/05/1976 n° 319 - "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" e s.m.i..

E' vietata l'installazione di insediamenti industriali od artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità nonché di igiene.

La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità od igiene di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

Caratteristiche edificatorie

- | | |
|---|---|
| - rapporto di copertura | 50 % |
| - distanza dai confini | 5,00 mt. |
| - distanza dai fabbricati latitanti | 10,00 mt. |
| - distanza dai fili stradali | 10,00 mt. salvo
maggiori distanze per
per fasce di rispetto |
| - distanza da strada provinciale | 30,00 mt |
| - altezza massima | 10,00 mt salvo
infrastrutture
tecnologiche |
| - piantumazione di alberi di alto fusto | n° 1 albero / 150 mq.
sup. lotto |
| - distanza da torrenti e rii | vedasi prescrizioni
geologico tecniche |

Le aree per servizi dovranno rispettare i disposti contenuti nell'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e s.m.i., cioè la dotazione minima è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale, tale area dovrà essere localizzata nella zona posta a confine con il Comune di Sommariva Perno compresa tra la strada provinciale e la strada Comunale, essa potrà essere utilizzata in parte per la rilocalizzazione dell'impianto di pompaggio delle acque reflue al depuratore consortile di Canove di Govone.

Per la costruzione dell'impianto di pompaggio devono essere rispettati i disposti di cui all'art. 4.2 delle presenti Norme e deve essere prevista perimetralmente all'area interessata dalla costruzione una fascia di rispetto di mt. 20,00.

Ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i. le concessioni che richiedano la realizzazione di opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono subordinate alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

NORME PARTICOLARI

Considerando che l'area in oggetto si prospetta sulla SP 10, si precisa che essa dovrà sfruttare l'accesso esistente, ubicato nel territorio del Comune di Sommariva Perno, che dovrà essere organizzato con un solo ramo d'ingresso ed un solo ramo d'uscita, separati da aiuola spartitraffico, nel rispetto del D.M. 19.04.2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".

Il progetto dovrà essere approvato dall'Ufficio Tecnico Provinciale sulla base di specifici progetti esecutivi.

Per l'area interessante i mappali al foglio 11 nn. 200 e 305, si prescrive che la porzione di terreno non strettamente necessaria alle esigenze produttive venga piantumata con specie arboree ed arbustive presenti nel SIC "Boschi e rocche del Roero"

6.5. – Area artigianale, industriale e commerciale di nuovo impianto da attuarsi con Concessione Singola Convenzionata

Area normativa n. 23

E' destinata prevalentemente alla costruzione di impianti produttivi di tipo artigianale e commerciale, di piccola e media industria; in essa sono ammessi i seguenti interventi:

in subordine all'art. 26 comma 4 L.R. 05/12/1977 n° 56

- a) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso - in subordine al preventivo rilascio della prescritta autorizzazione della Regione ai sensi Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n° 114 e s.m.i..
- b) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi
- c) costruzione di una sola unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta massima 120 mq)
- d) costruzione od ampliamento di impianti commerciali con esclusione di supermercati, ipermercati, grandi magazzini e centri commerciali.

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Decreto Legislativo 11 maggio 1999 n° 152 e s.m.i..

E' vietata l'installazione di insediamenti industriali od artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità nonché di igiene.

La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità od igiene di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

Caratteristiche edificatorie

- | | |
|---|--|
| - rapporto di copertura | 50 % |
| - distanza dai confini | 5,00 mt. |
| - distanza dai fabbricati latitanti | 10,00 mt. |
| - distanza dai fili stradali | 10,00 mt. salvo maggiori
distanze per fasce di rispetto |
| - distanza da strada provinciale | 20,00 mt |
| - altezza massima | 10,00 mt salvo
infrastrutture tecnologiche |
| - piantumazione di alberi di alto fusto | n° 1 albero / 150 mq.
sup. lotto |
| - distanza da torrenti e rii | vedasi prescrizioni
geologico tecniche |

Le aree per servizi dovranno rispettare i disposti contenuti nell'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e s.m.i..

Ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i. le concessioni che richiedano la realizzazione di opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono subordinate alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione.

NORME PARTICOLARI

Area n.23: è vietato l'accesso diretto alla strada provinciale SP10, ad essa si potrà accedere solo tramite l'adiacente strada vicinale di Carpeneto.

Contestualmente alla edificazione dell'impianto produttivo, per tutto lo sviluppo del lotto in adiacenza alla strada provinciale, deve essere realizzato l'impianto di illuminazione pubblica a completamento di quella preesistente.

L'edificazione dovrà avvenire fronte strada; eventuali piazzali di deposito potranno essere realizzati solo sul retro di detti fabbricati.

6.6. – Area a destinazione mista residenziale artigianale

A) Area normativa n. 32

da effettuarsi con indice fondiario 0,4 mc/mq per la parte a destinazione residenziale e rapporto di copertura 40% per destinazione artigianale:

- | | |
|--|---|
| – rapporto di copertura | 40 % |
| – indice fondiario residenziale | 0,40 mc./mq. |
| – numero dei piani fuori terra | 2 |
| – altezza massima | 7,50 mt. |
| – distanza di confini | 5,00 mt. o a confine |
| – distanza da fabbricati latitanti | 10,00 mt. o costruzioni a cortina |
| – distanza da fili stradali | 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto |
| – distanza da strade provinciali nelle zone esterne alla delimitazione del Centro Abitato definita con D.G. n° 173 del 28/12/93 ai sensi Art.4 D.L. 285/92 | 10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto |
| – parcheggio privato | 1 mq / 10 mc. |
| – ampiezza strade tangenti ai lotti | 5,00 mt |

Per le prescrizioni geologico tecniche si faccia riferimento agli elaborati geologici.

B) Area normativa n. 25' e n. 25 ''

da effettuarsi con indice fondiario 0,4 mc/mq per la parte a destinazione residenziale e rapporto di copertura 40% per la destinazione artigianale:

- | | |
|--|---|
| - rapporto di copertura | 40 % |
| - indice fondiario residenziale | 0,40 mc/mq |
| - numero dei piani fuori terra | 2 |
| - altezza massima | 7,50 mt |
| - distanza dai confini | 5,00 mt o a confine |
| - distanza dai fabbricati latitanti | 10,00 mt o
costruzioni a cortina |
| - distanza dai fili stradali | 10,00 mt. salvo
maggiori distanze per
per fasce di rispetto |
| - distanza da strade provinciale nelle zone esterne alla delimitazione del Centro Abitato definita con D.G. n.173 del 28/12/93 a sensi Art.4 D.L. 285/92 | 20,00 mt salvo
maggiori distanze per
per fasce di rispetto |
| - parcheggio privato | 1 mq / 10 mc |
| - ampiezza strade tangenti ai lotti | 5,00 mt |

E' ammessa l'edificazione di residenza di servizio, per il titolare e/o per il personale di sorveglianza, connessa all'attività e per non più di due unità abitative, di superficie utile abitabile complessiva di 200 mq, per ogni attività connessa.

Per le prescrizioni geologico tecniche si faccia riferimento agli elaborati geologici.

6.7. – Area artigianale ed industriale con obbligo di s.u.e.

Aree normative n. 26 e n. 27

E' destinata prevalentemente alla costruzione di impianti produttivi di tipo artigianale, di piccola e media industria; in essa sono ammessi i seguenti interventi:

in subordine all'art. 26 comma 4 L.R. 05/12/1977 n° 56

- a) ampliamento degli impianti esistenti
- b) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso - in subordine al preventivo rilascio della prescritta autorizzazione della Regione ai sensi Legge 11/06/1971 n° 426
- c) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi
- d) costruzione di una sola unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta massima mq. 120,00)
- e) costruzione od ampliamento di impianti commerciali con esclusione di supermercati, ipermercati, grandi magazzini e centri commerciali.

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Legge 10/05/1976 n° 319 - "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" e s.m.i..

E' vietata l'installazione di insediamenti industriali od artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità nonché di igiene.

La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità od igiene di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

Le aree per servizi dovranno rispettare i disposti contenuti nell'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Caratteristiche edificatorie

- | | |
|---|---|
| - rapporto di copertura | 60 % |
| - distanza dai confini | 5,00 mt. |
| - distanza dai fabbricati latitanti | 10,00 mt. |
| - distanza dai fili stradali | 10,00 mt. salvo
maggiori distanze per
per fasce di rispetto |
| - distanza da filo stradale lungo la S.P.10 | 20,00 mt |
| - altezza massima | 10,00 mt salvo
infrastrutture
tecnologiche |
| - piantumazione di alberi di alto fusto | n° 1 albero / 150 mq.
sup. lotto |
| - distanza da torrenti e rii | vedasi prescrizioni
geologico tecniche |

Le aree per servizi dovranno rispettare i disposti contenuti nell'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i. le concessioni che richiedano la realizzazione di opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono subordinate alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del

richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

NORME PARTICOLARI

E' obbligatorio rispettare l'ingresso cartografico in PRGC diretto alla strada Provinciale SP10; la viabilità di accesso alle aree 26 e 27 avverrà da strada Piano.

Contestualmente alla edificazione dell'impianto produttivo, per tutto lo sviluppo del lotto in adiacenza alla strada Provinciale, deve essere realizzata opera di filtro verde con soluzione da concordare con le Amministrazioni Provinciale e Comunale.

Il permesso a costruire sarà rilasciato solo in seguito all'approvazione di progetto di adeguata corsia così come richiesto dal Settore Viabilità della Provincia di Cuneo.

Area di intervento: l'intero ambito perimetrato in cartografia.

6.8. – Area artigianale e industriale a concessione singola

Area normativa n. 29

E' destinata prevalentemente alla costruzione di impianti produttivi di tipo artigianale, di piccola e media industria; in essa sono ammessi i seguenti interventi:

in subordine all'art. 26 comma 4 L.R. 05/12/1977 n° 56

- a) ampliamento degli impianti esistenti
- b) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso - in subordine al preventivo rilascio della prescritta autorizzazione della Regione ai sensi Legge 11/06/1971 n° 426
- c) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi
- d) costruzione di una sola unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta massima mq. 120,00)
- e) costruzione od ampliamento di impianti commerciali con esclusione di supermercati, ipermercati, grandi magazzini e centri commerciali.

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Legge 10/05/1976 n° 319 - "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" e s.m.i..

E' vietata l'installazione di insediamenti industriali od artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità nonché di igiene.

La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità od igiene di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

Le aree per servizi dovranno rispettare i disposti contenuti nell'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Caratteristiche edificatorie

- | | |
|---|---|
| - rapporto di copertura | 60 % |
| - distanza dai confini | 5,00 mt. |
| - distanza dai fabbricati latitanti | 10,00 mt. |
| - distanza dai fili stradali | 10,00 mt. salvo
maggiori distanze per
per fasce di rispetto |
| - altezza massima | 10,00 mt salvo
infrastrutture
tecnologiche |
| - piantumazione di alberi di alto fusto | n° 1 albero / 150 mq.
sup. lotto |
| - distanza da torrenti e rii | vedasi prescrizioni
geologico tecniche |

Le aree per servizi dovranno rispettare i disposti contenuti nell'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.

NORME PARTICOLARI

In relazione all'area 29 si dovrà provvedere alla costruzione di adeguate opere di arginatura del Rio.

L'arginatura è da considerarsi opera di urbanizzazione.

Aree di intervento: l'intero ambito perimetrato in cartografia.

6.9. – *Area artigianale e industriale a concessione singola*

A) Area normativa n. 30

E' destinata prevalentemente alla costruzione di impianti produttivi di tipo artigianale, di piccola e media industria; in essa sono ammessi i seguenti interventi:

in subordine all'art. 26 comma 4 L.R. 05/12/1977 n° 56

- a) Sono consentiti interventi edilizi diretti per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione, demolizione e ricostruzione dell'esistente.
- b) ampliamento degli impianti esistenti
- c) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso - in subordine al preventivo rilascio della prescritta autorizzazione della Regione ai sensi Legge 11/06/1971 n° 426
- d) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi
- e) ove non fosse già preesistente è ammessa l'utilizzazione di parte dell'impianto per ricavare n° 1 unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza di superficie abitabile netta massima di 120,00 mq.
- f) costruzione od ampliamento di impianti commerciali con esclusione di supermercati, ipermercati, grandi magazzini e centri commerciali.

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Legge 10/05/1976 n° 319 - "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" e s.m.i..

E' vietata l'installazione di insediamenti industriali od artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità nonché di igiene.

La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità od igiene di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

Le aree per servizi dovranno rispettare i disposti contenuti nell'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Caratteristiche edificatorie

- | | |
|---|---|
| - rapporto di copertura | 50 % |
| - distanza dai confini | 5,00 mt. |
| - distanza dai fabbricati latitanti | 10,00 mt. |
| - distanza dai fili stradali | 10,00 mt. salvo
maggiori distanze per
per fasce di rispetto |
| - altezza massima | 10,00 mt salvo
infrastrutture
tecnologiche |
| - piantumazione di alberi di alto fusto | n° 1 albero / 150 mq.
sup. lotto |
| - distanza da torrenti e rii | vedasi prescrizioni
geologico tecniche |

Le aree per servizi dovranno rispettare i disposti contenuti nell'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Aree di intervento: l'intero ambito perimetrato in cartografia.

6.10. – Area artigianale ed industriale per impianti di lavorazione inerti

A) Area normativa n. 33

E' un'area artigianale-industriale a destinazione specifica per l'insediamento di impianti per la lavorazione di materiali inerti (sabbia, ghiaia, terre, rifiuti inerti da demolizione e costruzione, ecc....).

Tutte le infrastrutture necessarie alla conduzione degli impianti di lavorazione inerti (anche se ubicati in fasce di rispetto) quali carrelli, nastri trasportatori, silos, servizi ed uffici devono essere del tipo prefabbricato ed autorizzate con provvedimento precario sulla base di una convenzione che regoli modalità di intervento e loro durata.

Il Comune provvederà inoltre a determinare gli oneri di urbanizzazione a carico dell'impresa e alla relativa riscossione.

Nell'area individuata con la lettera (A) nella cartografia di P.R.G.C. viene inoltre permessa l'installazione di strutture, di tipo stabile e non precario, atte allo svolgimento di un'attività di stoccaggio e di recupero dei rifiuti inerti da costruzione e demolizione.

Su tale area si interverrà con permesso a costruire subordinato alla stipula di Convenzione o atto di impegno unilaterale, da parte del richiedente, che disciplini modalità e tempi d'insediamento dell'attività nell'area.

L'intera area di nuovo impianto, al fine di limitarne l'impatto visivo, dovrà essere piantumata sul perimetro con essenze al alto fusto tali da costituire una quinta arborea.

Si prevedono le seguenti caratteristiche edificatorie:

- rapporto di copertura 10 %
- distanza dai confini 5,00 mt.
- distanza dai fili stradali 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- distanza da strada provinciale 20,00 mt.
- altezza massima 7,50 mt salvo infrastrutture tecnologiche
- distanza da torrenti e rii vedasi prescrizioni geologico tecniche

Nelle aree individuate con le lettere A1 e A2 non si prevede la possibilità di edificare nuovi volumi ma si consente la chiusura con recinzione, la realizzazione di piazzali di manovra, di depositi di materiali inerti a cielo aperto e la posa di macchinari utili alle lavorazioni della ditta.

Anche queste aree, al fine di limitare l'impatto visivo delle opere, dovranno essere provviste, laddove necessario, di opportune quinte visive costituite preferibilmente da essenze arboree ed arbustive.

CAPO VII - AREE COMMERCIALI

7.1. – Area commerciale

Il P.R.G.C. sotto tale dicitura individua un'area attuabile con concessione edilizia diretta secondo le caratteristiche di seguito elencate:

- | | |
|--|---|
| – Rapporto di copertura | 30 % |
| – Indice di edificabilità fondiario complessivo | 1,5 mc./mq. (di cui al max il 20% può essere destinato ad uso residenziale) |
| – Altezza massima | 7,50 mt. |
| – Piani fuori terra | 2 |
| – Distanza da strada | 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto |
| – Distanza da strada provinciale | 10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto |
| – Distanza dai confini | 5,00 mt. |
| – Distanza da fabbricati latitanti | 10,00 mt. |
| – Distanza da torrenti, rii: | vedasi prescrizioni geologico tecniche |
| – Area a parcheggio - | vedi art. 4.1. lett. c) |
| – Area a verde pubblico:
insediamenti commerciali | 50 mq. / 100 mq.
superf. lorda di calp. |
| – Area a verde privato | 10 % superficie fond. |

NORME PARTICOLARI

L'ambito identificato con il n° 2 è un'area nella quale preesiste un'attività commerciale floricola.

**CAPO VIII - AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE PRIVATE-
SPORTIVE**

CAPO IX - AREE AGRICOLE

9.1. – Aree agricole

Nelle aree destinate ad attività agricole (a sensi dell'art. 25 L.R. 5/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni apportate dalla L.R. 20/05/1980 n° 50) obiettivo prioritario è la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive tenendo conto della fertilità dei terreni, dell'entità delle aziende agricole esistenti, dell'accorpamento dei terreni, dell'irrigazione, dei nuclei frazionali rurali esistenti, con lo scopo di salvaguardare all'uso agricolo i più fertili terreni del territorio Comunale.

Nelle aree agricole sono consentiti i seguenti interventi:

- A) restauro, risanamento e ristrutturazione, oltre alla normale manutenzione ordinaria e straordinaria;
- B) costruzione di residenze rurali legate alla conduzione del fondo agricolo strettamente necessarie al nucleo familiare;
- C) ampliamento delle residenze agricole tramite il recupero dei rustici esistenti (anche mediante ampliamento, demolizione e ricostruzione), nel rispetto degli indici edificatori previsti per le aree agricole di cui all'art. 25 della L.R. 56/77;
- D) costruzione di infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini deposito attrezzature e derrate agricole, necessarie al potenziamento ed ammodernamento delle aziende agricole;
- E) costruzione di impianti commerciali e produttivi che non presentino carattere di industria, legati alla trasformazione di prodotti agricoli del fondo di competenza, quali impianti frigoriferi, depositi, impianti per la lavorazione (conserviera e molitoria);

- F) riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole;
- G) ampliamento massimo del 40% del volume residenziale esistente per ogni edificio ad uso civile abitazione non agricolo esistente alla data di adozione del P.R.G.C. con minimo ammesso di 25 mq. di superficie utile e massimo ammissibile di 50 mq. (l'ampliamento non potrà costituire una nuova unità abitativa);
- H) mutamento di destinazione d'uso;
- I) riutilizzo edifici rurali da destinarsi ad agriturismo;
- L) costruzione di piccoli locali per ricovero attrezzature agricole.
- M) ampliamento una tantum di edifici esistenti specificatamente individuati in cartografia con le lettere Y2, Y3 e Y4 e per i quali l'intervento è normato alla lettera M) del seguente comma avente per titolo "OPERATIVITA'"

OPERATIVITA'

A) – B) – C) – D)

COSTRUZIONE DI RESIDENZE ED INFRASTRUTTURE RURALI

Il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni per l'esecuzione delle opere relative ai fabbricati e alle strutture direttamente destinate all'attività agricola, ed ai fabbricati destinati alla residenza degli imprenditori agricoli e dei coltivatori, è subordinato alla dimostrazione dell'effettiva esistenza e permanenza di un'adeguata azienda agricola, intesa come complesso operante ed organizzato di fattori produttivi, atto a produrre beni; le concessioni per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate esclusivamente agli imprenditori agricoli e agli altri soggetti, in possesso dei requisiti a tal fine indicati dalla legislazione urbanistica regionale; tutte le altre concessioni ed autorizzazioni sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi vi abbia titolo.

Il rilascio delle concessioni per gli interventi di cui ai precedenti commi è subordinato alla presentazione al Sindaco di atto unilaterale d'obbligo, con il quale l'avente titolo, per sè e per i suoi aventi causa, vincola la destinazione d'uso dell'immobile al servizio dell'attività agricola, prevedendo le sanzioni aggiuntive, rispetto a quelle di legge, per l'inosservanza degli impegni assunti; nel caso di nuova costruzione per la residenza rurale, l'atto dichiara altresì le colture ai fini della determinazione dell'indice di densità fondiaria applicabile e contiene il vincolo di inedificabilità dei terreni, anche discontinui, utilizzati per soddisfare l'indice predetto.

Le istanze dirette ad ottenere concessioni a realizzare in area agricola nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni di edifici esistenti, a fini residenziali, devono essere corredate dai seguenti atti:

- 1) documentazione o dichiarazione comprovante la condizione soggettiva del richiedente;
- 2) titolo di proprietà od altro valido titolo idoneo a conferire il diritto di eseguire l'intervento edilizio progettato, relativamente al lotto su cui insiste l'intervento stesso;
- 3) documentazione comprovante l'esistenza dell'azienda agricola, la dimensione ed i caratteri di questa, ove l'intervento presupponga la presenza dell'azienda medesima; e pertanto:
 - a) elencazione dei terreni in proprietà, in affitto od in altra condizione di disponibilità;
 - b) rappresentazione grafica, su mappe catastali, dei terreni componenti a qualunque titolo l'azienda, realizzata in modo da rendere evidente la diversa condizione giuridica dei fondi;
 - c) rappresentazione grafica riportante la localizzazione del centro aziendale, i fabbricati esistenti destinati all'azienda e la destinazione d'uso degli stessi o delle loro parti; tale

- rappresentazione deve essere idonea a dimostrare che l'intervento proposto ricade nel raggio di trecento metri dall'area in cui è razionale collocare il centro dell'azienda e l'abitazione dell'agricoltore;
- d) elencazione delle attrezzature tecniche e delle macchine esistenti nell'azienda;
 - e) descrizione del patrimonio zootecnico, ove esistente;
 - f) descrizione dell'attività dell'azienda, degli eventuali investimenti, e degli eventuali programmi di sviluppo;
 - g) descrizione nominativa della consistenza occupazionale;
- 4) certificati catastali od atti trascritti comprovanti la proprietà dei fondi che versano in tale condizione giuridica rispetto al richiedente ed ai suoi familiari;
 - 5) dichiarazione del richiedente la concessione, unitamente a dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata nelle forme e sotto le comminatorie di legge da parte del concedente, relativamente ai fondi tratti in affitto o in altra analoga condizione;
 - 6) dichiarazione di vincolo per i terreni in proprietà del richiedente che concorrono a formare l'indice fondiario, e prova della proprietà degli stessi;
 - 7) atto trascritto di obbligo, di cui al primo comma della presente voce "operatività";
 - 8) rappresentazione grafica su mappe catastali dei terreni asserviti all'indice fondiario, eventualmente coincidente con quella di cui al precedente n. 3) lettera b), del presente articolo, con indicazioni delle colture di ciascun fondo e con conteggio analitico dimostrativo del rispetto degli indici fondiari;
 - 9) documentazione dettagliata delle "giornate lavorative" annue computabili, quando le stesse rilevano ai fini del rilascio della concessione.
-

Le istanze dirette ad ottenere concessioni a realizzare in area agricola nuove costruzioni o demolizioni - ricostruzioni di fabbricati di servizio o per il ricovero del bestiame devono essere corredate dagli atti indicati nel precedente comma, con i numeri 1, 2, 3 (lettera "a" e "b"), 6, 7, 10.

Il volume computabile per le abitazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture a supporto dell'attività agricola.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui; per aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito della zona a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per la residenza rurale non superi i 1.500 mc. per azienda.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su apposite mappe catastali tenute in pubblica visione.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto od in progetto.

Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune all'atto del rilascio della Concessione.

Gli indici di densità fondiaria sono i seguenti:

- | | |
|---|--------------|
| a) terreno a coltura protetta in serre fisse | 0,06 mc./mq. |
| b) terreno a coltura orticola e floricola specializzata | 0,05 mc./mq. |
| c) terreno a coltura legnosa specializzata | 0,03 mc./mq. |
| d) terreno a seminativo e prato permanente | 0,02 mc./mq. |
| e) terreno a bosco ed a coltivazione industriale del legno (in misura non superiore a 5 ha per azienda) | 0,01 mc./mq. |
| f) terreno a pascolo e prato-pascolo di azienda silvo pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda | 0,001 mc/mq |

Le concessioni per l'edificazione delle residenze rurali e attrezzature agricole sono rilasciate:

- agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 09/05/1975 n°153 e 10/05/1976 n° 352 e della legge regionale 8/8/97 n°49, anche quali soci di cooperative;
- ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- agli imprenditori agricoli non a titolo principale, part-time ai sensi del penultimo ed ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12/10/1978 n° 63 e successive modificazioni ed integrazioni, che hanno residenza e domicilio nella sede dell'azienda interessata e che abbiano in proprietà il terreno necessario per minime 150 giornate lavorative calcolate secondo lo schema regionale e che coltivino in proprio senza salariati e con il solo aiuto dei familiari.

La qualifica viene accertata dalla Commissione Comunale per l'agricoltura.

Per le residenze, gli imprenditori agricoli non a titolo principale possono intervenire solo sul patrimonio edilizio esistente, tramite operazioni di ristrutturazione e ampliamento.

Gli interventi ammissibili sono i seguenti:

- recupero degli edifici esistenti anche mediante la trasformazione d'uso dei rustici (portici e fienili) nel rispetto degli indici edificatori previsti per le aree agricole di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- ampliamento di residenze esistenti nel rispetto del 20% della volumetria esistente.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE NELLE AREE AGRICOLE RELATIVE AGLI INTERVENTI DI CUI AI PUNTI A) – B) – C) – D)

Fatte salve le norme di cui ai punti generali, si osservano le seguenti norme particolari:

- rapporto di copertura 30 % del lotto

Al rispetto del rapporto di copertura sarà possibile derogare per la costruzione di infrastrutture destinate a coltivazioni specialistiche quali silos e serre. In ogni caso per tali tipologie di costruzioni si dovrà verificare il rispetto di un rapporto di copertura pari al 25% dell'azienda agricola.

Tale deroga al rispetto del rapporto di copertura non si applica alle aree rientranti nel perimetro del Sito di Interesse Comunitario (SIC) denominato "Zona di Salvaguardia dei Boschi e delle Rocche del Roero".

- numero dei piani fuori terra 2
- altezza massima salvo
infrastrutture tecnologiche 8,50 mt.
- distanza dai confini 5,00 mt.o a confine

- distanza da strade vicinali 10,00 mt.

Le distanze da strade Comunali, provinciali e statali sono stabilite dal D.L. 30/4/93 n° 285, dal D.P.R. n° 495 del 16/12/92, dal D.P.R. n° 147 del 26/04/93 e s.m.i..

Le distanze minime di cui sopra devono essere misurate a partire dal confine stradale

- distanza da torrenti e fiumi
non arginati demaniali vedasi prescrizioni
geologico tecniche
- distanza da torrenti e fiumi
arginati demaniali vedasi prescrizioni
geologico tecniche
- distanza da piccoli rii o bealere vedasi prescrizioni
geologico tecniche
- distanza da fabbricati latitanti 10,00mt. o in aderenza
- distanza per allevamenti di bovini,
ovini e suini e per allevamenti di
animali di piccola taglia
dal perimetro del Centro Abitato 100,00 mt. con interposto
filtro verde di alberi
di alto fusto
- dalla casa del conduttore 20,00 mt.
- da edifici uso residenza 20,00 mt.

E) COSTRUZIONE DI IMPIANTI PRODUTTIVI LEGATI ALL'AZIENDA AGRICOLA

La costruzione di impianti produttivi e commerciali legati alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti dell'azienda agricola sarà condizionata alla presentazione di Piano Aziendale Agricolo ed alle seguenti norme particolari, fatte salve le norme generali:

- | | |
|---|----------------------|
| - rapporto di copertura | 30 % del lotto |
| - superficie coperta massima ammessa
per ogni intervento | 1.000 mq. |
| - numero dei piani fuori terra | 2 |
| - altezza massima salvo
infrastrutture tecnologiche | 8,50 mt. |
| - distanza da confini | 5,00 mt. o a confine |
| - distanza da fabbricati | 10,00 mt.in aderenza |
| - distanza da strade vicinali | 10,00 mt. |

Le distanze da strade Comunali e Provinciali sono stabilite dal D.L. 30/04/93 n° 285, dal D.P.R. n° 495 del 16/12/92, dal D.P.R. n°147 del 26/04/93 e s.m.i..

Le distanze minime di cui sopra devono essere misurate a partire dal confine stradale.

F) RIUTILIZZO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE ESISTENTE

Nell'arco temporale di validità del P.R.G. saranno ammesse trasformazioni d'uso degli edifici rurali dismessi.

La trasformazione della destinazione d'uso ammessa è:

- residenza civile
- attività turistico-ricettiva
- servizi collegati ad attività sportive.

Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, trasformazione di fienili e portici esistenti già chiusi su almeno tre lati nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e strutturali e nel rispetto delle caratteristiche edificatorie; sono escluse da tale trasformazione tettoie e bassi fabbricati a qualsiasi titolo utilizzati.

La non utilizzazione attuale a scopo rurale viene accertata dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura, la quale contestualmente deve verificare, stante la dimensione e la potenzialità dell'azienda

agricola, che tali immobili non possano essere riutilizzabili in futuro a scopo agricolo.

G) EDIFICI AD USO CIVILE ABITAZIONE ESISTENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.R.G.C.

Tali edifici, fatta salva la normativa generale per le aree agricole in ordine a distanze, altezze, ecc., possono essere ampliati del 40% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del Piano Regolatore Generale Comunale con un massimo ammissibile di 50 mq. di superficie utile - l'ampliamento non potrà costituire una nuova unità abitativa; 25 mq. sono comunque consentiti nel rispetto delle caratteristiche edificatorie anche se eccedono tale percentuale.

H) MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25, commi 10 e 11, della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i. è consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, invalidità e cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12/10/1978 n° 63 e successive modifiche ed integrazioni.

I) RIUTILIZZO DA PARTE DEL PROPRIETARIO DELL'AZIENDA AGRICOLA DI EDIFICI RURALI DA DESTINARSI AD AGRITURISMO

E' ammesso il riutilizzo degli edifici di cui sopra previo parere favorevole della Commissione Comunale per l'agricoltura nel rispetto:

- a) delle disposizioni della L.R. 23/03/95 n° 38 "Disciplina dell'Agriturismo" così come specificato all'art. 5 della citata Legge
- b) dei limiti di massima edificabilità stabiliti ai commi 12 e 13 dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

L) EDIFICI AD USO RICOVERO ATTREZZATURE AGRICOLE

E' ammessa la costruzione di tali edifici purchè di dimensioni massime di mq. 25,00 per una altezza esterna massima di mt.2,50=.

E' concessa la realizzazione di un edificio per azienda agricola o per ogni porzione d'azienda non inferiore a mq.3.000 di superficie territoriale.

M) I tre fabbricati individuati in cartografia con le lettere Y2, Y3 e Y4 possono essere oggetto di opere di demolizione, ricostruzione ed ampliamento di 350 mc a scopo residenziale.

9.2. – Caratteristiche architettoniche per interventi residenziali in area agricola

Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- a) le facciate dovranno essere eseguite con intonaci a malta bastarda frattazzata, le zoccolature saranno in pietra lavorata a massello o in cemento o paramano del tipo antico;
- b) le dimensioni delle aperture saranno di tipo tradizionale;
- c) tutti i serramenti esterni saranno in legno, le finestre saranno oscurate con persiane ad ala larga di tipo antico;
- d) i tetti dovranno essere realizzati in tegole laterizie tipo coppo o in coppi alla piemontese e se non esistono cornicioni in cotto, a vista o intonacati, dovranno essere lasciati a vista i passafuori in legno;
- e) i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti;
- f) i balconi dovranno essere realizzati con disegno e tecnica simili a quelli esistenti;
- g) i particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti ed altri significativi dettagli storici ed

architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati.

9.3. – Nuclei frazionali rurali

Al fine di favorire il raggruppamento delle residenze agricole e disincentivare l'occupazione delle aree coltivate, il Piano prevede, nelle aree agricole, la concentrazione della cubatura dei Nuclei Frazionali Rurali.

Nell'ambito della perimetrazione dei Nuclei Frazionali Rurali sono ammessi i seguenti interventi:

- a) restauro, risanamento e ristrutturazione, oltre alla normale manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) costruzione di residenze rurali legate alla conduzione del fondo agricolo;
- c) recupero e trasformazione della destinazione d'uso dei rustici per destinazione e residenza rurale nel rispetto degli indici agricoli;
- d) costruzione di infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini deposito attrezzature e derrate agricole necessarie al potenziamento ed all'ammodernamento delle aziende agricole;
- e) costruzione di impianti commerciali e produttivi che non abbiano carattere industriale, legati alla trasformazione ed alla commercializzazione di prodotti agricoli del fondo di competenza, quali impianti frigoriferi, depositi, impianti per la lavorazione (conserviera e molitoria), locali di esposizione e vendita dei prodotti agricoli;
- f) realizzazione di ristoranti tipici e di locali per artigianato di servizio legato all'attività agricola, di riparazione meccanica, installazione di impianti, laboratori di analisi chimica e simili, anche tramite il cambio di destinazione d'uso di edifici agricoli ed utilizzando anche i

- rustici facenti parte integrante del fabbricato principale con la possibilità di demolizione e sostituzione degli stessi;
- g) ampliamento della volumetria residenziale esistente mediante il recupero e la trasformazione di destinazione d'uso dei fabbricati rustici;
- h) ampliamento del 40% del volume residenziale esistente per ogni edificio ad uso civile abitazione non agricolo esistente alla data di adozione del P.R.G.C., con un massimo ammissibile di 50 mq.; l'ampliamento non potrà costituire una nuova unità abitativa.

OPERATIVITA'

A) – B) – C) – D)

COSTRUZIONE DI RESIDENZE ED INFRASTRUTTURE RURALI

Caratteristiche architettoniche per interventi residenziali in nucleo frazionale rurale

- a) le facciate dovranno essere eseguite con intonaci a malta bastarda frattazzata, le zoccolature saranno in pietra lavorata a massello o in cemento o paramano del tipo antico;
- b) le dimensioni delle aperture saranno di tipo tradizionale;
- c) tutti i serramenti esterni saranno in legno, le finestre saranno oscurate con persiane ad ala larga di tipo antico. Sarà inoltre consentito, a giudizio insindacabile della Commissione Edilizia, l'utilizzo di serramenti o persiane in alluminio o in ferro previa campionatura sia del tipo di serramento che del colore prescelto;
- d) i tetti dovranno essere realizzati in tegole laterizie tipo coppo o in coppi alla piemontese e se non esistono cornicioni in cotto, a vista o intonacati, dovranno essere lasciati a vista i passafuori in legno; in presenza di coperture in eternit da sostituire è anche ammesso l'uso di lamiere in acciaio preverniciato o in rame;
- e) i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti;

f) i balconi dovranno essere realizzati con disegno e tecnica simili a quelli esistenti;

g) i particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati.

Il colore esterno degli edifici sarà indicato, previa presentazione di campionatura all'Ufficio Tecnico, dalla Commissione Edilizia, sulla base dello studio del colore del Roero.

Nell'area sono ammesse strutture in ferro battuto artistiche.

Ogni intervento edificatorio è insindacabilmente soggetto al giudizio di ornato espresso dalla Commissione Edilizia.

Caratteristiche edificatorie per gli interventi nei Nuclei Frazionali Rurali

- | | |
|---|--|
| - rapporto di copertura | 30 % del lotto |
| - indice di fabbricabilità | in base alle colture in atto o in progetto |
| - percentuale dei rustici trasformabile in residenza rurale | 100 % |
| - numero dei piani fuori terra | 2 |
| - altezza massima salvo infrastrutture tecnologiche | 8,50 mt. |
| - distanza dai confini | 5,00 mt. o a confine |
| - distanza da strade (escluse provinciali) | 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto |
| - distanza da strade provinciali | 10,00 mt. |
| - distanza da rii o bealere | vedasi prescrizioni geologico-tecniche |
| - distanza da fabbricati | 10,00 mt. o in aderenza |

E) COSTRUZIONE DI IMPIANTI PRODUTTIVI E COMMERCIALI LEGATI ALL'AZIENDA AGRICOLA

La costruzione di impianti produttivi e commerciali legati all'azienda agricola sarà condizionata alla presentazione di piano aziendale agricolo ed alle seguenti norme particolari fatte salve le norme generali:

- | | |
|--|---------------|
| - rapporto di copertura | 30% del lotto |
| - superficie massima ammessa
per ogni intervento | 500 mq. |
| - numero dei piani fuori terra | 2 |
| - altezza massima salvo
infrastrutture tecnologiche | 8,50 mt. |

F) REALIZZAZIONE DI RISTORANTI E LOCALI PER ARTIGIANATO DI SERVIZIO LEGATO ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

E' ammessa nei nuclei frazionali rurali la realizzazione di edifici per il ristoro e per le attività artigianali al servizio dell'agricoltura.

Tali interventi sono da considerarsi ausiliari all'attività agricola e pertanto non sono legati direttamente all'azienda ed al territorio agricolo comportando la presenza di operatori diversi dal coltivatore.

La realizzazione di locali per il ristoro quali bar, ristoranti tipici, clubs sportivi, potrà essere ammessa solo tramite operazioni di intervento sull'esistente che prevedono anche l'utilizzo di rustici facenti parte integrante del fabbricato principale, per i quali è ammessa anche la demolizione e sostituzione, mantenendo la stessa superficie coperta.

La realizzazione di locali per l'artigianato di servizio, quali officine di riparazione meccanica, installazioni di impianti, laboratori di analisi chimiche e simili, è sottoposta alle seguenti norme particolari:

- | | |
|---|----------------|
| - rapporto di copertura | 40 % del lotto |
| - superficie massima coperta
ammessa per ogni intervento | 200 mq. |
-

- numero dei piani fuori terra 2
- altezza massima 8,50 mt.

E' consentita la costruzione di una unità abitativa ad uso del titolare o del personale addetto alla sorveglianza della superficie massima netta di 120,00 mq. per ogni insediamento.

G) AMPLIAMENTO VOLUME RESIDENZIALE ESISTENTE MEDIANTE RECUPERO RUSTICI

Nei nuclei agricoli è previsto l'ampliamento della volumetria residenziale esistente ai fini di un miglioramento delle condizioni igieniche e dell'impianto distributivo dell'unità abitativa.

L'ampliamento è ammesso esclusivamente tramite il recupero e la trasformazione della destinazione d'uso dei rustici esistenti facenti parte integrante del fabbricato principale, in misura non superiore al 40% della superficie dell'alloggio.

Tale operazione può essere effettuata anche tramite l'abbattimento e la ricostruzione dell'esistente mantenendo invariati i fili stradali preesistenti salvo rettifiche della viabilità.

H) EDIFICI AD USO CIVILE ABITAZIONE ESISTENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.R.G.C.

Tali edifici, fatta salva la normativa generale per le aree agricole in ordine a distanze, altezze, ecc., possono essere ampliati del 40% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del Piano Regolatore Generale Comunale con un massimo ammissibile di 50 mq. di superficie utile - l'ampliamento non potrà costituire una nuova unità abitativa; 25 mq. sono comunque consentiti nel rispetto delle caratteristiche edificatorie anche se eccedono tale percentuale.

9.4. – Area boschiva e coltiva protetta

Sulla Tavola di Piano in scala 1:5.000 ed in parte su 1:2.000 è stata individuata, perimetrandola, l'area boschiva e coltiva protetta.

All'interno di tale ambito sono ammesse ed incentivate attività agricole di forestazione, tutela e sviluppo della flora locale.

Viabilità: saranno ripristinati, ed in parte realizzati ex-novo percorsi pedonali e ciclabili di larghezza massima di ml. 2,50.

Tali sentieri saranno attrezzati con spazi per la sosta ed il pic-nic da corredare con segnaletica ed arredate con modalità essenziali e discrete (tavoli in pietra, sedili in pietra o legno) a corredo degli spazi di sosta.

Le aree a destinazione diversa da quella boschiva, rientranti nell'ambito della perimetrazione soggetta a vincolo, sono inedificabili.

Nell'ambito dell'area perimetrata sono ammesse unicamente recinzioni eseguite con pali in legno e rete metallica a maglie larghe di colore verde.

CAPO X - NORME FINALI E TRANSITORIE

10.1. – Norme transitorie

Le norme di cui ai seguenti articoli verranno meglio disciplinate dal Regolamento Edilizio che verrà adottato.

Esse decadono ad approvazione avvenuta del Nuovo Regolamento Edilizio.

10.2. – Requisiti di abitabilità

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

Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, è ammessa l'altezza minima fra pavimento e soffitto di ml. 2,40.

E' consentito il rilascio di concessioni e di autorizzazioni edilizie in deroga alle limitazioni ed alle prescrizioni del presente P.R.G., nel caso di impianti, attrezzature, costruzioni di carattere pubblico o di interesse pubblico, nei limiti e con le procedure stabiliti dalle vigenti leggi.

Le concessioni e le autorizzazioni edilizie di cui al precedente comma, rilasciate a soggetti diversi dagli enti pubblici, sono subordinate alla stipula di una convenzione o al rilascio di un atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 49, comma quinto, della legge regionale 56/1977 e successive modificazioni, con cui sia garantito il mantenimento della destinazione d'uso che ha costituito il presupposto dell'esercizio della

deroga, per il tempo che risulterà congruo in relazione all'interesse pubblico ed al tipo di destinazione.

10.3. – Deroghe

I poteri di deroga sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21/12/1955 n° 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

10.4. – Basi cartografiche

Qualora si riscontrassero difformità tra le basi cartografiche, vale la situazione evidenziata sulle Tavole a scala maggiore.

Qualora si riscontrassero difformità tra la base cartografica e la situazione reale, vale la situazione reale nel rispetto della perimetrazione individuata dalla Variante.

10.5. – Prevalenza delle norme di Legge sulla eliminazione delle barriere architettoniche, sulla sicurezza, sul contenimento dell'inquinamento ambientale dei consumi energetici

Sulla base dei disposti dell'art. 91 octies della L.R. 56/77 e s.m.i. tutti gli edifici pubblici e privati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione devono attenersi alle disposizioni della Circolare M.LL.PP. 19/06/1968, del D.P.R. 384/78, della Legge 13/1989 e della Circolare esplicativa Min. LL.PP. 22/06/1989 n. 1669 aventi come finalità l'abbattimento delle barriere architettoniche.

I progetti delle opere pubbliche comunali, o comunque approvati dai competenti organi del Comune, devono garantire il rispetto delle disposizioni legislative in tema di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche e di fruibilità per i soggetti portatori di handicap, nonché in tema di sicurezza, di contenimento dell'inquinamento ambientale e dei consumi energetici.

Non possono essere rilasciate concessioni nè autorizzazioni edilizie a realizzare progetti che non applichino compiutamente le disposizioni normative di cui al precedente comma.

Le disposizioni del presente Piano regolatore generale si intendono automaticamente integrate ed, ove occorra, sostituite dalle norme di legge, e dalle relative disposizioni regolamentari e di attuazione, che disciplinano le materie di cui al comma 2 che precede.

10.6. – Disposizioni geologico-tecnica

L'allegato tecnico relativo alla relazione geologico-tecnica ha funzione normativa a tutti gli effetti.

10.7. – Norme a tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche

Negli interventi edilizi di nuova costruzione o di adattamento di quelli già esistenti si dovranno prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili, secondo il D.Lgs 192/05 e la L.R. 13/07, con lo scopo di promuovere uno sviluppo sostenibile.

Si rimanda in proposito alle disposizioni attuative approvate dalla Giunta regionale il 04.08.2009 con deliberazione n. 45-11967, relative a:

- certificazione energetica degli edifici, secondo le Linee guida nazionali approvate con Decreto del ministro per lo sviluppo economico del 26.06.2009;
- installazione di impianti solari termici, impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e serre solari, sia in edifici di nuova costruzione, sia in edifici esistenti in caso di loro ristrutturazione o rifacimento dell'impianto termico;

Dovranno inoltre essere adottate idonee tecnologie per il riscaldamento civile a basse emissioni e ad elevata efficienza

energetica, come previsto dal Piano stralcio sul riscaldamento civile (D.C.R. n. 98-1247 dell'11.01.2007).

Ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso, dovrà tendere al rispetto delle seguenti indicazioni:

- il progetto dell'opera deve avere carattere di unitarietà e l'aspetto deve dimostrare uniformità di soluzione;
- la composizione planivolumetrica degli organismi edilizi derivanti da interventi di ristrutturazione ed ampliamento dovrà essere caratterizzata da linee semplici e da volumi composti tra loro in modo da non creare elementi di contrasto con l'ambiente circostante;
- dovranno essere tenuti presenti i materiali, i tipi di copertura ed i caratteri compositivi ricorrenti;
- le facciate potranno essere in muratura a faccia vista oppure in struttura prefabbricata; non sono consentite murature o parti prefabbricate grezze non rifinite almeno con intonaco, con graniglia di marmo o resina, con tinteggiatura di qualità e tipo di colore approvati dalla C.I.E.;
- prevedere una adeguata sistemazione degli elementi accessori quali recinzioni, cancellate, impianti e locali tecnologici etc. che dovranno avere l'aspetto di opera finita con materiali e finiture coerenti con l'edificio principale. Macchinari e strutture tecniche (riscaldamento, raffreddamento e simili) dovranno essere opportunamente integrati rispetto agli edifici principali, mascherati o completati con soluzioni architettoniche confacenti al decoro dei luoghi;
- prevedere una adeguata sistemazione delle aree libere di pertinenza con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci. Tali zone devono essere separate da percorsi e parcheggi

dedicati a clienti e personale e preferibilmente poste sul retro degli edifici in posizione non visibile dalla pubblica viabilità.

Per garantire una buona integrazione degli interventi edilizi con gli elementi del contesto paesaggistico (rurale ed urbanizzato) in cui si collocano, si rimanda alle linee guida adottate con D.G.R. n. 30-13616 del 22.03.2010 "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. buone pratiche per la pianificazione locale", quali strumenti di indirizzo per la pianificazione e progettazione degli interventi di trasformazione del territorio.

Al fine della tutela delle risorse idriche, mediante un corretto uso delle stesse, per le zone di espansione residenziale e per le zone di espansione per attività produttive, va prevista, ai sensi dell'art. 146 comma 2 del D.lgs 152/2006, la realizzazione di reti duali di raccolta ed adduzione delle acque meteoriche, al fine dell'utilizzo di tali acque, meno pregiate, per usi compatibili.

Nella progettazione di nuove aree edificate e delle aree a servizi si dovrà porre particolare attenzione alla progettazione della illuminazione sia degli edifici che delle strade per minimizzare la dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa, l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.

Nell'esecuzione di opere di urbanizzazione e di edificazione, al fine di preservare l'equilibrio idrogeologico, devono essere seguiti i seguenti indirizzi:

- a) Impermeabilizzazione dei suoli deve essere ridotta al minimo indispensabile;
- b) le superfici di terreno denudato vanno tutte rinverdate, mediante interventi di inerbimento e/o impianto di alberi e/o arbusti.

Come previsto dall'art.21 del nuovo PTR approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011, i nuovi insediamenti produttivi devono essere improntati agli indirizzi contenuti nelle "Linee guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)" pubblicate sul 1° supplemento al B.U.R.P. n. 31 del 06.08.2009. Tale documento si basa sul principio di "sviluppo industriale sostenibile", maturato all'interno di più generali politiche per lo sviluppo sostenibile, il quale ha come obiettivo fondamentale il raggiungimento di elevati standard di qualità degli insediamenti produttivi sotto il profilo territoriale, ambientale, economico e sociale, attraverso l'impiego di strumenti e metodi innovativi atti a favorire la riduzione degli impatti ambientali e l'applicazione di tecnologie pulite.

CAPO XI - ATTIVITA' ESTRATTIVE

- ZONE ESTRATTIVE.

E' soggetta ad Autorizzazione Regionale l'attività di coltivazione delle cave e delle torbiere a sensi della Legge 05/12/1978 n°69.

Le attività di coltivazione delle cave e delle torbiere autorizzate dalla competente Autorità Regionale ed individuate cartograficamente sono altresì soggette ad Autorizzazione Comunale.

L'Autorizzazione Comunale - a sensi art. 7 L.R. 69 del 05/12/78 stabilirà, caso per caso, le prescrizioni concernenti le modalità della coltivazione diretta alla salvaguardia e alla tutela della salubrità della zona circostante, dell'ambiente del paesaggio, delle condizioni idrogeologiche, con particolare riferimento alla stabilità delle aree interessate e di altri pertinenti interessi generali.

Viene inoltre disposto il versamento di una cauzione relativamente agli interventi atti a garantire il ripristino o la composizione del paesaggio naturale alterato.